

**MILHEM-GITLITZ
LAW OFFICE**



**מלחם - גיטליץ
משד עורכי דין**

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

שירין ברגותי-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, 21 ספטמבר 2025

לכבוד

ועדת המשנה להתנגדויות

הועדה המחוזית לתכנון ובניה,

משרד הפנים

ירושלים

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 101-1109701

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש ברחוב הנטקה 3, ירושלים

בשם מרשינו, ה"ה אשר שמותיהם מפורטים להלן, בעצמם וכנציגים של תושבים נוספים בטבלה המצורפת, אשר ביקשו כולם להצטרף להתנגדות, מוגשת בזאת התנגדותם לתכנית המופקדת:

שם	
1. אורבך יהודית	
2. אורבך צבי	
3. ברמץ לירון	
4. ברמץ משה	
5. לורברבוים אברהם	
6. לורברבוים מלכה	
7. רבקה בן ששון	
8. משה רביץ	
9. רות לאה רביץ	
10. יוסף הניג	
11. בת שבע תפארת קניג	
12. יואל תורגמן	
13. שמואל סנדלר	
14. מליק שמואל	
15. יצחק טיכטל	

16	לאה טיכטל
17	אברהם בן נור
18	סימה בן-נון
19	חדוה מאיר
20	עמוס מאיר
21	בלונדר דניאלה
22	קלמן בלונדר
23	רפי ישראל
24	מרגלית ישראל
25	טליאור בן אור
26	שמואל בועז שפירא
27	שרה דינה שפירא
28	אליעזר פרל
29	ירקוני אמנון יצחק
30	ירקוני גלית

המתנגדים, הנם בעלי זכויות ו/או מחזיקים בדירות במקרקעין ברח' שמריהו לוי, הגובלים ו/או סמוכים למבנה מושא ההתנגדות והנושאים ישירות בתוצאות להן תגרום התכנית, הכל כפי שיפורט להלן.

בכבוד רב,


אינג' עפר גיטליץ, עו"ד
ב"כ המתנגדים


שירין ברגותי-מלחם, עו"ד
ב"כ המתנגדים

העתק:

הועדה המקומית לתכנון ובניה

התנגדות לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 101-1109701

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

מבוא

1. התכנית מושא התנגדות זו, מציעה, לכאורה, הקמת מבנה בן 12 קומות עיקריות לכאורה (10 מתוכן מעל מפלס רח' הנטקה) ובו מוצעות 50 יחידות דיור, 45 יחידות תעסוקה, בנוסף לשטחי מסחר ושטח ציבור מבונה, הכל על מגרש של כחצי דונם¹; תוך הריסת בניין קיים ובו, למיטב ידיעת המתנגדים, 3 יחידות דיור (אשר נוצרו לפני שנים ספורות מפיצול יחידת דיור אחת). גובה הבניין כפי שמוצג בנספחי הבינוי מגיע ל - 12 קומות ממפלס רח' הנטקה וזאת טרם הגבהה מותרת לפי הוראות התכנית עצמה והוראות גמישות למיניהן.
2. התכנית מציעה כ- 50% מהשטחים העיקריים למגורים, ויתרת השטח למסחר, וכן שימושים של "תעסוקה ו/או מרפאות ו/או מעונות סטודנטים" בשטחים המיועדים לתעסוקה.
3. התכנית מציעה היקפי בינוי, שאינם אופייניים לאזור, אינם פרופורציוניים לממדי המגרש, ומהווים פגיעה חמורה בסביבת התכנית ובשכונה כולה.
4. התכנית אינה תואמת את העמדה העקרונית של מהנדס העיר ירושלים, אשר ממליץ לא לאפשר את קידומן של תכניות עם היקפי בינוי דומים באזור התכנית, אלא במתחמים אשר שטחם עולה על 4 דונם, מדיניות שהוועדה המחוזית עצמה אימצה באופן עקרוני, ומשכך, ראוי כי הועדה תדחה את התכנית על הסף.
5. בנוסף לטענות העקרוניות המחייבות את דחיית התכנית על הסף, המתנגדים יטענו כי עולות שאלות נכבדות לעניין סמכות הועדה הנכבדה אשר החליטה להפקיד את התכנית, ולחילופין תמיהות לעניין התאמת התכנית להחלטת ההפקדה, טענות אשר מחייבות גם הן את דחיית התכנית על הסף.
6. לחילופי חילופין, המתנגדים יטענו כי מן הראוי לדחות את התכנית גם לגופה, מכל הטעמים המפורטים בהתנגדות זו, ובכללם ההתעלמות מאיחוד חלקות 16 ו- 17 לפי תכנית מאושרת; הגבהה הבניין ל- 12 קומות (מעל רחוב הנטקה); השימוש למעונות סטודנטים בשטחי תעסוקה; היקפי ציפוף בלתי פרופורציונליים ועוד.
7. המתנגדים יטענו כי דין התכנית להידחות על הסף, ולחילופין לגופה מכל הטעמים המפורטים בהתנגדות זו.

בתי המתנגדים

8. המתנגדים כולם הנם בעלי זכויות ו/או מחזיקים במגרשים גובלים או סמוכים למקרקעין עליהם חלה התכנית שבנדון, בבתים ברח' שמריהו לוי, כפי שפורט לעיל. רוב המתנגדים גם מתגוררים בפועל בבניינים אלה.

המקרקעין עליהם חלה התכנית

9. כאמור, התכנית חלה על שטח קרקע של כחצי דונם (521 מ"ר) ברח' הנטקה / שמריהו לוי 3, בשכונת קריית יובל, הידוע כגוש 30408 חלקה 16.
10. על שטח התכנית בנוי בניין מגורים בן שלוש קומות, ובו, למיטב ידיעת המתנגדים, הייתה קיימת יחידת דיור אחת במשך עשרות שנים, שפוצלה לפני מספר שנים ל- 3 יחידות (ואף יותר ככל הנראה בעברות בנייה).

המצב המאושר

11. במצב התכנוני המאושר, חלה על שטח המקרקעין, תכנית המתאר לירושלים, תכנית 62, שפורסמה למתן תוקף בשנת 1959, ולפיה שטח התכנית מיועד ל"אזור מגורים 5". התכנית התקפה מתירה בניה בהיקף כולל של 50% שטחי בניה עיקריים, בגובה של עד 2 קומות.
12. כמו כן, לפי המידע המצוי באתר עיריית ירושלים, חלה על המקרקעין גם תכנית 1135, אשר נועדה לאחד חלקות 90 ו- 91 בגוש 30408 (ככל הנראה המספרים הקודמים של חלקות 16 ו- 17).
- העתק מידע תכנוני שהונפק על ידי עיריית ירושלים בהתייחס לחלקה 16 מצורף להתנגדות זו.

מסמכי מדיניות רלוונטיים

13. תכנית המתאר 2000, אשר הוחלט על הפקדתה בידי הוועדה המחוזית בשנים 2008-2009, מהווה מסמך מדיניות של מוסדות התכנון, אף כי לא הופקדה. לפי תכנית המתאר 2000, שטח התכנית מיועד לאזור מגורים עירוני.
14. על המגרש מושא התנגדות זו, חלה גם תכנית אב יובלים גנים אשר נדונה בפני מוסדות התכנון פעמים רבות לאורך יותר מעשור (להלן: "תכנית האב יובלים גנים").
15. על פי תכנית אב יובלים גנים סומן המגרש מושא תכנית זו, כחלק מאזור אשר נקבע כ"אזור ללא ציפוף ע"פ תוכנית מתאר 2000".
16. כידוע, במקביל לדיונים בתכנית האב, קודמה מדינות הציפוף לאורך צירי הרכבת הקלה (מדיניות הרק"ל), וזאת על ידי הוועדה המחוזית בשיתוף עם עיריית ירושלים. עניינו בהחלטה של הוועדה המחוזית מ- 26/7/2016, אשר עודכנה במספר החלטות מאוחרות יותר.
17. מדיניות הרק"ל, הנה מדיניות כללית המתייחסת לכלל העיר, מבלי להתייחס למגרשים קונקרטיים, תוך דגש כי כל בינוי שיוצע לאורך הרק"ל "יישקל בהתייחס לתכנית מתאר, לתכניות אב ומדיניות החלות על שטח התכנית". כך גם צויין בה כי בכל תכנית תשקול הוועדה "שילוב דיור מוגן, מעונות סטודנטים, שטח מלונאי ושטחי תעסוקה".
18. מדיניות הבינוי סביב הרק"ל עודכנה כאמור במספר הזדמנויות, ובכלל זה בהחלטת מליאה של הוועדה המחוזית מיום 8/4/2019.

19. אין מחלוקת כי המגרש מושא התכנית נמצא על ציר הרכבת הקלה, והוא סומן במסמכי מדיניות הרק"ל כחלק ממתחם המיועד ל"מדיניות רק"ל נפחית", אשר קובעת כי במגרשים אשר שטחם "עד 1.5 דונם", ניתן להתיר בניינים בגובה של "עד 10 קומות" בקווי הבניין והתכנית שנקבעו במסמכי המדיניות, כאשר במגרשים בהם מפלס המגרש בחלק האחורי נמוך ממפלס המגרש כלפי ציר הרק"ל, "יווספו הקומות הנמוכות ממפלס הרק"ל לנפח הבינוי האפשרי בחלקה".

20. אלא שהחלטת מדיניות הרק"ל כאמור בשכונת יובלים-גנים, על ציר הנטקה הנרייטה סולד הגובל כאמור ברק"ל, נבחנה מחדש על ידי הועדה המחוזית במסגרת הדיונים בעדכון תכנית אב יובלים-גנים. עמדתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס העיר בעניין זה היתה חד-משמעית: לא להחיל את מדיניות הרק"ל במגרשים של בניה לא רוויה בציר הנטקה הנרייטה סולד.

21. על אף המלצת מהנדס העיר, החליטה הועדה המחוזית בתום הדיון מיום 26/12/2022, לשנות את המדיניות בהתייחס לציר הנטקה - הנרייטה סולד (אשר המגרש מושא עניינו מהווה חלק ממנו), באופן חלקי בלבד, וקבעה כדלקמן:

החלטת בעניין ציר הנטקה-הנרייטה סולד

32. הועדה תציין כי כהתאם לתמלצת מהנדס העיר, בין היתר, לאור היקפי המימוש החזויים, נדרש לקבוע סדרי עדיפויות לקידום תכניות חדשות ברובע ולהתרכז באזורים המסומנים כאזורים ותומים בתכנית האב, ולא לקדם תכניות באזורים

שאינם מחייבים פינוי בינוי כגון אזורי בנה ביתך ובניה בלתי רוויה, גם אם הם נמצאים על ציר הרכבת הקלה.

33. הועדה תציין כי היא רואה חשיבות רבה במימוש מדיניות הרק"ל, המהווה אבן בסיס של מדיניות התכנון של הועדה. עוד תציין הועדה כי מימוש מדיניות הרק"ל מאפשר בדרך כלל עירוב שימושים בהיקף משמעותי יותר לרבות שטחי מסחר ותעסוקה, מייצר חזיתות עירוניות פעילות וראויות לאורך צירים אלו וכן יצירת מעברים המגדילים את נגישות תושבי השכונה לציר הרק"ל ולתחנות הרכבת עצמן.

34. עוד תציין הועדה כי בהתאם לעבודה שהוצגה על ידי צוות הבקרה יש חשיבות רבה בתוספת שימושי תעסוקה בשכונה אשר יגדילו את אפשרויות התעסוקה עבור תושבי הרובע וכן יפחיתו את הצורך ביוממות, וכפועל יוצא את עומסי התחבורה במרחב.

35. על כן קובעת הועדה כי לאורך רחוב הנטקה והנרייטה סולד ניתן יהיה לקדם תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל וזאת במתחמים בגודל של 1.5 דונם לפחות. תוך קביעת תמהיל שימושים הכולל 25% לשימושי תעסוקה. במתחמים ששטחם פחות מ- 1.5 דונם. יקבע תמהיל שימושים הכולל 50% לתעסוקה.

(הנ"ל הנו ציטוט מהחלטת הועדה המחוזית מ- 12/2022)

22. במסגרת הדיונים בעדכון תכנית האב בשנים 2024-2025, התקיים דיון נוסף בוועדה המקומית לתכנון ובניה ב- 10/2024, ובמסגרתו דנה הוועדה המקומית, בין היתר, בציר הנטקה, וקבעה כדלקמן:

"על ציר הרכבת הקלה ברחוב הנמקה, בצידו המזרחי הכולל את רחוב אנילביץ, ובצידו המערבי הכולל את רחוב שמריהו לוי, מקודמות תכניות על פי מדיניות הבינוי בתוואי הרכבת הקלה. בתכניות אלה, הכוללות חלקה אחת של כחצי דונם יש במוצע במצב הקיים 3 יח"ד. כאשר כיום, על פי המוצע בתכניות, בכל תכנית יהיו כ- 50-60 יח"ד.

מבדיקה שנעשתה על ידי אגף התכנון בעיריית ירושלים עולה שיש כ- 106 חלקות בציר זה, אשר על פי המדיניות של הוועדה המחוזית יוסיפו כ- 4,000 יח"ד, וזאת ללא מענה מספק לצרכי ציבור ותשתיות התנועה. למעשה תוספות יח"ד אלו יבואו על חשבון האפשרות לקדם פינוי בינוי במבנים אחרים אשר נדרשים לכך באופן דחוף ("אזורים אדומים", וזאת מפאת כושר הנשיאה של השכונה. כפי שצינו במצגת שהוצגה לוועדה המחוזית, עמדת הוועדה המקומית ואגף התכנון בעיריית ירושלים, היא שבאזורים עם צפיפות נמוכה יחסית, כגון ציר רחוב הנמקה, יש לאפשר תהליכי התחדשות עירונית, רק על ידי איחוד של מספר מגרשים שיהיו 4 דונם"

(הני"ל הגו ציטוט מהחלטת הוועדה המקומית מיום 6/10/2024)

23. החלטתה האחרונה של הוועדה המחוזית בעניין עדכון תכנית אב יובלים גנים, התקבלה ב- 2/2025 לאחר שמיעת המלצת הוועדה המקומית ומהנדס העיר כפי שקיבלה ביטוי בהחלטה מיום 6/10/2024. במסגרת החלטתה מ- 2/2025, התייחסה הוועדה המחוזית לסוגיות רבות, ובכללן סוגיית הבינוי בציר הנטקה-הנרייטה סולד. הוועדה המחוזית סקרה את ההחלטות השונות בעניין ציר זה, ולאחר מכן, קבעה כדלקמן:

40. בהמשך לאמור חזרה הוועדה המקומית והמליצה בחודש אוקטובר 24 בהחלטתה, כי לטובח היקף התכנון בחובע בכללותו, ומאחר וקידום תכניות במגרשים קטנים מקשה על מתן מענה פרוגרמטי משמעותי, יש לקדם תכניות במקטעים אלו בתכניות ששטחן לא יפחת מארבעה דונמים, אשר יאפשרו הפקעות בקרקע לטובת מענים ציבוריים משמעותיים. הוועדה מאמצת המלצה זו בחלקה וקובעת כי:

41. במגרשי מגורים לאורך הדופן המזרחית של רחוב הנטקה ורחוב הנרייטה סאלד, ולאורך הדופן המערבית של רחוב הנטקה, תורחב לרחוב חיים חביב, ניתן יהיה לקדם תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל וזאת במתחמים בגודל של כארבעה דונם. כן תשקול הוועדה בתכניות אלה הגדלה של היקף השימושים לתעסוקה בהיקף שלא יפתח מ- 50%. הוראה זו תחול על תכניות אשר תוגשנה לוועדה לאחר פרסום החלטה זו.

42. בהתייחס לדופן הצפון מערבית של רחוב הנטקה מקודמות כאמור שמונה תכניות, בשלבי קידום שונים, מרביתן אחרי דיון להפקדה, בשלב התנגדויות או מאושרות. בהמשך לאמור ולאחר בחינה תכנית, הואיל ולא ניתן למעשה ליצור רצף חלקות בשטח משמעותי. הוועדה אינה סבורה כי ניתן לקבוע תנאי בדבר קידום תכניות בשטח של ארבעה דונם לפחות. על כן קובעת הוועדה כי בדופן זו ניתן יהיה לקדם תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל בתמהיל שימושים של 50% לתעסוקה וחזית מסחרית ו-50% למגורים, זאת למעט מקבץ המבנים ברחוב הנטקה 42,44,46 וזחיים חביב 8,10,12 (סה"כ שישוה מבנים) אשר יקודמו בכל הניתן בתכנית אחת בהתאם לעקרונות מדיניות הרק"ל ובכפוף לשיקול דעתה המקצועי של הוועדה. הוראה זו תחול על תכניות אשר תוגשנה לוועדה לאחר פרסום החלטה זו וכן תחול על תכניות שהוגשו לוועדה וטרם ניתנה החלטה הפקדה בעניין.

(הנ"ל הנו ציטוט מהחלטת הוועדה המחוזית מ- 2/2025)

הדיונים בתכנית מושא ההתנגדות בפני מוסדות התכנון

24. התכנית מושא ההתנגדות לא נדונה בפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה בטרם הפקדתה על ידי הוועדה המחוזית.

25. יחד עם זאת, עמדת מהנדס העיר הייתה **לדחות את התכנית**, כאשר המלצתו הוצגה בפני הוועדה המחוזית בעת הדיון בהפקדת התכנית ביום 17.3.2024, על ידי נציג מהנדס העיר. דחיית התכנית, מתחייבת לפי עמדת מהנדס העיר, בתמצית, מהטעם שמדובר "במתחמים של בניה לא רוויה", שנכון לתת להם מענה, ב"תכנון מתחמי" שיאפשר ראייה מרחבית באזור, ייתן מענה להפרשות לצרכי ציבור, לשטחים פתוחים, ויבטיח מענה נכון לציפוף השכונה. משכך המליץ מהנדס העיר על דחיית תכנון בצורה של מגרש בודד, ולאפשר באיזור זה רק תכנון מתחמי.

