

14 יולי 25
סימוכין | 32350733

לכבוד,
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים

בדוא"ל

הנדון: התנגדות לתכנית מספר 101-0879577 התחדשות עירונית- איסלנד 22א, מקסיקו 2 והנרייטה סולד 11, ירושלים

בשם מרשינו, חברת מ.ק. איסלנד מקסיקו בע"מ ("החברה") הרינו מתכבדים בזאת להגיש התנגדות לתכנית שבנדון מס' 101-0879577 התחדשות עירונית- איסלנד 22א, מקסיקו 2 והנרייטה סולד 11, ירושלים ("התכנית המופקדת") כפי שפורסמה להפקדה ברשומות ביום 19.5.2025, במסגרתה מתבקשת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים הנכבדה ("הוועדה המחוזית"), להורות על שינוי תכנון המעברים הציבוריים שבתכנית המופקדת באופן שיהיה תואם לתכנית המקודמת על ידי החברה, תוכנית מס' 101-1276328 התחדשות עירונית- מתחם איסלנד-מקסיקו ("תכנית החברה"). לתכנית החברה גבול לאורך כל העורף הדרומי של התכנית המופקדת.

כל זאת בהתאם להחלטת הוועדה הנכבדה מיום 19.2.2024, ומהנימוקים המפורטים להלן.
לתמיכה באמור בהתנגדות להלן, מצורף תצהיר מטעמו של מר ינון ששון מגזימוף המשמש כבעלים ומנכ"ל החברה.

א. מבוא

1. ההתנגדות להלן היא בקשה לשינוי התכנון המוצע בנספח הפיתוח של התכנית המופקדת על ידי ביטול הטרוסות המוצעות בשטחים הציבוריים הפתוחים, כדי שלא ייפגע המעבר הציבורי להולכי רגל, מהמפלס הדרומי שברחוב איסלנד אל הרכבת הקלה, המצויה במפלס הצפוני, ברחוב הנרייטה סאלד. זאת, בהתאם לעמדותיהם של שני מוסדות התכנון המקומי והמחוזי ובהתאם להחלטת הוועדה המחוזית הנכבדה מיום 19.2.2024.

2. ענייננו בשתי תוכניות סמוכות להתחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי, להן חשיבות אדירה בימים אלה ומטרתן לממש מטרות לאומיות וציבוריות, הכוללות בין היתר הגנה על חיי אדם, חידוש התשתיות הקיימות, יצירת מערך שטחים ציבוריים מבונים ופתוחים תוך הסדרת דרכי גישה אל תחנת הרכבת הקלה. החברה מברכת על קידומו של הליך התחדשות עירונית בתכנית המופקדת לו חשיבות לאומית ראשונה במעלה.

שתי התוכניות מקודמות במקרקעין בעלי אופי טופוגרפי ייחודי ומורכב, כאשר המפלס הדרומי ברחוב איסלנד הוא גבוה במיוחד והמפלס הצפוני שבו מצויה תחנת הרכבת הקלה, ברחוב הנרייטה סאלד הוא נמוך במיוחד. בשל הטופוגרפיה המאתגרת, נדרש תכנון ייעודי תוך שימת דגש על פיתוח המקרקעין



ויצירת מעברים נגישים, פתוחים ומותאמים להולכי רגל, בין המפלסים בתחום התוכניות לתחנת הרכבת הקלה.

3. **בנספח הפיתוח המנחה, המצורף למסמכי התכנית המופקדת, מוצע להקים בשטחים הפתוחים טרסות בגובה החוסם את המעבר הפתוח והנגיש בין המפלס הדרומי למפלס הצפוני, תוך פגיעה בנגישות המעבר הציבורי הכלול בתכנית החברה.**

4. **הבקשה של החברה כפי שתפורט להלן, היא לתיקון נספח הפיתוח על ידי ביטול הטרסות. וזאת, משלושה נימוקים עיקריים:**

האחד, הטרסות המוצעות בנספח הפיתוח מנוגדות להחלטות מוסדות התכנון, לתכנית האב לשכונת יובלים גנים ולמדיניות הבינוי בציר הרק"ל שבירושלים. הקמתן, תמנע את החיבור הנגיש הנדרש בין רחוב איסלנד אל רחוב הנרייטה סאלד ותחנת הרכבת הקלה הסמוכה;

השני, הטרסות המוצעות במיקומן ובגובהן, עלולות להמיט כליה על פרויקט החברה על ידי פגיעה בדרכי הגישה והסדרי הנגישות המחברים בין המפלס הדרומי ברחוב איסלנד אל המפלס הצפוני ברחוב הנרייטה סאלד והרכבת הקלה. תכנון זה, מנוגד להחלטות הוועדה המחוזית כפי שהתקבלו בקשר לתכנית המופקדת ולתכנית החברה, במסגרתן הורתה הוועדה הנכבדה על תכנון מרחבים ציבוריים נגישים ופתוחים ובתיאום עם התוכניות הגובלות;

השלישי, הטרסות המוצעות יוצרות בפרויקט החברה שטחי מסחר כלואים. תכנון נחות של שטחי המסחר אינו אפקטיבי. בתכנון זה, לא ניתן יהא לממש באופן המיטבי ביותר את כלל זכויות הבניה עבור שימושי המסחר. בכך, קיים חשש כי הזכויות לשימושים המסחריים יוותרו כ"אות מתה" בתוכנית החברה.

5. **הוועדה המחוזית הנכבדה מתבקשת להורות על תיקון התכנון כאמור בתכנית המופקדת באופן שתואם את החלטותיה ואת התכנון המוצע בתכנית החברה.**

פירוט הטעמים להתנגדות.

ב. פירוט אודות ההליך התכנוני

6. **החברה פועלת למעלה משנתיים, עבור בעלי הזכויות במתחם המקרקעין הידועים כחלקות 2, 4, 57, 60, 67 – 68, 31, 42 בגוש 30436 וכן כחלקות 32, 87 בגוש 30435 ברחובות הנרייטה סאלד, מקסיקו ואיסלנד, לקידומה של תכנית להתחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי ביחס לחמישה מבנים קיימים במקרקעין, על ידי הריסתם ובניה במקומם קומפלקס מגורים ייחודי, ברמת בינוי גבוה ביותר, במיקום ייחודי, בסמוך לתוואי הרכבת הקלה בירושלים.**

בתוך כך, החברה פעלה בתיאום מול בעלי הזכויות ומוסדות התכנון ליצירת מתחם תכנוני בר מימוש, בתכנון בסטנדרט גבוה, שיאפשר את מיצוי זכויותיהם של בעלי הזכויות במקרקעין ואת הפוטנציאל התכנוני הגלום במקרקעין. וזאת, בהתאם למדיניות מוסדות התכנון והחלטותיהם.

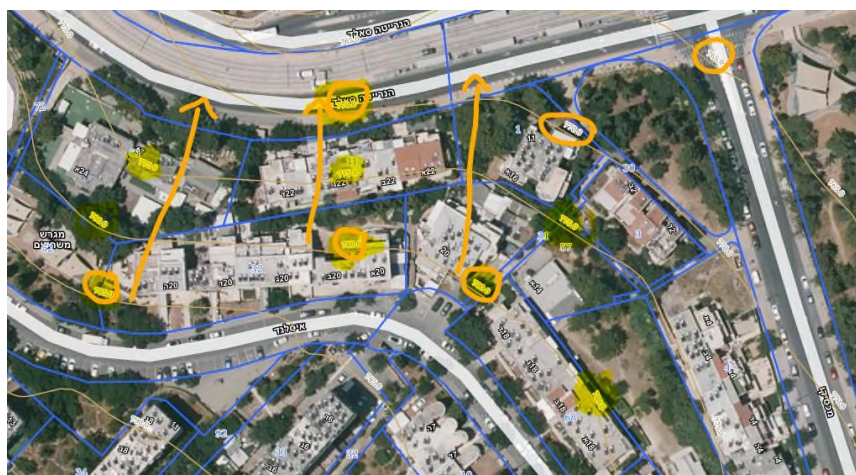
7. בד בבד לתכנית החברה קודמה התוכנית המופקדת, תכנית מס' 101-0879577 התחדשות עירונית-איסלנד 22, מקסיקו 2 והנרייטה סולד 11, ירושלים המצויה צפונית למקרקעי החברה, במקרקעין הידועים כחלקות 1, 3, 29, 30, 31 בגוש 30436 וכחלקה 31 בגוש 30435 ברחובו איסלנד 22, מקסיקו 2 והנרייטה סאלד 11. במסגרתה, מוצע להרוס את המבנים הקיימים ולהקים תחתיהם מגדל מגורים אחד בן 42 קומות ובו 218 יח"ד, יצירת שטחי ציבור פתוחים, תוך שילוב של שימושי מסחר, תעסוקה והפרשות מבונות לצרכי ציבור ("התכנית המופקדת").

להלן צילום המקרקעין וסימון הקו הכחול של שתי התוכניות מתוך אתר XPLAN הממשלתי:



8. במסגרת הליך קידומה של התכנית המופקדת ולנוכח סמיכות התוכניות, מוסדות התכנון בחנו אפשרות כי יקודם **תכנון אחד** עבור כלל המקרקעין א תכנון נפרד מתואם כאשר הדגש שמוסדות התכנון בחרו לשים בקידומן של התוכניות הוא על הנגישות והתיאום במרחבים הציבוריים הנדרשים בתוכניות אלה לנוכח מיקומן על ציר הרק"ל ולנוכח הבדלי הטופוגרפיה הקיימים במקרקעין.

ראו להלן את הבדלי הטופוגרפיה במקרקעין, בסימון בצילום מתוך האתר הממשלתי GOVMAP:



9. בדיון שקיימה הוועדה המחוזית בתכנית המופקדת, ביום 27.2.2023, הבהיר מר אמנון ארבל, סגן מנהל אגף תכנון עיר בעיריית ירושלים, ביחס לתכנית המופקדת את עמדת הוועדה המקומית, לפיה (ראו עמ' 69 בתמליל הדיון):

"מבחינת השבילים דיברנו על זה כן הוא כבר הציג את זה אבל ליצור דופן, בגלל הפרשי הטופוגרפיה שיש בין הרחוב, בין הרחוב העליון לרחוב התחתון, אז לא להשאיר פה קיר תמך של הכיכר אלא לייצר פה איזשהו משהו פעיל בין אם זה יהיה פה בין אם זה יהיה פה, שלייצר דופן פעילה לכיכר ולא להשאיר את זה כקיר תמך שאז לא יהיה אפקטיבי ולחבר כמובן שבילים ככל הניתן כדי להגיע לשטח ה, שנמצא מאחורה. כמובן אפשר לאפשר קו בניין אפס לכיוון הכיכר ולכיוון הרחוב של הרכבת אחרי הבטחה של מדרכה ראויה כמו שבדרך כלל מקובל של 3.5 מטר."

10. בהחלטה שהתקבלה ביום 27.2.2023 קבעה הוועדה המחוזית כדלקמן: "התכנית תציע כיכר עירונית מול תחנת הרק"ל, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית (חלופה 2 שהוצגה בדיון)."

