

**MILHEM-GITLITZ
LAW OFFICE**



**מלחם - גיטליץ
משרד עורכי דין**

Shireen Bargoti-Milhem, Adv. (LL.B)
Ofer Gitlitz, Adv. (B.Sc., M.S.c., LL.B)

שירין ברגוטי-מלחם, עו"ד
עפר גיטליץ, עו"ד ומהנדס

16A King George street
3rd Floor
Jerusalem

טל': + 972-2-5379005
פקס: + 972-2-5379006
office@mgm-law.net

רח' המלך ג'ורג' 16א'
קומה 3
ירושלים

ירושלים, כ"ח אלול תשפ"ה

21 ספטמבר 2025

לכבוד

ועדת המשנה להתנגדויות

הועדה המחוזית לתכנון ובניה,

משרד הפנים

ירושלים

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 101-0924480
התחדשות עירונית, מאיר אבנר 18-2 ירושלים

בשם מרשינו, ה"ה

- טל פדה ודן שטייניץ מרחוב אברהם שרון 15
- מנדי ומירי בהיר מרחוב אברהם שרון 17
- רון עופר מרחוב אברהם שרון 9
- ינאי ושחר צוקרמן אזולאי מרחוב אברהם שרון 5
- וניה שמי מרחוב אברהם שרון 11
- עידית דהאן ומיכאל דהאן אלי מרחוב אברהם שרון 9
- אריאל קוצר מרחוב אברהם שרון 17
- עמוס שטיין מרחוב 17
- מיכל ואיל בלוך מרחוב אברהם שרון 5
- ירדנה וישי בן ארי מרחוב אברהם שרון 5

• שלומית אלבוחר מרחוב אברהם שרון 17

אשר ביקשו לייפות את כוחנו להופיע מטעמם בנדון, מוגשת בזאת התנגדותם לתכנית המופקדת.

המתנגדים, הנם בעלי זכויות ו/או מחזיקים בדירות במקרקעין ברח' אברהם שרון, הגובלים ו/או סמוכים לתכנית מושא ההתנגדות והנושאים ישירות בתוצאותיה הקשות להן תגרום התכנית, הכל כפי שיפורט להלן.

בכבוד רב,

עפר גיטליץ, עו"ד

שירין ברגותי-מלחם, עו"ד

העתק:

הועדה המקומית לתכנון ובניה

התנגדות לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 101-0924480

התנגדות זו מוגשת לפי סעיפים 100 עד 103 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), כפי שיפורט להלן:

מבוא

1. התכנית מושא התנגדות זו, מציעה הקמת חמישה מבני מגורים, מתוכם 2 מגדלי ענק (הקרובים לבתי המתנגדים) בני למעלה מ- 40 קומות ו- 3 מבני מגורים בני 12-15 קומות ומבני ציבור תוך הריסת הבינוי הקיים.
2. התכנית המוצעת חוסמת לחלוטין את כל כיווני האוויר לבתי המתנגדים, כאשר מכל הכיוונים, אושרו א מאושרות תכניות לפינוי בינוי בעלי היקפי בינוי בלתי פרופורציונליים, תוך הותרת בתי המתנגדים כמובלעת החסומה מכל כיוונה.
3. המתנגדים יטענו כי בתכנית נפלו ליקויים חמורים אשר מחייבים את דחייתה.
4. המתנגדים יוסיפו כי התכנית המוצעת עלולה להוות מפגע תנועתי ובטיחותי חמור שיגרם להחמרת בעיות התנועה בשכונה ובחניות, ואף יסכן את בטיחות תושבי השכונה.
5. המתנגדים יטענו כי התכנית אינה מגבילה את משך ביצועה, ומאפשרת את מטרדי הבניה לאורך תקופה בלתי מוגבלת.
6. המתנגדים יטענו כי דין התכנית להידחות גם לגופה, מכל הנימוקים אשר יפורטו להלן.

בתי המתנגדים

7. המתנגדים כולם הנם בעלי זכויות ו/או מחזיקים במגרשים גובלים או סמוכים למקרקעין עליהם חלה התכנית שבנדון, בבתיס ברח' אברהם שרון ורוב המתנגדים אף מתגוררים בפועל בבניינים אלה.

המקרקעין עליהם חלה התכנית

8. התכנית חלה על שטח קרקע של כ 11.5 דונם בין הרחובות ברזיל ומאיר אבנר, במערב קריית יובל, במקרקעין הידועים כגוש 30399 חלקות 9-10 וגוש 30407 חלקות 78-81, 83-87, 90, 93-97.

9. בשטח התכנית קיימות 129 יח"ד, כאשר כמות יח"ד אותן מאפשרת התכנית עומדות, הלכה למעשה, על 715 יח"ד (כולל דיוריות המעמיסות על השלד הציבורי וגורמות לצפיפות נוספת).

המצב המאושר

10. במצב התכנוני המאושר, חלה על שטח התכנית, תכנית המתאר לירושלים, תכנית 62, שפורסמה למתן תוקף בשנת 1959, ולפיה שטח התכנית מיועד ל"אזור מגורים 5" (2 קומות) ותכנית 3156 שפורסמה למתן תוקף בשנת 1985. כמו כן חל תרש"צ 5/08/03 המציג בניה של עד 3-4 קומות. הבניינים הבנויים היום הם עד 4 קומות.

מסמכי מדיניות

11. תכנית המתאר 2000, אשר הוחלט על הפקדתה בידי הועדה המחוזית בשנים 2008-2009, מהווה את מסמך מדיניות של מוסדות התכנון, אף כי לא הופקדה (ראו – עת"מ (י-ם) 57408-14-06 דליה אזוב נ' הגב' דלית זילבר, יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז ירושלים (סעיף 11 לפסק דינו של השופט חשין מיום 9.6.2015).

12. על פי תכנית 2000, שטח התכנית מיועד לאזור מגורים.

13. על המגרשים מושא התנגדות זו חלה גם תכנית אב יובלים גנים אשר נדונה בפני מוסדות התכנון (להלן: "תכנית האב יובלים גנים").

14. על פי תכנית אב יובלים גנים, כפי שמפורסמת באתר עיריית ירושלים, סומן המגרש מושא תכנית זו, כמתחם כתום. בתכנית נקבעה המגבלה הברורה על גובה הבינוי "שיכוני בעלי 2-5 קומות" כאשר נקבע כי "בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שגובהם עולה על 12 קומות במגרשים מקבוצה זו":

בנייה מרוקמית, נמוכה יותר במרכזי המתחמים וגבוהה יותר בשולי המתחמים ולאורך צירים ראשיים. תכנון להתחדשות עירונית במתחם זה, יישקל בכפוף לבחינת חלופות כאמור לעיל. יתאפשרו תכנון ובניה של מגרשים בודדים באופן עצמאי ע"י הגדלת זכויות הבניה, מספר הקומות והתכסית עד 130% מהמותר ע"פ סעיף 5 לתכנית המתאר, כאשר אחד משלושת המרכיבים (% בניה, מס' קומות, תכסית) חייב להשאר ללא תוספת בכל מגרש. בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שגובהם עולה על 12 קומות במגרשים מקבוצה זו. תוגשנה חלופות בינוי לנפח הבינוי המוצע: חלופה המציגה בנייה גבוהה בתכסית מצומצמת וחלופה המציעה תכסית גבוהה וגובה מצומצם. החלופות תבחנה בהתייחס לאופי האזור ולאיכות התכנון המתקבל. בנוסף, לאור המורכבות הגדולה שבתכנון במתחמים מבונים קיימים, ותאפשר גם בחינה מתחמית של צפיפות הבינוי ולא נקודתית בלבד, בעת התכנון המפורט, וזאת בהתאם למדיניות ההתחדשות עירונית.	שיבוים בעלי 2-5 קומות.
---	-----------------------------------