ראה תמליל הדיון מיום 17.3.2024 (עמ' 3938-)

26. בניגוד לעמדת מהנדס העיר, ועדת המשנה הנקודתית של הועדה המחוזית, אשר בפניה התקיים הדיון בתכנית ביום 17.3.2024, החליטה להפקיד את התכנית תוך התאמתה, לכאורה, למדיניות הוועדה וקבעה, בין היתר, כי גובה הבינוי ייקבע ל- 10 קומות בהתאם למדיניות הציפוף לאורך הרכבת הקלה, ואילו תמהיל השימושים ייקבע כך שכ- 50% משטחי הבנייה ייועדו למגורים ויתרת השטחים לתעסוקה, מסחר וצרכי ציבור.
27. ועדת המשנה של הועדה המחוזית עוד קבעה כי "יש להציג באופן ברור חיבור והמשכיות של המרחב הציבורי אל החזיתות הפעילות ולהציג מדרכה ברוחב מינימלי של 3.5 מ' (סעי' 9 להחלטה).

התכנית המוצעת

28. תכנית 101-1109701, נועדה להקמת בניין בן 12 קומות (לכאורה 10 קומות) מעל מפלס רח' הנטקה), ו-2 קומות מתחת למפלס רח' הנטקה ומעל קומות חניה תת-קרקעיות.
29. התכנית מאפשרת תוספת 50 יח"ד וכן 45 יחידות תעסוקה, מסחר, והפרשה ציבורית בשטח של 100 מ"ר עיקרי.
30. השטח הכולל המירבי בבניין נקבע בתכנית לכ- : **1,000%** (לא כולל שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת). לשטחים האמורים מתווספים שטחי מרפסות, שניתן יהיה להבליט אותן מעל תחום המדרכה.
31. בהוראות התכנית, צויין כי בשטחי תעסוקה ניתן להתיר גם שימוש ל"מעונות סטודנטים".

ואלה טענות המתנגדים

סמכות ועדת המשנה הנקודתית

32. ראשית, המתנגדים יבקשו לציין כי לא הצליחו לאתר את כתב המינוי לוועדת המשנה אשר דנה בהפקדת התכנית.
33. העדר כתב מינוי כדון, משמעו כי התכנית הופקדה בחוסר סמכות.
34. הועדה הנכבדה מתבקשת להציג את כתב המינוי, וככל ואינו קיים, אז יש לבטל את הפקדת התכנית ולהחזירה לדיון מחדש בפני הועדה המחוזית.
35. אין בהגשת התנגדות זו, כדי לפגוע בכל טענה אשר תהיה למתנגדים לאחר עיון בכתב המינוי כאמור.

תקופת התנגדות מצומצמת

36. לטענת המתנגדים, אף לא אחד מהם, כמו גם אף לא אחד מהשכנים האחרים, לא קיבל הודעה, ולא ראה כל שלט או הדבקה של הודעה בדבר פרסום התכנית להפקדה, קודם ליום 24.08.25. הדבקת ההודעות קויימה רק ביום 24.05.2025.
37. לכן המועד להגשת ההתנגדות היה צריך להיות, לכל הפחות עד ליום 23.10.2025 ולאור הפרסום בתקופת התגים, בה השכנים בחופש או עסוקים בחגים, ראוי היה לדחות את מועד הגשת ההתנגדויות, אף מעבר לכך.
38. למרות האמור, פניית המתנגדים לועדה הנכבדה נדחתה והמועד הועמד על יום 12.10.2025 – במהלך חג הסוכות. כך שהלכה למעשה הועמד על 5/10.2025 (לפני כניסת החג ומיד לאחר יום כיפור).
39. לאור משך הזמן הקצר שהועמד לטובת המתנגדים, הם שומרים על זכותם להוסיף טענות, צרוף מתנגדים נוספים והוספת חוות דעת.

ליקויים מהותיים בהצגת המצב המאושר

40. כפי שצויין לעיל, על שטח התכנית חלה גם תכנית 1135 במצב המאושר, אשר פורסמה ב.פ. 1002 ב- 17/10/1963, שהנה תכנית נקודתית החלה על המקרקעין ואשר נועדה לאחד את שטחן של חלקות 90 ו- 91 בגוש 30408 (הידועות היום כחלקות 16 ו 17).
41. תכנית 1135 אף מופיעה ברקע תשריט המצב המאושר.
42. יחד עם זאת, התכנית כלל אינה מופיעה ברשימת התכניות המאושרות בסעי' 1.6 לתכנית.
43. העניין, ככל הנראה, אינו מקרי, שכן תכנית 1355 הורתה על איחוד חלקות 16 ו- 17, עניין שהיה צריך להיות ידוע לכל מי שרכש זכויות במקרקעין, והוא עוד יותר רלוונטי היום, עת מבקשים לקדם תכנית רק על חצי דונם, בניגוד למדיניות העקרונית שמחייבת שטח מגרש של 4 דונם לפחות.
44. התעלמות משטח המגרש המאוחד מחייבת לכשעצמה את דחיית התכנית, ושליחת היזמים לתכנון מחדש בשטח של 4 דונם לפחות, או לחילופין בלבד, למצער בשטח חלקות 16 ו- 17 המאוחד.

חוסר סבירות בקידום התכנית על מגרש של חצי דונם, תוך החרגה שלא כדין ממדיניות התכנון שנקבעה לאזור

45. המתנגדים יטענו כי לאור היקף שטח התכנית, כחצי דונם, לא היה מקום לקדם את התכנית עם היקפי הבינוי המוצעים בה מכח מדיניות הרק"ל.
46. המתנגדים יטענו כי אין מקום לקדם כל תכנית באזור ציר הנסקה-הנרייטה סולד, על שטח הקטן מ- 4 דונם, מכיוון שמדובר בתכנון מאולץ, שאינו מאפשר תכנון כולל ומיטבי ואינו מאפשר הפקעות קרקע לטובת הציבור על אף שהם מתחייבים כתוצאה מהציפוף המשמעותי

- הצפוי לשכונה. כמו כן, קידום התכנית מושא ההתנגדות, ותכניות דומות לה, מעניק עדיפות לאזורים אלה של בנייה שאינה רוויה, וזאת "על חשבון" אזורים אדומים וכתומים המשוועים להתחדשות עירונית, שכן לא יכולה להיות מחלוקת על מגבלות כושר הנשיאה של השכונה.
47. יודגש כי עמדתו של מהנדס העיר ירושלים, הנה ברורה ועקבית מזה מספר שנים, ולפיה אין מקום לאפשר קידום תכניות כדוגמת התכנית מושא התנגדות זו, ויש לדחותן על הסף. עוד יצוין כי הועדה המקומית בהחלטתה מ- 10/2024 בעניין עדכון תכנית האב לשכונה, גם הביעה את דעתה כי בציר הנטקה-הנרייטה סולד, אין מקום לקדם תכניות על מתחמים אשר שטחם פחות מ- 4 דונם.
48. הועדה המחוזית בהחלטתה מ- 2/2025 בדבר עדכון תכנית האב, קיבלה באופן עקרוני את עמדת הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס העיר, וקבעה כי החלת מדיניות הרק"ל ברוב חלקי ציר הנטקה-הנרייטה סולד, תוגבל למתחמים ששטחם לא יפחת מ- 4 דונם.
49. ואין ספק, כי זו המדיניות הנכונה לשכונה, המשקפת את האינטרס הציבורי, במיוחד כאשר נדרשת מידת זהירות רבה ותכנון מעמיק עת מדובר בשינוי כה דרסטי לאופי השכונה בכלל וסביבת מגורי המתנגדים הפסטורלית בפרט.
50. יתרה מכך, המתנגדים יטענו כי, בהיבט העקרוני, עצם החלת מדיניות הרק"ל, ללא כל סיג, על מגרש בשטח של כחצי דונם, רק בשל כך שצוין בהחלטת הועדה המחוזית במדיניות הרק"ל כי "במגרשים עד 1.5 דונם" תותר מדיניות נפחית, הנה חסרת סבירות באופן קיצוני.
51. בענייננו, קיים בניין תלת-קומתי ובו יחידות דיור אחת (אשר פוצלה ל- 3 רק לפני מספר שנים), ההופך בן לילה לבניין של 13 קומות, 50 יחידות דיור ו- 45 יחידות תעסוקה ומסחר, עם הכפלת היקפי הבינוי העיקריים הקיימים במגרש פי כ- 14, וזאת ללא אפשרות להפקעות לטובת שטחים פתוחים. תוך קביעת צפיפות בלתי נסבלת, המהווה פוטנציאל ודאי לתוספת מאות יחידות דיור בשכונה (בגין תכנית זו ותכניות דומות), וזאת אף על חשבון מתחמים אחרים בשכונה המחייבים פינוי בינוי מיידי ומשמעותי.
52. אומנם, אין למתנגדים זכות מוקנית על אופי השכונה, ואולם הכפלת היקפי הבינוי פי כ- 14 (בהתחשב בשטח העיקרי בלבד) בכלל מגרש על ציר הנטקה, אף ללא כל מגבלה מינימלית לעניין שטח המגרש, אשר תבטיח תכנון כולל מינימלי, מבטלת לחלוטין את זכותם של התושבים להמשיך ולגור בשכונה, ומאיימת לא רק על התושבים הגרים בסמיכות לשטח התכנית, אלא על השכונה כולה.
53. טענות המתנגדים וחששותיהם אינם מייצגים רק אינטרס פרטי אלא גם אינטרס ציבורי רחב יותר, והם נתמכים כאמור לעיל, גם בעמדה החד-משמעית של הגורם המקצועי, מהנדס העיר ירושלים, אשר ביקש באופן חד וברור לא לקדם בינוי לפי מדיניות הרק"ל בציר הנטקה – הנרייטה סולד.

54. המתנגדים יטענו כי על מנת לקבוע היקפי בינוי כגון אלה המוצעים בתכנית מושא ההתנגדות, לא ניתן לסמוך על כך שהיקפים אלה מותרים מאחר והם משקפים את הנפח המקסימלי במגרשים של "עד 1.5 דונם", אלא מתחייב דיון מהותי בפני מוסדות התכנון, מה שטחו המינימלי של מגרש אשר ניתן להחיל בו את מדיניות הרק"ל, וכן מה ההתאמות הדרושות בהיקפי הבינוי והצפיפות, הנקבעים במגרשים השונים, לפי שטחם, ובכלל זה במגרש של חצי דונם אם בכלל ניתן לקדם בו תכנון נקודתי.

55. המתנגדים יטענו כי דיון כאמור לא התקיים בפני מוסדות התכנון. אם המילה "עד" מצדיקה עורל תכנוני כגון זה המשתקף מהתכנית מושא התנגדות זו, הדבר מעיד, כאלף עדים, על כך שמדיניות התכנון של הועדה המחוזית לוקה באופן מהותי, דבר המחייב את דחיית התכנית מושא ענייננו.

56. מבלי לפגוע באמור לעיל, הכללת שימושי תעסוקה, לכאורה, בתמהיל השימושים בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מ- 12/2022 בעניין עדכון תכנית האב, אינה יכולה לרפא את הפגם של אי ניהול דיון רציני בעניין השפעת היקף שטח המגרש מושא התכנית, ומגרשים דומים, על עצם ההצדקה לתכנון נקודתי הכולל היקפי בינוי כה זרים לאזור, ואשר ילווה את השכונה לעוד עשרות שנים קדימה, ללא אפשרות לתיקון טעויות מעת שהתכנית תאושר.

חוסר סבירות בהחרגת התכנית ותכניות דומות ממדיניות תכנון המחייבת מתחם מינימלי של 4

ד'

57. כפי שצויין לעיל, בהחלטה מ- 2/2025 בנוגע לתכנית האב יובלים גנים, הועדה המחוזית החליטה באופן עקרוני לקבל את המלצת הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס העיר, והגבילה את החלת מדיניות הרק"ל בציר הנטקה-הנרייטה סולד, למתחמים ששטחם לא יפחת מ- 4 דונם.

58. יחד עם זאת, הועדה קבעה החרגות הנוגעות למועד הגשת התכנית, וכן החרגה לאזור הרצועה הצפון מערבית של רח' הנטקה.

59. את ההחרגות הנוגעות למועד הגשת התכנית ואו השלב התכנוני בו מצויה התכנית, הועדה לא עיגנה בנימוקים תכנוניים כלשהם.

60. את ההחרגה הנוגעת לאיזור הרצועה הצפון מערבית של רח' הנטקה, הועדה נימקה בכך שבאותה דופן מקודמות, לדברי הועדה, "שמונה תכניות, בשלבי קידום שונים, מרביתן אחרי דיון להפקדה, בשלב התנגדויות או מאושרות. בהמשך לאמור, ולאחר בחינה תכנונית, הואיל ולא ניתן למעשה ליצור רצף חלקות בשטח משמעותי, הועדה אינה סבורה כי ניתן לקבוע תנאי בדבר קידום תכניות בשטח של ארבעה דונם לפחות". על כן, ולמעט מספר מגרשים שנמנו בהחלטה, הועדה החליטה כי על רצועה זו תחול מדיניות הרק"ל בכפוף לתמהיל שימושים

- שיכלול 50% לתעסוקה וחזית מסחרית. יודגש כי גם קביעה זו הוכפפה להוראות מעבר לעניין מועד הגשת תכניות ו/או שלב התכנון בו הן מצויות.
61. המתנגדים יטענו כי כל ההחלטות אשר נכללו בהחלטה מ- 2/2025, לעניין מועד הגשת התכנית, ו/או מועד החלטת ההפקדה ו/או מועד ההפקדה בפועל, אין להם כל מקום בדיון ענייני במוסד תכנון ולבטח אין לתת להם שיקול מכריע.
62. המתנגדים מנו 9 תכניות המקודמות, לפי המידע המצוי באתרים, בשלבי תכנון שונים, באיזור הסמוך לתכנית, כאשר רק שתיים מתכניות אלה הן תכנית מאושרת. האחת היא תכנית מס' 101-0848796, הנטקה 30-32, חלקות 32-33, בגוש 30408. תכנית 101-0848796 חנה תכנית אשר קודמה על מגרש בשטח של כדונם אשר איחד 2 חלקות גובלות. והשני, תכנית מס' 101-0988865 אשר רק אושרה לאחרונה על ידי הועדה המחוזית תוך צמצום מספר יחידות הדיור בה באופן משמעותי ל- 20.
63. על כן, ההתייחסות לרצועה בדופן הצפון מערבית של רח' הנטקה, ככזאת שלא ניתן ליצור בה רצף חלקות בשטח משמעותי בשל 8 התכניות המקודמות בה, חוטאת למציאות.
64. בכל יתר 8 התכניות (הכוללות את התכנית מושא התנגדות זו), התכניות עודן בעיצומו של הליך התכנון, והשיקול הרלוונטי שצריך להנחות את מוסדות התכנון, הנו טובת השכונה, טובת העיר, וטובת הציבור, כאשר הליכי תכנון קודמים והסתמכות היזם צריכים לקבל משקל מינורי יחסית לאלה, ככל ויש לתת להם משקל כלשהו.
65. יודגש כי החלטת מדיניות תכנון עדכנית על תכניות הנמצאות בשלבי תכנון שונים (טרם אישורן ופרסומן למתן תוקף), אינה מהווה החלטת מדיניות רטרואקטיבית אלא החלה אקטיבית.
66. על כן, המדיניות הרלוונטית שצריכה להנחות את הועדה במועד הדיון בתכנית מושא התנגדות זו, וכן כל יתר אותן תכניות אליהן התייחסה הועדה המחוזית בהחלטתה, הנה המדיניות העדכנית מ- 2/2025 ללא כל ההחלטות אשר מקורן בהתקדמות זו או אחרת בהליך התכנון, וזאת מכח החלה אקטיבית ולא רטרואקטיבית.
67. הציפיות של יזמי התכנית לאחר שלב ההפקדה הן לגיטימיות, אבל אינן מבססות זכות קניינית ואינן כובלות את שיקול הדעת של מוסדות התכנון; ולבטח אין לציפיות היזם עדיפות יתר על אינטרס ההסתמכות של המתנגדים אשר דווקא ביססו את ציפיותיהם על מצב תכנוני סטטוטורי מאושר.
- האמור הנו נכון ביתר שאת, עת בענייננו, חלה במצב המאושר תכנית 1355 אשר איחדה את שטח חלקות 16 ו- 17, איחוד אשר היה ידוע לבעלי הזכויות בשתי החלקות, ואינו יכול לבסס אף הסתמכות על שטח מגרש חלקי.
68. למעלה מכך, המתנגדים עוד יטענו כי ציפיות היזמים אינן עדיפות על אינטרס תושבי השכונה והעיר כולה אשר מחייב את החלטת שינוי המדיניות העקרוני מ- 2/2025, ולבטח אינו מאפשר התעלמות ממנו ללא טעם תכנוני משמעותי.

69. הטענה כי תיאום מוקדם מול הועדה המחוזית או החלטה בדבר הפקדת התכנית, אינם מאפשרים לוועדה לקבל החלטה שונה בהתנגדויות, משמעה ביטול כל משמעות לשלב ההתנגדויות החופך להיות ריק מכל תוכן.
70. המתנגדים יטענו כי הועדה המחוזית, וועדות המשנה שלה, כמו כל גוף מינהלי, רשאיות לשוב ולבחון את החלטותיהן, לרבות עמדתן ביחס לתכנית. יתרה מכך, הלכה פסוקה היא, כי כל עוד הליך התכנון בעיצומו, אף לאחר הפקדת תכנית, אין ליזם או לאדם כלשהו זכות קנויה לעניין ההחלטה הסופית בתכנית ובכלל זה בדבר אישורה.
71. היות והליך התכנון, והליך הבקרה על מדיניות התכנון הנו דינמי, הועדה מוסמכת וחייבת לשקול את החלטותיה לאורך כל הליך התכנון, ולהתאים את התכנון לתובנות המתקבלות באופן דינמי. יתר על כן, הועדה אף מחוייבת לעשות זאת.
72. בעניין זה ר' דבריהם של המלומדים שרית דנה ושלום זינגר:

סיכומם של דברים, אף שהפסיקה לא ביטלה את הצורך לשיקול את צפייתו הלגיטימית של הפרט הנוצרת עם הפקדתה של תכנית, משיקולו של שיקול זה פחת, ונראה שיידרשו נסיבות מיוחדות של הסתמכות ושינוי מצב לרעה על מנת להצדיק כיטולה של החלטה תכנונית ראויה לגופה. וכך, היקף שיקול הדעת המסור למוסד תכנון בשלב ההחלטה בתכנית, בעיקר בנוגע לשינויים או דחייה שאינם נובעים מקבלת התנגדות, עשוי להיות מוגבל מזה המוענק לו בשלב ההחלטה על הפקדתה של תכנית אך הוא אינו מצומצם, ויאפשר, ככלל, למוסד התכנון לקבל החלטה שתשקף לדעתו את האינטרס הציבורי באותו מועד. פסיקה זו משקפת את עמדתו העקרונית של בית המשפט בנוגע לחשיבותו של התכנון ועדיפותו על פני שיקולים אחרים ובהם זכות הקניין, ציפיות לגיטימיות ואינטרס הסתמכות. באותו אופן בית המשפט אינו בוחן את השלכות ההחלטה לתקן את התכנית או לדחותה על התמשכות הליכי התכנון והיבטים דומים. הנמקתו של בית המשפט בנוגע לתפקידו של מוסד התכנון, חובתו לפעול על פי שיקול דעתו העצמאי וביוזמתו שלו כמו גם לבחון את ההצדקה התכנונית של התכנית הנדונה על ידו ופרטיה איננה יוצרת עוד הבחנה ממשית בין שלבי התכנון השונים. היקף שיקול הדעת המסור למוסד התכנון בשלב החלטת ההפקדה אינו שונה במהותו מזה המסור לו בשלב הדיון באישורה של התכנית, ואינו תלוי בקיומן או היעדרן של התנגדויות לתכנית, ולמעשה ניתנת עדיפות מובהקת לקבלתה של החלטה תכנונית ראויה ונכונה על פי השקפתו של מוסד התכנון המוסמך, עדיפות הגוברת בהגיל על שיקולים נוגדים.

