

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

הנדון: התנגדות לתוכנית 101-1319805 מורדות גילה - מגורים בפארק

אני הח"מ מגיש בזאת את התנגדותי לתכנית האמורה, אשר תפגע בקנייני, באורח חיי ובשכונתי.

טעמי ההתנגדות, בקצרה:

תכנון התכנית וקידומה אינם עומדים בכללי המנהל התקין המחייבים ; התכנית מתבססת על דו"חות, תסקירים וחוות דעת שאינם נכונים או שאינם מבוססים עובדתית או שלא נבחנו כלל ; חסרים מסמכי רקע, נתונים ומסמכים נדרשים ; מסמכי התכנית סותרים זה את זה ואף נסתרים מתוך עצמם ; התכנית לגופה אינה תורמת דבר לשכונה ולמרחב הציבורי, מלבד נזקים.

יש לפסול את התכנית המוצעת או לכל הפחות להשאיר את תוכנית המתאר 13157 הקיימת על כנה.

א. התכנית סותרת תכנית סטטוטורית גבוהה ממנה, וחורגת ממנה ללא כל סיבה או צידוק

1. ביום 26.1.2025 החליטה ועדת המשנה הנקודתית של הוועדה המחוזית ירושלים על הפקדה בתנאים של תכנית מס 101-1319805, אשר מטרתה להכפיל פי ארבע ויותר את זכויות הבנייה של שלושה מגרשים בהם זכתה חב' בית ירושלמי, מעבר לזכויות הקבועות בתכנית המתאר לשכונה החדשה מורדות גילה מערב (מס' תכנית 13157). תכנית מורדות גילה אושרה בועדה המחוזית ירושלים בשנת 2012 ומכוחה הולכים ונבנים כלל המבנים במורדות גילה ומבוצעות עד היום עבודות הפיתוח במרחב הציבורי.
2. נוסף על טענות שיועלו במסגרת ההתנגדויות התכנוניות בדבר חוסר סבירות תכנוני קיצוני וקידום חריג ולא מוסבר תכנונית של תכנית נקודתית של בעל עניין העומדת בסתירה מוחלטת לתכנית הסטטוטורית לשכונה (אשר אושרה כאמור בועדה המחוזית לפני שנים ספורות בדומה לתכניות מתאר שכונתיות לשכונת רחביה, לשכונת הר חומה ולמורדות מלחה), מעיון במסמכי התכנית המופקדת עולה, כי נפלו במסמכים פגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין ועל כן יש לפסול את התוכנית מהטעמים הבאים :

- א. טשטוש מכוון של גובה הבנייה המוצעת (13 קומות ממפלס הרחוב במקום 5 קומות בתכנית המתאר לשכונה) על ידי העתקת הכניסה הקובעת אל חורשה לשימור ושצ"פ הנמצאים בעורף המגרשים ואינם כלולים בכלל בשטח התוכנית, חלף סימון הכניסה הקובעת ממפלס הרחוב כנדרש בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב - 1992 ובתקנון תכנית המתאר לשכונה, באופן מטעה היוצר את הרושם על מרבית התושבים שאינם אנשי מקצוע, כי הבינו המוצע דומה בהיקפו ליתר הבינוי במורדות גילה מערב.
- ב. תכנית הבנייה המוצעת בטבלה מס' 5 בתקנון מבא"ת מסתירה את העובדה שהנפח הכולל של הבנייה העל קרקעית המוצעת (המגיע לכ 18,400 מ"ר כולל מרפסות) הינו כ 700% משטחי המגרש .
- ג. מדיניות בניה בסמיכות לציר רק"ל-הוועדה נתנה זכויות בניה כאמור כאילו הפרוייקט על ציר הרכבת הקלה, אך כאמור מיקום הפרוייקט מרוחק ובין הפרוייקט לקו הרכבת הקלה יש שכונה שלימה עם בינוי נמוך.

1. מסמכי התכנית המופקדת הכוללת הצעה לבינוי עילי אינטנסיבי במיוחד בהיקף מעל 700%, אינם כוללים, בשונה מהמקובל בהיקפי בנייה כאמור, **תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקות מיקרו אקלים** לבחינת ההשפעות הסביבתיות הצפויות מהבינוי המוצע ולבחינת הפגיעה הצפויה מהגברת רוח ומחסימת האור והשמש לדיירי המבנים הסמוכים הנמוכים בהרבה מהבינוי הגבוה המוצע (המתוכנן כחומת מגדלים עם מרווחים מינימליים ביניהם בסגנון הבינוי של הולילנד).

לא הוגש תסקיר השפעה על הסביבה ולא ניתן לדעת את השפעות וההשלכות מאחר ולא בוצעה בדיקה וזאת בניגוד להוראות התקנות הנ"ל, למרות שהיא מבקשת לכרות עצים בשמורת טבע, על כן יש לפסול את התוכנית המוצעת.
במידה ויוגש תסקיר יש לתת לתושבים הזדמנות נוספת למי שרואה את עצמו נפגע מהתוכנית.

2. סימון תחום שטח החורשה לשימור שמעל לתכנית חניון הפרטי המוצע כ"יעוד ע"י תכנית מאושרת אחרת" הינו מטעה ומטשטש באופן מכוון את המוצע בפועל בתכנית: עקירה של החורשה לשימור בתחום שצ"פ פארק וגן ציבורי לצורך סיפוח שטח החורשה והקמת חניון פרטי ברישום תלת מימדי מתחתיה.

ג. העדר תכנית:

1. כמה קומות מתוכננות בתכנית, מה גובה הבניינים, והאם יש הגבלה על זכויות הבניה?

* טבלה 5 להוראות התכנית, שהיא המסמך הקובע, מתייחסת למספר הקומות רק בהערות –

(4) בניין A - מספר קומות 7, בניין B - מספר קומות 9, בניין C - מספר קומות 8.

(5) מספר קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ומעל מפלס רחוב שאקי יהיה כדלקמן:

בניין A - מספר קומות 5. בניין B - מספר קומות 4. בניין C - מספר קומות 4. קומת חניון

בניינים בבניין C לא תחשב במניין מספר קומות. מספר קומות חניון תחתון - 2 קומות (סימון

בנספח הבינוי 1 וP. 2) - מספר קומות סופי מתחת למפלס רחוב שאקי ייקבע בעת היתר

הבניה בהתאם להערה "ד" לטבלה 5 (זכויות והוראות בניה).

הערה ד קובעת: לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה תותר תוספת קומות תת-קרקעיות עבור אחסנה, חניות ומערכות טכניות מעבר למפורט בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה. תוספת הקומות תעשה בהתאם לתכנון המקצועי. שטחי הבניה של קומות תת-קרקעיות נוספות כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלה בסעיף 5 "זכויות והוראות בניה" והן יבואו בנוסף לה ללא צורך בהקלה או הגשת תכנית נוספת.

הערה יב. מבהירה: לא יבוא במניין הקומות קומת היציאה לגג (העילגות במקור, בכל הציטוטים מהתכנית).

לכך יש להוסיף כי אין חלוקה בין קומות תת קרקעיות לקומות שהן מתחת לכניסה הקובעת (אך אין תת"ק) - ראו הערה (2) לטבלה 5: לרבות חניה, אחסנה, מעברים, חדרי מיגון, מבואות וחדרי מדרגות, מערכות טכניות ושטחי שירות נלווים לשימושים המותרים, שטחים לרווחת הדיירים וכד'. בעת הוצאת היתר בנייה תתאפשר תוספת קומות ושטחי בנייה תת קרקעיים

לטובת החניון בהתאם לתקן חניה, והמערכות הנדרשות. ולעומתה סוף הערה (5) המתייחס ל"קומות מתחת לכניסה הקובעת".