15. בתיאור המתחם, בתכנית האב נקבע כי :

מערב קריית היוכל. הרצף שבין ציר הרכבת הראשי ובין נוף אגן עין כרם. מבחינה תכנונית, מתאפיין בקשת רחבה ביותר של צורות בינוי, במחסור של שטחי מסחר ותעסוקה וכן במחסור בשטחים חומים לשימוש הקהילה עצמה. המתחם מתאפיין בטופוגרפיה תלולה, המייצרת קשיים בינויים ותנועתיים (רגל ורכב). הסמיכות לנוף המיוחד אל היער ואל אגן עין כרם הם מסימני ההיכר של אזור זה. מקו רחוב אולסונגר ומטה, מתאפיין המקום בטרסות בנות מאות שנים ושכבות ארכאולוגיות מתקופות שונות. אופי האוכלוסייה משתנה מאזור לאזור, ונע בין אוכלוסייה מבוססת בצפון המתחם לאוכלוסייה מוחלשת, מרובת לקוחות-לשכה ודיר ציבורי במערב המתחם. במתחם ממוקם בית ספר ארגנטינה, המהווה מוסד משמעותי המשרת את כל סוגי האוכלוסייה, ומוקד משיכה לאוכלוסייה כללית מהעיר.

16. יצוין כי על פי תכנית אב יובלים גנים, סומנו מגרשי המתנגדים כמתחם כחול "תוספת 2 יח"ד בכל מגרש".

17. למרות ובניגוד למפורט לעיל, בשלב מאוחר יותר, בישיבת הועדה המחוזית מיום 13.07.21 מחליטה הועדה המחוזית לגבי המתחמים הכתומים על אפשרות בחינה של בניה מעל 12 קומות:

30. בהמשך לאמור, הועדה סבורה כי בשל השונות המאפיינת את המתחמים הכתומים, ובשל הצורך במתן מגוון של מענים ציבוריים במתחמים השונים, נכון לאפשר בחינת מגוון תצורות בינוי במתחמים אלה, אשר יאפשרו גמישות תכנונית זו. על כן קובעת הועדה כי במתחמים הכתומים תתאפשר בתכנית מפורטת בחינה של בניה מעל גובה 12 קומות תוך שמירה על היקף יחידות הדיור. בכפוף לבחינת חלופות בינוי הכוללות שילוב בנייה גבוהה ושאינה גבוהה, בתכנית מצומצמת. וזאת בכפוף לשיפור משמעותי של המרחב הציבורי והפרשת קרקע לצרכי ציבור בנוסף להפרשות מבונות.

התכנית המוצעת

18. תכנית 101-0924480, תכנית לפינוי בינוי המבקשת הריסתם של תשעה בניינים קיימים ובניית 5 מגדלים אשר לכאורה, לפי התקנון הם בני 37 קומות, 35 קומות ו- 11 קומות ואולם מפלס ה-0.0 מסומן מרחוב מאיר אבנר (הרחוב במפלס הגבוה), ולמעשה יחסית לרחוב ברזיל, כמו ביחס לבתי המתנגדים, המגדלים מגיעים עד לגובה של 42 קומות מעל מפלס הרחוב (ומעל קומות חניה תת-קרקעיות).

19. התכנית קובעת כי מספר יחידות הדיור יעמוד על 554 יח"ד ואולם התכנית מתירה תוספת יח"ד של עוד 10% ממספר יחידות הדיור המצוין בטבלה, כמו כן ניתן להוסיף 107 דיוריות אשר גם הן ככל יח"ד אחרת מעמיסות על החניה, תחבורה, תשתיות וצפיפות. כך למעשה התכנית מתירה עד 715 יח"ד על 129 יח"ד הקיימות, קרי מכפיל של למעלה מ-5.54!!

20. השטח הכולל המירבי בבניין נקבע ליותר מ-700% (שטחים אלו אף אינם כוללים שטחי שירות מתחת למפלס הרחוב העליון). לשטחים האמורים מתווספים גם שטחי מרפסות מקורות, שניתן יהיה להבליט אותן מקווי הבניין עד ל-2 מ' בהיקף ממוצע של כ-15 מ"ר לכל יחידת דיור, כשטחים עיקריים למרפסות, כאשר מרפסות זיזיות שאינן מקורות, כלל אינן באות במניין שטחי הבניה.

ואלה טענות המתנגדים

חוסר סבירות קיצוני בקידום התכנית תוך הותרת המתנגדים כמובלעת סגורה של מבנים עתירי גובה
21. המתנגדים יטענו כי אישור התכנית דן יותר את המתנגדים כמובלעת המוקפת מכל צדדיה בבניה גבוהה הרבה יותר מהגובה אותה התירה תכנית האב כדלקמן:

- ממערב- התחדשות עירונית רחוב ברזיל 26-28 מעל 30 קומות (תכנית 1030428)
- מדרום - התחדשות עירונית ברחוב הנטקה 78,80,82,84 מעל 20 קומות
- ממזרח – הנטקה בציר הרק"ל – תכנית האב קובעת בניה של 10 קומות, ואולם כפי שניתן לראות לאורך רחוב הנטקה בציר הרק"ל מבוקשות ומאושרות תכניות לבניה גבוהה הרבה יותר מהתכנון בתכנית האב.

22. עתה התכנית מושא ההתנגדות מבקשת לאשר לתחום את בתי המתנגדים גם מצפון, ומותרת את בתי המתנגדים כמובלעת בבניה נמוכה הנצורה בתוך בניה גבוהה מכל הכיוונים. בהינתן, שתכנית האב מותרת את בתי המתנגדים כמתחם כחול (אפשרות לתוספת 2 יח"ד למגרש), לכאורה, למרות היותם של מבני העוררים המשך לבתי התכנית, המתנגדים ייוותרו בלב מתחם שכולו בניה של בתים בגבהים בלתי סבירים בני עשרות קומות, מבלי יכולת להשתוות ליתר המתחם וזאת ללא כל סיבה הגיונית.

23. המתנגדים יטענו כי אישור התכנית מושא ההתנגדות תוך חסימתם גם מצפון בדומה לכל הבתים מסביב (מצפון, מדרום, ממזרח וממערב), והותרת המתחם של דירות המתנגדים ללא אפשרות לפינוי בינוי, מהווה חוסר סבירות קיצוני ופגיעה אנושה בבתי המתנגדים.