- ר' שרית דנה ושלום זינגר, דיני תכנון ובניה, בעמ' 615-622, וכן הפסיקה אשר צוטטה שם.
73. בעניין זה נפנה גם לדבריו של כב' השופט אלון בפסק דינו בעניין ע"מ 05/9156, משה גרידינגר ואח' נ מריים ושון ראפ ואח' (פורסם בנבו), וזאת בהתייחס לטענה שהועלתה שם על ידי הוועדה המחוזית, כי "קיים קושי ממשי להחיל את הוראות מסמך המדיניות באופן רטרואקטיבי על תכנית המצויה בשלבים סטטוטוריים כה מתקדמים, דוגמת התכנית דנן". השופט דחה את

הטענות, ואישר את פסק הדין של בית המשפט המחוזי שביטל את החלטת הועדה המחוזית, וקבע בין היתר:

"בהערת אגב נציין, כי גם לו היה נקבע במפורש במסמך המדיניות כי הוא אינו חל על התכנית המוצעת, לא היה די בכך כדי לסייע למערערים. זאת מכיוון שבקביעת ההנחיה המינהלית יש להתחשב בשיקולים ענייניים בלבד, וקביעה המחריגה תכנית ספציפית מתחולת מסמך המדיניות ללא הנמקה תכנונית ועניינית היתה מהווה אינדיקציה להתחשבות בשיקולים זרים בעת עריכת מסמך המדיניות (ראו והשוו: בג"ץ 71/178 קקון נ' המפקח על התעבורה, פ"ד כו(1) 141 (1971); בג"ץ 93/6300 מכון להכשרת טוענות רבניות נ' השר לענייני דתות, פ"ד מח(4) 441, 454-455 (1994))."

(ר' סעי' 14 לפסק הדין)

74. נוסף כי מוסד תכנון אשר משתמש בסמכותו הקבועה בחוק לשלילת זכויות מוקנות של בעלי זכויות מכח תכניות מאושרות, בין אם בעצם סמכותו לשנות את הדין על ידי שינוי תכנון ובין אם בשלבים מוקדמים יותר, לדוגמא מכח סעי' 77-78 לחוק התכנון והבניה, ובין אם בנסיבות אחרות, אינו יכול לעצום את עיניו, משינוי מדיניות ראויים אשר הוחלט עליהם בועדה המחוזית עצמה, בעת דיון בתכנית במתן תוקף.

75. על כן, בענייננו, יש לדחות את התכנית כליל, ולשלוח את היזמים לתכנון מחדש על מגרש ששטחו לא יפחת מ- 4 דונם.

הפקדת התכנית, שלא בדיון, בניגוד להחלטת ההפקדה

76. מבלי לפגוע בטענות המתנגדים, כי דין התכנית להידחות על הסף, מכל הנימוקים המפורטים בהתנגדות זו, המתנגדים מוצאים לנכון לציין כי התכנית הופקדה אף בניגוד להחלטת ההפקדה, אשר קבעה כי מפלס הקומות ייקבע ל- 10 קומות ממפלס רח' הנטקה.

77. בפועל, עיון בתכניות שצורפו לתכנית, מראה כי התכנית מציגה 12 קומות ממפלס רח' הנטקה (גובה 38 מ'), ולא 10 קומות כמצוות הועדה המחוזית, כאשר מעל המפלס האמור אף תותר הגבהה נוספת לצורך "מבנה יציאה עבור חדר מדרגות, מערכות טכניות..." וכן גמישות של 1 מ' (ר' סעי' 5 להוראות התכנית, וכן הערה (2) לטבלה).

78. המשמעות הנה כי התכנית הופקדה בניגוד להחלטת ההפקדה ולפרסום שבוצע לציבור בהתייחס ל- 10 קומות בלבד ממפלס רח' הנטקה.

על כן, יש לדחות את התכנית או לחילופין בלבד, לצמצמה ל- 10 קומות בלבד כאמור או להשיבה להפקדה מחדש ופרסומה לציבור פעם נוספת.

מבלי לפגוע בטענות לעניין דחיית התכנית על הסף, יטענו המתנגדים כדלקמן לגוף התכנית:

התכנית בפועל אינה מציעה תעסוקה

79. כאמור לעיל, הועדה קבעה כי תכנית זו תכלול 50% בלבד למגורים ואילו היתרה לשימושי תעסוקה ומסחר.
80. על חשיבות התעסוקה לשכונה שעומדת בפני עתיד מציאותי, שבו יוכפלו היקפי המגורים באופן חסר תקדים, לא יכולה להיות כל מחלוקת.
81. שילוב התעסוקה, תוך צמצום המגורים ל- 50% משטחי הבניה, היווה את הנימוק או הפשרה לשקילת תכניות דומות חסרות פרופורציה דוגמת אלה מושא ההתנגדות.
82. אלא שבדלת האחורית, משיב יזם התכנית ל- 50% שאינם מיועדים למגורים, את שימושי המגורים עצמם, עת הוא כולל בשימושים המותרים "מעונות סטודנטים"!
83. אף אם השימוש ל"מעונות סטודנטים" הנו ראוי לשעצמו, אין בו כדי לספק תעסוקה אלא להיפך, להעמיס על התשתית המתדלדלת, יש למנות את השימוש ל"מעונות סטודנטים" על שימושי המגורים.
84. על כן, יש לבטל את השימוש ל"מעונות סטודנטים" במסגרת שטחי התעסוקה.

כשלים נוספים בתכנית המוצעת

מספר יחידות הדיור המוצע חסר כל פרופורציה!

85. המתנגדים יטענו כי הכללת 50 יחידות דיור בשטח מגרש של חצי דונם, מעבר לשטחי "התעסוקה והמסחר", הנו חסר כל פרופורציה, לא הגיוני בעליל, ומהווה עוול כבד כלפי תושבי השכונה הקיימים והעתידיים.
86. יודגש כי בטרם צימצם היזם לכאורה את שטחי המגורים ל- 50%, הוא ביקש תוספת של 65 יחידות דיור (בתכנית שהוצגה בדיון להפקדה). היעלה על הדעת כי צמצום היקפי הבינוי ל- 50% משמעו אישור תוספת של: 50 יחידות דיור ו- 45 יחידות לתעסוקה (עם שימושים גמישים למדי)!
87. זהו מתכון מובטח לסלאמס ולביטול איכות החיים של תושבי המקום הקיימים והעתידיים.
88. לא יעלה על הדעת כי על חצי דונם יתוכננו יחידות אשר תשמשנה כ- 100 קבוצות מחזיקים שונים. יודגש כי לא התנהל אף דיון במוסדות התכנון לעניין מספר היחידות הראוי בתכנית בטרם הפקדתה! פגם משמעותי לשעצמו המחייב את דחיית התכנית!
89. המדובר בהכבדה בלתי מתקבלת על הדעת על תשתיות השכונה, שעלולה להביא לקריסתה הפנימית במקום מימוש הסיסמאות בדבר חיזוקה וחיידושה.
90. הועדה הנכבדה מתבקשת להורות על צמצום היקף יחידות הדיור ל- 10 לכל היותר.

העדר הפקעה ציבורית לשטח פתוח

91. המתנגדים יטענו כי התכנון הנקודתי המוצע, ובו אין הפקעה משמעותית בקרקע לטובת הציבור משטח החלקה, על אף היקפי הבינוי המשמעותיים בתחום התכנית, מחייב לשעצמו את דחיית התכנית.
92. יתרה מכך, המדובר בכשל הצפוי להיות מועתק לכל המגרשים בהם מקודם תכנון בסביבת התכנית, מה שמעצים את הנזק לציבור.
93. ההפרשה המבונה המצומצמת בשטח הבניין, אינה מפצה על הצפיפות הצפויה בבינוי המתוכנן בכל אחד מהמגרשים ברצועה הצפון-מערבית של רח' הנטקה.

הפגיעה האנושה ברח' שמריהו לזיו כתוצאה מתכנון החניה והכניסה לחניה

94. כפי שצויין לעיל, תכנון החניה אשר מוצע בתכנית, אינו מבטיח, למעשה, לשרת ככניסה לחניה לכל החלקות המצרניות, וכך בפועל, צפויות כניסות לכל אחד ואחד מהמגרשים הגובלים בתכנית, מרח' שמריהו לזיו, תוך ביטול כל משמעות לשטחי המדרכות בחזית הצפונית למגרשים אלה, ואת זיקות ההנאה להולכי הרגל.
95. כמו כן, ועל אף החלטת ההפקדה אשר ביקשה להבטיח רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ', הדבר הוצג רק בחזית הדרומית הפונה להנטקה, וזאת מחוץ לשטח התכנית, על חשבון שטח הדרך ולא שטח המגרש, וכלל לא הוצג בחזית הצפונית. ברור הוא כי הוראות או תכנון לעניין שטחים החורגים מתחום התכנית, אין להם כל תוקף. המשמעות הנה כי בשתי החזיתות, רוחב המדרכה שאמור להבטיח "הליכיות" לא הובטח.
96. יתרה מכך, ועל אף האמירות הכלליות השזורות בהחלטות הועדה המחוזית בהחלטותיה דלעיל לעניין הבטחת תשתית תחבורה ראויה בשכונה, המתנגדים לא מצאו כל דיון ענייני וממצא בקשיים הנובעים מתכנון מאות יחידות בבניינים בין הנטקה לשמריהו לזיו, כאשר הכניסה לחניה של בניינים אלה מתוכננת מרח' שמריהו לזיו.
97. רח' שמריהו לזיו חנו רחוב שכונתי ברוחב של כ- 12 מ', כולל מדרכות ושטחי חניה, והוא מתקשה כבר היום לתת מענה לצרכי התושבים, בין אם לצורך חנייה ומעבר של כלי רכב פרטיים של תושבי המקום, ובין אם לצורך מעבר של שלושה קווי אוטובוסים, משאיות ורכבי חירום. במצב הקיים היום, לחלק גדול מהבתים באזור אין חניות בשטחי המגרשים, והתושבים חונים בתחום הדרך.
98. מצוקת התנועה והחניה ברח' שמריהו לזיו, וזאת בהינתן הציפוף המסיבי המתוכנן ברחוב, מחייב בחינה מקדימה לאפשרות תכנון כולל לשטחי החניה בכל הרצועה הצפון-מערבית, באופן אשר מייתר ככל הניתן את הצורך במעבר כלי רכב ברח' שמריהו לזיו לטובת הפרויקטים החדשים, על ידי תכנון משותף לנקודות הכניסה והיציאה לחניונים תת-קרקעיים, באופן שאינו מכביד על הרחוב הקיים. דיון כאמור, כלל לא נערך.

99. המתנגדים עוד יוסיפו כי תכנון החניה המוצע, להבנתם, אינו תואם את תקני החניה כפי שנקבעו בתכנית 5166ב, והדבר אף צויין במפורש בהוראות התכנית.
100. המתנגדים דוחים בתוקף את הטענה כי ניתן לצמצם את תקן החניה לאור הקרבה לקווי הרק"ל.
101. 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, באותה החלטה, 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 שם.
102. כאמור, גם 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 ותחת זאת מוסיפים יח"ד כיחידות סטדנטים.
103. הועדה קובעת באותה החלטה, 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.
104. 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.
105. על הועדה למנוע כל תוספת יח"ד ואישורי תכניות, לרבות התכנית מושא ההתנגדות, עד להסדרת כל התשתיות לרבות התחבורתיות, גם העתידיות ולא לנסות רטרואקטיבית לאתר תשובות לבעיות שייווצרו.
106. המתנגדים שומרים על זכותם לצרף חוות דעת תנועתית, וכן להשלים את טענותיהם בהיבט זה.

העדר מעברים להולכי רגל

107. אחד הנימוקים להתעקשות הועדה המחוזית על החלת מדיניות הרק"ל במגרשים בציר הנטקה-הנרייטה סולד, הנו "הייתרונו" הטמונים לדעתה במדיניות הרק"ל, ובכלל זה יצירת מעברים "המגדילים את נגישות תושבי השכונה לציר הרק"ל ותחנות הרכבת עצמן". (ר' החלטת הועדה המחוזית לעניין עדכון תכנית האב, מ-12/2022).

108. האמור גם מתיישב עם מדיניות הרק"ל מ-2019, ובה צויין כי: "בכל תכנית תשאף הוועדה לשלב מעברים להולכי רגל בין ציר הרק"ל אל תוך השכונה בהתחשב במיקומו של המגרש ובאופן העמדת הבינוי...". ההנגשה כאמור הנה על דרך הפקעה או איחוד וחלוקה או קביעת זיקות הנאה בתחום המגרש.
109. אין גם מחלוקת כי באופן כללי, אין מענה אמיתי למעברים ראויים ונגישים מתוך השכונה לציר הנטקה.
110. ואולם, בפועל, התכנית אינה מציעה שום מעבר אמיתי בין הנטקה לשמריהו ליון בתוך שטח התכנית, אינה מציעה הפקעת שטח כאמור ואף לא זיקת הנאה לטובת מעבר הציבור וזאת מהטעם שהוועדה מתבוננת במבט צר של המגרש הבודד ולא במבט כולל של מיקום המעברים ורוחבם.
111. יוצא כי התכנית מציעה חזית אחורית לכיוון שמריהו ליון, ומנציחה את הניתוק שלו מציר הרק"ל, בניגוד מוחלט להצהרות מוסדות התכנון.
112. עוד יצוין כי זכות המעבר להולכי רגל אשר סומנה בחזית הצפונית, ככל הנראה לשם הרחבת המדרכה, אינה יכולה לספק הטבה משמעותית לציבור, במיוחד כאשר היא נקטעת על ידי הכניסה/יציאה מהחניה.

פגיעה קשה במתנגדים, שינוי מהותי לאופי הסביבה ופגיעה אנושה בערך נכסיהם

113. המתנגדים יטענו כי התכנית המוצעת, אינה מתאימה לאופי הסביבה במקום, ואינה מתחשבת בכך שהיא מונחתת באזור פסטורלי ושקט, שאינו בנוי לקבל את הצפיפות ושינוי האופי המוצע בתכנית, כאשר ההתעלמות מכך שהבינוי המוצע אינו פונה רק להנטקה אלא גם לרח' שמריהו ליון, על הקשיים שלו, גורמת לפגיעה קשה ביותר בדיירי הרחוב והופכת את רחוב שמריהו ליון לדרך שירות בה יחנו משאיות אשר יפרקו סחורה, מוניות הממתינות לנוסעים ועוד.
114. המתנגדים יטענו כי התכנית כרוכה בפגיעה קניינית קשה ביותר בערך נכסיהם ובאיכות חייהם, וזאת מכל אחד מהטעמים המפורטים להלן:
- השינוי המוחלט באופי הסביבה וצביון השכונה בכלל ורח' שמריהו ליון בפרט,
 - היקף הבינוי המוצע בתכנית (כ- 1,000% מבלי להתייחס לשטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת), ומספר יח"ד שאינו פרופורציונלי לסביבה או לשטח המגרש (50 יח"ד בנוסף ל-45 יחידות תעסוקה ומסחר במגרש של כחצי דונם),
 - ההצללה הצפויה לחלק מבתי המתנגדים,
 - מטרדי התנועה הצפויים מתוספת הבינוי המוצעת בתכנית, עת הכניסה לפרויקט תהיה מרח' שמריהו ליון, רחוב צר, שכבר היום, כאמור לעיל, סובל מקשיי תנועה וחניה;
 - המטרדים בעת הבניה.

115. התכנית המוצעת מטיבה עם בעלי המקרקעין בתחומה, אך הפגיעה שלה במתנגדים ובציבור בכלל, עולה לאין ערוך על התרומה שלה, וגם מטעמים אלה, מן הדין לדחותה.
116. המתנגדים שומרים על כל זכויותיהם לתביעת פיצוי בהתאם לדין, ככל וחלילה, התכנית לא תידחה.

לסיכום

מכל הטעמים המפורטים לעיל, מתבקשת הועדה הנכבדה לדחות את התכנית המוצעת בכללותה, ולהורות ליזמי התכנית לפעול להגשת תכנית כוללת בשטח שלא יפחת מ- 4 דונם ככל ורצונם בהחלת מדיניות הרק"ל על שטח התכנית. לחילופין בלבד, על שטחם המאוחד של חלקות 16 ו- 17. לחילופי חילופין בלבד, הועדה הנכבדה מתבקשת להורות על צמצום משמעותי בהיקפי הבינוי וכן מספר יחידות הדיור, וכן להורות על ביטול השימוש למעונות סטודנטים בשטחי התעסוקה, תוך הבהרה כי שטחים אלה אמורים לשמש לתעסוקה בלבד.

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 תנועתית ו/או חוות דעת שמאית ו/או חוות דעת תכנונית.

מודגש כי התנגדות זו אינה ממצה את טענות המתנגדים, ובכלל זה אינה ממצה את טענותיהם בהיבט הקנייני והנזיקי וכל טענותיהם שמורות להם.

תצהיר

אני הח"מ ברמץ משה צבי ת.ז. 054930573 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת שאם לא כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, הנני מצהיר/ה כדלקמן:

אני מגיש התנגדות לתוכנית 101-1109701, ברחוב הנטקה 3, ירושלים, והנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי האמורה.