לא יכולה להיות מחלוקת שהאמור בסעיף 6.1.1 ה.1 לתכנית: **יותר קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עבור מגורים, מסחר, מבני ציבור, חניה, שטחי שירות נלווים לשימושים במבנה, אחסנה, מתקנים, מערכות טכניות ושטחים לרווחת הדיירים, אינו מפריד בין קומה מתחת לכניסה הקובעת לקומה מתחת לפני הקרקע. ראו גם האמור בסעיף 4.1.2 ג.1: בשטח המסומן בנספח הבינוי בבניין A באות א' בצבע חום המצוי בקומה 4 של הבניין והיקפו כ-400 מ"ר שטח בנוי, יותר שימוש לחברה קהילה ותרבות בלבד. האם השימוש הציבורי נמצא בתת הקרקע או מתחת לכניסה הקובעת?**

עוד תהיה באשר למספר הקומות, מופיעה בסעיף 6.1.1 ה.8: **תותר בקומה הראשונה הקמת קומת גלריה אשר לא תחשב במניין קומות ושטחי הבניין, שטחי הגלריות יתווספו לזכויות הבנייה עבור השימושים המותרים בקומות הקרקע. ושם, בסעיף ה.9: תותר קומה טכנית עבור מערכות בנוסף לקומות המותרות בתכנית זו ובנוסף לשטחים בטבלה.**

אז כמה קומות יהיו, מה הן זכויות הבניה (האינסופיות) של התכנית ומה יהיה גובהם של הבניינים?

הנה עוד דוגמה, בהערה ה' לטבלה: **גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת מתייחס לגובה רצפת הגג. מעל גובה זה תותר הקמת קומה טכנית הכוללת יציאות חדרי מדרגות לגג, חדרי מכונות, חדרי מעליות, חדרי משאבות, מאגרי מים, מעקה בהתאם לתקן ופתרון הסתרה למתקנים טכניים וכד' בהתאם להוראות תכנית זו, ותותר סטייה של 2 מטר בגובה הבניין.**

ובזה לא תמו זכויות הבניה (דהיינו, השטח הבנוי), כאמור בסעיף 4.1.2 א.2: **תותר בניה מעל שטח זכות המעבר בגבולות קווי בניין תוך שמירה של חלל פנוי בגובה של 3 מטרים לפחות מעל פני המדרכה. ולמען הסר ספק, מסביר שם, ס"ק ב.6: כל שטחי בניה הנדרשים לבניה של המעבר אינם נכללים בטבלה 5 "זכויות והוראות בניה" והם יבואו בנוסף לה ללא צורך בהקלה או הגשת תכנית נוספת. וכן האמור בסעיף 6.1.1 א.3: שטחי המבנים הטכניים יתווספו לשטחים המופיעים בטבלה 5 (טבלת זכויות והוראות בניה).**

לסיום חלק זה, נציין את הערה ב' לטבלה 5, הקובעת: **שטחי המרפסות - בנוסף לשטח העיקרי הם למרפסות מקורות בלבד, שטחי מרפסות זיזיות יהיו בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה, ולא יבואו במניין השטחים.**

יוער, כי אף סעיף מסעיפי התכנית לא מוגדר כ"סעיף סטייה ניכרת". וברור גם למה - אי אפשר לסטות ממה שהו שאינו מוגדר. אין קווי בניין, אין גבול לזכויות הבניה, לא ברור מה מספר הקומות (המופיע כהערה בלבד). ה"תכנית" כולה אינה אלא תכנית חלוקת שלל, ותו לא.

התכנית אינה תואמת את הוראות סעיף 145(ז) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, המורה:

- "מוסד תכנון לא יתן היתר, מכוח תכנית שהופקדה אחרי ט' בטבת תשנ"ו (1 בינואר 1996) אלא אם כן אושרה למקרקעין, שלגביהם מבוקש ההיתר, תכנית הקובעת הוראות בכל אלה:
- (1) פירוט יעודי הקרקע;
 - (2) חלוקה למגרשים או לחלקות וגבולותיהם, אם אלו לא נקבעו בתשריט חלוקת קרקע;
 - (3) קווי הבנין, מספר הקומות או גובה הבנינים;
 - (4) שטחי הבניה המותרים."

2. כמה דירות מתוכננות – ומה תמהיל הדירות?

בתוכנית מדובר על 118 דירות ואפשרות ל- 10% דירות תוספת בסעיף טבלה ז/5. באתר של היזם (נספח א) כבר מפורסם 129 דירות בפרויקט, אז אולי אפשר לדעת לכמה קומות ודירות היזם מתכנן להגיע? לפי טבלת חנייה - לא תהיה חנייה לכל הדירות ועם המעבר לברוכי תושבי התוכנית יעמיסו על החניות בברוכי/המחנכת שכבר היום מלאות.

3. עצים לכריתה ועצים לשימור: פגיעה בשטח ירוק אשר מהווה איזור שקט לבתי התושבים וריאה ירוקה שתעלם ועל כן יש לפסול את התוכנית.

ד. התכנית מזיקה לשכונה ולשכנים

כניסה קובעת מטיילת קיימת ללא רחוב מוגדר הסמוכה לבתי התושבים ברחוב יהושע ברוכי תהווה מטרד ורעש. גובה הבנייה חריג בכל הרחובות הסמוכים (ברוכי/המחנכת/דלה פרגולה) אשר נבנו באותו תכנון ובאותו סדר של גובה, בנייה של 3 בנינים לגובה המבוקש אינה משתלבת אדריכלית ותפגע בקו הגובה האיזורי ובפרטיות התושבים הסמוכים, הסתרת השמש וכניסת אור לבתי התושבים.

ה. "תרומה" לא חוקית

כעולה ממסמכי התכנית, המגיש הוא גוף פרטי אשר זכה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לבניית 35 יחידות דיור בלבד לפי תוכנית ידועה קיימת ומאושרת למורדות גילה 13157. עם זאת, לא נרשמה כל מחאה מצד מוסדות התכנון, מהיכן נמצאה למוסדות התכנון הזכות להעניק לגורם פרטי קרקע בבעלות ציבורית-שצ"פ וחורשה לשימור עם תוספת בנייה בסדר גודל חורג מכל הגיון שלא מתחשב בתוכנית מאושרת, בדיירים הקיימים ובגובה הבניינים הקיימים היום.

1. לא בוצע כל הליך שיתוף ציבור טרם ההחלטה על הפקדת התכנית לדיירים המתגוררים בסמוך ולא נבחנו או הוצעו חלופות לתכנון הפוגעני המוצע, אף שהתכנית עומדת בסתירה מוחלטת לתכנית המתאר לשכונת מורדות גילה, אשר תוכננה בקפידה על ידי אדרי' נעמה מליס ובחנה מול כל מבנה את חתכי הרחוב ואת ההתאמה למבנה הטופוגרפי הטבעי.

על קיומה של התכנית, המציעה לשנות מקצה לקצה את כל עקרונות התכנון בסביבה, נודע לדיירי רח' יהושע ברוכי, בו מתגוררים הנפגעים העיקריים מהתכנית, **רק באמצע תקופת ההפקדה**, לאחר שהפרסום אודות הפקדת התכנית בוצע ברחוב ביום 23.10.2025 בעקבות פנייה במייל של אחד התושבים.