24. האמור אינו מובן תכנונית, במיוחד כאשר בתי המתנגדים מהווים רצף עם בתי התכנית המהווים יחדיו רצף גיאוגרפי. היקף שטחם של בתי המתנגדים הינו למעלה מחמישה דונם, שטח נרחב, המאפשר תכנון מיטבי, המבטיח איכות חיים ראוייה יחד עם הפרשות לטובת הציבור. מרחקם מציר הרק"ל הינו בין 35 ועד 50 מ' בלבד. **לכן לא ברורה ההבחנה הבלתי מוצדקת שבין בתי המתנגדים לכל הבתים המקיפים אותם המותרת את בתי המתנגדים במצב נחות, כאשר יוצרים חומה סביב בתי המתנגדים.**

25. בעניין זה יצויין כי בעת הכנת תכנית האב, גובה הבינוי המקסימלי, גם במתחמים הכתומים, הגובלים בבתי המתנגדים, היו מתוכננים להיות בני 5-2 קומות ובכל מקרה, לא יותר מ 12 קומות, עתה אנו דנים בתכניות המבקשות להתיר בניה של למעלה מארבעים קומות.

תכנון כולל

26. מושכלות יסוד הן כי תכנון כולל עדיף על תכנון נקודתי בדרך של טלאי על טלאי. התכנון הכולל, מקנה ראייה רחבה של כלל הצרכים הציבוריים במרחב, לרבות צרכים עתידיים, מאפשר קבלת החלטות על בסיס מבט כולל למרחב כמכלול, ולא כאל אוסף של חלקות נפרדות.

27. אמנם לכך נועדה תכנית האב, ואולם ריבוי ההחלטות המאוחרות בעניין תכנית האב, בין היתר כחלק מצרכים נקודתיים להוספת יחידות דיור יצר בדיוק את מה שהתכנון הכולל ביקש למנוע, יצירת טלאי על טלאי ללא ראייה כוללת וללא כללים מנחים.

28. כך למשל ההחלטה מיום 13.07.2021 בדבר ביטול ההגבלה במגרשים המסומנים ככתומים, כי "יבכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שגובהם עולה על 12 קומות במגרשים מקבוצה זו.", כך לעניין הבניה ברחוב הנטקה, כך גם לעניין תעסוקה ועוד.

29. לכן, במיוחד במתחם תכנית האב, כאשר יוצרים בכל עדכון בניגוד לתכנית האב המקורית טלאים במטרה לאפשר הענקת זכויות בניה ללא תכנון רחב, המתנגדים מבקשים מהועדה הנכבדה, לעשות שימוש בסמכותה, מתוקף סעיף 64(א) לחוק התכנון והבניה, ולהורות לועדה המקומית, להכין תכנית כוללת ליישום תכניות לפינוי בינוי במתחם יובלים גנים.

30. במסגרת בחינה מחודשת של התכנון הכולל, יבחנו מחדש זכויות הבניה המותרות באזורים השונים במתחם. עד קבלת הבחינה המחודשת יש להקפיא את אישורי התכניות, לרבות התכנית מושא ההתנגדות.

31. המתנגדים דורשים הקפאה מיידי של כל תכניות הפינוי בינוי במתחם עד להכנת תכנית כוללת המתבססת על עקרונות מאוזנים של תכנון עירוני בר-קיימא.

גובה הבניינים חורג באופן מזעזע מהמדיניות

32. כאמור, בעת הכנת תכנית האב, נקבע כי "יבכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שגובהם עולה על 12 קומות". בשלב מאוחר יותר ניתנה החלטת הועדה המחוזית כי תתאפשר "בחינה של בניה מעל גובה 12 קומות תוך שמירה על היקף יחידות הדיור...". מי יכול היה לשער כי החלטת הועדה המאפשרת, בתנאים אלו ואחרים, חריגה מ 12 קומות, היא מתן הכשר לבינוי של למעלה מ 40 קומות באופן מזעזע ובלתי מתקבל על הדעת.

33. אישור בנייתם של שני המגדלים המתנשאים לגבהים של מעל ל 37, או 40 קומות, רק בשל כך שצוין בהחלטת הועדה המחוזית כי תתאפשר בניה של מעל 12 קומות, הנה חסרת סבירות באופן קיצוני.

34. כפי שיובהר בהמשך, גם לא ברור כיצד נשמר "היקף יחידות הדיור" ומהו "השיפור המשמעותי של המרחב הציבורי" כאשר מ 130% בתכנית האב קיבלנו 700% ויותר.

הכשלים בתכנית המוצעת

35. לא ברורה הסיבה לכך שהתכנית "מחליפה את תכנית 5166/ב בתחומה". נציין כי בהוראות התכנית נקבע כי "מספר מקומות החניה יקבע **בהתאם לתקן התקף** לעת הוצאת היתר בניה...".

36. פיתוח שביל המעבר הציבורי להולכי רגל, חייב להוות תנאי קדם לאכלוס הפרויקט בשלביות הביצוע, ללא התנייה כאמור, השביל לא יוקם, במיוחד כאשר "פיתוח שטח זה מסור לעיריית ירושלים".

37. הנספח הסביבתי מציב דרישות מינימליות לצורך שמירת איכות חיי השכנים למתחם, לרבות לעניין האקוסטיקה במהלך הבניה, לאיכות האוויר, שימור מי הנגר, טיפול בפסולת ובפסולת בניה במהלך הבניה, איכות האוויר, השימושים במסחר, שנאים וכיוצ"ב. אין כל משמעות להמלצות אלו, כאשר מסמך זה מוגדר כרקע בלבד. הועדה מתבקשת לקבוע כי המלצות נספח חוות הדעת הסביבתי יהיו מחייבות. המתנגדים מבקשים להוסיף, בטרם אישורה של התכנית, למסמך חוות הדעת הסביבתית גם אמצעים נוספים לשמירה על איכות חיי המתנגדים בזמן הבניה על ידי במניעת שימוש השטחי הציבור הפתוחים לצרכי התארגנות או אחסון וכן בהוספת דרישות מיגונים אקוסטיים ואמצעי הפחתת רעשים.

38. בהתייחס לתקופת הבניה, התכנית פוגעת ורומסת את זכויות המתנגדים ובמיוחד את זכויות המבנה הגובל ברחוב אברהם שרון 17. כך מעבר לאמור בסעיף 37 לעיל בו מתייחסות לכל הנספח הסביבתי (שהוא דל גם כן), כרקע בלבד, אף נכתב בתכנית ברחל בתך הקטנה כי

**תותר התקנת עוגני קרקע זמניים במגרשים הגובלים לתכנית, במהלך ביצוע עבודות דיפון
להקמת קומות תת קרקעיות.**

אם לא די במטרדים וההכבדה שיוצר פרוייקט ענק זה על השכנים, התכנית הדורסנית הזו אף מבקשת לאפשר למבקשים להשתלט על שטחים בחלקת המתנגדים ולאץ את המתנגדים לנדב חלקים משטחים בתקופת העבודות. המתנגדים דוחים כל ניסיון לאפשר להשתלט על שטחים בבעלותם לצרכי העבודות, גם מקום בו מדובר בהשתלטות בחסותה של הועדה המחוזית.

39. בהוראות איכות הסביבה נקבע בין היתר כי "תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך מפורט לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. המסמך יציג את שלבי הביצוע ואת מפלסי הרעש החזויים המצטברים מכל המקורות במתחם". המתנגדים יטענו כי בעת הוצאת היתר הבניה,

גם בחריגה במפלסי הרעש וזיהום האוויר, לא ימנע הדבר את מתן ההיתר והמתנגדים גם יכולים יהיו להביע עמדתם. הועדה מתבקשת לדרוש זאת לפני אישור התכנית.

