

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שעל יד עיריית ירושלים

09.10.2025

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1257633 –

תוספת שתי קומות לשם תוספת 8 יח"ד חדשות, רחוב דרך חברון 39

שלום רב,

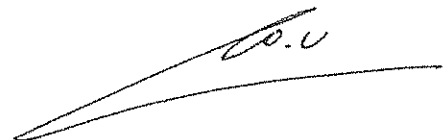
התכנית הנדונה ממוקמת בדרך חברון 39 פינת רחוב עמינדב בשכונת אבו תור, ירושלים. מדובר במבנה חדש העומד בימים אלה לקראת איכלוס (היתר 2019/0229.00). במבנה הקיים יש 4 קומות והוא נבנה מעל מבנה מסחרי בן קומה אחת, הכולל שטח מסחרי ופונה לרח' דרך חברון. במבנה הקיים 13 יחידות דיור בגדלים והוא במעמד של "מפעל מאושר להשכרה".

כאמור, התכנית הנדונה כאן מציעה תוספת של 2 קומות ו-8 יחידות דיור שייבנו מעל למבנה הקיים כיום – כך שבסופו של תהליך יהיו במבנה סה"כ 6 קומות ו-21 יחידות דיור – וזאת, כמובן, בהנחה שלא תוגש אז בקשה נוספת לתוספת נוספת של קומות ויחידות דיור (כי בעצם, למה לא!)

התכנית עומדת בניגוד מוחלט להחלטותיה של הוועדה המחוזית בנוגע לבנייה באבו תור – שהבניין משתייך אליה – שוועדה זו והוועדה המקומית שבו ואישו בשלושה מקרים פרטיים לפחות בעשור האחרון (דרך חברון 53, עין רוגל 8 ועין רוגל 18) – וכן במקרה הכללי הרבה יותר של גבעת המנוח. התכנית עומדת בניגוד מוחלט גם למדיניות תכנית האב השכונתית, המתגבשת בימים אלה ממש ומאמצת את ההחלטה על מגבלת גובה של 4 קומות. הטעם לעמידה הנחושה של כלל הוועדות וגופי התכנון הללו על השמירה על גובה מקסימלי של 4 קומות ו-160% בנייה לאורך דרך חברון במקטע הרלוונטי (החל ברחוב נעמי בדרום וכלה ברחוב המפקד בצפון) אינו רק הנחיות תכנית ירושלים 2000, שבה אבו תור נכללת באגן העיר העתיקה, ועל כן כפופה למגבלות אלה, אלא גם ההכרה בייחודיותו של מקטע מסוים זה ובחשיבותו האדריכלית והשימורית.

ואולם מעבר לחריגה ממדיניות התכנון הידועה והמקובלת הן של וועדות התכנון השונות הן של תכנית האב, התכנית האמורה מקוממת משום שהיא מייצגת באופן ברור ביותר את "שיטת הסלמי" הזכורה לרע, שבה יזמים מנסים להגדיל את זכויות הבניה בשלבים, בידיעה שהם חורגים מהמותר, ובתקווה שבשלב זה או אחר יצליחו להכשיר בנייה שלא הותרה להם בשלב מוקדם יותר. יש להתנגד באופן נחרץ להתנהלות נלוזה זו של יזמים ולזלזול שהיא מביעה במוסדות הרישוי והבנייה מחד גיסא ובתושבים ואוהבי העיר מאידך גיסא ולהבהיר לכול בלשון שאינה משתמעת לשתי פנים שהוועדות מכירות את המדיניות ומכבדות אותה, ואינן "נרדמות בשמירה" בשום עת.

אחרון חביב – אך מר: לבסוף, הפנייה הנוכחית לרשויות, בבקשה לאשר את שינוי התב"ע המקומית במקרה זה מקוממת במיוחד לאור ההיסטוריה הקצרה של הבניין: בשלבי התכנון המוקדמים במגרש האמור (2022), היזמים עצמם פנו (באמצעות אדריכל הבניין) אל הפורום האורבני של אבו תור במאמץ להגיע להסכמות שיימנעו עימותים והתנגדויות מיותרות. ואכן, ההסכמות שהושגו אז בין תושבי השכונה (שאותם ייצגתי אני, בשם הפורום האורבני של אבו תור) ובין היזם (שיוצג בידי אדריכל המבנה, מר צביקה רוזנבלום) לא רק מנעו את בזבוז הזמן והאנרגיה הכרוך בהתנגדויות אלא גם הניבו בניין יפה, המשתלב להפליא בחזית הרחוב המיוחדת שהוא חלק ממנה, ועל כן מכבד את היזם, את התושבים ואת העיר גם יחד.