בנוסח הפרסום שבוצע צויין כי מטרת התכנית היא "הקמת מבני מגורים במורדות שכונת גילה, הקצאת שטחים ציבוריים מבונים שטחי תעסוקה ויצירת חזית מסחרית ברחוב שאקי " מהפרסום נשמטו המטרות העיקריות של התכנית :

1. תוספת זכויות בנייה ותוספת קומות ויחידות דיור מעבר לתכנית המתאר לשכונה.
2. הגדלת חניון פרטי מוצע אל תחום שצ"פ וחורשה לשימור.

סיכומו של דבר : לאור האמור לעיל ובשל העובדה שכל התהליך פסול מיסודו יש לדחות ולבטל את התוכנית המוצעת לאלתר ולהשאיר את תוכנית המתאר 13157 הקיימת על כנה.

נספח א: כמות דירות מתוכננת

הפרסום באתר של בית ירושלמי שמדבר כבר על 129 דירות...

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://baje.co.il/projects/פרויקט-מגורים-בפארק/>. The page features a header image of a modern residential building with the text 'אבנר חי שאקי, מורדות גילה, ירושלים'. Below the header, the main text reads: 'פרויקט מגורי איכות השוכן על פארק טבעי של עצי אורן ומציע רצף של שטחים פתוחים. הנוף הפראי משתלב עם חוויה אורבנית שלווה וחזית מסחרית לרווחת הדיירים.' Below this text are three large purple circles containing the following information:

מספר	יחיד	בניינים
2,200	129	3
מ"ר שטחי מסחר	יחיד	בניינים

The browser's address bar shows several tabs: 'Imported From IE', 'sharepoint 365', 'jdc', 'player.gl.bynetcdn.c...', 'חילוט', 'Grammarly: Free Wr...', 'בית שמש התחזשה...', and 'Become a Super He...'. The browser's user interface includes a 'MENU' button and a 'InPrivate' indicator.

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' _____

ההתנגדות מחויבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)

תאריך _____

תצהיר _____
 אני החתום/ה מטה אמיר/אק נושא/ת תעודת זהות מס' 068005468 לאחר שהוזהרתי כי
 לי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

1. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד _____ שם בא כוחו של המתנגד _____
 כתובת למשלוח תשובה _____ ט"ל _____ נייד _____
 מיקוד _____ ת.ד. _____

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	החמנה	29	12		

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת _____

ג. סטטוס דירת המתנגד _____ (בבעלות/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

כח/אק/אק
 חתום/ת

5. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות _____

אני הח"מ אמיר/אק עו"ד, מאשר/ת כי מרגב אמיר/אק ת.ז. מס' 068005468
 חתם על תצהיר ביום 11.11.2025 לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים
 הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד _____

מיה מורדוד - עורכת דין
 מ.ר. 92876
 כנפי נשרים 15
 9546427
 02-6528123

- תוכנית בסמכות הועדה המחוזית - יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
- תוכנית בסמכות הועדה המקומית - יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

הנדון: התנגדות לתוכנית 101-1319805 מורדות גילה - מגורים בפארק

אני הח"מ מגיש בזאת את התנגדותי לתכנית האמורה, אשר תפגע בקנייני, באורח חיי ובשכונתי.

טעמי ההתנגדות, בקצרה:

תכנון התכנית וקידומה אינם עומדים בכללי המנהל התקין המחייבים ; התכנית מתבססת על דו"חות, תסקירים וחוות דעת שאינם נכונים או שאינם מבוססים עובדתית או שלא נבחנו כלל ; חסרים מסמכי רקע, נתונים ומסמכים נדרשים ; מסמכי התכנית סותרים זה את זה ואף נסתרים מתוך עצמם ; התכנית לגופה אינה תורמת דבר לשכונה ולמרחב הציבורי, מלבד נזקים.

יש לפסול את התכנית המוצעת או לכל הפחות להשאיר את תוכנית המתאר 13157 הקיימת על כנה.

א. התכנית סותרת תכנית סטטוטורית גבוהה ממנה, וחורגת ממנה ללא כל סיבה או צידוק

1. ביום 26.1.2025 החליטה ועדת המשנה הנקודתית של הוועדה המחוזית לירושלים על הפקדה בתנאים של תכנית מס 101-1319805, אשר מטרתה להכפיל פי ארבע ויותר את זכויות הבנייה של שלושה מגרשים בהם זכתה חב' בית ירושלמי, מעבר לזכויות הקבועות בתכנית המתאר לשכונה החדשה מורדות גילה מערב (מס' תכנית 13157). תכנית מורדות גילה אושרה בועדה המחוזית לירושלים בשנת 2012 ומכוחה הולכים ונבנים כלל המבנים במורדות גילה ומבוצעות עד היום עבודות הפיתוח במרחב הציבורי.
2. נוסף על טענות שיועלו במסגרת ההתנגדויות התכנוניות בדבר חוסר סבירות תכנוני קיצוני וקידום חריג ולא מוסבר תכנונית של תכנית נקודתית של בעל עניין העומדת בסתירה מוחלטת לתכנית הסטטוטורית לשכונה (אשר אושרה כאמור בועדה המחוזית לפני שנים ספורות בדומה לתכניות מתאר שכונתיות לשכונת רחביה, לשכונת הר חומה ולמורדות מלחה), מעיון במסמכי התכנית המופקדת עולה, כי נפלו במסמכים פגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין ועל כן יש לפסול את התוכנית מהטעמים הבאים :

- א. טשטוש מכוון של גובה הבנייה המוצעת (13 קומות ממפלס הרחוב במקום 5 קומות בתכנית המתאר לשכונה) על ידי העתקת הכניסה הקובעת אל חורשה לשימור ושצ"פ הנמצאים בעורף המגרשים ואינם כלולים בכלל בשטח התוכנית, חלף סימון הכניסה הקובעת ממפלס הרחוב כנדרש בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב - 1992 ובתקנון תכנית המתאר לשכונה, באופן מטעה היוצר את הרושם על מרבית התושבים שאינם אנשי מקצוע, כי הבינו המוצע דומה בהיקפו ליתר הבינוי במורדות גילה מערב.
- ב. תכנית הבנייה המוצעת בטבלה מס' 5 בתקנון מבא"ת מסתירה את העובדה שהנפח הכולל של הבנייה העל קרקעית המוצעת (המגיע לכ 18,400 מ"ר כולל מרפסות) הינו כ 700% משטחי המגרש .
- ג. מדיניות בניה בסמיכות לציר רק"ל-הוועדה נתנה זכויות בניה כאמור כאילו הפרוייקט על ציר הרכבת הקלה, אך כאמור מיקום הפרוייקט מרוחק ובין הפרוייקט לקו הרכבת הקלה יש שכונה שלימה עם בינוי נמוך.

1. מסמכי התכנית המופקדת הכוללת הצעה לבינוי עילי אינטנסיבי במיוחד בהיקף מעל 700%, אינם כוללים, בשונה מהמקובל בהיקפי בנייה כאמור, **תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקות מיקרו אקלים** לבחינת ההשפעות הסביבתיות הצפויות מהבינוי המוצע ולבחינת הפגיעה הצפויה מהגברת רוח ומחסימת האור והשמש לדיירי המבנים הסמוכים הנמוכים בהרבה מהבינוי הגבוה המוצע (המתוכנן כחומת מגדלים עם מרווחים מינימליים ביניהם בסגנון הבינוי של הולילנד).