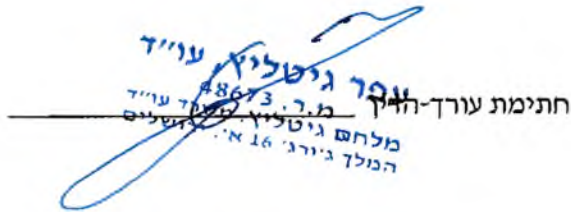
הנני מצהיר/ה כי כל האמור בהתנגדותי הוא אמת וכל הטענות העובדתיות בהתנגדות ידועות לי.



אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 05.10.2025 הופיע/ה בפני, ברמץ משה צבי הנושא/ת ת.ז. מס' 054930573, 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-הדף
מ.ר. 054930573
מלחם גיטליץ-טולין
המולד ג'ורג' 16 א"י
ע"ד
גיטליץ-טולין
מ.ר. 054930573
מלחם גיטליץ-טולין
המולד ג'ורג' 16 א"י



לתכנית מתאר מקומית מס' 1109701-101, הנטקה 3, ירושלים

אנו הח"מ ממנים בזה את עוה"ד שירין ברגותי – מלחם ו/או עפר גיטליץ ו/או עורכי דין אחרים ממשרד עורכי הדין מלחם - גיטליץ ושות' מהמלך ג'ורג' 16, ירושלים (להלן: "עורכי הדין"), להיות באי כוחי ולפעול עבורינו) בעניין הגשת התנגדות לתכנית מספר 1109701-101 – הנטקה 3, ירושלים ולהופיע בשמנו לשם כך בפני מוסדות התכנון.

אנו מצטרפים לכתב ההתנגדות לתכנית, המוגש על ידי עורכי הדין על נימוקיו.

[illegible]

רוני כהן-משרד עורכי דין ונוטריון
Ronnie Cohen - Law Offices & Notary

Ronnie Cohen, Adv. & Notary
Dov Yurowitz, Adv. & Mediator
Shulamit Ansbacher, Adv.
Rebecca Schwartz, Adv.
Moti Erlich, Adv.

רוני כהן, עו"ד ונוטריון
דב יורוביץ, עו"ד ומגשר
שולמית אנסבכר, עו"ד
רבקה שורץ, עו"ד
מוטי ארליך, עו"ד

12 Hartom St., RMPA Bldg.
POB 45090, Har Hozvim
Jerusalem 91451 Israel
Tel: 972-2-6259697
Fax: 972-2-6259798

רח' הרטום 12, בית רמפי"א, ת.ד. 45090
הר חוצבים, ירושלים מיקוד 91451

טלפון: 02-6259697
פקס: 02-6259798

דוא"ל: Office@rcohen-law.com

יום רביעי 22 אוקטובר 2025
22/10/2025

לכבוד

ועדת המשנה להתנגדויות

הועדה המחוזית לתכנון ובניה

משרד הפנים

ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מקומית מופקדת "הנטקה 3" מס' 101-1109701

(הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש ברחוב הנטקה 3 ירושלים)

בשם מרשתי, הגב' אריאלה כהן ת.ז. 000253930 (להלן "המתנגדת") בעלת הזכויות בנכס ברחוב שמריה לוי 5 ירושלים (גוש 30408 חלקה 17), מוגשת התנגדות לתכנית שבנדון (להלן "התכנית").

המתנגדת:

1. המתנגדת מתגוררת בחלקה 17 (הנכס הצמוד והסמוך למגרש נשוא התכנית), רשומה ביחד עם בעלה המנוח פרופ' אריאל כהן ז"ל כבעלת זכויות הבעלות המלאות בחלקה, ועתידה להירשם כבעלים של כל הזכויות ברגע שיינתן צו קיום צוואה לצוואת בעלה המנוח (בהיותה יורשתו היחידה).

2. התכנית המוצעת מתעלמת מזכויות המתנגדת, מתעלמת מהמצב המשפטי/קנייני הקיים בשני המגרשים, מתעלמת מההסכמים בין הצדדים, מציגה את הבניה המוצעת כבניה שתבצע על חלק מביתה של המתנגדת תוך הריסת חלק ניכר ממנו והכל כמובהר בהתנגדות זו להלן.

רקע היסטורי קצר:

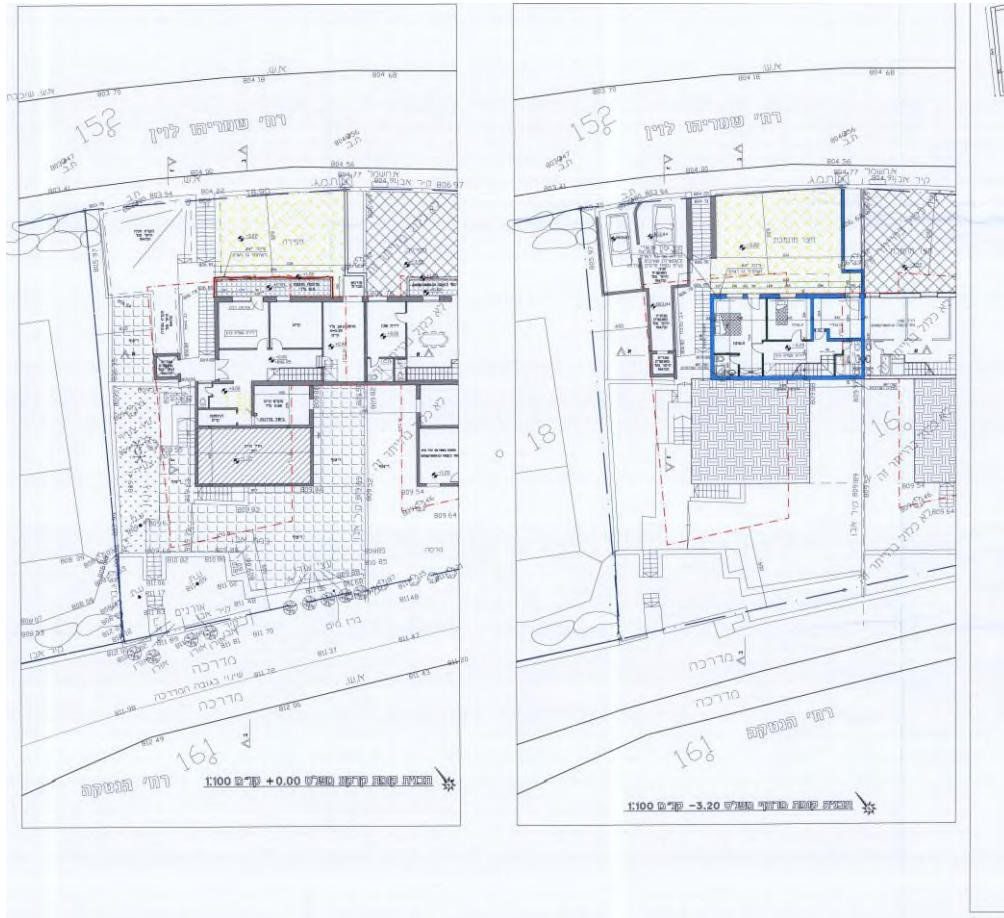
3. בשנת 1963 הבעלים של החלקות שהיום מסומנות כחלקות 16-17 בגוש 30408 (שבאותה שעה כונו חלקות 90-91) פעל להגשת תכנית 1135 שפורסמה ב 17/10/1963 לאיחוד שתי החלקות ולאשר בניית מבנה אחד על שתי החלקות.
 4. התכנית הופקדה, אושרה וקיבלה תוקף.
 5. לאחר אישור התכנית, ואיחוד החלקות, נבנה בניין אחד משותף על שתי החלקות; יש לציין שהגבול המסומן המפריד כיום בין שתי החלקות ומפריד לכאורה בין שני המבנים הקיימים על כ"א מהחלקות לא היה קיים והמבנה היה מבנה אחד ללא הפרדה, כשגם כיום מדובר בחלקה אחת, ובמבנה אחד שיש לו קיר משותף. (ר' תשריט התכנית¹).
 6. המתנגדת ובעלה פרופ' אריאל כהן ז"ל רכשו את הזכויות בחלקה 17 בשנת 1977 ממי שהיה אז הבעלים של שתי החלקות (רמי צור).
 7. בין הצדדים סוכם שייבנה קיר מפריד החוצה את המבנה הקיים (ולא כפי שמופיע בתשריט) באופן המאפשר מגורים נפרדים ביח"ד שונות (המתנגדת פועלת לאתר את ההסכם שנחתם בין הצדדים והוא יוצג בפני הוועדה הנכבדה בהמשך).
 8. במועד הרכישה הנ"ל המבנה היה בן קומה אחת (בתוספת מרתף), והיה בנוי בחלק העליון של המגרש בצד רחוב הנטקה.
 9. בחלוף השנים הוגשו מס' בקשות וניתנו היתרי בניה, הן ע"י המתנגדים והן ע"י בעלי החלקה הסמוכה, אשר כולם קובעים את מיקום המבנים בפועל כמבנה גדול אחד המופרד בקיר משותף.
 10. בדיון שהתנהל ביחס למגרש ולבקשת היתר שהוגשה לגביו, בהליך מס' 2011/0045.01 התבקש בעל ההיתר לסמן את שני קווי הבניין, הן ע"פ תכנית איחוד החלקות המאושרת (1135) **לפיה שטח חלקה 17 גדול יותר משטח חלקה 16** והן לפי תכנית מיתאר 62.
- להלן ציטוט מפרוטוקול הדיון:

¹ <https://apps.land.gov.il/IturTabotData/tabot/jerus/1005441.pdf>

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת ע"פ תכנית תב"ע 1135
תחילת תוקף: 17.10.1963 + תכנית מתאר 62 תחילת תוקף
16.07.1959 + תקנות התכנון והבניה.

מטרת תכנית תב"ע 1135 "אחוד חלקות 90 ו- 91 בגוש 30408 ע"מ
לאפשר הקמת בניין אחד על שתי החלקות..."

וכן רצ"ב צילום מתשריט ההיתר שבוצע בהתאם לדרישות :



11. כל התכניות הנ"ל אושרו וכולם מלמדים על עובדה ברורה אחת, שטח חלקה מס' 17 אינו בקו המסומן בתכנית המוצעת בגינה מוגשת התנגדות זו, אלא בהתאם לתכנית 1135 ובהתאם לבינוי המוצג בתשריט לעיל.

12. התכנית המחייבת היא תכנית 1135 שהינה תכנית סטטוטורית לאיחוד של שתי החלקות, וממילא ככל שהמבקשת פועלת בשם כל הבעלים הרשומים של חלקה 16 הרי שהיא חסרה את הרוב החוקי הנדרש להגשת הבקשה, ובוודאי שאינה יכולה להגיש בקשה זו בניגוד להסכמת המתנגדת.

להמחשת האמור ר' הוראת וועדת התכנון מיום 14.02.11 לפיה קיימת חובה לרשום את תכנית איחוד החלקות, ומשכך וועדת התכנון הנכבדה לא הייתה רשאית לקבל את התכנית

להגשה שכן היא עומדת בסתירה לתכנית סטטורית מאושרת משנת 1963, המחייבת ביצוע של איחוד החלקות; וממילא ככל שיידרש פיצול החלקות בעתיד, יש לבצע זאת בהתאם למצב הבינוי בפועל:

הרינו להודיע כי בקשתך לקבל קוי בנין נדחתה מהסיבות המפורטות להלן:

יש להכין תכנית לצרכי רישום. בהתאם לתכנית 1135 יש לאחד את חלקה 16 עם חלקה 17 כדי לבנות בניין אחד על שתי החלקות יחד. משנת 1963 מועד אישורה של התכנית ועד היום לא בוצעה תכנית לאיחוד החלקות.

13. סיכום ביניים של נקודה זו מוכיח כי אף אם לא היתה קיימת הסכמה מפורשת בין הצדדים באופן המתואר בכתב התנגדות זה, על הוועדה להתייחס לתכנית המוצעת כתכנית שהוגשה על ידי מי שאינו מחזיק ברוב הדרוש לצורך הגשת הבקשה בהתחשב בגודל המגרש הכולל!

14. מכל מקום בחלוף השנים הוגשו מס' בקשות להיתרים בהסכמת שני הצדדים (וללא התנגדות של אף צד) – ביניהם בקשה של בעל חלקה 16 להתיר חפירה ובניית קומה נוספת בגובה רחוב שמריהו לוין, ולאחר מכן הוגשה בקשה זהה על ידי המתנגדת ובעלה המנוח.

15. במסגרת ההסכם בין הצדדים ומאחר ושתי החלקות סמוכות זו לזו בשכנות צמודה החולקת יחד מבנה אחד ומהוות למעשה חלקה אחת משנת 1963, הוגשו הבקשות בהסכמה ללא התנגדות תוך שסוכם עוד במועד הרכישה המקורי של חלקה 17 ע"י המתנגדת (בשנת 1977) שחלק מהמבנה שמצוי בשימוש שלה ייכלל בתוך שטח חלקה 16; מצב זה אושר בהמשך כאשר הוגשו בקשות להיתרי הבניה הנ"ל במסגרתם סומן בבירור (בהסכמת השכן) שהבניה הקיימת ואף חלק מהבניה המתוכננת בחלקה 17 נמצאים בשטח החלקה השכנה (16) וממילא יש לחלקה 17 זכות קניינית על כל השטח שבו בנוי המבנה שבו המתנגדת מתגוררת (כולל חלק מחלקה 16) מכח ההסכמים ו/או התנהגות הצדדים במשך השנים (ר' בקשה להיתר עבור תוספת קומת מרתף מפלס 3.20- ותוספת מרפסת בקומת קרקע כולל גרמושקא והיתר בניה ב"ארכיב האופטי"2).

16. בשלב מסוים בעלי חלקה 16 הגישו בקשה לאפשר את פיצול היחידה האחת הקיימת אצלם לשלוש יחיד בחלקה, תוספת מחסנים בחלל קיים, תוספת חניה מקורה וחדר מחוץ; הבקשה הוגשה בהסכמת המתנגדת ובעלה המנוח במסגרת ההסכם ההיסטורי בין הצדדים והיא אושרה. וכפועל יוצא מהאמור ומהסכמת הצדדים כי ביתם של המתנגדת ובעלה ייכלל בתוך חלקה 16, הוגשה בקשה זהה על ידם ואף היא אושרה בסופו של דבר³.

17. האמור הומחש במשך השנים כשבעלי חלקה 16 חתמו על בקשה/ות להיתר/ים בהם מסומן שחלקה 17 גולשת ומחזיקה בחלק מהשטח המסומן שלהם, דבר המהווה כמובן ראייה להסכמה ששררה עוד מזמן רכישת החלקה על ידי המתנגדת⁴.

18. גם בבקשה הנוכחית המבקשת מציינת בבירור שהמבנה של המתנגדת בנוי על חלק מחלקה 16, ראה בתשריט המצורף על המצב הקיים⁵.

19. מובן איפה שלמתנגדת זכות בעלות ושימוש בחלק מחלקה 16 מזה כ-48 שנים, כאשר מאז שנת 1963 חלקות 16-17 מאוחדות סטטוטורית, חולקות מבנה אחד עם קיר משותף ופועלות בהסכמה לקידום תכניות בניה זהות.

20. כפועל יוצא מהאמור, ניסו המתנגדת והמנוח בתחילה לשתף פעולה עם נציג החברה המבקשת את אישור התכנית ואף שאפו לנסות ולקדם תכנון משותף של בניה בצוותא. אלא שפניותיהם למבקשת נפלו על אזניים ערלות והתעלמות, או במקרה הטוב – לרצף דרישות חסרות שחר והיגיון שנועדו לקפח את זכויותיהם. בשלב מסוים נציג המבקשת נעלם לחלוטין וניתק מגע מהמתנגדת ובעלה המנוח, וכעת – עם הגשת התכנית, מתברר למתנגדת הטעם לדבר תוך המחשת שאיפת המבקשת לקפח אותה ואת זכויותיה בפעילות חד צדדית העומדת בניגוד גמור להסכמות ארוכות השנים בין בעלי החלקות שהוכחו לעיל.

נימוקי ההתנגדות:

21. ככלל, רשויות התכנון אינן מוסמכות להכריע בשאלות קנייניות, אלא בשאלות תכנוניות גרידא [עת"מ (מנהליים מרכז) 32709-02-18 גלובל גרין גרופ (אך דוד) בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה שהם (27.5.2018)]. עם זאת, הן נדרשות לבחון את ה"תימוכין הקנייניים" לבקשה, ובמקרים של סכסוך קנייני, עשויות לעכב את הדיון עד להכרעה בערכאה המוסמכת (ר' שם). לפיכך, יש להציג בפני רשויות התכנון טענות משפטיות מוצקות המצביעות על פגיעה בזכויות קנייניות מוגנות, תוך שימוש בעקרונות יסוד של דיני המקרקעין ודיני תום הלב.

22. קיים עקרון יסוד בדיני הקניין לפיו **"בעלות וזכויות אחרות במקרקעין, אין בהן כשלעצמן כדי להצדיק עשיית דבר הגורם נזק או אי נוחות לאחר"** [חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, סעיף 14], וכן לדיני המחברים במיצר שבין מקרקעין שכנים [חוק המקרקעין, סעיף 49(א)].

23. אישור התכנית המוצעת כרוך, מבחינה פיזית ותכנונית, בהרס חלק מהבית הקיים של המתנגדת, שהוא החלק המצוי על שטח חלקה 16, שנעשה בו שימוש כדין מכוח הסכמים קודמים בין הצדדים.

24. מעבר לפגיעה הפיזית במבנה, התכנית החדשה, ובמיוחד בניית בית רב-קומות, עומדת בסתירה מהותית להסכמות המקוריות בין הצדדים, אשר נועדו לאפשר הרחבה הדדית ומתונה של המבנים הקיימים, תוך שמירה על אופי הבנייה ועל סביבת המגורים המשותפת; מכאן שבניה בהיקף המבוקש בתכנית הנוכחית, אפשרית אך ורק במקרה שבו שתי החלקות 16-17 פועלות ביחד ובמשותף לביצוע ההרחבה, מה שאין כן בענייננו.

25. סעיף 14 לחוק המקרקעין מציב גבול לזכות הבעלות, וקובע כי **"בעלות וזכויות אחרות במקרקעין, אין בהן כשלעצמן כדי להצדיק עשיית דבר הגורם נזק או אי נוחות לאחר"**. עקרון זה מחייב את מבקשי התכנית להפעיל את זכותם בתום לב ובסבירות, ואינו מאפשר לעשות שימוש בזכות כדי לפגוע בזולת, במיוחד כאשר הפגיעה נובעת משינוי חד-צדדי של מצב קיים אשר נוצר בהסכמה.