11. ביום 18.9.2023 הוועדה המחוזית קיימה דיון נוסף בתכנית המופקדת אשר במהלכו נבחנה האפשרות לקידום תכנית אחת עבור כלל המקרקעין. להלן ציטוט עמדת הוועדה המחוזית בעניין, מתוך תמליל הדיון:

"גב' שירה תלמי באבאי - יו"ר הוועדה המחוזית ירושלים:
אתם זוכרים בדיון אמרנו שאם כבר עושים מאמץ שזה ראוי לעשות מאמץ ולהכניס את כל המרחב הזה ביחד לתכנון אחד, אז באמת זה בתרומה לקבלת בית ספר, איזה שהוא מערך שבילים שיחבר את הרק"ל עם העורף של התוכנית"
מר' דן קינן:

שיחזרו אלינו עם חלופה ואנחנו אז נדע אם הם באמת יכולים להתקדם.
לבסוף, קבעה בהחלטתה כי:

"5... הוועדה מבקשת לבחון חלופת תכנון נוספת, אשר תאפשר מצד אחד את קידום התכנית בענייננו (טעמן), המצויה בשלבים מתקדמים ומציעה את התחדשות המבנים והשלד הציבורי, לצד שמירה על האפשרות לקידום היוזמה המתחמית ככל וזו ותתגבש לכלל תכנית."

8. התכנית תציע כיכר ציבורית באזור מול תחנת הרכבת, וכן הפקעה לשטח למוסדות ציבור ו/או שטחים פתוחים בחלק המערבי של חלקה 31. תחום הכיכר והמגרש למוסדות ציבור יתואם מול לשכת התכנון."

12. ביום 19.2.2024 הוועדה המחוזית הנכבדה קיימה דיון נוסף, במסגרתו הוחלט לאפשר לחברה ומגיש התכנית המופקדת להגיע להסכמות בדבר תכנון כולל או תכנון מתואם:

"מר' דן קינן - מתכנן המחוז:
איסלנד פינת מקסיקו, הוגשה לנו תוכנית, עמדה בתנאי סף, לפני כשנה וקיימנו דיון פומבי. מספר דיונים פומביים, יש כאן בעצם, נרקם פרויקט יותר גדול בשיתוף עם גורמים נוספים מעבר לאלה שהוגשו במסגרת התוכנית עצמה. שכללו מבנים נוספים לאורך רחוב

איסלנד וגם לרחוב מקסיקו. היו 3 יזמים, חברת ברזני, חברת נעמת, וחברת תב"ע קפיטל נקראת. אני אציין שחברת תב"ע קפיטל הגישה לפני מספר שבועות תוכנית לפינוי בינוי, באמת משלימה את. את הפאזל של המתחם הזה. היא עמדה או תעמוד בתנאי סף לדעתי השבוע.

ולכן אנחנו סבורים שעל מנת לאפשר ראייה כוללת של המתחם, אנחנו צריכים לתת להם עוד מספר שבועות להגיע להסכמות בנוגע לקידום תוכנית אחת משותפת, או לפחות הסכמות בנוגע לקידום 2 התוכניות במקביל, אבל השלמה של מספר היבטים ציבוריים, כי בכל זאת מדובר בכל מקרה במנות תכנוניות משמעותיות, שנמצאות גם לדעתי בשלבים שונים של. איך להגיד את זה. בשלבים שונים של הסכמות דיירים, לכן עולה השאלה אם נכון לכוון אותם בתוכנית אחת גדולה או עדיין לקדם אותם במקביל, על בסיס תיאום תכנוני. אז אני חושב שצריך להוציא החלטה שאומרת שבועדה הבאה, בחודש מרץ, אנחנו מצפים לקבל מהם הסכמות לגבי מתווה כזה או אחר לקידום משותף, או לקדם במקביל של 2 התוכניות."

לבסוף קבעה בהחלטתה כדלקמן:

"הוועדה קוראת למגישי התכנית וכן למגישי תכנית מס' 101-1276328 (איסלנד-מקסיקו) הצמודה להציג לוועדה בישיבתה הבאה הסכמות בדבר קידום מתואם או משותף של התכניות."

13. ביום 23.5.2024 הוועדה הנכבדה קיימה דיון נוסף בתכנית המופקדת, בו נבחנו חלופות תכנוניות שונות אשר כללו קידום תכנון נפרד ותכנון משותף ולבסוף הורתה על הפקדת תכנון נפרד בתנאים, כדלקמן:

"5. חלופה ד': אשר הוצגה בדיון זה, הכוללת את המבנה ברחוב מקסיקו 2 ומציעה ריכוז של הבינוי במבנה אחד גבוה מעל מסד בתחום השצ"פ בפינת הרחובות, והקצאת יתרת השטחים בתחום התכנית לשטחים ציבוריים עבור כיכר, שצ"פ ושבילים. יצוין כי היקף השטחים הציבוריים בקרקע בחלופה זו הינו הגדול מבין כלל החלופות. כן הוצגה אפשרות לקידום חלופה במתווה זה גם ללא צירוף המבנה ברחוב מקסיקו 2.

6. להשלמת התמונה יצוין כי בצמוד לתכנית בענייננו הוגשה בחודש ינואר 24 תכנית 1276328 "התחדשות עירונית איסלנד – מקסיקו", שעניינה התחדשות עירונית לחמישה מבנים שכנים למתחם. התכנית טרם עמדה בתנאי הסף של לשכת התכנון המחוזית. עקרונית תכנית זו הוצגו לוועדה בדיון פומבי ביום 14.08.23, והוועדה פנתה בדיון 19.02.24 לבעלי העניין בשני המתחמים לבחון את האפשרות לקידום תכנית משותפת או תוך תיאום הבינוי על מנת לטייב את מערך הבינוי והשטחים הציבוריים השונים.

7. הוועדה, לאחר בחינת החלופות השונות שהוצגו, ולאחר ששמעה את עמדת בעלי העניין בדיון בענייננו, סבורה כי חלופה ד' כאמור, הכוללת את המבנה ברחוב מקסיקו 2, ומציעה ריכוז של הבינוי בשצ"פ בפינת הרחובות והקצאת יתרת השטחים לצרכי ציבור היא החלופה המיטבית.

9. עוד תציין הוועדה כי יש לתת משמעות לעובדה כי התכנית בענייננו מקודמת מזה למעלה

משנה, וכי היקף ההסכמות מקרב בעלי העניין בה כפי שהוצג בדיון הראשון בעניינה הינו גבוה. מאידך, התכנית הצמודה אשר הוגשה טרם עמדה בתנאי הסף. בהמשך לאמור, ולאחר בחינה תכנונית מקיפה של מכלול החלופות כאמור, הוועדה מחליטה על הפקדת חלופה זו כאמור.

11. תחום התכנית יכלול את השביל לכיוון דרום לרחוב איסלנד. קווי הבניין כלפי השבילים ייקבעו בהנחיית לשכת התכנון ויקבעו הוראות לשילוב אמצעים מכניים להנגשה כדוגמת דרגנועים בתחום השביל.

12. השטחים הפנויים מבינוי כלפי הרחובות והמרחב הציבורי בהתאם להעמדת הבינוי יקבעו בייעוד שצ"פ או כיכרות עירוניות בהנחיית לשכת התכנון.

14. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה ראשון יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי פיתוח בקנ"מ 1:500 למפלסי הקרקע בכל שטח התכנית אשר תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות עבור המעברים ושטחי השצ"פ/כיכרות.

18. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמת גדרות בכל הממשקים של השטחים הפרטיים עם השטחים הציבוריים.

19. תיקבענה בתכנית הוראות להבטחת רציפות המרחב הציבורי, בהנחיית לשכת התכנון.

24. יקבע בהוראות התכנית כי החצר התפעולית ורמפות כניסה לבניינים יתוכננו תחת הבניין המוצע, וזאת על מנת לא לפגוע במרחב הציבורי המקיף ובאופן שיצניע אזורי תפעול ומערכות מהרחוב.

14. ביום 12.5.2025 החליטה הוועדה המחוזית להורות על תכנון כניסה משותפת עבור שתי התוכניות, לחניון תת קרקעי והורתה על הפקדת התכנית:

"החלטה:

1. בהתאם להחלטת הועדה מיום 23/05/2024 הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים וכן טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה.

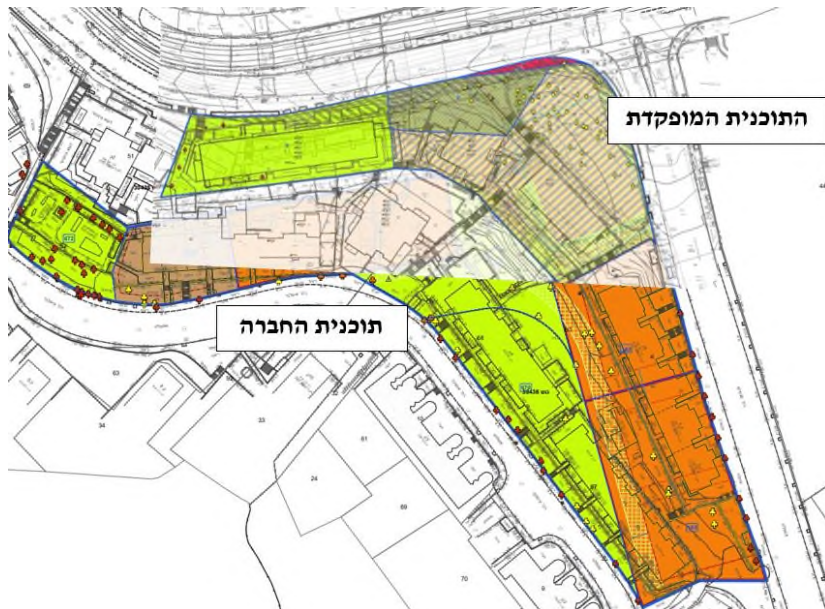
2. בפני הוועדה הוצגה חלופת הבינוי הכוללת מבנה בן 42 קומות, כיכר עירונית ושצ"פ הסמוך לתחנה הרק"ל.

3. כמו כן, הוצג היקף יח"ד הנדרש לישימות הכלכלית של התכנית העומד על 218, ובנוסף 14 יח"ד המותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון.

4. ייקבע במסמכי התכנית תחום זיקת הנאה לכניסה ברכב עבור תכנית 101-1276328 לצורך כניסה משותפת לחניון תת קרקעי מכיוון רחוב מקסיקו, התכנית הראשונה שתגיע לשלב המימוש ע"י היתר, תכלול בתחומה את הרמפה.

5. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 23/05/2025 (23.5.2024 - הערת הח"מ) והחלטה זו.