40. לא ברור אופן חישוב שטחי המרפסות. ראשית המתנגדים סבורים, כי יש לחשב את כל שטחי המרפסות מבלי להחריג מרפסות זיו פתוחות. שנית, 8,310 מ"ר שטחי מרפסות עבור 554 יח"ד מתוכננות, מהווה 15 מ"ר ממוצע לדירה, מעבר לכל תכנית אחרת המאושרת (במיוחד כאשר מדובר במרפסות מקורות בלבד). יש לקבוע את גובה חדרי היציאה לגג, חדרי טכניים וחדר המעלית ולהכלילם במניין מספר הקומות כקומה נוספת מלאה (אשר אף גובה מקומת מגורים).

41. התרת "ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות למגורים, מהמפלס שמעל רחוב ברזיל למפלסים שמעל רח' מאיר אבנר ולהפך" מאפשרת להעלות שטחים מתחת ל 0.0 אל מעל ה 0.0. לכן, מבוקש לקבוע את ה 0.0 לרחוב ברזיל ולקבוע את הגובה ומספר הקומות מרחוב ברזיל.

42. התכנית מאפשרת להשתמש בשטחי שירות מגורים כשטחים עיקריים ("ניתן יהיה להשתמש בשטחי מגורים עיקריים עבור שטחי שירות למגורים ולהפך"). מבוקש למחוק את המילה "ולהפך".

43. התכנית מתירה הפיכת שטחי שירות למסחר כשטחים עיקריים למסחר". הלכה למעשה זו הגדלת השטחים העיקריים למסחר. מבוקש למנוע זאת.

44. כל מבני הציבור בתאי שטח 5,6,7,8 אשר לגביהם נקבע, שאינם מטלות יזם, מהווים לעג לרש, שכן הן לא יבוצעו במיוחד שאינם מהווים תנאי בשלכיות הביצוע.

45. סעיף הסטייה הניכרת דל, אין בו כל הגבלה בגובה, בקווי הבניין, מספר הבניינים, שימושים, מי נגר וכיוצ"ב.

46. שלכיות הביצוע: למעשה אין כל שלכיות ביצוע מגבילה. להיפך, שלכיות הביצוע בתכנית נועדה רק לאפשר את ביצוע הבניה לאורך תקופה בלתי מוגבלת, למעשה הטרדה מתמשכת לשכנים הגובלים בתכנית.

47. לכאורה מימוש התכנית בתוך 7 שנים, ואולם הועדה רשאת להאריך מועד זה. יתרה מכך, התכנית אינה קובעת מה חל לאחר חלוף אותן 7 שנים. יש לקבוע שבמצב בו לא מומשה התכנית

כולה, בתוך 7 שנים, המצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית ולא להסתפק בהוצאת "היתר בניה ראשון להריסת הבינוי הקיים..."

היעדר הפרשות משמעותיות לצרכי ציבור

48. המתנגדים יטענו כי בהחלטת הועדה המחוזית בעניין תיקון לתכנית האב, המאפשרת חריגה ממספר הקומות נקבע כי "זאת בכפוף לשיפור משמעותי של המרחב הציבורי והפרשת קרקע לצרכי ציבור בנוסף להפרשות מבונות".

49. המטרה ביצירת מתחם גדול הייתה, לייצר תוספת נכבדה של שטחים ציבוריים בכמות גדולה הרבה יותר מצרכי המתחם עצמו, כגון שצ"פ ערכי שכה חסר בשכונה. באופן כזה, ינתנו המענים הציבוריים הנדרשים בסביבה.

50. המתנגדים יטענו, כי לא רק שאין בהפרשות, כדי להקל על השכונות מסביבה של התכנית ולא די שהתכנית אינה מספקת את הצרכים לסביבה, אלא היא אף אינה מספקת את הצרכים המינימליים הנדרשים לתוספת יח"ד המבוקשת בתכנית עצמה.

51. בבדיקת ניתוח הצרכים עבור יח"ד בהתאם לפרוגרמה של מנהל התכנון ע"פ גרסה מיום 18.07.2024 כמו גם לפי המפתח הפרוגרמטי והחלטות הועדה הנכבדה מיום 2.3.25, ניתן ללמוד כי התכנית אינה מספקת את השטחים הנדרשים לתמיכה בתוספת יח"ד שבתכנית עצמה (השטחים הנדרשים ל 3 מעונות יום, 4 כיתות גני ילדים, 9 כיתות בית ספר יסודי, 9 כיתות בית ספר על יסודי, מרפאה, 3 בתי כנסת, מועדון וכיוצ"ב). התכנית גם אינה מספקת את המענה הנדרש לשצ"פים הנדרשים לתמיכה בתוספת יח"ד בתכנית עצמה, לא כל שכן, לצרכי הסביבה.

52. לפיכך, המתנגדים יטענו כי התכנית המוצעת אינה מציגה פתרונות אף עבור היקפי הבינוי המוצעים בה, אלא מחצינה את הצרכים שלה מחוץ לגבולות התכנית. למעשה, אין הפרשה ראויה לטובת הציבור, לא כל שכן, כאשר חלק ניכר כלל אינו הפרשה מבונה ובחלק נוסף ניתן לעשות שימוש תת קרקעי לטובת יום התכנית, כך שהם מהווים שטחים נחותים.

53. המתנגדים שומרים על זכותם לצרף חוות דעת מקצועית בעניין.

מנגנון השלכיות במדיניות תכנית האב אינו ממומש

54. לאור תוספות יח"ד הרבות בתכניות השונות, החלטות הועדה המחוזית בעניין תכנית האב מתייחסות למנגנון שלכיות אשר נועד, בין היתר, להבטיח את פיתוח שטחי הציבור במקביל לציוף השכונה (בפועל לכאורה, תמיד יהיה מחסור, מאחר והבקרה היא רטרואקטיבית).

55. ואולם, המנגנון אינו ברור. אין מידע בו מרוכזות כל התכניות ותוספות יח"ד, כמו גם סה"כ צרכי הציבור. די לעיין בהחלטה בעניין תכנית האב מיום 3.2.20025, כדי לראות כי תכניות רבות המקודמות בסביבה כלל אינן מופיעות ברשימת התוכניות המופיעה בסוף החלטת הועדה מיום 03.02.2025.

56. מיותר לציין כי כל תוספות יח"ד שהתווספו בתמ"אות אשר אושרו, כלל לא באו לידי ביטוי בהתייחסות הועדה, אין התייחסות לכל יח"ד המתווספות כ"קרון תחזוקה", דיוריות וכיוצ"ב.

57. לא נלקחות בחשבון מתחמים פוטנציאליים נוספים, אלא "הקודם זוכה", דבר שבלתי ניתן לקבל.

58. היעדר המידע הרלוונטי, לא די שאינו מאפשר למתנגדים לבחון את התכניות, אלא מונע מהוועדה עצמה את המידע הנדרש לקבלת החלטות מושכלות, כך, הועדה מבקשת לקבל החלטות מבלי שעומדים בפניה הנתונים הרלוונטיים לקבלת ההחלטה.