לא הוגש תסקיר השפעה על הסביבה ולא ניתן לדעת את השפעות וההשלכות מאחר ולא בוצעה בדיקה וזאת בניגוד להוראות התקנות הנ"ל, למרות שהיא מבקשת לכרות עצים בשמורת טבע, על כן יש לפסול את התוכנית המוצעת.
במידה ויוגש תסקיר יש לתת לתושבים הזדמנות נוספת למי שרואה את עצמו נפגע מהתוכנית.

2. סימון תחום שטח החורשה לשימור שמעל לתכנית חניון הפרטי המוצע כ"יעוד ע"י תכנית מאושרת אחרת" הינו מטעה ומטשטש באופן מכוון את המוצע בפועל בתכנית: עקירה של החורשה לשימור בתחום שצ"פ פארק וגן ציבורי לצורך סיפוח שטח החורשה והקמת חניון פרטי ברישום תלת מימדי מתחתיה.

ג. העדר תכנית:

1. כמה קומות מתוכננות בתכנית, מה גובה הבניינים, והאם יש הגבלה על זכויות הבניה?

* טבלה 5 להוראות התכנית, שהיא המסמך הקובע, מתייחסת למספר הקומות רק בהערות –
(4) בניין A - מספר קומות 7, בניין B - מספר קומות 9, בניין C - מספר קומות 8.
(5) מספר קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ומעל מפלס רחוב שאקי יהיה כדלקמן:
בניין A - מספר קומות 5 בניין B - מספר קומות 4 בניין C - מספר קומות 4. קומת חניון ביניים בבניין C לא תחשב במניין מספר קומות. מספר קומות חניון תחתון - 2 קומות (סימון בנספח הבינוי 1 וP. 2) - מספר קומות סופי מתחת למפלס רחוב שאקי ייקבע בעת היתר הבניה בהתאם להערה "ד" לטבלה 5 (זכויות והוראות בניה).

הערה ד קובעת: לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה תותר תוספת קומות תת-קרקעיות עבור אחסנה, חניות ומערכות טכניות מעבר למפורט בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה. תוספת הקומות תעשה בהתאם לתכנון המקצועי. שטחי הבניה של קומות תת-קרקעיות נוספות כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלה בסעיף 5 "זכויות והוראות בניה" והן יבואו בנוסף לה ללא צורך בהקלה או הגשת תכנית נוספת.

הערה יב. מבהירה: לא יבוא במניין הקומות קומת היציאה לגג (העילגות במקור, בכל הציטוטים מהתכנית).

לכך יש להוסיף כי אין חלוקה בין קומות תת קרקעיות לקומות שהן מתחת לכניסה הקובעת (אך אין תת"ק) - ראו הערה (2) לטבלה 5: לרבות חניה, אחסנה, מעברים, חדרי מיגון, מבואות וחדרי מדרגות, מערכות טכניות ושטחי שירות נלווים לשימושים המותרים, שטחים לרווחת הדיירים וכד'. בעת הוצאת היתר בנייה תתאפשר תוספת קומות ושטחי בנייה תת קרקעיים

לטובת החניון בהתאם לתקן חניה, והמערכות הנדרשות. ולעומתה סוף הערה (5) המתייחס ל"קומות מתחת לכניסה הקובעת".

לא יכולה להיות מחלוקת שהאמור בסעיף 6.1.1 ה.1 לתכנית: **יותר קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עבור מגורים, מסחר, מבני ציבור, חניה, שטחי שירות נלווים לשימושים במבנה, אחסנה, מתקנים, מערכות טכניות ושטחים לרווחת הדיירים, אינו מפריד בין קומה מתחת לכניסה הקובעת לקומה מתחת לפני הקרקע. ראו גם האמור בסעיף 4.1.2 ג.1: בשטח המסומן בנספח הבינוי בבניין A באות א' בצבע חום המצוי בקומה 4 של הבניין והיקפו כ-400 מ"ר שטח בנוי, יותר שימוש לחברה קהילה ותרבות בלבד. האם השימוש הציבורי נמצא בתת הקרקע או מתחת לכניסה הקובעת?**

עוד תהיה באשר למספר הקומות, מופיעה בסעיף 6.1.1 ה.8: **תותר בקומה הראשונה הקמת קומת גלריה אשר לא תחשב במניין קומות ושטחי הבניין, שטחי הגלריות יתווספו לזכויות הבנייה עבור השימושים המותרים בקומות הקרקע. ושם, בסעיף ה.9: תותר קומה טכנית עבור מערכות בנוסף לקומות המותרות בתכנית זו ובנוסף לשטחים בטבלה.**

אז כמה קומות יהיו, מה הן זכויות הבניה (האינסופיות) של התכנית ומה יהיה גובהם של הבניינים?

הנה עוד דוגמה, בהערה ה' לטבלה: **גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת מתייחס לגובה רצפת הגג. מעל גובה זה תותר הקמת קומה טכנית הכוללת יציאות חדרי מדרגות לגג, חדרי מכונות, חדרי מעליות, חדרי משאבות, מאגרי מים, מעקה בהתאם לתקן ופתרון הסתרה למתקנים טכניים וכד' בהתאם להוראות תכנית זו, ותותר סטייה של 2 מטר בגובה הבניין.**

ובזה לא תמו זכויות הבניה (דהיינו, השטח הבנוי), כאמור בסעיף 4.1.2 א.2: **תותר בניה מעל שטח זכות המעבר בגבולות קוי בניין תוך שמירה של חלל פנוי בגובה של 3 מטרים לפחות מעל פני המדרכה. ולמען הסר ספק, מסביר שם, ס"ק ב.6: כל שטחי בניה הנדרשים לבניה של המעבר אינם נכללים בטבלה 5 "זכויות והוראות בניה" והם יבואו בנוסף לה ללא צורך בהקלה או הגשת תכנית נוספת. וכן האמור בסעיף 6.1.1 א.3: שטחי המבנים הטכניים יתווספו לשטחים המופיעים בטבלה 5 (טבלת זכויות והוראות בניה).**

לסיום חלק זה, נציין את הערה ב' לטבלה 5, הקובעת: **שטחי המרפסות - בנוסף לשטח העיקרי הם למרפסות מקורות בלבד, שטחי מרפסות זיזיות יהיו בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה, ולא יבואו במניין השטחים.**

יוער, כי אף סעיף מסעיפי התכנית לא מוגדר כ"סעיף סטייה ניכרת". וברור גם למה - אי אפשר לסטות ממה שהו שאינו מוגדר. אין קווי בניין, אין גבול לזכויות הבניה, לא ברור מה מספר הקומות (המופיע כהערה בלבד). ה"תכנית" כולה אינה אלא תכנית חלוקת שלל, ותו לא.

התכנית אינה תואמת את הוראות סעיף 145(ז) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, המורה:

- "מוסד תכנון לא יתן היתר, מכוח תכנית שהופקדה אחרי ט' בטבת תשנ"ו (1 בינואר 1996) אלא אם כן אושרה למקרקעין, שלגביהם מבוקש ההיתר, תכנית הקובעת הוראות בכל אלה:
- (1) פירוט יעודי הקרקע;
 - (2) חלוקה למגרשים או לחלקות וגבולותיהם, אם אלו לא נקבעו בתשריט חלוקת קרקע;
 - (3) קווי הבנין, מספר הקומות או גובה הבנינים;
 - (4) שטחי הבניה המותרים."

2. כמה דירות מתוכננות – ומה תמהיל הדירות?

בתוכנית מדובר על 118 דירות ואפשרות ל- 10% דירות תוספת בסעיף טבלה ז/5. באתר של היזם (נספח א) כבר מפורסם 129 דירות בפרויקט, אז אולי אפשר לדעת לכמה קומות ודירות היזם מתכנן להגיע? לפי טבלת חנייה - לא תהיה חנייה לכל הדירות ועם המעבר לברוכי תושבי התוכנית יעמיסו על החניות בברוכי/המחנכת שכבר היום מלאות.