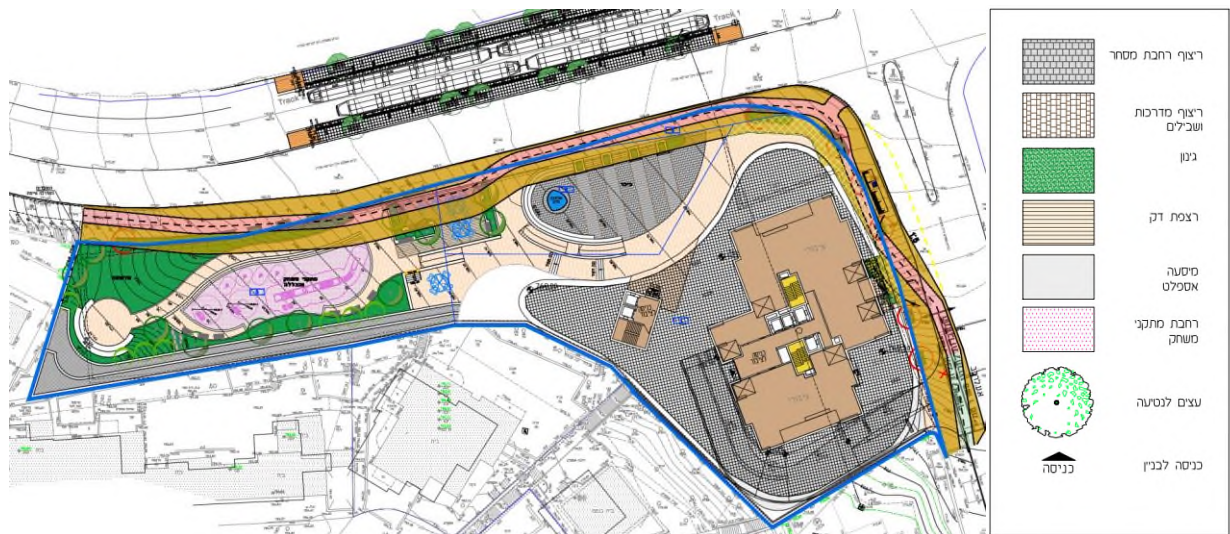
15. בהתאם להחלטותיה של הוועדה המחוזית, החברה פעלה לעדכון וקידום התכנית מטעמה מס' 101-1276328 התחדשות עירונית- מתחם איסלנד-מקסיקו, ירושלים. ראו נא את הממשק בין שתי התוכניות בצילומים מתוך תשריטי התוכניות:



להלן צילום מתוך נספח הבינוי בתכנית המופקדת:

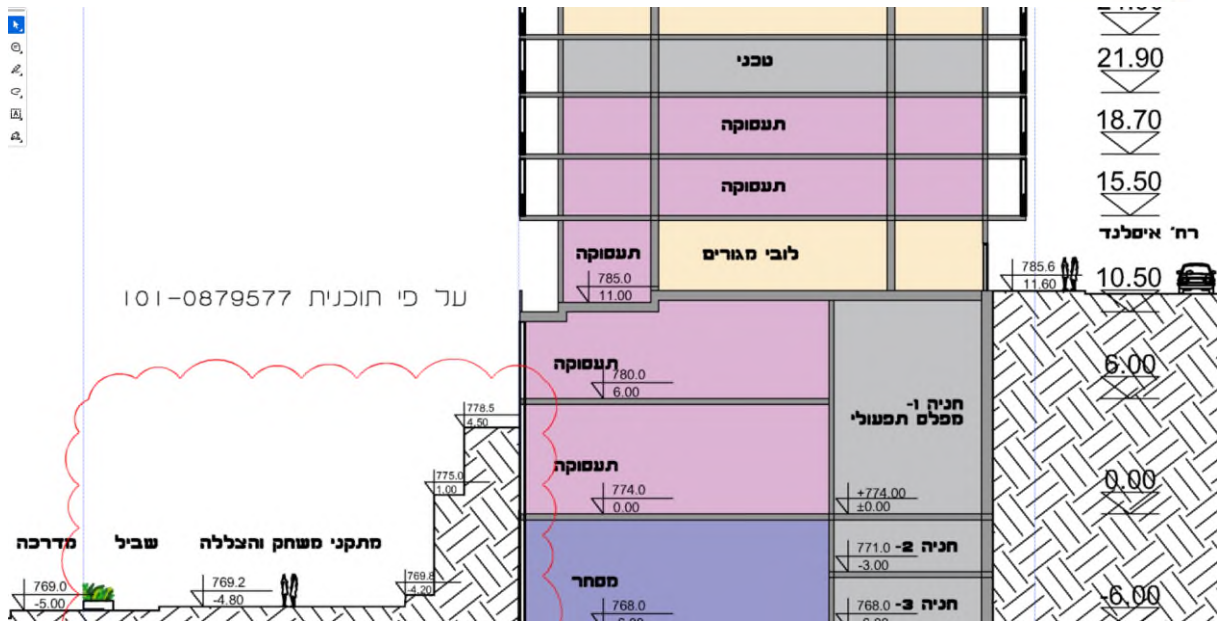


16. בהליך התיאום שערכה החברה עם אדריכלי התכנית המופקדת- **טרם הפקדתי**, התגלה לחברה כי בנספח הפיתוח מופיעות **טרסות בשטח הציבורי בגובה העולה על הגובה שבתכנית החברה**. בינוי אינו מופיע בנספח הבינוי אלא רק בנספח הפיתוח המנחה. להלן צילום מתוך נספח הפיתוח ובו מוצגות ה**טרסות** בתכנית המופקדת:

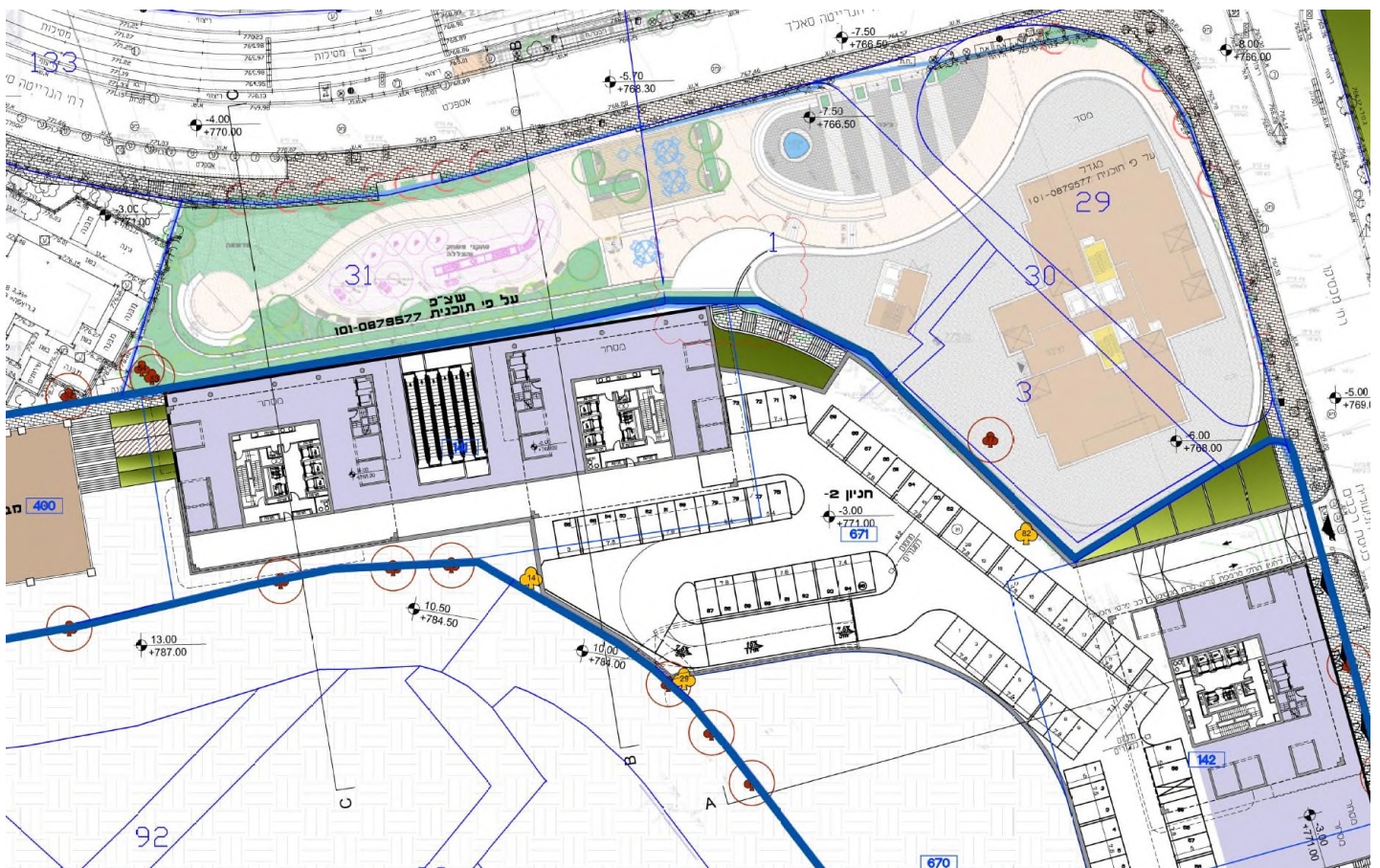


17. מיקומן וגובהן של הטרסות פוגע בתכנון המוצע בתכנית החברה – במעבר החופשי של הציבור הרחב ושל תושבי השכונה בפרט, בין המפלס הדרומי למפלס הצפוני ולרכבת הקלה. בנוסף, מיקום הטרסות וגובהן פוגע בתכנון הדרגוניים שבתכנית החברה אשר נועד לאפשר את הגישה מהפרויקט של החברה אל הרכבת הקלה, לנוכח ההבדלים הטופוגרפיים שבמקרקעין. זאת ועוד. הטרסות המוצעות הופכות את שטחי המסחר הגובלים עמן לשטחים כלואים.

להלן צילום מתוך נספח הבינוי של תכנית החברה בסימון הטרסות המוצעות:



להלן צילום בקומפליקציית שתי התוכניות, כפי שערכו אדריכלי תכנית החברה :



18. נציגי החברה פנו בנושא הטרסות אל אדריכלי התכנית ובתגובה נמסר להם כי הנושא ידוע והוא מטופל מול הוועדה המחוזית. ואולם, התכנית פורסמה להפקדה כאשר בתכנון המוצג בנספח הפיתוח המצורף הטרסות נותרו על כנן.

19. מכאן ההתנגדות.

20. הוועדה המחוזית הנכבדה מתבקשת בזאת להורות על השלמת התיאום הנדרש ליצירת פיתוח לשטח פתוח אחיד, מישורי, נגיש בהתאם לכל החלטותיה ולבטל את התכנון של הטרסות המוצעות.

ג. פירוט הטעמים לקבלת ההתנגדות

1.ג. הטרסות המוצעות מנוגדות לעקרונות ציבוריים, למדיניות תכנונית ולהחלטות מוסדות התכנון ויש לבטלן

21. תכנון הטרסות המוצע בנספח הפיתוח מנוגד להחלטות מוסדות התכנון, למדיניות הבינוי סביב הרק"ל ולתכנית האב לשכונת יובלים גנים שבירושלים. הקמתן, תמנע את החיבור הנגיש הנדרש בין רחוב איסלנד (במפלס הדרומי) אל רחוב הנרייטה סאלד ותחנת הרכבת הקלה הסמוכה (שבמפלס הצפוני). נוכח זאת, יש לבטלן. נפרט:

מדיניות תכנונית לבינוי בציר הרק"ל

22. ביום 8.4.2019 הוועדה המחוזית הנכבדה אישרה את מדיניות הוועדה המקומית בנושא בינוי לאורך ציר הרק"ל וביום 15.7.2019 התקבלה החלטה מבהירה בנושא.