26. שינוי תכנוני קיצוני המביא להרס מבנה קיים, ובניית בית רב-קומות במקום שבו שררה הסכמה לבנייה מתונה, הוא שימוש בחוסר תום לב בזכות הקניין, העולה כדי עשיית נזק בלתי סביר למתנגדת.

27. סעיף 17 לחוק המקרקעין מעניק הגנה למחזיק במקרקעין, וקובע כי **"המחזיק במקרקעין זכאי לדרוש מכל מי שאין לו זכות לכך שיימנע מכל מעשה שיש בו משום הפרעה לשימוש במקרקעין ושיסלק כל דבר שיש בו משום הפרעה כזאת"**. המתנגדת מחזיקה בחלק המבנה המצוי בחלקה 16 מכוח הסכם, היא זכאית להגנה מפני הפרעה לשימוש זה. הדרישה להרוס חלק מהבית כדי לאפשר את התכנית החדשה מהווה הפרעה מהותית לשימוש.

28. ככלל, היתר בנייה או אישור תכנית בניה אינם מקנים זכות קניין, אלא מהווים פועל יוצא של זכות קניין קיימת [ת"א 14906-10-15 מ. ואח' נ' ג. (המנוח) ואח' (11/07/2016)]. מוסדות התכנון אינם מוסמכים לדון בשאלות קנייניות, אלא בשאלות תכנוניות [ר' עת"מ (מנהליים מרכז) 32709-02-18 הנ"ל]. עם זאת, רשות התכנון נדרשת לשקול את הפגיעה בזכויות הקניין של הפרט אל מול הצרכים הציבוריים [עע"מ 7719/16 הראל אמנון ואח' נ' עובד בטי ואח' (24.11.2019)].

29. על רשויות התכנון חלה חובת תום לב מוגברת. כאשר תכנית מוגשת תוך התעלמות מתכנית סטטוטורית מאושרת, הסדרים קנייניים קיימים, הסכמות מוקדמות ומובילה לפגיעה קשה ובלתי מידתית בזכויות צד ג', רשויות התכנון נדרשות לבחון את חוקיותה ואת סבירותה של התכנית. שימוש בהליך תכנוני לשם עקיפת זכויות קנייניות או הסכמים

חוזיים מהווה שימוש לרעה בכוח מינהלי [ר' עת"מ (מנהליים חיפה) 65112-10-18 בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' ובניה מחוז צפון (25.3.2019)].

30. בנייה בניגוד להיתר או לתכנית מהווה עילה להפרת חובה חקוקה, המאפשרת לשכן שנפגע כמו המתנגדת, להגיש תביעה אזרחית [ת"א (שלום רמלה) 42601-02-19 אור ואח' נ' עירית רעננה ואח' (28.02.2024)]. במקרה של התכנית דנן, אישורה יוביל למצב המפר את זכויות המתנגדת, ועל כן יש לעצור את התהליך בשלב ההתנגדות.

31. יישום העקרונות המשפטיים שלעיל על המקרה דנן מוביל למסקנות הבאות:

א. חלקות 16-17 אוחדו לחלקה אחת בתכנית סטטוטורית עוד בשנת 1963 והצדדים פעלו במשך השנים מכוח הסכמות, הגשת התוכנית באופן חד צדדי תוך התעלמות ממעמדה וזכויותיה של המתנגדת, ובעיקר תוך פגיעה בלתי הפיכה בחלק מהמבנה שבו היא מתגוררת – תוך התעלמות מוחלטת בתשריט המצורף לבקשה מעצם קיומו של ביתה של המתנגדת וקווי הבינוי במגרש, היא מהלך אסור ומהווה טעם ראוי להתנגדות ולפסילת התוכנית.

ב. בהנחה שהמבקשת מייצגת את כלל בעלי הזכויות בחלקה 16 הרי שהיא אינה בעלת הרוב הנדרש לצורך הגשת הבקשה בהתחשב בכך שהיא מחזיקה פחות ממחצית שני המגרשים; לכן לא היה מקום לקבל בכלל את הבקשה להגשה לכתחילה, ובוודאי שלא לקבלה להפקדה ולהגשת התנגדויות.

ג. ההסכמה ששררה בין הצדדים עד כה היתה לאפשר קידום משותף של בנייה מתונה, בקשות שהוגשו בעבר נעשו בהסכמה ומבלי שצד אחד מתנגד לבקשה של צד אחר. הדבר מוכח מכך שחלק מביתה של המתנגדת בנוי על חלקה 16 והראינו לעיל שדבר זה נעשה בהסכמה הדדית.

ד. התעקשות המבקשת לקדם תב"ע לבד, המביאה להרס בית המתנגדת ולמניעת אפשרות שימוש כלשהי בבית, לאחר שהתקיימו הסכמות קודמות לבנייה משותפת ומתונה, מהווה שימוש בזכות הקניין בחוסר תום לב מובהק, המנוגד לסעיף 14 לחוק המקרקעין. הפסיקה קבעה כי עקרון תום הלב הקנייני מחייב שמירה על מידתיות וסבירות בהפעלת הזכויות, ואינו מתיר פגיעה חמורה ובלתי מידתית בזולת, במיוחד כאשר הדבר נובע משינוי חד-צדדי של מצב קיים ומוסכם.

ה. המתנגדת הסתמכה על ההסכמות הקודמות ובנתה את חייה על בסיס בית המגורים הקיים, המשתרע על שני המגרשים. התכנית מרוקנת מתוכן הסכמים אלו ופוגעת באופן חמור באינטרס ההסתמכות של המתנגדת. בנסיבות שבהן הוסכם על הרחבה מתונה, קידום תכנית לבניית בית רב-קומות, תוך דרישה להרס חלק מהמבנה הקיים, עולה כדי התנהלות שאינה הוגנת ואינה ראויה.

סיכום:

32. התכנית הקיימת תביא להרס חלק ממבנה קיים ומתפקד שבו המתנגדת מתגוררת כמעט חמישים שנה, ובכל מקרה יש להורות למבקשים לתקן את התכנית המוצעת באופן שיתאם את השימוש בפועל במבנה הקיים כיום, גריעת השטח בחלקה 16 הנמצא בשימוש המתנגדת והעברתו לחלקה 17.

33. התכנית תביא לפגיעה קשה בזכויותיה הקנייניות של המתנגדת – שיש לה זכות שימוש בכל חלקי הבית (כולל בחלקים המצויים בחלקה 16) במסגרת ההסכמה בינה לבין מי שמכר לה את הזכויות בשנת 1977, דבר שיצר עבורה במשך השנים זכות קניינית שנפגעת בתכנית הנוכחית באופן בלתי הפיך.

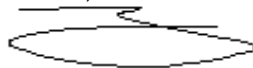
34. התכנית כוללת בניה על קו אפס של חלקה 17, מבלי לקבל את הסכמת המתנגדת, דבר העומד אף בסתירה להוראות ס' 18.1 של תכנית האב' '...יותר קו בניין צדדי 0, בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה שאליה מבוקש קו בניין צדדי...').

35. התכנית תפגע באופן בלתי הפיך ביכולת המתנגדת להתגורר ולהשתמש בביתה הנוכחי, משום שבניה בהיקף העצום המוצע בתכנית תהווה מפגע בטיחותי ותברואתי במתנגדת תוך שלילת היכולת להתגורר בצמוד לאתר בניה בהיקפים המדוברים.

36. המתנגדת סבורה כי ניתן לאשר ביצוע בניה בהיקפים כזה אך ורק אם היא תתבצע בשני המגרשים בעת ובעונה אחת, בין במאוחד ובין בנפרד.

37. המתנגדת שומרת על זכותה להוסיף ולפרט נימוקים נוספים במועד הדיון בהתנגדויות, בשים לב לכך שבעלה המנוח נפטר לפני פחות מחודש ביום 24/9/25 לאחר מאבק ארוך במחלה קשה, כאשר בזמן הקצר שחלף מאז הוגשה התכנית ועד למועד המוארך שניתן לה להגשת ההתנגדות (23/10/25) לא היה בידיה סיפק לבחון את התכנית על בוריה ולאחר את כלל המסמכים הרלבנטיים.

38. תצהיר המתנגדת ויפוי כח ממנה לח"מ מצורפים לכתב התנגדות זה כחלק בלתי נפרד ממנו.

בכבוד רב,

 רוני כהן, עו"ד
 ב"כ המתנגדת

תצהיר

אני הח"מ אריאלה כהן ת.ז. 000253930 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר רק את האמת וכי אחרת אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהיר זה בתמיכה בכתב ההתנגדות שלעיל.

2. כל האמור בהתנגדות הוא אמת, וידוע לי אישית

3. זה שמי, זו חתימתי, ותצהירי – אמת.

אריאלה כהן
אריאלה כהן

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 21.10.25 הופיעה בפני אריאלה כהן ת.ז. 000253930 ואחרי שהוזהרתי כי עליה לומר רק את האמת וכי אחרת תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישרה את נכונות הצהרתה וחתמה עליה בפני.

רוני כהן, ע"ד ונטריון
מ.ר. 20869
רחוב הריטום 12 ירושלים
מ.ד. 45090 מיקוד 9777512
טל' 02-6230697 | פקס 02-6259798
רוני כהן, ע"ד

ימ"ד כח

אני הח"מ אריאלה כהן ת"ז 000253930 ממנו בזה את עו"ד רוני כהן מ"ד 20869 להיות בא כוחי, בעניינים הבאים:

- א. הגשת בקשה לצו קיום צוואה של בעלי המנוח פרופסור אריאל כהן ז"ל ת"ז 041270877.
- ב. טיפול בכל הנוגע לכית והמקרקעין והמצאים ברחוב שמריהו לוי 5 ירושלים הידועים כגוש 30408 חלקה 17.
- ג. טיפול בהגשת התנגדות לתכנית "חנטקה 3" מסי 101-1109701 המוגשת ביחס לגוש 30408 חלקה 16.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ואו כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהחליף הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. לחתום על ואו לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, לשכת רישום המקרקעין, ועדות התכנון חשונות, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ואו כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
4. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומיניו מומחים, והכל על-פי הדין שיהול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
5. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך ואו הסכם ואו כתב ואו שטר בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ואו הנוגע לעניין הנ"ל.
6. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.

הכתוב דלעיל ביחיד יכול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום היום 29.9.25

אריאלה כהן
אריאלה כהן
חתימת יו"ד ונאמנות
מ"ד 20869
רחוב ורסאום 12 ירושלים
מ"ד 45090 מיקוד 977512
מ"ד 02-6259798 מיקוד 02-6259798
רוני כהן, עו"ד

הנני מאשר את חתימת מרשתי הנ"ל:

תצהיר

אני הח"מ, פניני עזרא ת.ז. 053092086 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות שהוגשה על ידי כמגיש תכנית מס' 101-1109701 הנטקה 3 ירושלים (להלן: "ההתנגדות" ו- "התכנית", בהתאמה).
2. הנני בעל המניות בחברת פסגת הדקל בע"מ, ח.פ. 516169042 (להלן: "החברה") מגיש בשם החברה התנגדות עצמית לתכנית.
3. הנני מתגורר ברחוב אהליאב 15, ירושלים.
4. הריני להצהיר כי כלל העובדות המפורטות במסגרת ההתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי וכי התנגדותי מוגשת בשם החברה אשר הגישה את התכנית.
5. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


שם המצהיר

אני הח"מ, אלעד מתן עו"ד, מאשר כי ביום 2.10.2025 הופיע בפני מר פניני עזרא ת.ז. 053092086 לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפני את תוכן תצהירו לעיל בחתמו עליו בפני.


חתימת עו"ד
אלעד מתן
מ.ר. 80970
מיוז

תאריך 2.10.2025

מספר תכנית 101-1109701 הנטקה 3 ירושלים (להלן: "התכנית")

אני פיני עזרא, ת.ז. 053092086, הבעלים של חברת פסגת הדקל בע"מ, ח.פ. 516169042 אשר הגישה את התכנית ואני מגיש בזה התנגדות עצמית.

בעת שהוגשה התכנית לראשונה אדריכל התכנית תכנן את כלל השטחים בתכנית למגורים וחזית מסחרית דבר אשר תואם את מדיניות ציר רקל של עיריית ירושלים.

בהחלטה להפקדה נתבקשתי לתקן את התכנית כך שרק חצי מהזכויות יהיו למגורים וכל השאר שימושים נוספים .

אני חושב שזה לא נכון תכנונית שבבנין כל כך קטן ייבנה עירוב שימושים בסך שטחים של חצי חצי ובמיוחד שזה נוגד את מדיניות ציר רקל בכל העיר.

אני מבקש לאשר את כל הבנין למגורים מלבד חזית מסחרית לרחוב הנטקה.

בנוסף אני רוצה להוסיף את הקומה העליונה כדופלקסים ולהוסיף קומה נוספת כפי שהוגש בתב"ע וכפי שמאשרים בציר רקל בכל העיר.

תאריך: 30.9.2025

לכבוד

הועדה המחוזית של מחוז ירושלים, ירושלים

התנגדות מנה"ק יובלים לתוכנית 101-1109701

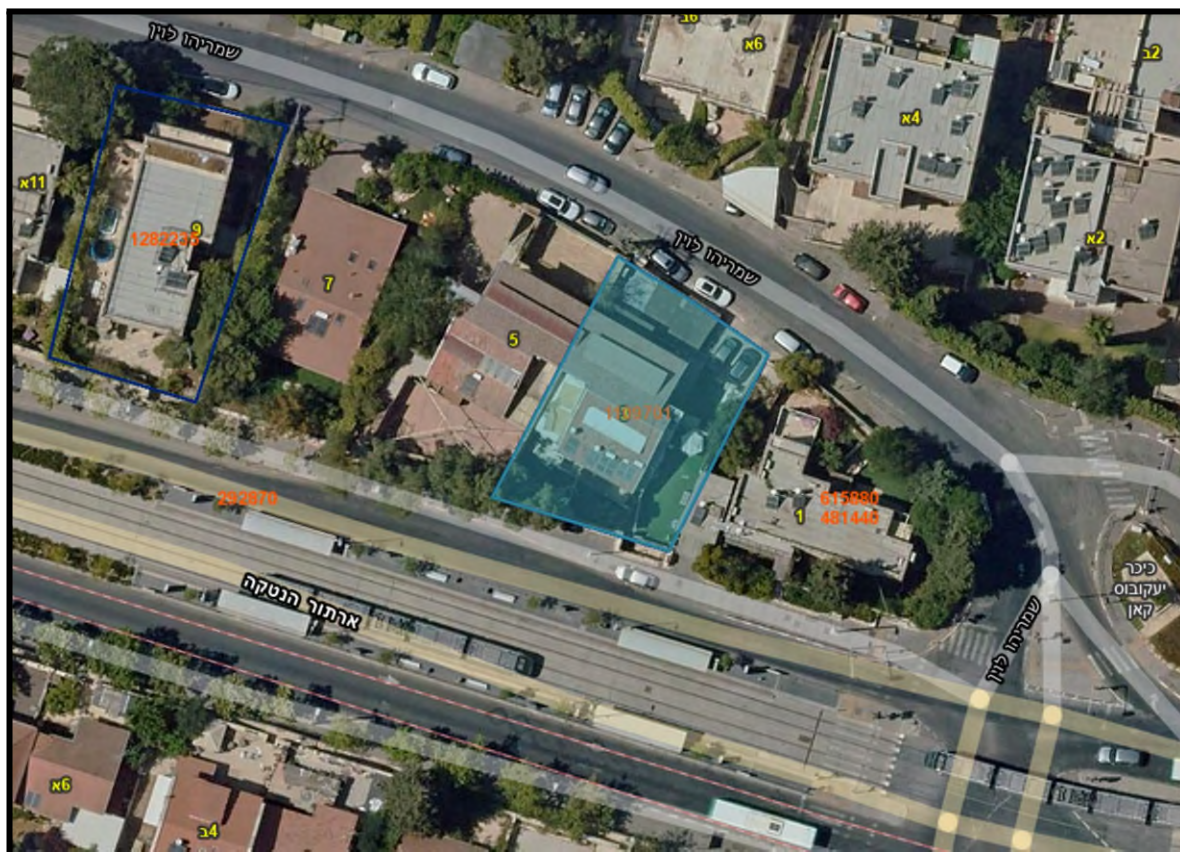
הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש ברחוב הנטקה 3, ירושלים.

רקע

תכנית התחדשות עירונית בכתובת הנטקה 3 בשכונת קרית היובל.

התכנית ממוקמת בין הרחובות שמריהו לוין להנטקה, בשכונת קריית היובל. התכנית מציעה את הריסת המבנה המכיל יחידת דיור אחת, ובמקומו בניה של בניין בגובה של 10 קומות ממפלס רחוב הנטקה. (12 קומות ממפלס רחוב שמריהו לוין) המכיל 40 יח"ד עם חזית מסחרית לכיוון ציר הרק"ל של הקו האדום.