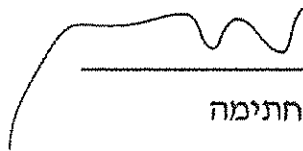


תצהיר

אני, אלי גוסמן, נושא/ת ת.ז. 058372087 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אחיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלהלן:

1. מצינף כחלץ בא נסיב מהגליו סג היגע לו מיום 9.10.25
2. חלצה והוא איש אמין ובן
- 3.

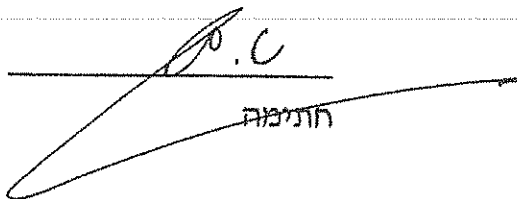
אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, והחתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימה

10/10/2025
תאריך

אישור

אני, שמעון דולן, עו"ד מרחוב א' מנחם 19 בעיר יבנה מאשרת בזה כי ביום 10.10.25 הופיעה בפניי מר/גב' המוכרת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' , ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יתהיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.


חתימה

שמעון דולן, עורך דין
מ.ר. 6940 | ע.מ. 007120371
חותמת



מינהל קהילתי בקעה רבתי

אבו תור | ארנונה | בקעה | מקור חיים | תלפיות

8.10.25

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שעל יד עיריית ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות המינהל הקהילתי בקעה רבתי לתכנית 101-1257633 – תוספת 2

קומות לשם תוספת 8 יח"ד חדשות, רחוב דרך חברון 39

התכנית ממוקמת בדרך חברון 39 פינת רחוב עמינדב בשכונת אבו תור, ירושלים.

שטח התכנית 0.601 דונם.

מדובר במבנה חדש הנמצא בימים אלה בשלבי בניה מתקדמים (היתר 2019/0229.00) הכולל 4 קומות בסמוך לציר הרכבת הקלה הכולל שטח מסחרי הפונה לרח' דרך חברון ו-13 יח"ד בגדלים שונים שקיבלו אישור למפעל מאושר להשכרה.

תכנית זו מציעה תוספת 2 קומות ו-8 יח"ד בהמשך לבינוי הקיים והמאושר. סה"כ יהיו 6 קומות הפונות לדרך חברון.

סה"כ יח"ד מוצעות: 21.

אנו מתנגדים לתכנית זו המקודמת בניגוד להחלטות קודמות של הוועדה המחוזית ובניגוד למדיניות תכנית האב השכונתית, המקודמת בימים אלה ממש וממליצה על גובה מקסימלי של 4 קומות לאורך מקטע זה של דרך חברון בשל חשיבותו האדריכלית והשימורית. זאת ועוד, אנו מתנגדים באופן עקרוני וגורף לשימוש ב"שיטת הסלמי", הבאה לידי ביטוי בהגשתה של תכנית זו באופן שאינו מאפשר מתן מענה פרוגרמטי ותחבורתי כנדרש, ובניגוד לסיכומים מפורשים שהושגו בעבר בין השכונה והיזם.

להלן פרטי התנגדות מנהל קהילתי בקעה רבתי לתכנית:

1. רקע תכנוני:

- 1.1 המתחם נכלל בתחום העיר ההיסטורית ובאגן החזותי של העיר העתיקה.
- 1.2 עפ"י תכנית מתאר-62 ייעוד הקרקע במקום הוא מגורים-1.
- 1.3 במקום קיים מבנה לשימור (מס' 5146 ברשימת השימור העירונית).
- 1.4 היתר 2019/0229.00 בהתאם לתמ"א 38 נמצא כיום בשלבי ביצוע מתקדמים. במקום כבר עומד כיום בניין בן 4 קומות הכולל 13 יח"ד וחזית מסחרית כלפי דרך חברון.
- 1.5 בימים אלה מקודמת תכנית אב לשכונת אבו תור הממליצה על שמירת אופייה של הדופן המזרחית של דרך חברון בין רחובות המפקד ונעמי. המלצתה של תכנית האב היא להגביל את הבינוי במתחם עד לגובה של עד 4 קומות ממפלס הכניסה הקובעת (דרך חברון). אישור התכנית האמורה בשלב זה עומד אפוא בניגוד גמור להמלצת תכנית