במסגרת החלטות אלה, אישרה הוועדה הנכבדה את גובה, נפח הבינוי ואת אופי הבינוי סביב ציר הרק"ל, כדלקמן:

"בינוי"

2. בכל תכנית תשאף הוועדה לשלב מעברים להולכי רגל בין ציר הרק"ל אל תוך השכונה בהתחשב במיקומו של המגרש ובאופן העמדת הבינוי. שילוב זה יעשה באמצעות הפקעה או איחוד וחלוקה, ובמקרים בהם הדבר לא אפשרי, על ידי קביעת זיקת הנאה בתחום המגרש. זאת על מנת להגדיל את הנגישות מכיוון השכונה אל צירי הרק"ל ובדגש על מעברים הסמוכים לתחנות.

3. ככל הנדרש יכללו המעברים שילוב של אמצעים מכניים כדוגמת דרגנועים, מסועים וכו' וזאת על מנת להקל על נגישות הולכי הרגל מן השכונות ואל ציר הרק"ל ובדגש אל התחנות לאורכו.

4. במתחמים בהם קיימים מעברים להולכי רגל כאמור, בייעוד ציבורי או בייעוד פרטי, הוועדה תשקול את שימור המעברים, הרחבתם וחיזוקם.

5. מפת הרקע המצורפת למדיניות זו תכלול גם סימון של איתור מעברים חדשים מומלצים או מעברים קיימים בעלי חשיבות, וזאת בהתאם להערות המנהלים הקהילתיים.

6. מבנים חדשים לאורך הציר יחויבו ביצירת כניסה להולכי רגל מכיוון ציר הרק"ל. תתאפשר הסדרת כניסות מכיוונים נוספים."

23. ביום 13.7.2021 מליאת הוועדה המחוזית אישרה את תכנית אב לשכונת יובלים גנים שבירושלים, המציגה מדיניות תכנונית המבוססת על הרצון לתת מענה לצרכי הפיתוח, לחידוש המבנים הקיימים, לייעול השימוש בתשתיות הקיימות וחידושן, והגדלת הצפיפות העירונית שתמנע את השימוש בשטחים הפתוחים הקיימים, והכל לנוכח קצב הגידול באוכלוסייה.

בדיון שקיימה הוועדה הנכבדה ביום 26.12.2022 החליטה לאמץ את המסקנות של גורמי המקצוע בעיריית ירושלים בקשר עם קידומן של תוכניות בהתאם למדיניות, והחליטה כי יש להמשיך לקדם התחדשות עירונית בשכונה בכפוף למנגנון השלבויות המפורט בהחלטתה (המתייחס למתן מענה לצרכי ציבור כגון כיתות לימוד, גני ילדים, מעונות יום ועוד).

24. בהתאם למסמכי המדיניות, המקרקעין שבתחום התכנית המופקדת ותכנית החברה, מצויים בחלקם במתחמים N ו-O ובתחומם צורך ציבורי מסומן כמספר 45. תכנית האב, מתווה את החזון התכנוני ביחס למקרקעין, כך שהשצ"פים המתוכננים יפותחו במפלס הרחוב ויכללו מעברים פתוחים עבור הולכי רגל מזרזים לצפון. עוד מתווה המדיניות את הצורך התכנוני בהקמת מבנה בית ספר בתחום המקרקעין והמעברים הציבוריים הנדרשים עבור השתלבותו. ראו בצילומים להלן מתוך תכנית השלד הנופי בתכנית האב:



בניית מבנה ציבור שיצור חזית לרחוב איסלנד בשטח מגרש 52 ופיתוח מעבר הולכי רגל במגרש 72 באופן הקושר את השצ"פ וגני הילדים ברחוב סאלד עם המבנה החדש לרחוב איסלנד - פיתוח המעבר במסגרת בניית המבנה הציבורי.

45

מקסימום



דוגמא לאיגוד מספר מגרשים צהובים למתחם תכנוני אחד שתורמות למרחב גדולה.

- ציור של מס' מגרשים "צהובים" למתחם תכנוני אחד לפינוי בינוי.
- סה"כ 158 דירות קיימות ע"ג כ-16 דונם.
- הגמישות התכנונית מאפשרת יצירת מס' פרויקטים משמעותיים לאזור בהיבט התרומה לקהילה ולמתחם הציבורי.
- פרויקט מסוג זה מהווה מכפיל כח בהתפתחות השכונה.

שצ"פ הבינוי מהווה למעשה "קיר תומך" הבונה שצ"פ משמעותי ובעל איכויות מצוינות בהיבט של שימושים, גאומטריה ובמיקום ביחס לבינוי החדש, לרחוב איסלנד ולשכונה כולה. בנוסף נוצרת רחבה עירונית בצומת מקסימום סאלד, ושצ"פ שהוא מעבר רחב ומזמין בין רחוב מקסימום לאיסלנד ולמרכז השכונה, במקום שבו הפרשי הגובה נוחים יותר.

25. בדיונים שהתקיימו בפני הוועדה המחוזית הנכבדה בקשר עם התכנית המופקדת, שני מוסדות התכנון הבהירו את עמדתם ביחס לנחיצות שביצירת שטחים פתוחים נגישים למעבר מיטבי וראוי מדרום לצפון, על מנת להנגיש את המעבר החופשי של הולכי הרגל אל הרכבת הקלה.
26. לנוכח היותם של המקרקעין הספציפיים בעלי אופי טופוגרפי ייחודי הנדרש בחינה והתאמה ספציפית, תכנונם ארך זמן ממושך, מאחר שכלל תיאום מול כל גורם רלוונטי במוסדות התכנון וכן עם צוות האדריכלים של שתי התוכניות. כאשר הדגש היה ונותר על ההשתלבות התכנונית בין כלל הפרויקטים הסמוכים והמקודמים בד בבד.
27. תכנון הטרסות, במיקום ובגובה המוצע כפי שמתואר בנספח הפיתוח המנחה, מנוגד לעמדות מוסדות התכנון ומנוגד למטרה העליונה של יצירת מרחב ציבורי נגיש ומעבר נגיש עבור הולכי רגל מדרום (רחוב איסלנד) לצפון לתחנת רכבת הקלה שברחוב הנרייטה סאלד.
28. פגיעה בזכות לנגישות במרחב הציבורי היא פגיעה חמורה בזכויות היסוד עליה מושתתת הזכות ולכן ברי כי לא ניתן לקבל את התכנון המוצע באמצעות הטרסות ויש לבטלן.
- בעניין זה ראו נא את פסק דינו של בית המשפט העליון בבג"ץ 4267/16 בזכות המרכז לזכויות אדם של אנשים עם מוגבלויות נ' משרד התחבורה (נבו 29.1.2019):

"דיון והכרעה

11. דומה כי בשלהי העשור השני של המאה ה-21 אין עוד צורך להכביר מילים על אודות

חשיבותה של הזכות לנגישות, עליה נאמר זה מכבר כי –

"היא נועדה להגשים את הערך המרכזי של השוויון בכל הנוגע לנכה. היא נועדה להעניק לנכה שוויון של הזדמנות. היא באה לאפשר לנכה עצמאות ואי-תלות. היא באה להגן על כבודו של הנכה וחירותו על-ידי הבטחת שוויון והשתתפות בחברה בכל תחומי החיים [...] הנכה הוא אדם שווה זכויות. אין הוא מצוי מחוץ לחברה או בשוליה. הוא חבר רגיל בחברה שבה הוא חי. מטרת ההסדרים אינה להיטיב עמו בבידודות, אלא לשלב - בתוך שימוש לעתים בהעדפה מתקנת - במירקם הרגיל של חיי החברה. ברוח דומה נוהגות מדינות דמוקרטיות. אכן, ברוב מדינות המערב חוקקו חוקים מקיפים הדואגים למנוע הפליית נכים בלימודים ובתעסוקה, בגישה למקומות ציבור, בתחבורה הציבורית, בשימוש באמצעי תקשורת ובתחומים נוספים שבהם קיימת סכנה להפליה על רקע של מוגבלות" (בג"ץ 7081/93 בוצר נ' מועצה מקומית "מכבים-רעות", פ"ד נ(1) 19, 26 (1996); להלן: עניין בוצר).

במהלך השנים שחלפו מאז ניתן פסק הדין בעניין בוצר צעדה החברה הישראלית דרך נוספת לעבר הכרה בחובתה ליצור מרחב ציבורי נגיש ושוויוני. התקדמות זו מתבטאת אף בטרמינולוגיה שבה נקט המחוקק – אשר המיר את הביטוי המדיר "נכים", במונח "אנשים עם מוגבלות", המבליט את היותם של בעלי מוגבלויות – פיזיות, חושיות או מנטליות – חלק בלתי נפרד של החברה האנושית.

אכן, בהינתן רף מסוים על החברה לשלב ידיה כיחידה אחת, על מנת לחזק את החוליות החלשות יותר ולשמור על השרשרת המשותפת.

הנגשת הסביבה מסלקת את המכשולים הניצבים בפני בעלי מוגבלות המבקשים לממש – כחבריהם לקהילה האנושית – את זכויות היסוד האוניברסליות. היא יוצקת תוכן מהותי בחופש הבחירה שלהם, ומבטיחה כי חירות זו לא תתנפץ על סלעי החלטתה השרירותית של חברה לעצב את המרחב הציבורי בצלמם של חלק מבניה, ולהדיר ממנו אחרים. במובן זה, נגישות "היא הבסיס למימוש זכויות", כלשונה של המלומדת מור (שגית מור "משפט נגיש לכל: הזכות לנגישות ונגישות למשפט – ביקורת מוגבלות" חוקים ח 15, 28 (2016)). לא לחינם רואה, אפוא, המשפט הישראלי בזכות לנגישות "חלק בלתי נפרד מזכותו של בעל המוגבלות לכבוד ולשוויון" (רע"פ 5273/12 גיא נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] פסקה כ (9.5.2013)).

12. המשיבים אינם מתכחשים למעמדה של הזכות – או לחובות העיקריות אותן היא מטילה על המפעילות ועל עיריית ירושלים. עולה מן החומר כי לאחר שנים ארוכות של הזנחה, המשיבים פועלים כיום בקצב אחר – ובאמצעות השקעה תקציבית רחבת היקף – על מנת לשדרג את מערך התחבורה הציבורית במזרח ירושלים, ולוודא כי הוא עומד בסטנדרטים המקובלים בחלקה המערבי של הבירה המאוחדת. אמנם, די במבט חטוף בנתונים שהוצגו לעיל על מנת להתרשם כי בכל הזירות הרלוונטיות – הנגשת האוטובוסים, הדרכים והתחנות – נותרה עוד דרך. עם זאת, אותם נתונים עצמם מלמדים כי המלאכה אכן בעיצומה: מאות תחנות אוטובוס כבר הונגשו, ולא מכבר ניתן גם האור הירוק להנגשת התחנות המרכזיות; הסכמי הפעלה שנחתמו עם חלק הארי של המפעילות מבטיחים סיוע ממשלתי לחידוש והנגשת צי הרכב – כך שבתוך תקופה קצרה יחסית יפעלו בקווים בהם הדבר אפשרי רק אוטובוסים נגשים; ועיריית ירושלים עוסקת בשדרוג הכבישים והמדרכות במזרח העיר, באופן שיאפשר את הנגשת קווי התחבורה הציבורית הפועלים במקום.