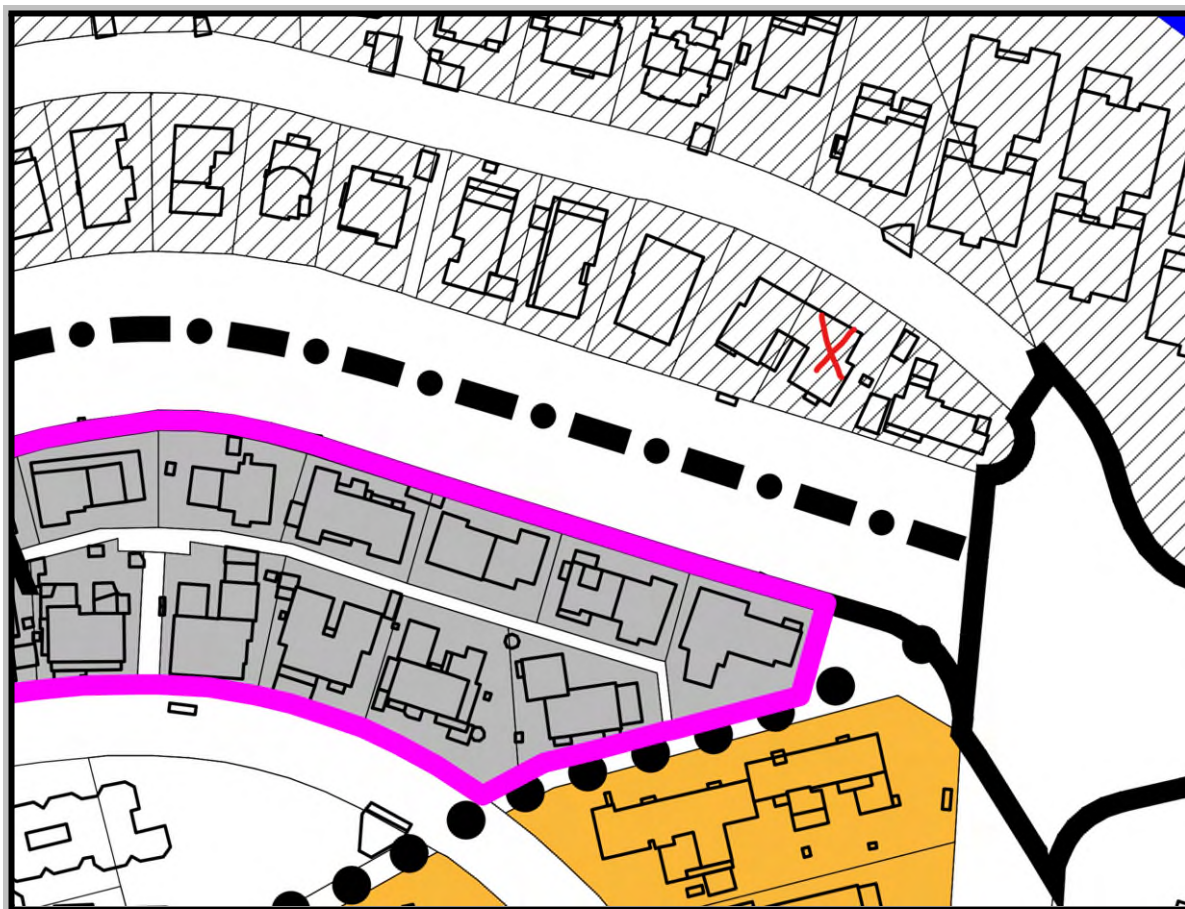
גודל המגרש של התכנית עומד על 0.52 דונם.



מתוך GIS עיריית ירושלים- שטח התוכנית מסומן

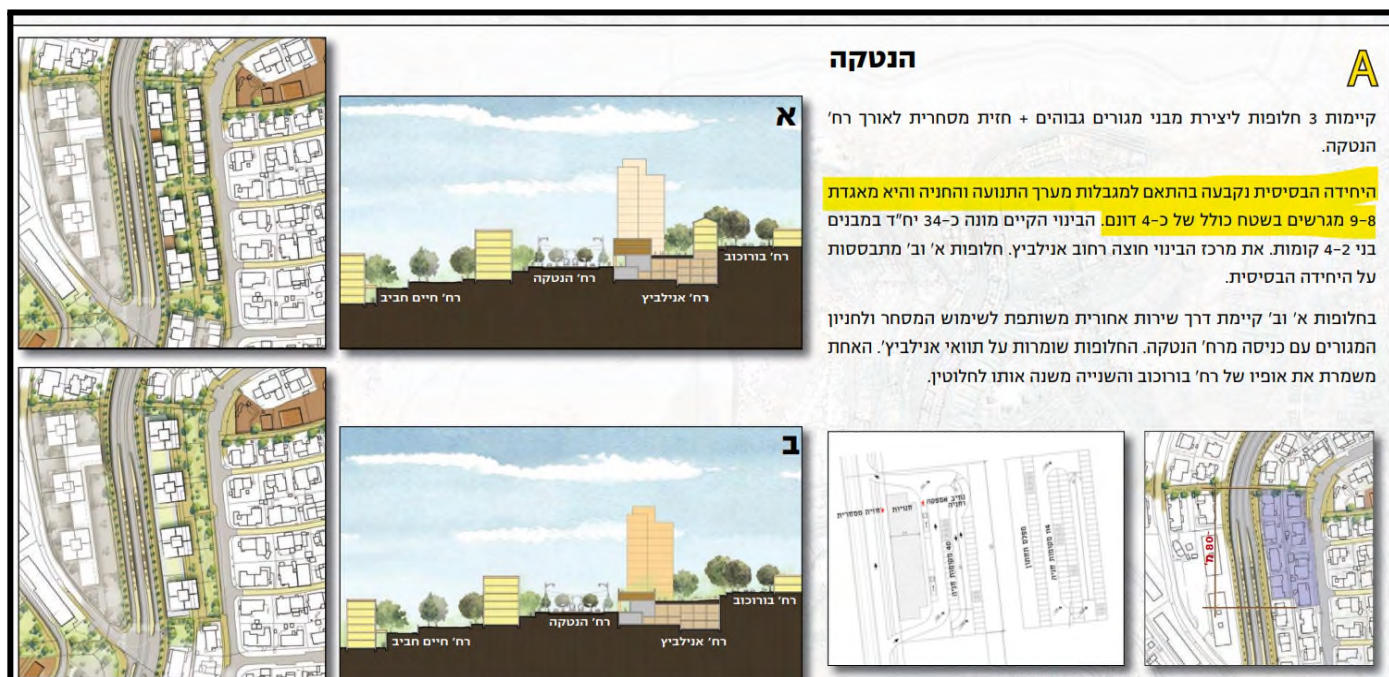
התייחסות תכנית האב

שטח התוכנית של הנטקה 3 לא מסווג על פי תכנית האב של יובלים-גנים. גם לא כשטח עבור "פרוייקטים מיוחדים לאורך ציר הנטקה-סאלד והשדרה המרכזית".



מתוך- תכנית אב יובלים-גנים "הנחיות בינוי כלליות למתחמי מגורים"

על פי תכנית האב של יובלים-גנים משנת 2016, יש לאגד לאורך ציר זה כ-8/9 מתחמים בשטח כולל של 4 דונם. מאז קודמו בשכונת קרית היובל מספר תוכניות נקודתיות על מתחמים יחידים ושטחים קטנים של כחצי דונם.



הנטקה

A

קיימות 3 חלופות ליצירת מבני מגורים גבוהים + חזית מסחרית לאורך רח' הנטקה.

היחידה הבסיסית נקבעה בהתאם למגבלות מערך התנועה והחניה והיא מאגדת 9-8 מגרשים בשטח כולל של כ-4 דונם. הבינוי הקיים מונה כ-34 יח"ד במבנים בני 2-4 קומות. את מרכז הבינוי חוצה רחוב אנליביץ. חלופות א' וב' מתבססות על היחידה הבסיסית.

בחלופות א' וב' קיימת דרך שירות אחורית משותפת לשימוש המסחר ולחניון המגורים עם כניסה מרח' הנטקה. החלופות שומרות על תוואי אנליביץ'. האחת משמרת את אופיו של רח' בורוכוב והשנייה משנה אותו לחלוטין.

מתוך - תכנית אב יובלים-גנים "תכנית שלד" 2016

בהחלטות הועדה המחוזית מתאריך 26.12.22 לגבי תכנית האב יובלים-גנים, נקבע בהקשר של ציר הנטקה מספר החלטות שביניהם להתרכז במתחמים אדומים וכתומים "ולא לקדם תוכניות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי כגון אזורי בנה ביתך ובניה בלתי רוויה, גם אם הם נמצאים על ציר הרכבת הקלה" (סעיף 32).

עוד קבעה הועדה המחוזית כי במתחמים ששטחם פחות מ-1.5 דונם, כמו בתכנית הזו. יקבע תמהיל שימושים של 50% תעסוקה. קבלת התכנית הייתה בתאריך 19.3.2023 ולכן אין סיבה שהתכנית לא תכלול 50% של תעסוקה.

החלטה בעניין ציר הנטקה-הנרייטה סולד

32. הוועדה תציין כי בהתאם להמלצת מהנדס העיר, בין היתר, לאור היקפי המימוש החזויים, נדרש לקבוע סדרי עדיפויות לקידום תכניות חדשות ברובע ולהתרכז באזורים המסומנים כאדומים וכתומים בתכנית האב, ולא לקדם תכניות באזורים

רחוב שלומצ'ון המלכה 1, ירושלים, מיקוד 9100701, ת"ד 723 | ט. 02-6290293 | jer-tichnun@iplan.gov.il | www.iplan.gov.il

מסמך החלטות ועדת מליאה מיום 26.12.22

13

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים



שאינם מחייבים פינוי בינוי כגון אזורי בנה ביתך ובניה בלתי רוויה, גם אם הם נמצאים על ציר הרכבת הקלה.

33. הוועדה תציין כי היא רואה חשיבות רבה במימוש מדיניות הרק"ל, המהווה אבן בסיס של מדיניות התכנון של הוועדה. עוד תציין הוועדה כי מימוש מדיניות הרק"ל מאפשר בדרך כלל עירוב שימושים בהיקף משמעותי יותר לרבות שטחי מסחר ותעסוקה, מייצר חזיתות עירוניות פעילות וראויות לאורך צירים אלו וכן יצירת מעברים המגדילים את נגישות תושבי השכונה לציר הרק"ל ולתחנות הרכבת עצמן.

34. עוד תציין הוועדה כי בהתאם לעבודה שהוצגה על ידי צוות הבקרה יש חשיבות רבה בתוספת שימושי תעסוקה בשכונה אשר יגדילו את אפשרויות התעסוקה עבור תושבי הרובע וכן יפחיתו את הצורך ביוממות, וכפועל יוצא את עומסי התחבורה במרחב.

35. על כן קובעת הוועדה כי לאורך רחוב הנטקה והנרייטה סאלד ניתן יהיה לקדם תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל וזאת במתחמים בגודל של 1.5 דונם לפחות, תוך קביעת תמהיל שימושים הכולל 25% לשימושי תעסוקה. במתחמים ששטחם פחות מ-1.5 דונם, יקבע תמהיל שימושים הכולל 50% לתעסוקה.

מתוך - החלטות ועדה מחוזית מתאריך 26.12.22

בהחלטה העדכנית ביותר של הועדה המחוזית לגבי תכנית האב של יובלים-גנים, הועדה המחוזית איזכרה את ההצעה המקורית בתכנית האב לקדם תוכניות אשר חלות על לפחות 4 דונם.

37. בהמשך לאמור הוועדה מאמצת בחלקה את המלצת הוועדה המקומית בדבר הקריטריונים לקידום תכניות בחלק מהמבנים הכלולים במתחמים 'האפורים' בתכנית האב. מתחמים אלה הוגדרו כפרויקטים מיוחדים לאורך השדרות הראשיות של הרובע, ציר הנטקה – סאלד, רחוב

רחוב שלומציון המלכה 1, ירושלים, מיקוד 9100701, ת"ד 723 | טל. 02-6290293 | jer-tichnun@iplan.gov.il | www.iplan.gov.il

מסמך החלטות הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מיום 03/02/25

11

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים



טהון, רחוב דהומי וטיילת גולומב. מרבית מבני המגורים הכלולים בקטגוריית 'האפורים' מצויים לאורך ציר הנטקה-סאלד בו עתידה לעבור הרכבת הקלה, ומאופיינים כמבני מגורים בני קומה עד שלוש קומות, במגרשים קטנים מדונם ובהם בדרך כלל 2-6 יח"ד. תכנית האב קבעה בשנת 2015 מתווה להתחדשות מבנים אלה בבינוי בגובה 10-12 קומות. כן קבעה תכנית האב כי לאורך הדופן המזרחית של רחוב הנטקה יקודמו תכניות אשר יכללו לפחות ארבעה דונמים.

מתוך- החלטות ועדה מחוזית מתאריך 3.2.25

לאחר תקופה שבהן קודמו תוכניות נקודתיות, הועדה המחוזית החליטה לקבל את עמדת הוועדה המקומית ואת ההמלצה המקורית מתכנית האב של יובלים-גנים לקידום תכנית בשטח מינימלי של 4 דונם. הועדה המחוזית הצדיקה זו בטענה "קידום תכניות במגרשים קטנים מקשה על מתן מענה פרוגרמטי משמעותי...", אשר יאפשרו הפקעות בקרקע לטובת מענים ציבוריים משמעותיים".

הועדה המחוזית החריגה את הדופן הצפון מזרחית מהמדיניות החדשה לבניה מתחמית (סעיף 42) בטענה שכבר יש שם מספר תוכניות אשר קודמו בסטטוסים מתקדמים. אך בכל מקרה יש לשמור על ההנחיה של 50% תמהיל שימושים עבור מסחר ותעסוקה. על פי ההחלטה העדכנית של הועדה המחוזית, ניתן לקדם שם תכנית נקודתית.

39. יצוין כי בדיון הבקרה בחודש דצמבר 2022 החליטה הוועדה המחוזית כי במימוש מדיניות הרק"ל במגרשים קטנים מ-1.5 דונם לאורך רחוב הנטקה והנרייטה סאלד יקבע תמהיל שימושים הכולל 50% לתעסוקה וחזית מסחרית ו-50% למגורים.

40. בהמשך לאמור חזרה הוועדה המקומית והמליצה בחודש אוקטובר 24 בהחלטתה, כי לנוכח היקף התכנון ברובע בכללותו, ומאחר וקידום תכניות במגרשים קטנים מקשה על מתן מענה פרוגרמטי משמעותי, יש לקדם תכניות במקטעים אלו בתכניות ששטחן לא יפחת מארבעה דונמים, אשר יאפשרו הפקעות בקרקע לטובת מענים ציבוריים משמעותיים. הוועדה מאמצת המלצה זו בחלקה וקובעת כי:

41. במגרשי מגורים לאורך הדופן המזרחית של רחוב הנטקה ורחוב הנרייטה סאלד, ולאורך הדופן המערבית של רחוב הנטקה, מדרום לרחוב חיים חביב, ניתן יהיה לקדם תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל וזאת במתחמים בגודל של כארבעה דונם. כן תשקול הוועדה בתכניות אלה הגדלה של היקף השימושים לתעסוקה בהיקף שלא יפחת מ-50%. הוראה זו תחול על תכניות אשר תוגשנה לוועדה לאחר פרסום החלטה זו.

42. בהתייחס לדופן הצפון מערבית של רחוב הנטקה מקודמות כאמור שמונה תכניות, בשלב קידום שונים, מרביתן אחרי דיון להפקדה, בשלב התנגדויות או מאושרות. בהמשך לאמור ולאחר בחינה תכנונית, הואיל ולא ניתן למעשה ליצור רצף חלקות בשטח משמעותי, הוועדה אינה סבורה כי ניתן לקבוע תנאי בדבר קידום תכניות בשטח של ארבעה דונם לפחות. על כן קובעת הוועדה כי בדופן זו ניתן יהיה לקדם תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל בתמהיל שימושים של 50% לתעסוקה וחזית מסחרית ו-50% למגורים, זאת למעט מקבץ המבנים ברחוב הנטקה 42,44,46 וחיים חביב 8,10,12 (סה"כ שישה מבנים) אשר יקודמו ככל הניתן בתכנית אחת בהתאם לעקרונות מדיניות הרק"ל ובכפוף לשיקול דעתה המקצועי של הוועדה. הוראה זו תחול על תכניות אשר תוגשנה לוועדה לאחר פרסום החלטה זו וכן תחול על תכניות שהוגשו לוועדה וטרם ניתנה החלטת הפקדה בעניינן.

רחוב שלומציון המלכה 1, ירושלים, מיקוד 9100701, ת"ד 723 | טל. 02-6290293 | jer-tichnun@iplan.gov.il | www.iplan.gov.il

מסמך החלטות הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מיום 03/02/25

מתוך - החלטות ועדה מחוזית מתאריך 3.2.25

להלן התייחסות מנה"ק יובלים לתכנית המוצעת

1. טענות עיקריות אשר נוגעות לכלל התוכניות של התחדשות עירונית בשכונה

1.1. כושר נשיאה של המרחב

התכנית מוסיפה מספר יח"ד לשכונה שעוברת התחדשות עירונית אינטנסיבית

התכנית מבקשת לבנות 40 יח"ד (+39 יח"ד). תכנית זו מצטרפת לבניה כוללת בשכונת קרית היובל, בסך הכל של תוספת 5,162 יח"ד בתוכניות בביצוע ומאושרות, 5,626 יח"ד בתוכניות בשלבים מתקדמים או שלבי ביניים ועוד 1,772 יח"ד בתוכניות בשלבים מוקדמים. סה"כ כ-12,560 יח"ד אשר מקודמות בשכונת קרית היובל בלבד וזאת בנוסף ל-8,000 הקיימות היום בכל שכונת קריית היובל. המשמעות היא יותר מהכפלת כמות יח"ד בשכונה.

בנוסף יש פוטנציאל הוספת יחידות דיור בעתיד שטרם התקדם בהליכי התיכנון:

- במתחמים כתומים בתכנית האב בהם כרגע לא מקודמות תוכניות. (הערכת תוספת של 4,800 יח"ד)
- מתחמים לאורך ציר הרק"ל (הערכת תוספת של 4,000 יח"ד)
- הוספת "דיוריות" בפרויקטים השונים אשר לא נספרות ולא נחשבות כיחידות דיור, אך למעשה משמשות כיח"ד.
- הוספה של יח"ד כחלק מקרן אחזקה למבנים גבוהים.
- הקלות בהיתרים להוספה של יח"ד לאחר שלב התב"ע.

אם לוקחים בחשבון את כל מקורות הוספת יחידות הדיור אשר צוינו ואת אלו אשר נחשבים לתוספת פוטנציאלית, הרי שכמות יח"ד אשר יתווספו לשכונה יוסיפו מספר עצום של יחידות דיור לשכונה, יעמיסו על השלד הציבורי, על השטחים הפתוחים הציבוריים וגני משחקים, על רשת התחבורה והמדרכות, על מבני הציבור ובשלל תחומים נוספים ויגרעו משמעותית מאיכות החיים של התושבים שיתגוררו בקרית היובל.

1.2. עומס תחבורתי על השכונה

בהמשך נפרט בהרחבה על רמת איכות הנסיעה בקו האדום של הרכבת הקלה אשר עלולה להיות ירודה.