59. על הועדה להבהיר כיצד תכניות רבות המקודמות בסביבה, מבלי שבאות לידי ביטוי בהתייחסות הועדה מתיישבות עם התנאים אשר נקבעו במדיניות הועדה באישור תכניות בהתאם לשלכיות שנקבעה שם.

עומסי התנועה וליקויי הבטיחות הקשים הצפויים

60. בהחלטת הועדה הנכבדה בעניין תכנית האב המחודשת מיום 3.02.2025, קבעה הועדה, כי קווי הרק"ל מסוגלים לתת מענה להוספת 15,000 יח"ד למרחב וזאת בכפוף להוספת 100,000 מ"ר של תעסוקה ואולם הועדה בכוונה מתעלמת מתכנית "רכס לבן" הכוללת 6,000 יח"ד, כאשר מאז אישור תכנית האב אושרו כבר למעלה מ 8,000 יח"ד וזאת מבלי לקחת בחשבון את כל התכניות אשר כלל לא התייחסו אליהן, כמפורט לעיל.

61. יתרה מכך, הדרישה ל 50% שטחי תעסוקה, בפועל, אינה מיושמת. גם אם הייתה מיושמת בקפדנות ספק אם הייתה לכך התכנות, לא כל שכן כאשר גם דרישה זו אינה מיושמת.

62. הועדה קובעת כי תכנית רכס לבן "תתמודד תכנונית עם הצורך בשיפור מערכת התחבורה...". התמודדות תכנית רכס לבן, לעת עתה, אינה קיימת וספק אם תתמודד, לכן על הועדה היה להתחשב גם תכנית רכס לבן העתירה ביח"ד כתכנית שתעמיס גם היא על קווי התחבורה.

63. כך, תחת התמודדות עם המצב לאשורו, נראה כי הועדה ברצותה לאשר בינוי ללא התמודדות עם בעיות התחבורתיות, מבקשת לדחות זאת לפתחה של תכנית רכס לבן אשר ספק אם תתמודד עם בעיות אלו.

64. על הועדה למנוע תוספת יח"ד ואישורי תכניות, לרבות התכנית מושא ההתנגדות, עד להסדרת כל התשתיות לרבות התחבורתיות, גם העתידיות ולא לנסות רטרואקטיבית לאתר תשובות לבעיות שיווצרו.

65. המתנגדים יוסיפו ויטענו כי במצגת "פרוגרמה לצרכי ציבור לשנת 2040 שהוכנה על ידי צוות בקרה יובלים גנים מיום 24/10/2022 הוצגה המלצת צתא"ל לקראת דיון הבקרה בעניין קרית יובל מערב, הומלץ לעניין רחוב ברזיל על "הפיכת הרחוב לחד סיטרי בכיוון דרום" הרחבת מדרכות עם הצללה רחבה ותוספת תשתית אופניים לאורך כל הרחוב – שביל דו סיטרי.

66. למרות האמור, נספח התנועה של התכנית מושא ההתנגדות מראה כי ניתן לנסוע ברחוב ברזיל בשני הכיוונים, תוך ביטול לחלוטין של שביל האופניים.

67. לא יתכן כי המרחב יעבור ציפוף בלתי סביר כדוגמת התכנית המוצעת ואולם את ההמלצות המינימליות לאפשר לציבור להתנייד בבטחה, המלצות אשר הוכנו על ידי תכנית האב, לא יישמו.

68. עוד יטענו המתנגדים כי רחוב אברהם שרון הינו רחוב הולנדי צר, כשהכניסה אליו הינה מרחוב מאיר אבנר. מתן אפשרות כניסה לחניות מרחוב מאיר אבנר יפגע ויעמיס על התחבורה והחניה בהגעה לרחוב אברהם שרון, אשר יספוג את כל הנזק מהתכנית.

69. הועדה מתבקשת לקבוע כי הכניסה לחניות במתחם תהיה מרחוב ברזיל ואף לקבוע זאת כסטייה ניכרת.

70. כמו כן מתבקשת הועדה הנכבדה לקבוע כי העירייה תסמן את החניות ברחוב כחניות לדיירים בלבד.

71. המתנגדים יוסיפו ויטענו כי ספק אם התשתיות הקיימות - ביוב, מים, חשמל מסוגלות לשאת את העומס הצפוי. לא נעשה מחקר מקיף של יכולת התשתיות לשאת פי 5.54 יותר דיירים מהמצב הקיים.

פגיעה קשה בצמחייה ובמורשת הטבעית

72. בשטח התכנית, קיימת צמחייה בעלת ערכיות רבה ועצים עתיקים, וזאת כיאה לשכונה ירושלמית, אלא שהתכנית מושא התנגדות זו, מתעלמת מהמציאות הנ"ל בבוטות, ומסמנת עקירה של לא פחות מ 51 עצים, מתוכם 40 עצים בוגרים (מבלי לקחת בחשבון עצים להעתקה, שספק אם יחזיקו מעמד).

73. המתנגדים דורשים למנוע ככל הניתן את הרס הצמחייה המתוכנן של הצמחייה הקיימת ושומרים על זכותם לצרף חו"ד אגרונומית בעניין זה.

אי הצבת אנטנות סלולאריות

74. הועדה הנכבדה מתבקשת להורות על איסור הצבת אנטנות סלולאריות בשטח המקרקעין ומתקנים מחוללי קרינה.

לסיכום

75. המתנגדים יטענו כי המטרדים הצפויים מהתכנית יגרמו לפגיעה קשה ובלתי הפיכה באיכות חיי המתנגדים, במיוחד לאור היקפי הבינוי המוצעים בה, תכנית הבניה המוצעת וגובה הבניה, הנם בלתי נתפסים.

76. גם אם עליהם להשלים עם התפתחות העיר, הרי שלא ניתן לקבל מצב ובו חרף הבדלי הטופוגרפיה הקיימים במקום, יקומו מבנים גרנדיוזיים במימדים כפי שמוצעים בתכנית מושא התנגדות זו, בעוד בתי נותרים כמובלעת נמוכה המוקבת מכל כיווניה.

77. המתנגדים יטענו כי הבינוי המוצע יגרום לחסימת אור ואוויר לחלק ניכר מדירות המתנגדים, באופן אשר יפגע משמעותית באיכות החיים בדירות אלה ובשוויון. חסימת האוויר והאור מכל הכיוונים פוגעת בזכות הבסיסית של המתנגדים לסביבת מגורים נאותה.

78. המתנגדים יטענו כי התכנית המוצעת תגרום בהכרח לירידת ערך משמעותית בנכסיהם, והם שומרים על כל זכויותיהם להגשת תביעת פיצויים לפי החוק. כל טענות המתנגדים שמורות להם.

79. מכל הטעמים המפורטים לעיל, מתבקשת הועדה הנכבדה לדחות את התכנית המוצעת ולהותיר על כנה את התכנית המאושרת או לצמצם את הבינוי המוצע בה באופן משמעותי תוך התאמתו למדיניות התכנון בשכונה כפי שהיא מפורסמת לציבור (במקור) והנמכת גובה הבניין באופן

משמעותי, וכך הרחבת קווי הבניין והרחקת הבינוי הגובל עם בתי המתנגדים מגבולות המגרשים, הקטנת תכסית הבניינים.