29. נוכח האמור, מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולתקן את הוראות התכנית על ידי ביטול הטרסות ואיסור הקמתן. והכל, בהתאם לסמכותה, לחובתה ולשיקול דעתה של הוועדה המחוזית הנכבדה.

ג. הטרסות המוצעות עלולות להמיט כליה על פרויקט החברה הן לנוכח הפגיעה במעבר החופשי אל הרכבת הקלה והן לנוכח יצירת שטחי מסחר כלואים

30. כפי שפורט לעיל, פרויקט החברה הוא פרויקט לפינוי ולבינוי רחב היקף ובעלי הזכויות שבמתחם התכנית מצפים ומקווים לאישורה בהקדם האפשרי. יישומו וביצועו של פרויקט כזה, מורכבים ביותר, החל מהצורך לגייס את שיתוף הפעולה של כלל דיירי המתחם, המשך במציאת אפשרויות פינוי, קידום הליכי רישוי רבים ומורכבים ועוד.

כך ובשיתוף פעולה מלא עם בעלי הזכויות, ובתיאום שני מוסדות התכנון המקומי והמחוזי, החברה קידמה את התכנית מטעמה, להתחדשות עירונית רחבת היקף, הסמוכה לקו הרכבת הקלה והתחנה של

הרכבת הקלה ברחוב הנרייטה סאלד, במסגרתה מוצע להרוס את המבנים הקיימים והקמה תחתיהם פרויקט מגורים חדש ובו מעל 650 יח"ד בבניה מרקמית (מגדלי מגורים בשילוב מבנים נמוכים) כולל שטחי ציבור מבונים ופתוחים, תוך יצירת מעברים מונגשים בין הרחובות ובין מפלס הדרומי למפלס צפוני ובו תחנת הרכבת הקלה.

31. ראו לדוגמא, בציטוט להלן את התיאום שהחברה התבקשה לערוך בקידום התכנית, מתוך הערות הצוות המקצועי בוועדה המקומית שהתקבלו בקשר עם תכנית החברה ובהמלצת מהנדס העיר להפקיד את התכנית :

"להציג בנספח פיתוח נופי קישוריות במפלסי הפיתוח ושבילי הליכה ורכיבה המתחברים מרחוב איסלנד דרך השצ"פ המוצע בתכנית זו והשצ"פ המוצע בתכנית הגובלת מצפון (תכנית מס' 879577), ליצירת חיבור מהשכונה לכיוון תחנת הרק"ל על רחוב הנרייטה סאלד.

5... בדומה למתוכנן במבנים המצרניים לרחוב מקסיקו, תובטח גם הגישה לשטחים מסחריים וכניסות למגורים בבניינים A ו-B מרחוב איסלנד ומכיוון השצ"פ המרכזי, יש לאפשר כניסות למסד התעסוקה או לשימושים הציבוריים מהקומה המסחרית, זאת על מנת להבטיח חזית פעילה לאורך הרחובות והשצ"פ.

6. יש לקבוע הוראות בתוכנית, שכל חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים) המפלסים השונים בקומות הקרקע יתואמו עם המפלסים של המדרכות הסמוכות עם מפלסי השצ"פ המתוכננים.

7. יש לחלק ולתכנן את תאי השטח המיועדים למגורים כך שמירב החזיתות המתוכננות ישאפו לפנות אל הרחוב ולכיוון השצ"פ המרכזי.

8. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי. יש להשלים תיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון.

9. יקבע בהוראות התכנית כי המיקום העקרוני של שטחי המסחר בקומת הקרקע והיקף שטחי הבניה למסחר מחייבים.

10. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.

11. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.

18. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובהינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום אדריכל העיר.

22. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והשצ"פ המוצע בתכנית. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה.

ד. יש לייצר רצף הליכתי, המשכי, ונגיש בדגש על מכיוון תחנת הרכבת הקלה הסמוכה.
בכל הקשור למעברים הציבוריים והקישוריות בתכנית, יש לתאם מול מחלקת תכנון העיר
וצוות אדריכל העיר ולהטמיע בהוראות התכנית.

32. בהמלצת מהנדס העיר להפקיד את התכנית, הומלץ כדלקמן:

7. בהתאם לתוכנית אב יובלים גנים ולהמלצת צוות הפרוייקטור שטח התוכנית נמצא
במוקד חשוב מבחינת קישוריות והלכתיות בשכונה יש לקבוע בתוכנית מעבר מכני בין
רחוב איסלנד לרחוב הנרייטה סולד מצפון בתיאום עם תוכנית מס' 879577 ובאופן המשכי
למעבר מוצע לרחוב קולומביה מדרום בתיאום תוכנית מס' 1072446. יש לסמן מעבר זה
בתשריט ולקבוע הוראות בהתאם בתקנון התוכנית.

10. התוכנית מסמנת שטחי מסחר ותעסוקה לכיוון רחוב מקסיקו ממזרח ולרחוב הנרייטה
סולד מצפון יש לקבוע כי חלק משטחים אלו יהיו במפלס כניסה מרחוב איסלנד לכיוון
השצ"פ המוצע על מנת לעודד דופן פעילה ומתן שרות גם כלפי פנים השכונה.

47. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי
תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות
כלפי יעוד דרך, שביל והשצ"פ המוצע בתכנית. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה.

33. החברה פעלה במרץ רב ובתיאום מלא עם כל הגורמים הרלוונטיים להשלמת ההליך התכנוני. לאחר
שהוועדה המחוזית קבעה בהחלטותיה כי קיימת עדיפות לקידום נפרד מתואם מאשר תכנון כולל,
החברה ביקשה לממש את התכנון מטעמה בתיאום שוטף עם אדריכלי התכנית המופקדת כדי לייצר
נגישות מירבית אל ציר ותחנת הרכבת הקלה, על ידי בין היתר, יצירת שטחי ציבור פתוחים ונגישים.
ביום 25.2.2025 הורתה הוועדה המחוזית הנכבדה על הפקדת התכנית בתנאים. כאמור, בימים אלה,
החברה משלימה את הנדרש לצורך הפקדת התכנית ופרסומה להתנגדויות:

"לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית,
הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית המציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית באחד
המתחמים "המיוחדים" בהתאם לתכנית האב, תוספת יח"ד ושדרוג המרחב הציבורי.
הוועדה סבורה כי תכנית זו, יחד עם התכניות המצרניות במקום, עתידות לייצר מוקד
עירוני חדש בסמוך לתחנת רק"ל, מעורב שימושים הנשען על שלד ציבורי מיטבי. בהתאם
לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

3. על מנת להבטיח את הנגישות לתחנת הרכבת ולפארק אסבסטונים ייקבעו ארבעה
מעברים רגליים בתחום התכנית בהנחיית לשכת התכנון, מצפון ומדרום לתא השטח לאורך
רחוב מקסיקו, ממזרח ומערב לתאי השטח לאורך רחוב איסלנד. המעברים יקבעו בייעוד
זיקת הנאה או שביל ויקשרו בין מפלסי רחוב איסלנד למפלסי הרחובות הנרייטה סאלד
ומקסיקו.

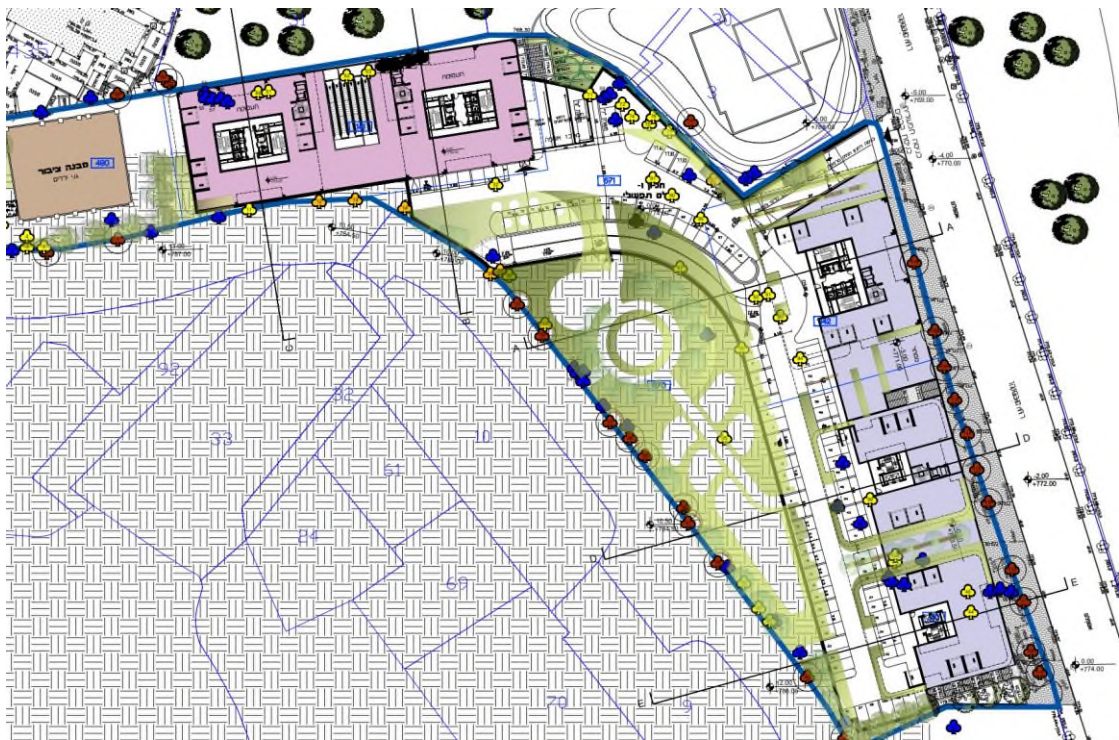
12. יקבעו הוראות להבטחת איכות, נגישות ורציפות המרחב הציבורי בהנחיית לשכת
התכנון לרבות קביעת מפלסי הבינוי בהתייחס למפלסי הפיתוח הסמוכים.

14. תקבע שלביות ביצוע המבטיחה את מימוש השטחים הציבוריים הפתוחים, ההפרשות המבונות, שטחי המסחר והתעסוקה. כן תיקבע שלביות אשר תבטיח את מימוש הבינוי המוצע כלפי השצ"פ בתכנית המצרנית 879577. השלביות תיקבע במתחמי מימוש נפרדים אשר יאפשרו את מימוש החלק הדרומי של התכנית בשלב ראשון."