מינהל קהילתי בקעה רבתי

אבותור | ארנונה | בקעה | מקור חיים | תלפיות

האב, ויעודד את פריצתה עוד בטרם אישורה, באופן שיהווה תקדים ויגרוור תוספות דומות לאורך כל דרך חברון במתחם האמור.

2. חריגה ממדיניות ופגיעה במתחם לשימור:

2.1 בשנים האחרונות, תכניות המבקשות בינוי של מעל 4 קומות לאורך דרך חברון במקטע המדובר נדחו שוב ושוב על ידי הועדה המחוזית בשל ייחודיותו האדריכלית של המקטע והיותו "אזור רגיש וייחודי".

2.2 כך למשל, החלטת הועדה המחוזית מיום 10.7.2014 בעניין תכנית 101-0063750 – הקמת מבנה חדש בדרך חברון 53 קבעה כי "הבינוי המאפיין את המרקם ההיסטורי של שכונת אבו טור הינו בינוי שאינו עולה על גובה של 3-4 קומות. לאור זאת, השתכנעה הועדה כי אין מקום לאשר מבנה שגובהו עולה על 4 קומות ושטחו הבנוי עולה על 160%, במיקום רגיש זה."

2.3 כך קבעה גם ועדת משנה להיתרי בניה מיום 25.9.2017 בנוגע לבקשה להיתר מספר 2016/0919.00 לבינוי בדרך חברון 53: "לקבל חלקית את ההתנגדויות בעניין אחוזי הבנייה המוצעים בתכנית והחורגים מאחוזי הבנייה המותרים בהתאם למדיניות באזור ולהחלטת הועדה המחוזית במסגרת תכנית 63750 שקודמה על החלקה – אחוזי הבנייה יוקטנו ל-160 אחוז מעל לקרקע וזאת בהתאם למדיניות שנקבעה בתכנית המתאר החדשה לשטח הכלול בתחום אגן העיר העתיקה."

2.4 מאפייניו של המגרש הנ"ל אינם שונים מהותית מאלה של דרך חברון 53, שתכניתו שקודמו בו לבינוי בניגוד למדיניות נדחו באופן עקבי ע"י הוועדות השונות.

2.5 זאת ועוד, כאמור בסעיף 1.5, בימים אלה עיריית ירושלים והר"י מקדמות תכנית אב לשכונת אבו טור, שהמלצתה המפורשת למתחם המדובר היא להגביל את גובה הבינוי ל-4 קומות ממפלס דרך חברון.

2.6 על אף שתכנית אב זו טרם אושרה, אישור התכנית המוצעת בנקודת הזמן הנוכחית, על סף אישור תכנית האב, יהווה תקדים שאם יקבע יהיה קשה מאוד לחזור ממנו.

2.7 מדובר באזור בעל רגישות שימורית גבוהה (ברמה בניינית ומתחמית כאחד) ועל כן אנו מבקשים לדחות את התכנית המוצעת על הסף, לכל הפחות עד לקבלת החלטה בעניין תכנית האב.

3. מענים פרוגרמטיים:

3.1 תכניות המציעות תוספת יח"ד נדרשות לספק מענים פרוגרמטיים במסגרתן או בסביבותיהן.

3.2 בשל גודלו הקטן של המגרש, הוחלט בזמן קידום התמ"א המבוצעת כיום שלא להציע מענים פרוגרמטיים במגרש למעט מסחר בקומת הקרקע הפונה לדרך חברון.

3.3 נוסף כל כך, הוחלט במשא ומתן מפורט עם חברי הפורום האורבני של שכונת אבו טור, לוותר על הדרישה לספק במגרש את מספר החניות הנדרש עפ"י תקן החניה הקיים.