80. המתנגדים שומרים לעצמם את הזכות להוסיף טענות בעת הדיון, והם שומרים לעצמם את הזכות לצרף להתנגדות זו חוות דעת מקצועיות מטעמם, ובכלל זה חוות דעת לעניין צרכי ציבור, חוות דעת אגרונומית, חוו"ד תנועתית, חוות דעת שמאית, חוות דעת תכנונית.

81. מודגש כי התנגדות זו אינה ממצה את טענות המתנגדים וכל טענותיהם שמורות להם.

תצהיר

אני הח"מ מ'ל ב'ל ת.ז. 057264285 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת שאם לא כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, הנני מצהיר/ה כדלקמן:

אני מגיש התנגדות לתכנית **101-0924480** והנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי האמורה.

הנני מצהיר/ה כי כל האמור בהתנגדותי הוא אמת וכל הטענות העובדתיות בהתנגדותי ידועות לי.

א.נ

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 21.9.25 הופיע/ה בפני, א.נ ב'ל, הנושא/ת ת.ז. מס' 057264285 מרח' אברהם 156, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/ה עליה בפני.

עו"ד

מ.ר. 2867
מלחם גיטליץ. משרד עו"ד
המלך גורבי 16 א"י תל אביב

חתימת עורך-הדין

תצהיר

אני הח"מ איל גולן ת.א. 057263576, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת שאם לא כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, הנני מצהיר/ה כדלקמן:

אני מגיש התנגדות לתכנית **101-0924480** והנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי האמורה.

הנני מצהיר/ה כי כל האמור בהתנגדותי הוא אמת וכל הטענות העובדתיות בהתנגדותי ידועות לי.

E. B.

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 25.9.21 הופיע/ה בפני, איל גולן, הנושא/ת ת.ז. מס' 057263576 מרח' אגרות, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/ה עליה בפני.

חתימת עורך-הדין עמר גיטליץ, עו"ד
מ.ד. 48673
מלחם - גיטליץ, משרד עו"ד
המלך יורג 16 א.י. ירושלים

יפוי-כח

אני הח"מ, מאיר אבנר התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת, מוסרת בזאת יפוי כח לעו"ד ענר חפץ ו/או אביה סקלסקי ו/או כל עו"ד אחר ממושרד עו"ד ארנון, תדמור - לוי, לכולם ביחד ולכל אחד מהם לחוד, לייצגני להיות באי כוחי, לפעול בשמי ובמקומי ובין השאר להופיע בשמנו בעניין הגשת התנגדות לתוכנית מס' 101-0924480 "התחדשות עירונית, מאיר אבנר 2-18 ירושלים" בכל ערכאה ובכל הדרגות, ובכל הקשור והכרוך בכך.

כוח הרשאה זה כולל רשות גמורה ומוחלטת להגיש, להופיע ולפעול בתביעות, בקשות, קובלות תביעות נגדיות, הגנות, התנגדויות, עררים, ערעורים, בקשות לרשות ערעור, בקשות לדיון נוסף, דיון נוסף, הודעות וכל כתב או תובענה או הליך, לרשום הופעות, לדרוש גלוי מסמכים ועיון במסמכים, להציג שאלות בכתב בין ישירות ובין באמצעות בית-המשפט, לחתום בשמנו ובמקומנו, לטעון לזקוף כנגד ולעמת, להשביע, להזמין ולהשמיע עדים, להכחיש כתבים, חתימות, חותמות, להצטרף בתור צד, למנות, לפני בית-המשפט או אחרת, בורר או מומחה ולקבל הזמנות לפי ראות עיניהם המוחלטת, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית כל תובענה, הליך, זכות או דבר אחר, לבקש בקרת, שמיעה מחדש, עקול זמני או החלטי או את הסרתם, לקבל את סכום התביעה או כל סכום אחר, לקבל את הוצאות המשפט לרבות שכ"ט עו"ד, כולם או חלקם, לתת קבלות ושטרורים, להוציא לפועל כל פסק-דין, החלטה, וצו שיוצאו לפועל על-ידי או בעזרת משרד ההוצל"פ או בכל דרך נאותה אחרת ו/או לדרוש צווי מכירה ולמכור, ולדרוש פקודות מאסר, ולעשות את כל הפעולות המותרות לפי חוק ההוצל"פ, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פירוק או כינוס נכסים של כל גוף משפטי, ובדרך כלל לנקוט ולהשתתף בכל הפעולות אשר יראו לבא כוחי הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לכל עניין מהעניינים לעיל.

להעביר כוח הרשאה זו על כל הסמכויות שבו או כל חלק מהן לעורך דין אחר, עם זכות העברה לאחרים, לפטר ולמנות אחר במקומו, ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו המוחלטת ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט ו/או העקובים ו/או ענייני הנ"ל והננו מאשרים את מעשיו או מעשי ממלאי מקומו בתוקף כוח-הרשאה זה למפרע.

אנו פוטרים את בא כוחנו הנ"ל וכל אחד מהם מכל אחריות לנזק או הפסד שיגרם עקב או בקשר לאי-ידיעה, טעות, רשלנות או הזנחה מצדם או מטעם עובדיהם או נציגיהם, אלא עד כמה שהם מבוטחים נגדם בביטוח צד שלישי, באם אמנם יהיו מבוטחים כך.

כן מסכימים אנו שהרשות בידי ב"כ הנ"ל להשמיד את כל המסמכים, הקבלות, הטענות, הכתבים והניירות אשר נוגעים לענייני הנ"ל לאחר תום תקופת ששה חודשים, מתאריך הפעולה האחרונה או העקוב האחרון שנעשה על ידם לגבי והננו נותנים לב"כ זכות עיכוב כל הניירות והמסמכים מכל סוג שהוא אשר נמצאים או יגיעו או העלולים להגיע לרשותם ישר או בעקיפין בענייני הנ"ל עד לסילוק כל הנתבע על-ידם ממנו בשכ"ט עו"ד, הוצאות וכו'.

בדרך כלל המלים הבאות ביפוי-כוח זה ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום 16 לחודש ספטמבר 2025

מאיר אבנר התחדשות ירושלים
שותפות מוגבלת מס'

540307816

מאיר אבנר

התחדשות ירושלים
שותפות מוגבלת

הכני מאשר את חתימת מרשתי הנ"ל:

ענר חפץ, עו"ד
הלל 16, ירושלים
מ.ר. 42719

ירושלים | 21 ספטמבר 2025

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

מחוז ירושלים

שלומציון המלכה 1

ירושלים

באופן מקוון

א.ג.נ.,

**הנדון: תוכנית מס' 101-0924480 "התחדשות עירונית, מאיר אבנר 18-2 ירושלים" –
התנגדות עצמית**

בשם מרשתנו, מאיר אבנר התחדשות ירושלים (שותפות מוגבלת), מגישת התכנית שבנדון (להלן – **מגישת התכנית** ו-**התכנית** בהתאמה), מוגשת בזה התנגדות עצמית קצרה לתכנית, בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן – **החוק**), כמפורט להלן:

א. רקע עובדתי ותכנוני

1. התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית הממוקמת במערב קרית יובל ומשתרעת בשטח שבין הרחובות מאיר אבנר וברזיל על פני 11.455 דונם.
2. התכנית מציעה הריסת תשעה בניינים ישנים (129 יח"ד קיימות), מבנה המשמש כגן ילדים ובית כנסת, ובניית חמישה בניינים חדשים במקומם, במתווה של פינוי בינוי. במסגרת התכנית מוצע בינוי של 535 יח"ד. התכנית כוללת שטחי ציבור מבונוים וחזית מסחרית חלקית לרחוב ברזיל. בדרום התכנית מוצע שטח ביעוד ציבורי בשטח של כ-3 דונם שישמש לבית ספר, מעבר ציבורי ושימושים נוספים.