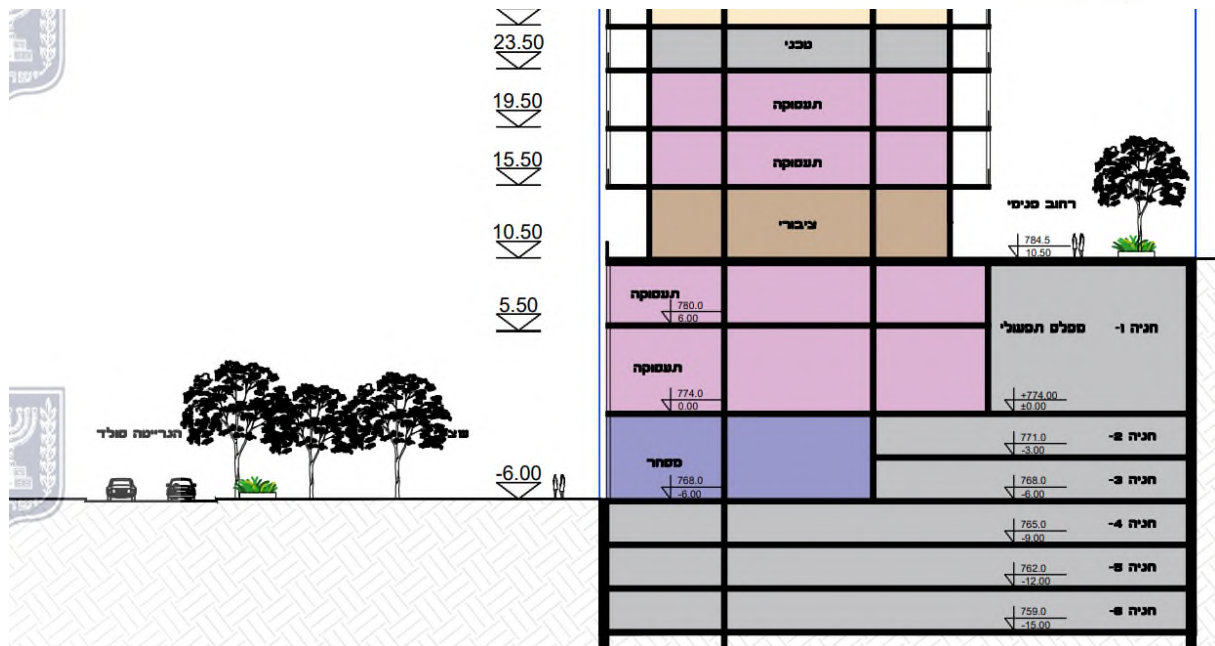
34. שיתוף הפעולה והתיאום הנדרש, הניב תכנון מיטבי ויוצא מן הכלל, במסגרתו ניתן ביטוי לכל היבט תכנוני, חברתי, אקולוגי, סביבתי, רישוי, תחבורתי ועוד. בתכנון זה, הושם דגש על האתגרים הטופוגרפיים הקיימים בתחום התכנית, כך שכל היבט תכנוני ובינוי נדרש שילוב והתאמה למאפיינים הגאוגרפיים של המקרקעין הכלולים בתכנית.

35. תכנון כאמור, כולל מתחמי מגורים המחוברים בשטחים ציבוריים בתכנון מפלסי מדורג, הכולל שטחי ציבור מבוננים, פתוחים, שטחי מסחר מלווים רחוב, בדגש על הנגשה מירבית על ידי יצירת הליכתיות בין השימושים בתכנית וקישוריות לציר הרכבת הקלה.

ראו להלן את התכנון המוצע בתכנית החברה :



להלן צילום חתך B-B מתוך נספח הבינוי המוצע בתכנית החברה :



36. והנה, בתכנית המופקדת, ולתדהמתה של החברה, מוצע תכנון המנוגד לכל העקרונות וההסכמות שהותוו בתחום שני הפרויקטים, תכנון שתואם ואושר על ידי כל גורם רלוונטי.

37. לאמור נוסף כי התכנון המישורי במקרקעין הייחודיים שבתוכניות מציע את החלופה התכנונית האפקטיבית ביותר לכלל שטחי המתחם. כך, שכלל בעלי הזכויות יוכלו ליהנות גם משטחי ציבור פתוחים וגם משטחים מבונים ופעילים בבחינת זה נהנה וזה לא חסר.

הטרסות יוצרות שטחי מסחר כלואים בפרויקט החברה

38. החברה התבקשה על ידי מוסדות התכנון לצמצם את שטחי המסחר והתעסוקה ולתכנן במקומם דרגנועים ליצירת נגישות ברמה הגבוה ביותר בין הפרויקט אל הרכבת הקלה. החברה עמלה על תכנון הפרויקט בהתאם ואישרה את התכנון המוצע מול כל גורם מקצועי רלוונטי בשני מוסדות התכנון.

כפי שהוכח היטב לעיל, בחתך B-B של תכנית החברה, הטרסות המוצעות יוצרות שטחי מסחר כלואים.

39. תכנון נחות של שטחי המסחר אינו אפקטיבי. בתכנון זה, לא ניתן יהא לממש באופן המיטבי ביותר את כלל זכויות הבניה עבור שימושי המסחר. בכך, קיים חשש כי הזכויות לשימושים המסחריים יוותרו כ"אות מתה" בתוכנית.

40. תכנון זה, אף עלול לגרום לפגיעה מתמשכת במתחם ובמשתמשים קבועים ומזדמנים. שהרי הצורך במסחר פעיל ושוקק חיים, נובע לא רק מהיקף הבינוי במתחם אלא גם מהקרבה לתחנת הרכ"ל. על כן, ברי כי בנסיבות אלה, קיימת חשיבות תכנונית וציבורית רבה ליצירת דופן רחוב פעילה לרחוב הנרייטה סאלד.

הותרת הטרסות על כן תהא בבחינה החלטה בלתי סבירה.

ד. סיכום

41. נוכח כל האמור, מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את טענות החברה ולהורות על תיקון התכנון המוצע בנספח הפיתוח שבתכנית המופקדת כאמור בהתנגדות זו.

42. לתמיכה באמור בהתנגדות, מצורף תצהיר מטעמו של מר ינון ששון מגזימוף המשמש כמנכ"ל ובעלים בחברה.

בכבוד רב,

אלינה שכטר, עו"ד

ן, עו"ד

העתק:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
עיריית ירושלים

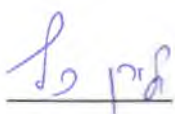
תצהיר

אני הח"מ, מר ינון מגזימוף נושא ת.ז. מס' 209251073 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בדלקמן:

1. הנני משמש כמנכ"ל וכבעלים בחברת מ.ק. איסלנד מקסיקו בע"מ 516886108 ("החברה").
2. החברה היא מגישת התכנית מס' 101-1276328 התחדשות עירונית- מתחם איסלנד- מקסיקו ("תכנית החברה").
3. בסמיכות לתכנית החברה, הופקדה תכנית מספר 101-0879577 התחדשות עירונית- איסלנד 22א, מקסיקו 2 והנרייטה סולד 11, ירושלים ("התכנית המופקדת").
4. תצהירי זה ניתן בתמיכה להתנגדות המוגשת מטעם החברה לתכנית המופקדת ("התנגדות").
5. העובדות המפורטות בהתנגדות הינן נכונות, למיטב ידיעתי והבנתי ועל פי מסמכים שהוצגו בפניי.
6. זה שמי, להלן חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.


חתימה

אישור

אני הח"מ,  עו"ד, מאשר/ת בזה כי ביום 13/7/25 הופיע בפניי מר ינון מגזימוף ת.ז. 209251073 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.


עו"ד לירון כץ
מ.ר. 89820
ע"ד

11.05.2025

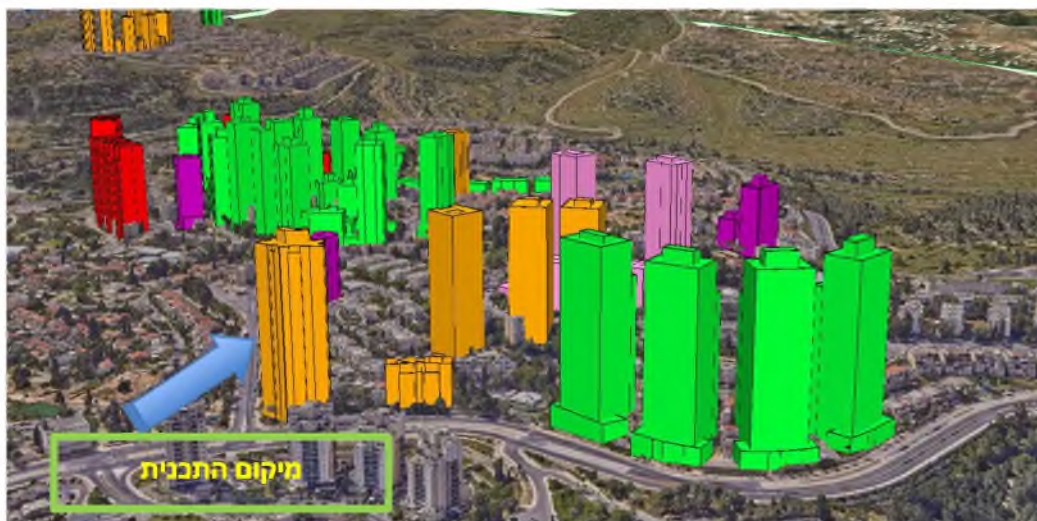
לכבוד,

גב' שירה תלמי באבאי- יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים
אדר' דן קינן – מתכנן מחוז ירושלים
הרב אליעזר ראובנברג- יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה, ירושלים
אינג' יואל אבן- מהנדס העיר, ירושלים
חברי הוועדה המחוזית והמקומית לתכנון ובניה, מחוז ירושלים

התנגדות מינהל קהילתי 'גנים' לתכנית פינוי בינוי- מקסיקו- סאלד

(תכנית מספר 101-0879577)

תכנית פינוי איסלנד 22 א', מקסיקו 2, סאלד 11, מציעה פינוי של 40 יח"ד ובינוי של 218 יח"ד (במכפיל של 5.45) במגדל בן 42 קומות מעל הכניסה במפלס רחוב מקסיקו. בנוסף מציעה התכנית שטחי ציבור של שני גני ילדים 400 מ"ר בינוי לצרכי חברה וקהילה. התכנית נמצאת במרכז שכונת קריית מנחם. במרחב הכולל תכניות המוסיפות כ-4,000 יח"ד חדשות באזור אשר יוצרות העמסה רבה על התשתיות והקיבולת השכונתית.