3. עצים לכריתה ועצים לשימור: פגיעה בשטח ירוק אשר מהווה איזור שקט לבתי התושבים וריאה ירוקה שתעלם ועל כן יש לפסול את התוכנית.

ד. התכנית מזיקה לשכונה ולשכנים

כניסה קובעת מטיילת קיימת ללא רחוב מוגדר הסמוכה לבתי התושבים ברחוב יהושע ברוכי תהווה מטרד ורעש. גובה הבנייה חריג בכל הרחובות הסמוכים (ברוכי/המחנכת/דלה פרגולה) אשר נבנו באותו תכנון ובאותו סדר של גובה, בנייה של 3 בנינים לגובה המבוקש אינה משתלבת אדריכלית ותפגע בקו הגובה האיזורי ובפרטיות התושבים הסמוכים, הסתרת השמש וכניסת אור לבתי התושבים.

ה. "תרומה" לא חוקית

כעולה ממסמכי התכנית, המגיש הוא גוף פרטי אשר זכה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לבניית 35 יחידות דיור בלבד לפי תוכנית ידועה קיימת ומאושרת למורדות גילה 13157. עם זאת, לא נרשמה כל מחאה מצד מוסדות התכנון, מהיכן נמצאה למוסדות התכנון הזכות להעניק לגורם פרטי קרקע בבעלות ציבורית-שצ"פ וחורשה לשימור עם תוספת בנייה בסדר גודל חורג מכל הגיון שלא מתחשב בתוכנית מאושרת, בדיירים הקיימים ובגובה הבניינים הקיימים היום.

1. לא בוצע כל הליך שיתוף ציבור טרם ההחלטה על הפקדת התכנית לדיירים המתגוררים בסמוך ולא נבחנו או הוצעו חלופות לתכנון הפוגעני המוצע, אף שהתכנית עומדת בסתירה מוחלטת לתכנית המתאר לשכונת מורדות גילה, אשר תוכננה בקפידה על ידי אדרי' נעמה מליס ובחנה מול כל מבנה את חתכי הרחוב ואת ההתאמה למבנה הטופוגרפי הטבעי.

על קיומה של התכנית, המציעה לשנות מקצה לקצה את כל עקרונות התכנון בסביבה, נודע לדיירי רח' יהושע ברוכי, בו מתגוררים הנפגעים העיקריים מהתכנית, **רק באמצע תקופת ההפקדה**, לאחר שהפרסום אודות הפקדת התכנית בוצע ברחוב ביום 23.10.2025 בעקבות פנייה במייל של אחד התושבים.

בנוסח הפרסום שבוצע צויין כי מטרת התכנית היא "הקמת מבני מגורים במורדות שכונת גילה, הקצאת שטחים ציבוריים מבונים שטחי תעסוקה ויצירת חזית מסחרית ברחוב שאקי " מהפרסום נשמטו המטרות העיקריות של התכנית :

1. תוספת זכויות בנייה ותוספת קומות ויחידות דיור מעבר לתכנית המתאר לשכונה.
2. הגדלת חניון פרטי מוצע אל תחום שצ"פ וחורשה לשימור.

סיכומו של דבר : לאור האמור לעיל ובשל העובדה שכל התהליך פסול מיסודו יש לדחות ולבטל את התוכנית המוצעת לאלתר ולהשאיר את תוכנית המתאר 13157 הקיימת על כנה.

נספח א: כמות דירות מתוכננת

הפרסום באתר של בית ירושלמי שמדבר כבר על 129 דירות...

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://baje.co.il/projects/פרויקט-מגורים-בפארק/>. The page features a header image of a modern residential building with the text 'אבנר חי שאקי, מורדות גילה, ירושלים'. Below the header, the main text reads: 'פרויקט מגורי איכות השוכן על פארק טבעי של עצי אורן ומציע רצף של שטחים פתוחים. הנוף הפראי משתלב עם חוויה אורבנית שלווה וחזית מסחרית לרווחת הדיירים.' Below this text are three large purple circles containing the following information:

מספר	יחיד	בניינים
2,200	מ"ר שטחי מסחר	3

The browser's address bar and tabs are visible at the top, and a 'MENU' button is located in the top left corner of the page content.

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 1317505-101

ההתנגדות מחוייבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)

תאריך 23.11.25

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה מ"ה ע"י 120 נושא/ת תעודת זהות מס' 307390112 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד מ"ה ע"י 120 שם בא כוחו של המתנגד _____
כתובת למשלוח תשובה כ"ה המלך
מיקוד _____ ת.ז. 307390112 סני' 026769245 נייד _____

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

א.

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
המבוקשת	<u>רחוב המלך</u>	<u>23</u>	<u>5</u>	<u>1</u>	<u>3</u>
דירת המתנגד	<u>המלך</u>	<u>23</u>	<u>5</u>	<u>1</u>	<u>3</u>

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת
300 מ'

ג. סטטוס דירת המתנגד מ"ה ע"י 120 (בבעלות/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

כ"ה ע"י 120

5. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות [חתימה]

מרדכי זרגרי, עו"ד

אני הח"מ מ.ר. 86043 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב מ"ה ע"י 120 ת.ז. מס' 307390112 חתם על תצהיר ביום 23.11.25, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

מרדכי זרגרי, עו"ד

חתימה וחותמת עו"ד מ.ר. 86043

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
* תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

לכבוד: הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

הנדון: התנגדות למגדלי מורדות גילה, תכנית מס. 101-1319805

לכבוד חברי הוועדה הנכבדים, להלן פירוט הסיבות להתנגדותי לתוכנית המגדלים במורדות גילה.

א. למרות ההסתמכות על מגישי התוכנית על מדיניות המגדלים לאורך הרכבת הקלה, בפועל המתחם מרוחק כ-300 מטר מהקו ומתפקד כמרחב מנותק ושאינו נגיש אליו המשמעות היא שהפרויקט אינו עונה על הקריטריונים שבגללם נקבעה מדיניות המגדלים מלכתחילה, ולכן ההצדקה הזו אינה יכולה לשמש בסיס תכנוני במקרה זה.

ב. ניכר פער בין התשריטים לבין ההסברים המוגשים לוועדה: אין כל ודאות האם המרפסות המוצעות אכן מאפשרות במסגרת התוכנית או שמא הן יידרשו לאישורי בנייה נפרדים בהמשך. היעדר שקיפות זה מעלה שאלות לגבי התהליך ומעורר חשד כי ניתנה התחייבות מוקדמת להיתרים עתידיים, בניגוד לנדרש בתכנון תקין.

ג. המענה שלפיה הפגיעה היא בנוף "שאינו עיקרי" אינה משקפת את המציאות. עבור תושבי רחוב המחנכת ורבים מתושבי רחוב יהושע ברוכי, הנוף המדובר הוא למעשה הנוף היחיד שנושקף מדירותיהם. חסימתו או שינוי המוחלט פוגעים באופן ישיר ומשמעותי באיכות חייהם, באור בחדרים ובתחושת המרחב הפתוח שהם נהנים ממנו כיום.

ה. העובדה שכל המבנים הסמוכים נבנו רק בעשור האחרון מעידה על כך שהתכנון באזור מותאם לצרכים העכשוויים ואינו מיושן. משום כך, אין כל הצדקה תכנונית לשנות לפתע את המדיניות המלווה את הבינוי במתחם, או להחריג את הפרויקט החדש מכללים שנקבעו והוכחו כיעילים. חריגה כזו תיצור חוסר אחידות במרחב ותפגע בסביבה העירונית שנבנתה בקפידה.