הבחינה האחרונה שנעשתה, לקחה בחשבון תרחיש של כ-15 אלף יח"ד (ללא פוטנציאל התוספת של רכס לבן), בתרחיש כזה רמת השירות בקו האדום תהיה סבירה. נראה שהמספרים הסופיים צפויים לעבור גם את הרף הזה. כיוצא מכך, רמת השירות של הקו האדום תהיה נמוכה ובהתאם היקף התושבים שיבחר להמשיך להשתמש ברכב פרטי ימשיך להישאר גבוה. כלומר, הפקקים והבעיות התחבורתיות הרבות שאנו עדים אליהם היום ילכו ויחריפו.

1.3. תשתיות ותחבורה

1.3.1. קיבולת מוגבלת של רק"ל הקו האדום איום על רמת השירות של קווי

הרק"ל

בדיון בוועדה המחוזית שנערך בתאריך 12.1.25, צתא"ל הציגו תחזיות מעודכנות לנושא קיבולת הקו האדום. הטענה שצתא"ל הציגה היא שקו הרק"ל האדום יעמוד בתרחיש פיתוח של עד כ-15,000 יח"ד עם רמת נסיעה במקטע שבין קרית מנחם אל התחנה המרכזית המוגדרת כ- "סבירה". (ניתן לראות זאת גם בתרשימים הבאים).

אבל עמידה בהוספת 15 אלף יחידות דיור למרחב תוך מתן רמת שירות מספיק טובה מתבססת על הנחות יסוד בעייתיות:

- הוספת 100 אלף מ"ר של תעסוקה למרחב- הנושא לא תוכנן ולא הוצג, ולא נראה עם היתכנות למימוש.
- תכנית רכס לבן הכוללת כ-6000 יח"ד הסמוכה לצומת אורה ולקו הרק"ל האדום הסגול לא נכללה בחישוב התחבורתי. כאשר הנושא הוצג ע"י צתא"ל בוועדה המחוזית, נאמר שרכס לבן יקבל פתרון תחבורתי אחר. הפתרון האחר לא הוצג ולכן יש לצאת מנקודת הנחה כי רכס לבן יעמיס גם הוא על קווי הרק"ל.

אם סוכמים את כלל התוכניות המקודמות ביובלים-גנים (כולל התחדשות עירונית, בניה חדשה ומדיניות רק"ל) אנחנו צפויים לעבור בהרבה את גבול תוספת 15,000 יח"ד למרחב, **המספר הנוכחי עומד על יותר מ-20 אלף יחידות דיור ביובלים-גנים**, לכן, לפי הנחות צתא"ל לא צפוי שירות סביר.

מאחר שאיכות הנסיעה בתחבורה ציבורית היא שיקול משמעותי לגבי בחירה של תושב לגבי אופן הניידות שלו, אז אם רמת הנסיעה תהיה ברמה "סבירה" ואף פחות מכך, תושבים רבים יקבלו החלטה לא להשתמש ברכבת הקלה ולמעשה אנו צפויים לראות עומסים נוספים על רשת הדרכים.

תרחיש התחדשות עירונית

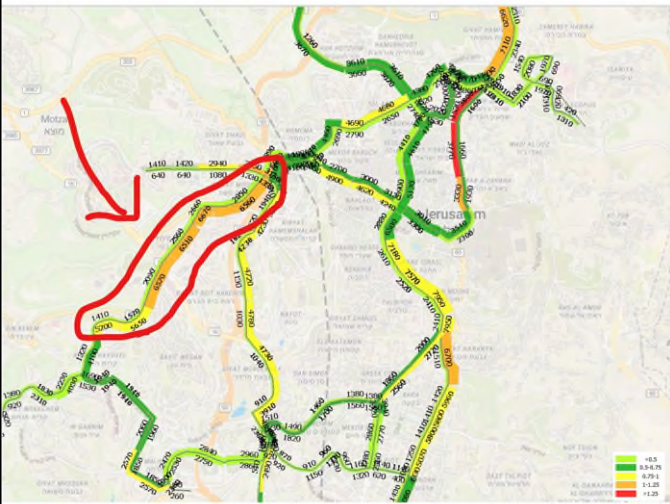
גרעת יח"ד בתרחיש התחדשות




- בתרחיש פיתוח זה נבחן מימוש של כ-15,000 יח"ד באזור דרום מערב (כלל התוכניות שעברו תנאי סף)
- התכניות של רכס לבן ומשואה צפון- ירדו מן החישוב. (6,200)
- במסגרת החישוב הונח פיתוח של כ-100,000 מ"ר תעסוקה בדרום-מערב

יחידות דיור ברקע הבדיקה

נסועה ברכבת הקלה בתרחיש התחדשות



- בתרחיש פיתוח מוטה התחדשות (15,000 יח"ד) הביקוש לקו האדום בשעת שיא בוקר במקטע הקו האדום שבין אזור הר הרצל לתחנה המרכזית בגבול קיבולת המסילה (כ-6,000 נוסעים בשעה)
- הביקוש לקו הסגול (כ-2,500 נוסעים לשעת שיא בוקר) הינו במסגרת קיבולת התכנית התפעולית והמסילה

מתוך- המצגת שהוצגה בוועדה המחוזית בינואר 2025

לפיכך, נבקש שתתבצע חשיבה נוספת ומעמיקה בנושא היקף יחידות הדיור המקודמים במרחב תוך התחשבות בקיבולת הרק"ל ברמת נסיעה איכותית וטובה ולא רק סבירה.

2. חוסר תאימות בין תכנית האב של יובלים גנים לבין התכנית המקודמת-

תכנית הנטקה 3 מבקשת לקדם תכנית על שטח מאוד מצומצם של כ-0.5 דונם בניגוד לתכנית האב המקורית. כמו שניתן לראות בצילומי המסך שצורפו תחת "התייחסות תכנית האב" נבקש להחיל את החלטות הועדה המחוזית בנושא מדיניות בניה על ציר הנטקה גם על התכנית הנ"ל ולא לאפשר קידום שלה מתוך הסתכלות על המרחב כולו והבנה כי תכנית נקודתית לא מהווה תכנון ראוי.

3. החלטה של הועדה המחוזית אשר לא נובעת מתכנון נכון וראוי-

הועדה המחוזית קיבלה החלטה שהיא למעשה מנהלית בירוקרטית ולא החלטה הנובעת מתכנון ראוי. בסעיף 42 בהחלטות ועדה מחוזית מתאריך 3.2.25 לגבי תכנית האב יובלים-גנים, הועדה קיבלה החלטה לאפשר באזור זה בניה נקודתית מהסיבה שממילא ויש תוכניות נקודתיות בשלבים מתקדמים וסמוכים אליה. אנו טוענים כי זה לא מאוחר לעצור ולדחות את כל התוכניות הנקודתיות שעדיין לא בסטטוס של תוכנית מאושרת- למעשה רוב מוחלט של התוכניות בהנטקה.

נסקור את שמונה התכנית אשר נמצאות בתחום שהועדה המחוזית הגדירה שיתאפשר שם קידום של תוכניות בצורה נקודתית (ממזרח למערב):



מתוך- מבא"ת קווים כחולים

מספר תכנית	כתובת	סטטוס	שטח (דונם)	יח"ד נכנס-נוסף	התכנית מקיימת 50% תעסוקה?
110970 1	הנטקה 3	הפקדה	0.52	39\1	לא, החלטת מחוזית מתאריך 17.3.24 קבעה כי התכנית תכיל 50% שימושים עבור מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

2	1282235	שמריהו לוין 9	הכרעה	0.54	31\1	לא, כפי שאציג בסעיף 5.
3	1309251	הנטקה 12	לפני הפקדה	0.52	46\6	לא, החלטת מחוזית מתאריך 23.2.25 קבעה כי התכנית תכיל 50% שימושים עבור מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
4	988865	הנטקה 18	אישור, הועדה המחוזית החליטה על צמצום של יח"ד הדיור	0.55	52\1 19\1 בעקבות החלטת הועדה המחוזית לצמצום יח"ד בתכנית	לא.
5	986141	הנטקה 22,24	הכרעה	1.06	97\1	לא.
6	1133925	הנטקה 28, שמריהו לוין 29	הכרעה	1.1	68\2	לא.
7	848796	הנטקה 30-32	מאושרת	1	55\2	לא.
8	1202506	הנטקה 36-40 וחיים חביב 14	בחינה תכנונית	2.3 דונם	104-110\2	התכנית לא מקיימת 25% תעסוקה.

ניתן לראות בטבלה המצורפת כי מכל התכנית, יש 2 תכניות מאושרת וכי כל התכנית אינן מקיימות את החלטת הועדה המחוזית להפרשה של 50% מסחר ותעסוקה.

סה"כ יח"ד הנכנסות בכל שמונה התכנית עומד על 16 בלבד כאשר התוספת של יח"ד עומדת על 498 יח"ד ו-514 סה"כ. מכפיל עצום של כ-29.

לפיכך, נבקש מהועדה המחוזית לדחות את תכנית הנטקה 3 ואת כל התכניות הסמוכות אליה אשר מקודמות בצורה נקודתית אשר לא מאפשרת קיום של תכנון ראוי ונכון.

4. קידום התכנית הוא בניגוד להמלצות גורמי המקצוע מטעם העירייה

גורמי התכנון בעיריית ירושלים שביניהם הוא יואל אבן מהנדס העיר, ממליצים כבר תקופה ארוכה לא לאשר תוכניות נקודתיות כאלו על ציר הנטקה ממגוון סיבות:

- היקפי פיתוח אשר מחייבים תיעדוף לקידום התחדשות עירונית בתחמים שנחשבים לאדומים וכתומים בתכנית האב. **גם אם הם נמצאים על ציר רכבת קלה.**
- תוכניות שלא מאפשרות תכנון יעיל
- תכנון מתחמי נותן מענה לנושאים רבים שלא מקבלים מענה ראוי בתכנית נקודתית. כגון- הפרשה משמעותית של קרקע לצרכי ציבור ושטחים פתוחים, תשתיות חניה, עירוב שימושים, שמירה על מרווחי בניה, תכנון בראיה רחבה ומקיפה.

נבקש לקבל את עמדת הגורמים המקצועיים בעירייה ולדחות את התכנית על הסף.

מהנדס העיר

מינהל תכנון ותשתיות

עיקרי ההתנגדות:

1. התנגדות מהנדס העיר הינה עקרונית לקידום כל תכנית בתחום חלקות בודדות על ציר הנטקה לפי מדיניות רק"ל, אשר הינן ללא תרומה משמעותית ציבורית.
2. עמדה זו מובאת לידי ביטוי בהמלצות מהנדס לעיר לדחיית תכניות אלה ובהגשת התנגדות לתכניות שהופקדו.
3. מגרשי התוכנית הינם שניים בלבד מתוך רצף של עשרות מגרשים בסדר גודל דומה של כ-0.5 ד' בלבד, ומאופיינים בבניה נמוכה של 2-3 קומות עם 1-4 יח"ד בלבד בכל מגרש, גודל המגרשים הקטן של פחות מדונם לא מאפשר תיכנון יעיל של הפרשות ציבוריות בשטח מספק לצרכים ציבוריים ועירוב שימושים ראוי בתכנון נפרד לכל חלקה.
4. עמדת מהנדס העיר הינה כי קיימת עדיפות ברורה בשכונה לקידום תכניות לפינוי בינוי במתחמים אדומים וכתומים, וכי ככל ומבקשים לקדם תכניות על ציר רק"ל, הדבר צריך להיעשות בראיה מתחמית אשר תאפשר ניצול טוב יותר של משאבי הקרקע תוך מתן מענה לצרכים הציבוריים הנדרשים בשכונה.
5. תכנון מתחם יכולול מספר חלקות בשטח של מספר דונמים דבר שיאפשר הפרשה משמעותית של קרקע לצורכי ציבור ושטחים פתוחים, מענה לתשתיות וחניה, עירוב שימושים במוקדים לאורך הציר, שמירה על מרווחי בניה ראויים תוך התחשבות במבני מגורים הקיימים בסמיכות ותכנון בראיה רחבה ומקיפה.
6. יוער, כי התכנית המופקדת אף לא מייצגת את החלטת הועדה המחוזית לגביי ציר זה, בו נקבע בינוי של 50% תעסוקה ו-50% מגורים.
7. מכל טיעונים אלו, יש לקבל את ההתנגדות ולדחות את התכנית על הסף.

ב ב ר כ ה

אניג' יואל אבן
מהנדס העיר

מתוך- התנגדות מהנדס העיר לתכנית הנטקה 22,24 (תכנית בסדר גודל דומה) מתאריך 7.11.23

2. מעבר לכך קיימים בשכונה האזורים המסומנים בתכנית האב ככחולים שאינם מיועדים לצורכי ציבור ומבנים נמוכים (בנה ביתך או בניה בעלת צפיפות נמוכה כגון ציר הנטקה).
3. על ציר הרכבת הקלה ברחוב הנטקה, בצידו המזרחי הכולל את רחוב אנילביץ, ובצידו המערבי הכולל את רחוב שמריהו לוי, מקודמות תכניות על פי מדיניות הבינוי בתוואי הרכבת הקלה. בתכניות אלה, הכוללות חלקה אחת של כחצי דונם יש בממוצע במצב הקיים 3 יח"ד. כאשר כיום, על פי המוצע בתכניות, בכל תכנית יהיו כ- 50-60 יח"ד.
4. מבדיקה שנעשתה על ידי אגף התכנון בעיריית ירושלים עולה שיש כ- 106 חלקות בציר זה, אשר על פי המדיניות של הוועדה המחוזית יוסיפו כ- 4,000 יח"ד, וזאת ללא מענה מספק לצרכי ציבור ותשתיות התנועה. למעשה תוספות יח"ד אלו יבואו על חשבון האפשרות לקדם פינוי בינוי במבנים אחרים אשר נדרשים לכך באופן דחוף ("אזורים אדומים", וזאת מפאת כושר הנשיאה של השכונה. כפי שצינו במצגת שהוצגה לוועדה המחוזית, עמדת הוועדה המקומית ואגף התכנון בעיריית ירושלים, היא שבאזורים עם צפיפות נמוכה יחסית, כגון ציר רחוב הנטקה, יש לאפשר תהליכי התחדשות עירונית, רק על ידי איחוד של מספר מגרשים שיהוו 4 דונם לפחות, ויצירת מענה ציבורי משמעותי, לרבות בתי ספר. ולא יוקדמו תכניות נקודתיות קטנות יותר.

מתוך- המלצות המקומית לוועדה המחוזית לגבי תכנית האב יובלים-גנים מתאריך 9.10.24

5. **צמצום יחידות הדיור בתכנית**- התכנית מחליפה יחידת דיור אחת ב-40 יח"ד, זה יחס עם מכפיל עצום. בהמשך לסעיף 1.1 המפרט על ההיקף הרחב של הוספת יח"ד לשכונת קרית היובל, אנו מבקשים לצמצם את היקף יחידות הדיור בתכנית.

בועדה המשנה להתנגדויות מיום 31.2.25, הועדה המחוזית קבעו בסעיף 19 על צמצום היקף יחידות הדיור בתכנית דומה על הנטקה (הנטקה 18) מ-52 יח"ד ל-20 יח"ד בעקבות נסיבות העניין (שטח של חצי דונם והיקף יח"ד המתווסף לשכונה). אם הועדה המחוזית סבורה כי לא צריך לדחות את התכנית, אנו סבורים כי יש לצמצמה בדומה להחלטה בנושא תכנית הנטקה 18 שהתקבלה מוקדם יותר השנה.

18. הוועדה מברכת על קידומה של התכנית, התואמת את עקרונות התכנון ומדיניות הוועדה ומביאה לניצול מיטבי של הקרקע.

19. עם זאת, הוועדה מחליטה כי מספר יח"ד בתכנית יצומצם מ-52 יח"ד ויעמוד על 20 יח"ד בלבד. תמהיל יח"ד יעודכן בהתאם ובהנחיית לשכת התכנון, ללא דרישה ליח"ד קטנות. תמהיל זה מאפשר יח"ד נרחבות שאינן שכיחות בתכניות התחדשות עירונית, ליצירת תמהיל יח"ד מגוון בשכונה, הוועדה סבורה כי בנסיבות העניין, 20 יח"ד בשטח של כחצי דונם, בנוסף לחזית מסחרית ולהפרשה ציבורית של גן ילדים, מהווים תמהיל שימושים ראוי, התואם את הסביבה וצרכיה.

20. הוועדה בחנה בכובד ראש ובתשומת לב את עמדת מהנדס העיר שציין כי במסגרת הדיון האחרון שנערך בעדכון תכנית האב הן בוועדה המקומית והן במחוזית, עודכנה הנחת המימוש לתוספת של 12,600 יח"ד במרחב, מדובר על תוספת של כ-4,600 יח"ד ביחס לעדכון הקודם. עיקר טענת מהנדס העיר בהקשר זה, כי היקפי הפיתוח והמימוש במרחב יובלים-גנים, מחייבים מתן מענה מלא לצורכי ציבור לרבות מבני ציבור ושטחים פתוחים וכן תעדוף לקידום מתחמי התחדשות עירונית, בדגש על "אדומים" ו"כתומים" בשל צפיפותם ומצבם הפיזי הירוד, על פני תכניות בקרקע פנויה או עם צפיפות נמוכה. כן נטען כי מנגנון השלבויות שנקבע במסגרת תכנית האב אינו ברור ואינו לוקח בחשבון את התכניות לאורך רחוב הנטקה.

רחוב שלומציון המלכה 1, ירושלים, מיקוד 9100701, ת"ד 723 | טל. 02-6290293 | www.iplan.gov.il | jer-tichnun@iplan.gov.il

מסמך החלטות ועדת משנה להתנגדויות מיום 31/7/25

7

ועדת משנה להתנגדויות
הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים



21. ביחס לתוספת יח"ד הצפויה, נוכח הפחתת יח"ד המשמעותית, כמפורט לעיל, הוועדה מורה על צמצום יח"ד בתכנית ל-20 יח"ד בלבד. בהתאם לאמור, סך יח"ד המצטבר הצפוי בכלל הדופן הצפון-מערבית ברח' הנטקה, עומד על כ-600 יח"ד.

מתוך - החלטת ועדת משנה להתנגדויות מיום 31/2/25 בנוגע לתכנית הנטקה 18 מספר תב"ע

101-0988865

6. התכנית סותרת החלטה של הועדה המחוזית לגבי היקף המסחר והתעסוקה הנדרשים בתכנית

בהחלטות הועדה המחוזית בנושא עדכון תכנית האב יובלים-גנים מתאריך 26.11.22, נקבע בסעיפים 34 ו-35 כי במגרשים שגודלם הוא מתחת ל-1.5 דונם, כמו בתכנית הזו, יקבע תמהיל שימושים הכולל 50% לתעסוקה.