3.4 תוספת 8 יח"ד נראית זניחה, אולם קידום תיקוני תב"ע מקומיים מן הסוג המבוקש במקרה זה, ב"שיטת הסלמי", אינו מאפשר בחינה מעמיקה של הצרכים הפרוגרמטיים



מינהל קהילתי בקעה רבתי

אבותור | ארנונה | בקעה | מקור חיים | תלפיות

במקום, קל וחומר מתן מענים מספקים, ובפרט כאשר הבניין כבר עומד על תילו וכמעט מוכן לאכלוס.

3.5 חשוב להדגיש כי התכנית הנדונה אינה מבקשת לממש אחוזי בנייה המוקנים במגרש מכוח תכנית מאושרת כלשהי, אלא מבקשת לשנות את יעוד הקרקע ממגורים 1 למגורים ג כדי להגדיל את אחוזי הבנייה המותרים המקום – וזאת לא רק לאחר קבלת היתר בנייה בשנת 2022, אלא גם לאחר מימושו וסיום הבנייה לפיו.

3.6 כאמור, הבקשה גם עומדת בניגוד למדיניות שנקבעה בתכנית מתאר 62, בתכנית מתאר 2000, בהחלטות ועדה קודמות כפי שצוין לעיל וגם בתכנית האב המקודמת כיום.

3.7 לפיכך, אנחנו מתנגדים לקידום תכניות בצורה שאינה מאפשרת בחינה כוללת ומוקדמת של צרכי התושבים העתידיים ואינה מסוגלת להציע מענים רלוונטיים.

4. הסכמות בין הפורום האורבני לבין האדריכל ונציג היזם:

4.1 בשלב קידום היתר הבנייה לתוספת בהתאם לתמ"א 38, הפורום האורבני של שכונת אבו תור עמד בקשר רציף וחיובי עם האדריכל ונציג היזם, אדרי צביקה רוזנבלום, והגיע להסכמות שנגעו להפחתת מספר החניות, למיקום הכניסה הראשית הקובעת על דרך חברון, לגובה מעקה הגג, לחזית לרחי עמינדב ולהנמכת הגדר בפנינת הרחובות דרך חברון ועמינדב.

4.2 בזכות הסכמות אלו, הסכים הפורום האורבני שלא להגיש התנגדות לתכנית.

4.3 תהליך עבודה הדדי מסוג זה אינו רק חיובי ביותר וראוי לחיזוק ועידוד הרשויות, אלא שאין ספק שהוא גם מביא לתכנון מיטבי המוסכם על השכונה ומקבל את ברכתה ואת ברכת המנהל הקהילתי המייצג אותה.

4.4 הבניין העומד היום במקום מדגיש היטב את יתרונותיו של תהליך זה, בשל השתלבותו המוצלחת ברצף החזיתות של דרך חברון ושל רחוב עמינדב.

4.5 אם תאשר הוועדה את התכנית, וזאת בניגוד מפורש למדיניות הקיימת, וזו העתידה להתאשר, וללא הצדקות המניחות את הדעת, יהווה הדבר פגיעה קשה באמון התושבים במערכת התכנון ובנכונותם לקחת חלק בתהליכי תכנון חיוביים כאלו בעתיד.

4.6 המינהל הקהילתי מתנגד לשינוי התכנית ב"שיטת הסלמי", ובפרט לאחר שהסכמות אלה הושגו במאמץ הדדי וברוח טובה.

לאור כל האמור לעיל, מינהל קהילתי בקעה רבתי מתנגד נחרצות לאישור התכנית וסבור כי דינה להידחות על הסף, ולכל הפחות עד לאישור תכנית האב לשכונת אבו תור שתגדיר מדיניות בינוי ברורה לאזור תוך התחשבות בצרכי הפיתוח והשימור.

בברכה,

גלית רגיואן

יו"ר מינהל קהילתי בקעה רבתי

תצהיר עו"ד להתנגדות המנהל הקהילתי לתכנית מס' 101-1257633

אני הח"מ רותם רביבי עו"ד, מאשר כי גב' גלית רג'ואן מס' ת ז 056155633 חתמה על תצהיר ביום 8.10.25 אישרה את

נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפני.

רותם רביבי עו"ד
RUTH REVIVI
רשות מס' 34363

חתימה וחותמת עו"ד _____

כתובת - ראובן 15 ירושלים

טלפון - 0546262634

תאריך 8.10.25