ו. שילוב של בנייה גבוהה וצפופה ליד מבני מגורים קיימים הופך את חויית המגורים לפחות נעימה באופן ברור. התושבים יעמדו בפני מצב שבו חייהם הפרטיים נחשפים, חלונות מאבדים מערכם כפתחים לאוויר ואור, והשכונה מאבדת מהמרחב הפתוח שאפיין אותה. תחושת חנק ופריצה לפרטיות תהיה כמעט בלתי נמנעת.

ז. דין מלחה כדין גילה- למה במורדות מלחה כל הבנייה החדשה הייתה 2 קומות מתחת לדירות הקיימות וכאן בגילה אפשר לעשות מה שרוצים ולרמוס את התושבים

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 101-131980

ההתנגדות מחוייבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)

תאריך: 23/11/2015

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה מרים מנחם נושא/ת תעודת זהות מס' 059750679 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד מרים מנחם שם בא כוחו של המתנגד 16 אליה לוי
כתובת למשלוח תשובה יפו 16 ת.ד. 9385830 טל' 050-6751336 נייד

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	יפו 16	16	2		

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

25 מ'.

ג. סטטוס דירת המתנגד במסלול (בבעלות/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

התנגדתי נובעת מכך שהתוכנית אינה עומדת בדרישות חוק התכנון והבנייה, ובפרט:
1. התוכנית אינה עומדת בדרישות חוק התכנון והבנייה, ובפרט:
2. התוכנית אינה עומדת בדרישות חוק התכנון והבנייה, ובפרט:
3. התוכנית אינה עומדת בדרישות חוק התכנון והבנייה, ובפרט:
4. התוכנית אינה עומדת בדרישות חוק התכנון והבנייה, ובפרט:
5. התוכנית אינה עומדת בדרישות חוק התכנון והבנייה, ובפרט:

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות

אני הח"מ לוי מנחם עו"ד, מאשר/ת כי מרגב מרים מנחם ת.ז. מס' 059750679 חתם על תצהיר ביום 23.11.2015, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
* תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 101-1319805

ההתנגדות מחוייבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)

תאריך: 23.11.25

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה לאה קס נושא/ת תעודת זהות מס' 028788651 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד לאה קס שם בא כוחו של המתנגד יהושע דרורי
כתובת למשלוח תשובה יהושע דרורי ט"ל 050-4930018 נייד 9385826 ת.ד. 12/1 מיקוד 12/1

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	רחוב ח' לשי	12	1	1	קרקע

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

2 יחס רצונו האחר של הבנייה כ-15 מטרים

ג. סטטוס דירת המתנגד מגור (בבעלות/משכירות/בדמי מפתח/בחכירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

לאור שני המצג המקסימלי של הבנייה 18, 3 יחידות שטחיות 2 יחידות
המה 3 יחידות. אלפי אס הבנייה לאור קרע הבנייה הפיזית
בדגם הבנייה הוצגו אלפי אס יחידות הפיזית והאזור קיים
חשש מפני כחשד הפיזית של הבנייה יספיקו אל חלוק הבנייה
שלן הפיזית וסגור אל השטח, בלתי צפוי הפיזית הפיזית, אפשר
כניסת הפיזית הבנייה הוצגו הפיזית שלן הפיזית וסגור
אל הפיזית, הפיזית הבנייה הפיזית 2 יחידות והאזור הפיזית

5. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות לאה קס

מרדכי זרגרי, עו"ד

אני הח"מ 86043 עו"ד, מאשר/ת כי לאה קס מס' 028788651 ת.ז. מס' 028788651
חתם על תצהיר ביום 23.11.25, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים
הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

מרדכי זרגרי, עו"ד

חתימה וחותמת עו"ד 86043

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
* תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 1319/05 101

ההתנגדות מחוייבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)

תאריך 23/11/25

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה אנה יונת נושא/ת תעודת זהות מס' 216327643 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד אנה יונת שם בא כוחו של המתנגד _____
כתובת למשלוח תשובה _____ טל' _____ ת.ד. 9585818
מיקוד 055557002 נייד _____

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

א.

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	רחוב סאפי	4	4	10	1

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

ג. סטטוס דירת המתנגד מגורים (בבעלותי/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

מצוקת ח"ה

הבנייה המבוקשת היא ישיבת חסידים ויש לה חשיבות רבה
לחיי חסידים המאמינים בה

5. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות אנה יונת

מרדכי זרגרי, עו"ד

אני הח"מ מ.ר. 86043 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב אלי גרשון ת.ז. מס' 216327643 חתם על תצהיר ביום 23.11.25, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

מרדכי זרגרי, עו"ד

חתימה וחותמת עו"ד מרדכי זרגרי מ.ר. 86043

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
* תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 1319805-101

ההתנגדות מחוייבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)

תאריך 23/11/25

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה אניאל/אמיל נושא/ת תעודת זהות מס' 55472963 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד אניאל/אמיל שם בא כוחו של המתנגד _____
כתובת למשלוח תשובה המחנה 16/4 ר"ב 4 טל' _____ נייד 0528626821
מיקוד 9381917 ת.ד. _____

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	<u>רחוב ו.מחנה</u>	<u>16</u>	<u>4</u>		

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

50 מטר

ג. סטטוס דירת המתנגד _____ (בבעלותי/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

צפיפות גבוהה מדי שטח
אין שטח פרטי
הצפיפות גבוהה מדי

5. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות

מרדכי זרגרי, עו"ד

אני הח"מ _____ מ.ר. 86043 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב מרדכי זרגרי ת.ז. מס' 55472963 חתם על תצהיר ביום 23.11.25, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

מרדכי זרגרי, עו"ד

חתימה וחותמת עו"ד _____ מ.ר. 86043

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
* תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

לכבוד :

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ירושלים

**הנדון: התנגדות למגדלי מורדות גילה,
תכנית מס. 101-1319805**

לכבוד חברי הוועדה הנכבדים, להלן פירוט הסיבות להתנגדותי לתוכנית המגדלים במורדות גילה.

א. בשכונתנו אין כל תיאום כולל של תוכניות הבנייה, ובמיוחד כשמדובר במיזמי המגדלים. במקום בחינה כוללת ומעמיקה של צורכי השכונה, מוגשות לוועדות עשרות תוכניות נפרדות, שכל אחת מהן מציעה מגדלים רבי-קומות עם מאות ואף אלפי יחידות דיור. התוצאה היא חוסר שקיפות ותכנון חסר הקשר רחב, כאשר כל יזם פועל באופן עצמאי. לא מתנהל שום דיון מקצועי על תוכנית-אב לשכונה כולה, ולכן עלול להיווצר עומס תחבורתי, צפיפות חריגה ופגיעה חמורה באיכות החיים של כלל התושבים.

ב. האופן שבו מופיעות המרפסות במסמכים מעלה ספק ממשי: האם הן מאושרות כחלק מהתוכנית או שמא הן תוספות שמיועדות לקבל אישור רק בשלב היתרי הבנייה? עמימות זו אינה תקינה ומעלה חשש שהוצגו לוועדה פרטים חלקיים בלבד, תוך הסתמכות על אישורים עתידיים שלא נבחנים כעת באופן רשמי.