ב. פירוט ההתנגדות העצמית

ב.1. מבוקש לבטל את ההוראה המחייבת ביצוע בנייה ירוקה בדרגה של 4 כוכבים לפחות

3. תקנות התכנון והבניה (תכן הבניה) (בניה בת – קיימה), תש"ף-2020 (להלן – **התקנות**) קובעות סטנדרטים ל"בניה ירוקה" בישראל. התקנות מטמיעות, ככלל, את הוראות תקן ישראלי מס' 5281 לבניה ירוקה במבנים חדשים (להלן – **התקן**).
4. על פי התקנות, מבנה מגורים חדש (רב קומות) נדרש לעמוד ברמת בניה ירוקה של **כוכב אחד**, על מנת לקבל היתר בניה. חרף זאת, על פי דרישת לשכת התכנון המחוזית, נקבע במסגרת סעיף 6.2 (1) להוראות התכנית כי: **"הבניה תבוצע לפי תקן 5281 בניה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים לפחות"**.



5. החמרה זו הינה בעייתית, מכיוון שההוצאות העודפות הנובעות מבנייה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים לעומת כוכב אחד, לא נלקחו בחשבון במסגרת בחינת כלכליות הפרויקט לפי תקן 21.1.

יובהר, ההוצאות העודפות לשם עמידה בדרגת בנייה ירוקה של ארבע כוכבים מצטברות לכדי סכום משמעותי, שכן דרגת בניה ירוקה כאמור דורשת תוספת עלות בסך 400 ₪ למ"ר. **בחישוב כלל השטחים העיליים (עיקרי ושירות) בסך 79,570 מ"ר, מדובר בתוספת של 31,828,000 ₪ (!)**

6. אמנם המדיניות התכנונית הנוכחית של הוועדה המחוזית בירושלים היא להחיל תקן בניה ירוקה בדרגה של ארבעה כוכבים לפחות על כל בניין חדש למגורים, אך יש להחיל מדיניות זו רק על תכניות שבמסגרתן כבר נלקחו בחשבון ההוצאות העודפות הנובעות מהחמרה זו.

7. ואכן, גם בתכניות שאושרו לאחרונה על ידי הוועדה המחוזית בירושלים, לא נקבעה הוראה המחייבת בנייה ירוקה בדרגה של 4 כוכבים, אלא הוראות כלליות כגון: "הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה" (סעיף 6.5(5) לתכנית מס' 101-0764878 "התחדשות עירונית, רחוב ברזיל 14 ירושלים" (אושרה בשנת 2024)); "הבניינים והפיתוח יבוצעו בהתאם לת"י 5281 בגרסתו המעודכנת לעת הוצאת היתר הבניה. דרגת העמידה בתקן תהיה בתיאום עם הרשות המקומית" (תכנית מס' 101-0889154 "התחדשות עירונית – הרצל 88, 90 ורחל המשוררת 20" (אושרה בשנת 2025)) ועוד.

8. הוועדה הנכבדה מתבקשת אפוא להורות על תוספת שטחי בניה שוות ערך לעלות העודפת המפורטת לעיל (בסך 31,828,000 ₪), זאת בהתאם לקביעת שמאי הוועדה המחוזית.

ב.2.1. מבוקש להורות על תיקון הוראה י' לטבלה 5 כך שיתאפשר להמיר עד 12 מ"ר משטחי שירות לשטחים עיקריים (ליח"ד) במידה שיידרש פתרון מיגוני אחר כגון ממ"קים

9. סעיף י' להוראות טבלה 5 קובע כי: "נספח הבינוי מציג פתרון של ממ"דים. במידה ויידרש פתרון אחר כגון ממ"קים, ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים (עד 9 מ"ר ליח"ד) ולהוסיף שטחי שירות בהתאם לצורך המיגוני".

10. על מנת שלא לגרוע משטח הדירות המתוכננות בפרויקט ("שטח פלדלת"), מבוקש לשנות את הוראות הסעיף כך שבמקרה שבו יתוכננו ממ"קים במקום ממ"דים, ניתן יהיה להמיר את כל שטח הממ"ד (12 מ"ר ברוטו) משטח שירות לשטח עיקרי.

11. יובהר כי זוהי ברירת המחדל שנקבעה **בתבנית לעריכת הוראות תכנית** שפורסמה על ידי לשכת התכנון המחוזית בירושלים. ראו את סעיף ה' ל-"הערה ברמת הטבלה" בעמ' 26 למסמך: "שטחי השירות כוללים שטחים להקמת ממ"ד ליחידות הדיור.

ככל שפתרון המיגון יהיה מרחב מוגן קומתי, תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי למגורים בהיקף של 12 מ"ר לכל יח"ד אשר מוצע עבורה ממ"ק".

12. משכך, מבוקש כי הוועדה הנכבדה תורה על תיקון הוראה י' לטבלה 5 באופן לפיו יתאפשר להמיר עד 12 מ"ר משטחי שירות לשטחים עיקריים (ליח"ד) במידה שיידרש פתרון מיגוני שאינו ממ"דים (כגון ממ"קים) לבינוי במסגרת התכנית.

ג. סיכום

13. נוכח כל האמור בהתנגדות זו, הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות ולהורות על תיקון הוראות התוכנית כדלקמן:

א. להורות על תוספת שטחי בניה שוות ערך לעלות העודפת בסך 31,828,000 ₪ כמפורט לעיל, זאת בהתאם לקביעת שמאי הוועדה המחוזית.

ב. להורות על תיקון הוראה י' לטבלה 5 באופן לפיו יתאפשר להמיר עד 12 מ"ר משטחי שירות לשטחים עיקריים (ליח"ד), זאת במידה שיידרש פתרון מיגוני שאינו ממ"דים (כגון ממ"קים) לבינוי במסגרת התכנית.

14. לתמיכה בעובדות המפורטות בהתנגדות זו, מצורף תצהירו של מר אסף חרש, המשמש כמנכ"ל אצל מגישת התכנית.