פירוט תכניות המסודמות בשכונת קריית מנחם:

- תכנית 101-0581850 - פינני בינוי פנמה 2,6 - 267 יח"ד (+195)
- תכנית 101-1241744 - פינני בינוי פנמה 4 - 108 יח"ד (+84)
- תכנית 101-1353655 - פינני-בינוי רח' ניקרגואה 1-5 - 318 יח"ד (+246)
- תכנית 101-0699587 - פינני בינוי דהומי 8 - 150 יח"ד (+126)
- תכנית 101-1213339 - פינני בינוי דהומי 6 - 185 יח"ד (+129)
- תכנית 101-1399658 - פינני בינוי דהומי 4 - 320 יח"ד (+248)
- תכנית 101-125-570 - פינני בינוי קולומביה 7 - 210 יח"ד (+210)
- תכנית 101-0496463 - פינני בינוי קולומביה 1-5 - 408 יח"ד (+312)
- תכנית 101-1284074 - פינני בינוי איסלנד 19-21, קולומביה 16 - 363 יח"ד (+289)
- תכנית 101-1062678 - פינני בינוי איסלנד 24-44 - 599 יח"ד (+519)
- תכנית 101-1072446 - פינני בינוי קולומביה 6,8,10 - 575 יח"ד (+449)
- תכנית 101-1276328 - פינני בינוי איסלנד מקסיקו- 600 (+477)
- תכנית 101-0885392 - פינני בינוי מקסיקו 6, א' - 138 יח"ד (+106)
- תכנית 101-1300805 - פינני בינוי מקסיקו- 386 יח"ד (+312)

סה"כ כלל היחידות במרחב לאחר מימוש התכניות יעמוד על 4,845 יח"ד בקירוב יחד עם התכנית המוצעת לא כולל כ-4,000 יח"ד נוספות במרחב שכונת עיר גנים ג' הסמוכה לקריית מנחם.

המינהל הקהילתי מבקש בהתנגדות זו להתייחס למספר נקודות בתכנית הדורשות טיפול ושיפור:

1. שנכרון עם תכנית אב יובלים גנים והתאמת התכנית לשלד הציבורי המתהווה

- 1.1. בתאריך 18.3.2025 הוועדה המחוזית החליטה במסגרת עדכון תכנית אב יובלים-גנים לקדם את מיפוי השלד הציבורי של מרחב יובלים-גנים ובניית פרוגרמה עתידית לתכנון. אשר יהווה הנחיה לתכניות הבינוי בשכונות יובלים-גנים ויסייע לייצר מרחב ציבורי אפקטיבי ויעיל אשר יספק את הצרכים של כלל התושבים בהינתן הצפיפות הצפויה.
- 1.2. במסגרת עדכון זה התקבלו ע"י הוועדה טבלאות עם המלצות מפורטות בהקשר לכלל הבינוי בשטחים הציבוריים הכוללים שטחים פתוחים, מוסדות ציבור, כבישים, אזורי תעסוקה ומסחר.
- 1.3. המלצות הנ"ל הועלו ואושרו ע"י מהנדס העיר ומנהל אגף התכנון ובהתאם להן יצאה תכנית עבודה מפורטת המתחשבת בפריסת השטחים, גודלם ומיקומם.
- 1.4. התכנית המוצעת, לא מסונכרנת עם ההמלצות שהוצגו ואושרו ע"י הוועדה המחוזית ועיריית ירושלים. על כן במידה והוועדה המחוזית תאשר את פריסת השטחים המוצעת בתכנית זאת, משמעות הדבר היא שהוועדה המחוזית סותרת את עצמה ומתנהלת באופן לא עקבי בקשר להחלטותיה והמלצותיה ובקשר לצרכים הציבוריים העירוניים.

1.5. על פי החלטת הוועדה על כל 1000 יח' דיור ממרץ 2024 יש להגיש היתרים ל-18 כיתות יסודי, 6 כיתות מעון יום, 9 כיתות גן, תחנה לבריאות המשפחה, שלושה עד ארבעה בתי כנסת (800 מ"ר).

1.6. בהתחשב בכך שמספר התוכניות המקודמות בשכונה הגיעו לתוספת של 3,900 יח"ד חדשות, לא כולל הקיימות, המנהל הקהילתי מבקש שלא תאושרנה תוכניות ליח"ד נוספות מבלי שניתן מענה להחלטת הוועדה מחודש מרץ 2024, קרי, לא תהיה תוספת עד שיוצג אישור ועדה ל-70 כיתות יסודי, 23 כיתות מעון יום, 36 כיתות גן, 4 תחנות לבריאות המשפחה ו-16 בתי כנסת בשכונת קריית מנחם. כנ"ל גם בעיר גנים ג' שם מתוכננת תוספת יח"ד דומה.

1.7. התנגדות זאת הועלתה פעמים רבות בהקשר לתהליכי הבינוי והציפוף השכונתי ובכל זאת לא קיבלה מענה ע"י הוועדה, אנו מבקשים מהוועדה להציג את פריסת המבנים המוצעים בכמותם הנדרשת ולהתייחס ברצינות לפערים שנוצרו. זאת לפי ההחלטה שהתקבלה ע"י הוועדה עצמה. על כל תכנית חדשה במרחב להיות מעוכבת עד שתכובד ההחלטה של הוועדה המחוזית ועל הוועדה עצמה לכבד את החלטותיה.

2. פגיעה במרחב הציבורי

2.1. התכנית הנ"ל קודמה בתצורתה הראשונית יחד עם תכנית נוספת שנמצאת מדרומה (-101 1276328) להבנתנו בשל חוסר הסכמה בין היזמים, חולקה התכנית לשתי תכניות נפרדות בעלות אופי שונה. חלוקה זאת גרמה לפגיעה משמעותית בפיתוח המרחב הציבורי, בפריסה המיטבית של השטחים הפתוחים הציבוריים, ביצירת קירות תמך, בביטול שצפיים חיוניים וכו'.

2.2. הקמת המגדל הבודד מבטלת שצ"פ אפקטיבי של 2 דונם ומקימה מגדל במקומו. השצ"פ עשיר בעשרות עצים בעל ערכיות גבוהה מאוד, ומייצג את פני השכונה בשל מיקומו בכניסתה הראשית של השכונה.



שצ"פ בכניסה הראשית לקריית מנחם בהיקף שטח 2 דונם

2.3. ביטול המלצות הפרויקטור השכונתי אשר התקבלו בוועדה המחוזית ואושרו כהנחיות לתכנון השלד הציבורי במרחב יובלים גנים. על פי, המלצת הפרויקטור השכונתי יש לשמר את השצי"פ השכונתי ולפתח אותו על 2 דונם.

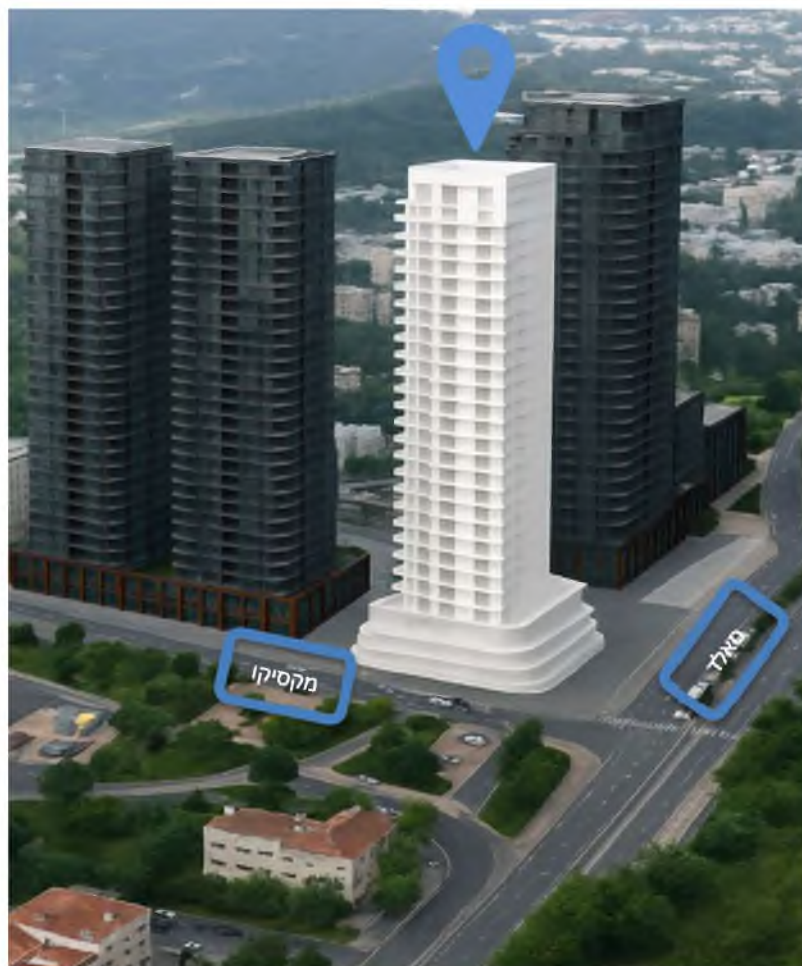
2.4. המלצה זאת אושרה ע"י הוועדה המחוזית במרץ 2024 ואנו רואים בביטול המלצה זאת חוסר התחשבות בפיתוח המיטבי של המרחב ופגיעה ישירה בשלד הציבורי ותועלות השכונה.



2.5. במקום ההמלצה המוצעת התכנית מפרישה שטח פתוח לא אפקטיבי כרצועה צרה וקטנה משטח ההמלצה בחצי דונם.



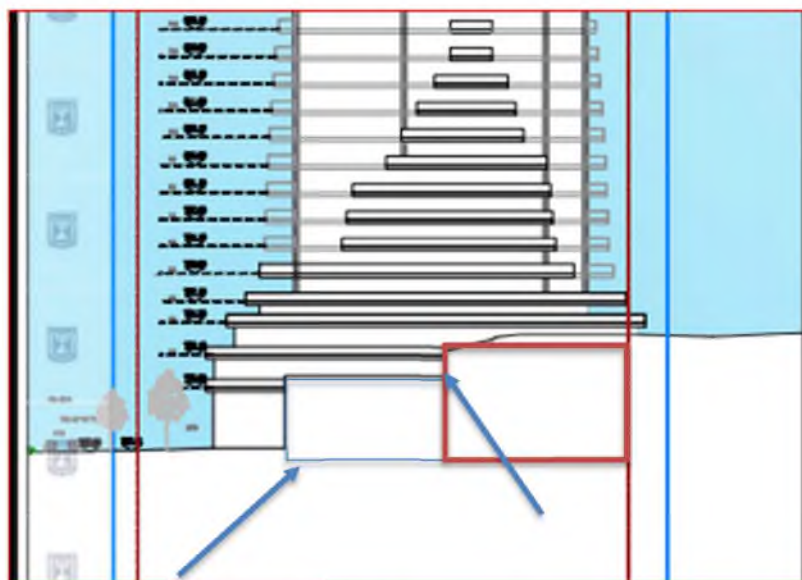
2.6. התכנית הנייל מקדמת מגדל בודד בצומת דרכים מרכזית ולא מתחשבת בתכנון המרחבי הכולל. כתוצאה מקידום התכנית בהעמדה המוצעת, הכניסה לשכונת קריית מנחם תהפוך לרצף מגדלים בני 40 קומות שיצור מעין קיר בטון ענק לאורך כל רחוב מקסיקו. העמדה הזאת תפגע באיכות הדיור וברוחות השכונה ותיצור מפגע אדריכלי שאין כדוגמתו בירושלים.



הדמיה במצב עתיד רחוב מקסיקו

2.7. התכנית גם משפיעה לרעה על פריסת השטחים והמגדלים של התכנית הנושקת לה מצפון. ניתן לראות כי העמדת המגדל גורמת להפרשי גבהים, יוצרת קירות תמך גבוהים מאוד ופוגעת בשטח הציבורי של התכנית הסמוכה לה.