ג. הפרויקט בולט באופן יוצא דופן בנוף העירוני, עם ניצפות ישירה ומתמשכת לא רק מהשכונות הסמוכות אלא גם ממרכז העיר, מבניין הכנסת ומקריית הלאום. גובהו

החריג ביחס למבנים הקיימים בשלוחת דרום-מערב גילה צפוי לשבור את קו השטח ולפגוע באופייה הטבעי של השלוחה. התוצאה היא פגיעה בניראות הכוללת של האזור, אחת הרגישות ביותר מבחינה נופית ועירונית בעיר ירושלים.

ד. התוכנית שמקדמת שלושה מגדלים בני 14 קומות מציגה מצג שווא של התאמה לסביבה הבנויה, אך בפועל מדובר בחוסר דיוק חמור. כל המבנים ברחובות המחנכת, יהושע ברוכי ודה לה פרגולה הם בניינים נמוכים בן 3 עד 4 קומות, בעלי אופי אחיד וצביון שכונתי צנוע. בניית מגדלים כה גבוהים בלב מרקם כזה יוצרת ניגוד חריף שאינו יכול להיחשב כהמשך טבעי לסביבה, אלא כפריצה תכנונית הפוגעת באופי ובקנה המידה של השכונה.

ה. הקמת מגדלים גבוהים בסמיכות כזו למתחמים קיימים משנה את כל דינמיקת המרחב. התושבים יאלצו להתמודד עם צמצום פרטיות חריף, חדירה של רעש ותנועה למרחב האישי, ושינוי משמעותי בכמות האור הטבעי. תכנון כזה מנוגד לעקרונות בסיסיים של שמירת איכות חיים בסביבה עירונית צפופה.

ו. התוכנית שמקודמת נשענת על קרבתה לקווי הרכבת הקלה כאילו מדובר בפתרון תחבורתי מספק. אך חוות דעת מקצועיות, וביניהן בדיקתו של תושבי קריית היובל, מצביעות בבירור כי מערך התחבורה הציבורית – כולל הרק"ל – צפוי לקרוס תחת העומס שייגרם מהצפיפות והגידול הדמוגרפי העתידי. במקום לספק פתרון אמיתי לנזירות, התוכנית עלולה להחריף את מצוקת התחבורה וליצור פקקים ועיכובים חמורים עוד יותר.

ז. הטענה שלפיה הפגיעה היא בנוף "שאינו עיקרי" אינה משקפת את המציאות. עבור תושבי רחוב המחנכת ורבים מתושבי רחוב יהושע ברוכי, הנוף המדובר הוא למעשה הנוף היחיד שנשקף מדירותיהם. חסימתו או שינויו המוחלט פוגעים באופן ישיר ומשמעותי באיכות חייהם, באור בחדרים ובתחושת המרחב הפתוח שהם נהנים ממנו כיום.

ח. התוכנית החדשה מציעה מהלך נרחב של כריתת עצי יער, מה שעלול למחוק חלק משמעותי מהריאה הירוקה שנותרה באזור. הרס הצמחייה הקיימת יפגע ישירות בחיות הבר שתלויות בה למחסה ולמזון, ויערער את האיזון הטבעי העדין שנבנה במשך עשרות שנים.

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 101-1319805

ההתנגדות מחוייבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)

תאריך: 23.11.2025

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה חמיא חסן נושא/ת תעודת זהות מס' 026851832 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכל אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד חמיא חסן שם בא כוחו של המתנגד ג'וזף רוסלי כתובת למשלוח תשובה האחבה מיקוד 9381917 ת.ד. 16/4 טל' 052-8390497 נייד 052-8390497

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

א.

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	האחבה	16	4		

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

כ. 50 מ' מרחק

ג. סטטוס דירת המתנגד _____ (בבעלותי/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

צביל הבניה לא קשורה לאזור הים.
היא שנויה, חנה זלמה לרעיון לא כל
החידות חנה באזור. חלה חנה וחל
בנוסף לחסר כל החל

5. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות חמיא חסן

מרדכי זרגרי, עו"ד

אני הח"מ _____ מ.ר. 86043 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב חמיא חסן ת.ז. מס' 026851832 חתם על תצהיר ביום 23.11.25, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

מרדכי זרגרי, עו"ד

חתימה וחותמת עו"ד _____ מ.ר. 86043

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
* תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

לכבוד :

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ירושלים

הנדון: התנגדות למגדלי מורדות גילה,

תכנית מס. 101-1319805

לכבוד חברי הוועדה הנכבדים, להלן פירוט הסיבות להתנגדותי לתוכנית המגדלים במורדות גילה.

1. כריתת העצים הנרחבת המתוכננת במסגרת הפרויקט מאיימת על אחד האזורים הירוקים הבודדים שנתרו. ריאה ירוקה זו משמשת מחסה ומקור מזון לחיות הבר, ופגיעה בה עשויה לגרום להיעלמות מינים מקומיים ולשיבוש של המערכת הטבעית. מדובר בפגיעה שאינה ניתנת לשחזור פשוט.
2. מעל 100% תכסית בנייה מתחת לרחוב — זהו הנתון שמבקשת התוכנית החדשה, למרות שהתוכנית המקורית קבעה תכסית מרבית של 50% בלבד כדי לאפשר בנייה מדורגת. הדרוג היה חלק בלתי נפרד מהשמירה על הטופוגרפיה הטבעית ועל חתך הרחוב של מורדות גילה. כעת, עם ביטול ההדרגתיות, נוצר מפגע תכנוני: מסה בנויה צפופה החורגת מהסביבה ופוגעת במראה, בזרימת האור ובמאפייני המדרון.
3. ההנחה שמדובר בפגיעה בנוף "לא עיקרי" מתעלמת לגמרי ממצבם האמיתי של התושבים. דיירים ברח' המחנכת ובחלקים מרח' יהושע ברוכי אינם נהנים מנוף נוסף — זהו הנוף היחיד שלהם. ביטולו או חסימתו תפגע בהם ישירות, הן פיזית (פחות אור ואוויר) והן נפשית (תחושת צפיפות וסגירות).

4. התכניות המוצעות למגדלים בשכונה לוקות בחסר יסודי: אין להן כל תכלול כוללני. במקום תוכנית־אב אחת שמסדירה את הבנייה, מוגשות עשרות תוכניות נפרדות לוועדות, כל אחת ביוזמת יזם אחר. ביחד הן מצטברות לאלפי יחידות דיור חדשות במגדלים רבי־קומות הפזורים סביב השכונה ובתוכה. החוסר בשיח מקצועי כולל מונע בחינה של ההשפעה המצטברת – עומסי תחבורה, מצוקת חניה, מחסור בשירותים ציבוריים ופגיעה במרקם החברתי. בסופו של דבר, השכונה כולה משלמת את המחיר של תכנון מקוטע וחסר אחריות.
5. מאחר שהתב"ע איננה מגדירה מגבלות גובה, ואינה מציינת קווי בניין בין שלושת המגדלים, היא משאירה את הביצוע בפועל ללא בקרה תכנונית. תכנון תקין מחייב מסגרת ברורה שתמנע בנייה אגרסיבית וצפופה מדי. בהיעדר כללים אלו, לא ניתן להבטיח שמירה על איכות חיים, בטיחות ומרחב ציבורי תקין. לפיכך, יש לדחות את התוכנית באופן מיידי.
6. בשכונת גילה נבנו רחובות ובניינים שהפכו לסמל אדריכלי, וזכו לא אחת בפרסים חשובים ובשבחים של אדריכלים מהשורה הראשונה. עיצובי הבניינים נחשבו מקוריים וייחודיים, ושיקפו שפה ירושלמית אותנטית שלא ניתן למצוא במקומות אחרים. אך תוכניות המגדלים שמונחות על שולחן הערייה מתעלמות מכל זאת, ודורסות באכזריות את ההקשר ההיסטורי, האסתטי והתרבותי של המקום. אם יוקמו המגדלים, הם יעלימו את היופי הגילוני המיוחד שנבנה במשך עשרות שנים בעמל וביצירתיות.
7. בדיווח שנמסר לוועדה בתאריך 23.10.25 נרשם כי לא ניתלו פרסומים כחוק ברחובות הצמודים למתחם — עובדה חמורה כשלעצמה, שכן החוק דורש שקיפות מלאה ויידוע ציבורי מוקדם. רק חודש לאחר שכבר התקבלה ההחלטה להפקיד את התוכנית הופיעו לפתע שלטים, באופן שאינו עולה בקנה אחד עם הדרישות המחייבות. התזמון המאוחר מעורר חשש ממשי לניסיון להסתיר את הפרויקט או לפחות לדחות את חשיפתו לציבור.
8. מדיניות התכנון לגילה מעוגנת במסמכי הרשות העירונית ובתוכנית האב להתחדשות עירונית בירושלים. במסמכים אלו אין זכר לנפחי בינוי חריגים, וההנחיות הברורות מורות על גובה מבנים שאינו עולה על שבע קומות. התוכנית המוצעת, הכוללת מגדלים רבי קומות, חורגת מהותית מהמדיניות המוצהרת.