מכיוון שהתכנית התקבלה בתאריך 19.3.2023, כ-4 לאחר החלטת הועדה המחוזית בנושא זה. אין שום סיבה שהתכנית לא תעמוד בהוראה זו.

34. עוד תציין הוועדה כי בהתאם לעבודה שהוצגה על ידי צוות הבקרה יש חשיבות רבה בתוספת שימושי תעסוקה בשכונה אשר יגדילו את אפשרויות התעסוקה עבור תושבי הרובע וכן יפחיתו את הצורך ביוממות, וכפועל יוצא את עומסי התחבורה במרחב.

35. על כן קובעת הוועדה כי לאורך רחוב הנטקה והנרייטה סאלד ניתן יהיה לקדם תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל וזאת במתחמים בגודל של 1.5 דונם לפחות, תוך קביעת תמהיל שימושים הכולל 25% לשימושי תעסוקה. במתחמים ששטחם פחות מ-1.5 דונם, יקבע תמהיל שימושים הכולל 50% לתעסוקה.

מתוך- החלטות ועדה מחוזית מתאריך 26.12.22

נחשב את אחוז שטחי התעסוקה והמסחר בתכנית על פי טבלה 5.

מגורים- 1950 מ"ר, מסחר ותעסוקה 1850 מ"ר, שטח למבני ציבור 100 סך הכל- 3,900 מ"ר.

*שטחי השירות לא הוכנסו לחישוב.

אחוז המסחר והתעסוקה מתוך סך השטחים הבנויים הוא נמוך מ-50%. כלומר, התכנית לא עומדת בהחלטת הועדה המחוזית. בעקבות כך נבקש לא לקדם את התכנית. במידה ויוחלט לקדמה בכל מקרה, נבקש להגדיל את שטחי המסחר והתעסוקה כך שיהוו לפחות 50% מכלל השטחים המבונים בתכנית.

בנוסף לכך, בהערות טבלה מספר 5 מצוין כי שטחי התעסוקה יוכלו להכיל מעונות סטודנטים.

כשבוחנים את נספח התנועה, נראה שמעונות הסטודנטים צפויים להיות בגודל של 1520 מ"ר, כלומר 82% מסך שטחי התעסוקה.

לא ברור מדוע מעונות סטודנטים צריכים להיקרא שטחי תעסוקה, כמובן שאנחנו לא מתנגדים למעונות סטודנטים, אבל בשכונה יש צורך בשטחי תעסוקה וכרגע לא ברור מה יהיה היקף התעסוקה בשכונה והאם זה יתן מענה מספיק טוב.

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1	521	1830	(1) 720	120	2000
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1	521	150	120	(8) 180	500
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1	521	(9) 1520	290		500
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	1	521			100	80

מתוך- הוראות התכנית, טבלה מספר 5

(9) השטחים תחת שימוש: "תעסוקה" כוללים תעסוקה ו/או מרפאות ו/או מעונות סטודנטים.

מתוך- הוראות התכנית, הערות טבלה מספר 5

טבלת מאזן חניה				
רכב פרטי		שטח עיקרי מוצע	יעודי קרקע שימושים עיקריים מוצעים	
דרישת מספר מקומות חניה	תקן חניה		ביקוש מוצע	
8	20% 1:1	50 יח"ד	x<55	מגורים
2	* 1:60 מ"ר	150 מ"ר	מסחר	
0	* 1:160 מ"ר	100 מ"ר	ספריה	
3	1:50 מ"ר	180 מ"ר	מכון כושר	
11	* 1:4 יח"ד	1520 מ"ר 45 יחידות	מעונות סטודנטים	
* 24		סה"כ חניות דרושות לפי תקן		

מתוך- נספח תנועה

7. נפח ואופי הבינוי

7.1. **מרפסות בולטות בתכנית** - התכנית מציע מרפסות בולטות מעל לשטח המדרכה הציבורי, במידה והתכנית מעוניינת להוציא מרפסות בולטות היא יכולה לעשות זאת באמצעות יצירת נסיגה של קו הבניין הקדמי או לחלופין להחשיב את המרפסות הבולטות חלק מקווי הבניין. נבקש לא לאפשר זאת או לשנות את הסעיף כך שהנושא יהיה בכפוף להחלטת אדריכל העיר.

(5) כמסומן בתשריט. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 150 ס"מ.
(6) כמסומן בתשריט. תותר הבלטת מרפסות מעבר לגבול מגרש בהתאם לחוק עד 120 ס"מ.

מתוך - הוראות התכנית הערות לטבלה מספר 5

מתוך - הוראות התכנית סעיף 4.1.2

- 7.2. **תקן בניה ירוקה** - התכנית אינה כוללת תקן של בניה ירוקה 5281, קיימים היום בשכונת קרית היובל תכניות רבות בסדר גודל דומה עם תקן בניה ירוקה. נבקש להגדיר בהוראות התכנית קיום של התקן ברמה המתאימה למבנים בסדר הגודל הזה באופן המתואם מול רשות הסביבה בעיריית ירושלים.
- 7.3. **גגות ירוקים/מייצרי אנרגיה** - מלבד חיוב התקן של בניה ירוקה נבקש לבחון הוספה של גגות ירוקים כחלק מהתכנית עם הכנה עבור התקנת פאנלים סולאריים ו/או תשתית לגגות ירוקים. דבר אשר לא מוזכר בהוראות התכנית.
- 7.4. **תחזוקת מבנים על פי תקן** - נדרשת התייחסות בהוראות התכנית לתחזוקת המבנה על פי התקן הקיים 1525 על 4 חלקיו.
- 7.5. **חזית רחובות יש לאסור על מיקום של תשתיות כגון חדרי אשפה וחללים טכניים בחזית המבנים**. נבקש שכל נושא האשפה והחללים הטכניים ירוכז בתת הקרקע.
- 7.6. **כניסה לחניון התת קרקע**

הכניסה לחניון התת קרקעי הוא מרחוב שמריהו לוין, בתכנית מתחמית היינו רואים פחות מופעים של קטיעת הרציפות של המדרכות לטובת כניסה לחניונים של תוכניות קטנות.

34.3. שיתוף חניונים בין מגרשים שכנים לצורך ייעול תפעול החניון ועל מנת להימנע מריבוי כניסות רכב מציר הרק"ל.

מתוך - מינהל התכנון מדיניות בינוי לאורך ציר רק"ל מחוז ירושלים 2019

7.7. חניה

7.7.1. תכנית על שטח קטן לא מנצלת כראוי את תת הקרקע-

סיבה נוספת לקיום תכנית בצורה מתחמית על שטח של לפחות 4 דונם היא ניצול טוב יותר של תת הקרקע, כמו שניתן לראות בתכנית הנ"ל אש מציעה מספר חניות מצומצם עם פתרונות מכניים אשר קיים ספק גדול לגבי העם יעשה בהן שימוש.

7.7.2. מספר חניות בתכנית

התכנית מציעה 24 חניות סה"כ ל-40 יח"ד ושימושים נוספים כאשר המקומות עבור שימוש המגורים עומד על 8 חניות בלבד. שכונת קרית היובל היא שכונה עם מצוקת חניה, במידה ומפחיתים את מספר החניות בתת הקרקע אין זה מבטיח שתושבי הבניין לא יחנו את רכבם במפלס הרחוב ויוסיפו לקושי ולעומס הקיימים היום. במידה ואין מדיניות עירונית בנושא, וכל תושבי הבניין יכולים להחזיק רכב ואף יותר ולהחנות אותו במפלס הרחוב, אנו חושבים שהתוכנית צריכה לתת פתרון מלא לכל יחידות הדיור בבניין בתקן של 1:1.

כמו כן לא ברור מדוע מבנה הציבור לא זכאי לקבל אף חניה אחת וחדר הכושר בגודל של 180 מ"ר בלבד יקבל 3 מקומות חניה.

נבקש לתקן את נספח החניה בהתאם למספר יחידות הדיור, בין אם יצומצם ובין אם לא.

טבלת מאזן חניה										
רכב פרטי		תפעולי		אופנועים		אופניים		שטח עיקרי מוצע		
תקן חניה	דרישת מספר מקומות חניה	תקן	דרישה	תקן	דרישה	תקן	דרישה	יחיד קרקע	שימושים עיקריים מוצעים	ביקוש מוצע
40	1:1	5	1:5-10 (מי"ט) 1:10	—	—	8	20% 1:1	50 יחיד	x<55	מגורים
—	1:300	—	1:200	0	300-2000 1:500	2	1:60 מ"ר *	150 מ"ר	—	מסחר
1	1:100	1	1:100	—	—	0	1:160 מ"ר *	100 מ"ר	—	ספריה
—	1:500	—	1:200	—	—	3	1:50 מ"ר	180 מ"ר	—	מכון כושר
27	1:5 טווחים	4	1:3-10 (מי"ט) חדרים	—	—	11	1:4 יחיד *	1520 מ"ר 45 יחידות	—	מעונות טווחים
68	—	10	—	0	—	24	—	—	—	סריק חניות דרושות לפי תקן
** 68		10	0	24	היצע חניה (קיים+מוצע)					
0		0	0	0	מאזן חניה					

טבלת נכים

גובה	פרטי	דרישה
1	2	דרישה
1	2	היצע
0	0	מאזן

הערות:

– עפ"י תקן חניה 5166 ב' – תקן חניה ביוני.

– לאורך הגישה לחניון ובחניון יש לשמור על גובה ראש 2.20 מ' נמו לפחות.

* ציר רגל אזור עתיר תח"צ, תקן חניה מופחת.

** חניות אופניים עבור מגורים ימוקמו במחסנים עפ"י תכנון אדריכלי. בגודל 6 מ"ר.

מתוך - נספח התנועה

7.7.3. חניית אורחים-

נבקש להכניס לתכנית חניות עבור אורחים בשיעור של לפחות 10% כמו בתכניות אחרות המקודמות בשכונה.

3

סוגיות תכנוניות ומרחביות
עמוד 7

מועד פרסום: 4.7.2016

הנחיות מקצועיות עבור תקנות החניה

אוגדן הנחיות מינהל התכנון

9. חניית אורחים:

9.1 הנורמה המקובלת היא שבאזור מגורים, רצוי להסדיר מקומות חניה בשיעור של 10%-30% ממספר יח"ד באותה סביבה, אולם מובהר כי מקומות החניה לאורחים שיוסדרו בתחום המגרשים הם חלק ממקומות החניה המותרים על פי התקנות.

9.2 חניות האורחים רלוונטיות לאזורי מגורים בלבד. חניות אלו משמשות את אורחי הדיירים באותה סביבה, משמשות להורדה ולאיסוף נוסעים המבקרים במגורים אלו וכן מקומות חניה נוספים לדיירי הסביבה.

9.3 ככלל, רצוי למקם את חניות האורחים בתחום הדרך הציבורית. עם זאת, אין מניעה למיקום חניות האורחים גם בתחום מגרשי המגורים או חלקן בתחום רצועת הדרך וחלקן בתחום מגרשי המגורים - כאמור, כחלק מסך כל מקומות החניה המותרים בתקנות.

9.4 את שיעור מקומות חניית האורחים ביחס למספר יח"ד יש לקבוע בהתחשב בגורמים הבאים:

- א. אופי השכונה.
- ב. קרבה למתע"ן.
- ג. מצב החניה הקיימת בסביבה (מצוקת חניה / עודף חניה).
- ד. אפשרות סבירה להסדרת חניית האורחים והנטל הכלכלי המוטל על מבקש ההיתר.
- ה. השפעת היעדר חניית אורחים על המגרש / הרחוב / המתחם הסמוך.

מתוך - הנחיות מקצועיות עבור תקנות החניה, מינהל התכנון 2016

7.7.4. חניית אופניים-

נבקש שחניית אופניים יהיו במקום נגיש ליציאה לרחוב וזאת על מנת לעודד תחבורת אופניים בשכונה ולא במחסנים כמו שהתכנית מציעה.

7.7.5. מתקני חניה מכניים-

נבקש לא לאפשר פתרונות של מתקני חניה מכניים/מעליות רכב וכו' כחלק מהתכנית, פתרונות אלו אינם מתאימים לפרויקטים של הריסה ובניה מחדש כאשר יש אפשרות ליצור חניות בתת הקרקע. אלא יותר לפרויקטים של תמ"א 38 כאשר אין אפשרות להוספה של חניון תת קרקעי.

8. תקופת הבניה

8.1. שטח התארגנות-

בשכונה קיימים היום מספר אתרי בניה של תוכניות התחדשות עירונית אשר נמצאות בביצוע. כל אתר בניה מבקש לספח שטחים ציבוריים לטובת הפרויקט שלו למשך תקופה ארוכה. שטחים אלו הן שטחים יקרים המשמשים לטובת מדרכות וחניות ציבוריות. עם הזמן יתווספו אתרי בניה נוספים בתחום השכונה והבעיה שאנו עדים לה כבר היום צפויה להחריף. נבקש לתת על כך את הדעת ולקבוע כי שטח ההתארגנות של התכנית ימצא בתחום התכנית בלבד.

מכיוון שגודל המגרש הוא קטן, קיים סיכוי גבוהה שהקבלן יבקש שטח התארגנות על רחוב שמריהו לוי- רחוב צר שכבר נחשב לתקוע מבחינה תחבורתית, או על ציר הנטקה- ציר מרכזי בשכונה עם רכבת קלה. שטח ההתארגנות יפגע במעבר של הולכי רגל ויהווה מטרד לשכונה כולה.

8.2. שכונה עם ריבוי אתרי בניה-

בקריית היובל יש היום וצפויים להיות בעתיד לא מעט מתחמי בניה. כאשר מתחם הבניה הוא מרוכז ומכיל יח"ד רבות, יש הצדקה מסוימת למידת ההפרעה והשיבוש של אתר הבניה כלפי הסביבה והשכונה. במקרה הזה, מדובר בתכנית נקודתית אשר מידת התרומה שלה למרחב היא קטנה ולא משמעותית. תושבי השכונה היום חווים התחדשות עירונית בקצב מואץ ורצוי לצמצם ואף לא לאשר תוכניות נקודתיות כאלו.

9. **חירום**

10. חניון תת קרקעי כמרחב מוגן לשהייה ארוכה-

החשיבות של מרחבים מוגנים ידועה לנו היטב מהשנה האחרונה, נבקש לבחון את הגדרת החניונים התת קרקעיים בתכנית כמרחבים מוגנים לשהייה ארוכה (עם אישור בהנחיית פיקוד העורף). לצורך מטרה זו יש לבחון מיקום שירותים סמוכים לקומות החניון וחדר אחסון לטובת ציוד חירום.

לסיכום

מינהל קהילתי יובלים מברך על התחדשות עירונית, במיוחד במתחמים אשר נחשבים אדומים או כתומים בתכנית האב בעקבות מצבם הירוד והפוטנציאל לשיפור המרחב העירוני.

תכנית הנטקה 3 מקודמת על סמך מדיניות רק"ל עירונית ולא על סמך מצבו של המבנה ולכן אין הצדקה לקידום התכנית במיוחד לאור היקף הבינוי שהשכונה עוברת וצפויה לעבור.

התכנית היא במכפיל עצום ומשמעותי של 40, מגדילה את יחידות הדיור של מבנה המכיל רק יחידת דיור אחת. התכנית ממחישה בצורה טובה איך בניה של מבנה חדש על גודל מגרש מוגבל יוצרת תכנית לא איכותית אשר לא תורמת למרחב הציבורי, וגם מה שהיא תורמת (שטחי תעסוקה), לא מהווה תרומה מספיק משמעותית למרחב.

כמו שטענו בעבר בוועדה המחוזית בנושא תכנית האב של יובלים-גנים, אנו סבורים כי יש לתת עדיפות משמעותית למתחמים הכתומים בשכונה, במיוחד כאשר מתחמים רבים כאלו טרם קודמו. אנו חוששים שהיקף התכנית הרב אשר מקודם בשכונה (שהגזרת ממנו הוא הוספת יח"ד לשכונה) הוא בעצימות גבוהה ובקצב הזה השכונה אינה תוכל לספק לתושביה הוותיקים והחדשים איכות חיים מספיק טובה.

לאור הצפיפות הצפויה בעקבות ריבוי התכנית המקדמות באזור יש לבחון את כושר הנשיאה של שכונת קרית היובל ולקיים חשיבה מעמיקה וכוללת על כלל היבטי השכונה כמו שלד ציבורי, שטחים ירוקים לנפש, רשת התחבורה ועומס על תשתיות הרק"ל.

לאור ההחלטה העדכנית של הוועדה המחוזית, לאפשר רק קידום של תוכניות בצורה מתחמית על ציר הנטקה בגודל מינימלי של 4 דונם, נבקש להחיל את המדיניות הזו גם על החלק הצפון מזרחי בהנטקה ולפיכך להוריד מסדר היום את התוכנית הנקודתית הזו אשר לא תורמת למרחב הציבורי ואף מהווה מכשול לקידום של תכנית מתחמית באותו האזור.



בברכה,

אסף שפניר

יו"ר מינהל קהילתי יובלים

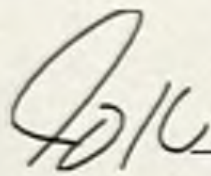
תצהיר

אני, אסף שפנייד, נושא/ת ת.ז. 031504244 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלהלן:

1. ההתנגדות מוגשת בשם מינהל קהילתי יובלים ע"ר 580570034.
2. כתובת למשלוח תשובה: רח' צ'ילה 8, ירושלים.
3. טלפון: 02-6414869, כתובת מייל: urban@yovalim.org.il

נימוקי ההתנגדות מפורטים מטעם מינהל קהילתי יובלים מצ"ב כנספח א' לתצהיר זה.

אני מצהיר/א כי השם דלעיל הוא שמי, והחתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

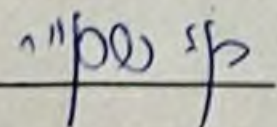

חתימה

27/9/2025
תאריך

אישור

אני, אסף שפנייד, עו"ד מרחוב האור 8 בעיר בנימינ מאשר/א בזה כי ביום 27/9/2025 הופיע/ה בפניי מר/אג' אסף שפנייד המוכר/א לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 031504244, ולאחר שהזהרתי/א כי עליו/א לומר את האמת וכי י/תהי/א צפוי/א לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/א את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה

בפניי.
בנימין שפנייד, עו"ד
מ.ר. 42810


חתימה

חותמת