2.8. העמדת המגדל תיצור הפרדה מפלסית ותיצור קירות תמך גבוהים בשל ההפרשים הטופוגרפיים



ניתן לראות את קירות התמך הנצרים כתוצאה מהעמדת הבניין

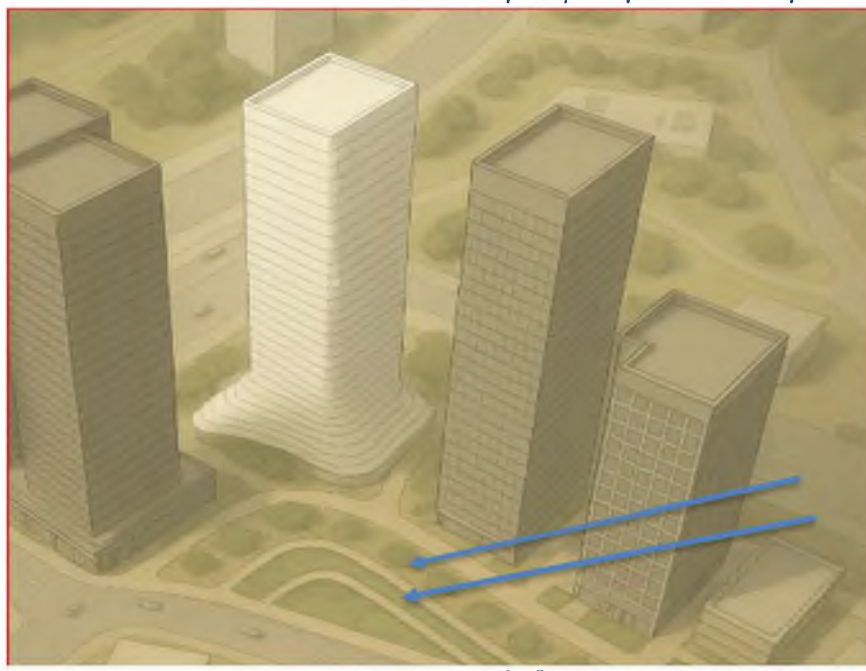


מתוך הדמיה של הפרויקט של תבע קפיטל שהוצג לציבור

2.9. העמדת המגדל במיקום זה תיפגע בפריסת השטחים של הפרויקט הסמוך כפי שצוין לעיל.



החץ הכחול מסמן את הבניין המוצע, ניתן לראות כי צורתו הלא שגרתית ומיקומו משפיעים על איכות השצ"פ בתכנית הסמוכה, כאשר החצים האדומים מראים על שצ"פ בהפרשי גבהים לא אפקטיביים שנוצרים עקב תכנון מאולץ.



יוצר שצ"פ לא אפקטיבי בתכנית הסמוכה

3. תנועה

הכניסה לחניון התכנית הינה מרחוב מקסיקו כמו כן גם הכניסות של התכניות 101-0885392, 101-1276328 ותכנית 101-1300805 שאף מוסיפה כיכר הנושקת לצומת גרוסמן-רחוב אשר מהווה את העורק הראשי והמרכזי של השכונה, המחבר בין קריית מנחם לשכונת קריית יובל. אנו סבורים שכושר קיבולת הרחוב מבחינה תחבורתית לא יעמוד בעומס ולא יעמוד בכמות הפרויקטים במרחב זה. יש לבצע בדיקות חיזוי כולל בה"ת מפורט שמראה היתכנות של ריבוי כלי רכב בצפיפות העתידית. ואין לאפשר התקדמות לפני בדיקה קפדנית בנושא זה.

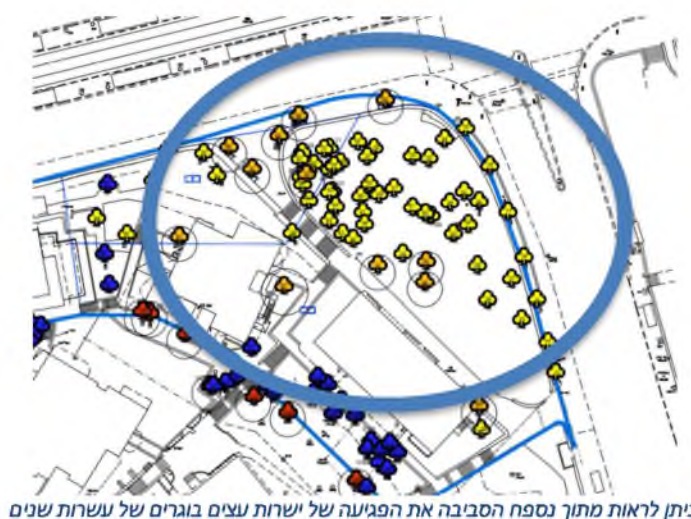
4. הפרשות ציבוריות

4.1. מכפיל הבינוי גבוה בהרבה מהממוצע מדובר על מכפיל לא סביר של 5.5, למרות המכפיל הגבוה הפרשות הציבוריות עומדות בסה"כ על 680 מטר. בהתחשב בהקטנת השצ"פ שנעשתה כתוצאה מהתכנון המוצע אנו דורשים להפריש עוד לפחות 400 מטר נוספים לצורכי קהילה / מוסדות דת.

4.2. יש לציין כי על פי התייחסות של מחלקת מדיניות התכנון שנערכה בפברואר 2022 חוות הדעת נכתבה על סמך תוספת של 125 יח' דיור בלבד, בשונה מהמצב המוצע. על כן יש להוסיף את התוספת המבוקשת לעיל.

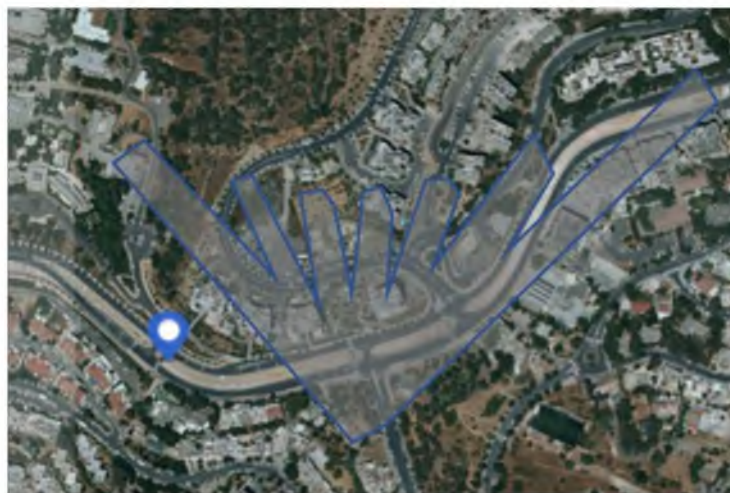
5. סביבה ונוף - כריתת עצים

כמות כריתת העצים בעלי ערכיות גבוה גדולה מאוד ותהווה פגיעה קשה מאוד באיכות הסביבתית של השכונה, בשל הצורך לשימור החורשה ועציה המרשימים.



6. סביבה ונוף- מפגעי צל בעקבות התכנית

- 6.1. הנספח מראה מצג חלקי של מפגעי הצל בדוח הסביבתי, על מנת להבין את המצב העתידי והפגיעה במניפת ההצללה על הדוח לכלול גם את מפגעי התכנית הצמוד למגדלים, כך מניפת הצל והשלכותיה יהיו אובייקטיביים וברורים.
- 6.2. כבר עכשיו לפי ההדמיה בנספח ניתן לראות את פלישת הצל לפארק האזבסטונים ולשטחים בעין כרם. פגיעה זאת תהיה משמעותית יותר בעתיד עם שאר הבניינים שיעמדו בסמוך לבניין שמציעה התכנית.
- 6.3. מבקשים לערוך דוח הצללה מפורט שיראה את המצב האובייקטיבי העתידי יחד עם שאר המגדלים שיבנו בסמוך.



מתוך נספח הסביבה של התכנית

7. שונות

- לא יותר ניוד שטחים בין עיקריים לשרות בשונה מסעיף קטן ב' וסעיף קטן ו' בטבלה מספר 5
- לא תותר תוספת של 10% יחידות דיור בשונה מסעיף קטן ג' בטבלה מס' 5
- לא תותר תוספת קומות בשונה מסעיף קטן ח שבטבלה מספר 5
- שטחי המרפסות הלא מקורות יחושבו בשטחי הבניה בשונה לסעיף קטן יג' בטבלה מס' 5

8. סיכום

8.1. התכנית המוצעת סותרת את מסמכי המדיניות וההמלצות המרחביות שאושרו ע"י הגורמים התכנוניים כולל הועדה המחוזית. פריסת השטחים בתכנית פוגעת באופי השכונתי, במרחב הציבורי, בסביבתו ובנראות השכונה. בנוסף העמדת המגדל לא מתחשבת בהשפעות המרחביות השליליות שנוצרות כתוצאה מתכנון לא מתחשב בתכנון הסמוכות. 8.2. הועדה הפיזית של המנהל מבקשת לעצור את התקדמות התכנית ולאחד אותה עם תכנית 101-1276328, איחוד זה הינו הכרחי ומחייב על מנת ליצור תכנון נכון ומטיב לשכונת קריית מנחם. אנו סבורים שאיחוד שתי התכניות יאפשר לשפר את איכות התכנון הירודה בתכנית המוצעת ואת השפעותיה השליליות על המרחב השכונתי. כמו כן אנו מבקשים מהוועדה הנכבדה לדרוש שבתהליך התכנון של התכנית החדשה ישולבו חוות הדעת של ההנהלה השכונתית והערוותיה על מנת להשיג תוצאה של תכנון מיטבי עבור המרחב והתושבים. 8.3. ועדה פיזית גנים סבורה כי מקרה זה יוצא דופן ומבקשת מהוועדה המחוזית לשקול ביתר שאת ובכובד ראש את אישור תכנית זאת כפי שהוצג עד כה.

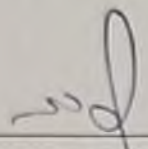
בברכה,

צוות אורבני מינהל גנים

תצהיר

אני הח"מ שלמה הירן זכר נושא ת.ז. 039987359 ולאחר שהוזהרתי כי עלי
לאמר את האמת וכי באם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב
כדלקמן:

1. הנני עושה את תצהירי זה בתמיכה להתנגדות שאני מגיש לוועדה המחוזית לתכנון ובניה
בירושלים לתכנית מס' 0879572-101
2. הנני להצהיר כי כל העובדות המפורטות בהתנגדותי אמת לפי מיטב ידיעתי ואמונותי.
3. זהו שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימת המצהיר

אימות חתימה

אני הח"מ אלהירן זכר עו"ד מאשר בזאת כי ביום 6.7.25 הופיע בפני
גילה הירן זכר נושא ת.ז. 039987359 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לאמר את האמת וכי
האם לא יעשה כן צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.

אלהירן זכר
שם עו"ד

אחר גלעד עו"ד
חתימת עו"ד 70277