בכבוד רב,


אביה סקלסקי, עו"ד


ענר חפץ, עו"ד

תצהיר

אני הח"מ, אסף חרש, ת.ז. 029560539 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים החוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן כתמיכה להתנגדות המוגשת בשם מאיר אבנר התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת, בכל הנוגע לתוכנית מס' 101-0924480 "התחדשות עירונית, מאיר אבנר 2-18 ירושלים" (להלן – המתנגדת ו-ההתנגדות), ולאומות האמור בה.
2. אני משמש כמנכ"ל אצל המתנגדת, ומוסמך למסור תצהיר זה בשמה.
3. האמור בפרק א' שבהתנגדות (רקע עובדתי ותכנוני) הוא בידיעתי האישית.
4. האמור ביתר סעיפי ההתנגדות, הוא נכון לפי מיטב ידיעתי ואמונתי. המקור לידיעתי ואמונתי הוא עיון בחומר הרלוונטי וייעוץ משפטי שקיבלתי.
5. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

מאיר אבנר התחדשות ירושלים
שותפות מוגבלת מס'
540307816

הריני לאשר כי ביום 17-09-2015 התייצב בפני עו"ד _____ הלל 31, ירושלים _____ במשרדי ברחוב _____ אסף חרש, בעל ת.ז. 029560539 / המוכר לי אישית, וכי לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

עמר חפץ, עו"ד
הלל 31, ירושלים
מ.ד. 42719-
חתימה

17.9.2015
תאריך

מחלקת תכנון
ג' תשרי, תשפ"ו
25 ספטמבר, 2025

לכבוד

גב' שירה תלמי, יו"ר ועדה מחוזית ירושלים
משרד הפנים

תצהיר

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

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0924480 התחדשות עירונית, מאיר אבנר 18-2 ירושלים

ככלל, רמ"י תומכת בפיתוח עירוני ובתכניות להתחדשות עירונית. עם זאת, רמ"י כאמונה על ניהול מקרקעי ישראל מצרה על כך כי ישנה חוסר הקפדה בשמירת זכויות המדינה במקרקעין במסגרת טבלאות איזון, וכך גם בתכנית האמורה.

א. התכנית כוללת חלקות ביעוד קרקע ציבורי ובעלות קק"ל/ר"פ - חלקות 9,10 בגוש 30399 וחלקות, 97,110, בגוש 30407.

במסגרת טבלת האיזון מועברת הבעלות בחלקות לידי עיריית ירושלים, כאשר אין שינוי ביעודן הציבורי במצב המוצע למעט שינויי גבולות מינוריים.

ב. לעמדת רמ"י, את החלקות שיעודן ציבורי במצב היוצא יש לרשום על קק"ל ורשות הפיתוח ולא על שם עיריית ירושלים.

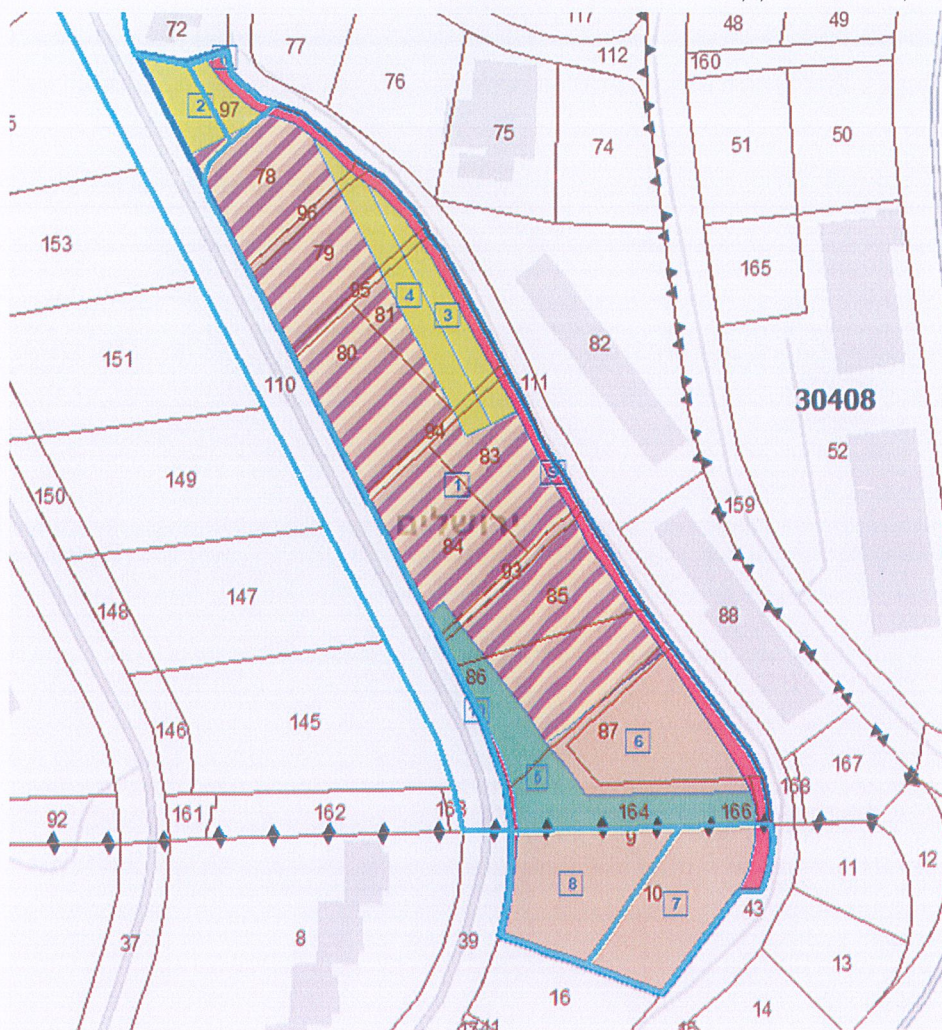
בחלקה 9 בגוש 30399 קיים הסכם חכירה בין רמ"י לעיריית ירושלים למטרת בית כנסת המסתיים בשנת 2069. באפשרות העיריה לפנות לרמ"י בבקשה לעריכת עסקה בגין השטחים הנוספים בהתאם לנהלי רמ"י או לנייד את הודעת ההפקעה לפי 5-7 למקרקעין הציבוריים.

מנגנון זה מיישם באופן ברור את לשון החוק, מתוך מטרה לשמור על עקרון העקיבה בעת הפקעה ושמירת הזכות של המדינה להשבת המקרקעין בעת שינוי יעוד.

ג. אנו מבקשים כי חלקות אלו ישארו בידי הבעלים הרשומים בנסח ולא יירשמו על שם העיריה, על מנת שלא לפגוע בזכויות המקרקעין של המדינה.

מרחב עסקי ירושלים

חלקות בבעלות קק"ל / ר"פ מסומנות בתכלת



שקמה סיג
מתכנת מרחב ירושלים
רשות מקרקעי ישראל
חתימה

25.9.25

ת א ר י ד

אני, שקמה סיג, עו"ד, מאשר/ת בזה כי ביום 25.9.25, הופיע/ה בפני שקמה סיג נושא/ת ת.ז. 0234429 וזהו/ה המוכר/ת לי אישית ולאחר שהזהרתי/ה כי עליה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יתהא צפוי/ה לעושים הקבועים בחוק אם לא יתעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתו/ה זו וחתמה עליה בפני.

אישור
שקמה סיג
עו"ד
שקמה סיג
מנהל מחלקת בכיר לייעוץ משפטי
רמ"מ

דף 2 מתוך 2

מרחב עסקי ירושלים

פקס: 02-5318706 |

רח' יפו 216 בנין שערי העיר, ת.ד. 36259, ירושלים 91361

gov

www.gov.il | שער הממשלה:

מוקד טלפוני: 03-9533333 / *5575

www.land.gov.il