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 101-1319805

ההתנגדות מחוייבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)

תאריך: 25.11.25

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה 11/11 נושא/ת תעודת זהות מס' 058463118 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד ח' ח' ח' ח' שם בא כוחו של המתנגד ח' ח' ח' ח'
כתובת למשלוח תשובה ח' ח' ח' ח' ט"ל 02-6768998 נייד 050-5963623
מיקוד ח' ח' ח' ח' ת.ד. ח' ח' ח' ח'

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	ח' ח' ח' ח'	19	1		

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

ג. סטטוס דירת המתנגד (בבעלות/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

5. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות

אני הח"מ ח' ח' ח' ח' עו"ד, מאשר/ת כי מרגב 11/11 מס' 058463118 ת.ז. מס' 058463118 חתם על תצהיר ביום 25.11.25, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד

ר"ח ח' ח' ח' ח'
13.11.25
9341555

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
* תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

לכבוד:

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ירושלים

הנדון: התנגדות למגדלי מורדות גילה,

תכנית מס. 101-1319805

לכבוד חברי הוועדה הנכבדים, להלן פירוט הסיבות להתנגדותי לתוכנית המגדלים במורדות גילה.

א. התב"ע המבוקשת מוגשת ללא כל מגבלת גובה לבינוי החדש וללא קביעת קווי בניין בין שלושת המגדלים. המשמעות היא שתיתכן בנייה בגבהים מופרזים ובלתי מבוקרים, ללא שמירה על מרווחי בטיחות, אור, אוויר ופרטיות. תוכנית שאינה מגדירה את מסגרת התכנון הבסיסית ביותר – גובה וקווי בניין – אינה עומדת בסטנדרטים תכנוניים מינימליים ויש לדחות אותה על הסף.

ב. לפי רמ"י, התוכנית הנוכחית מחויבת לעמוד בהנחיות תוכנית 13157, שקובעת מסגרת מצמצמת של עד 35 יחידות דיור בלבד ומגבלות גובה ברורות. למרות זאת, היזם מבקש לאשר בנייה של 118 יחידות – חריגה עצומה מהתכנון המאושר. הסתירה הזו מעלה ספק לגבי אופן התיאום בין היזם לרשויות והאם יש ניסיון לעקוף את כללי התכנון המחייבים.

ג. במסמכי התוכנית אין כל הבהרה האם המרפסות המופיעות בהדמיות ובתשריטים הן חלק בלתי נפרד מהתוכנית המוצעת או שמדובר בתוספות עתידיות הדורשות היתרי בנייה נפרדים. עמימות זו יוצרת חשש כי הובטחו ליזם אישורים עתידיים "בדרך

עוקפת", מבלי שהדבר יופיע באופן גלוי בפני הציבור וללא בחינה מסודרת של ההשלכות התכנוניות.

ד. בהצהרות הרשות העירונית ובתוכנית האב להתחדשות עירונית של ירושלים מופיעה מדיניות תכנונית ברורה לשכונת גילה. במסמכים אלו לא מצוינים פרמטרים המתירים בינוי בנפחים חריגים, והגובה המרבי המופיע בהם עומד על שבע קומות בלבד. כאשר מוגשת תוכנית למגדלים בגובה של עשרות קומות, היא מנוגדת באופן ישיר למדיניות המאושרת. אין הצדקה להכשיר מהלך כזה, אשר מתעלם מהעקרונות הרשומים והמחייבים שנקבעו מבעוד מועד.

ה. התנהלות הרשויות בנושא המגדלים בשכונה מעלה דאגה חמורה: אין תוכנית-על כוללת שמתכללת את כלל הבנייה, אלא פיצול לעשרות תוכניות נפרדות. כל יזם מגיש את הצעתו לוועדות, מבלי שמתקיים דיון כולל בצורכי השכונה, בתשתיות או בהשלכות על המרחב הציבורי. מדובר במאות יחידות דיור בכל פרויקט, ואלפים בסך הכול, שמקודמים בפאתיה של השכונה ובתוכה. ללא תכנון מסודר, קיים סיכון ממשי לאובדן המרקם העירוני, להחמרת מצוקת התחבורה ולפגיעה בקהילתיות המקומית.

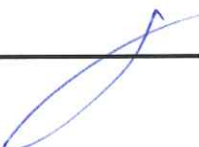
ו. התוכנית שמקדמת שלושה מגדלים בני 14 קומות מציגה מצג שווא של התאמה לסביבה הבנויה, אך בפועל מדובר בחוסר דיוק חמור. כל המבנים ברחובות המחנכת, יהושע ברוכי ודה לה פרגולה הם בניינים נמוכים בן 3 עד 4 קומות, בעלי אופי אחיד וצביון שכונתי צנוע. בניית מגדלים כה גבוהים בלב מרקם כזה יוצרת ניגוד חריף שאינו יכול להיחשב כהמשך טבעי לסביבה, אלא כפריצה תכנונית הפוגעת באופי ובקנה המידה של השכונה.

ז. הרחבת הבנייה באזור תיצור תחרות בלתי הוגנת לנכסים הקיימים, במיוחד אם הם ישנים יותר או חסרים מאפיינים מודרניים. יחד עם השפעות לוואי של שינוי תנועת הרכבים, רעש מתמשך בתקופת הבנייה ופגיעה אפשרית במראה העירוני, סביר מאוד שהדירות הסמוכות יאבדו מערכן בשנים הקרובות.

ח. מאחר שהפרויקט ממוקם על שלוחת דרום-מערב גילה ובגובה החורג מהותית מהבינוי הסמוך, הוא זוכה לניצפות כמעט מושלמת מכל מוקדי העיר המרכזיים – מהעירייה, מהכנסת ומקריית הלאום. משמעות הדבר היא שדמותה הנופית של

השלוחה תשתנה מן היסוד. הבולטות החריגה של המבנה תיצור שיבוש בחזות הכללית של המדרון ותפגע בערך הנופי של האזור, שהיה עד כה מאוזן והרמוני.

בכבוד רב

שם: אבי יואל ת.ז: 05846318 חתימה: 

**ההתנגדות מחייבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)**

1. תצהיר
אני החתום/ה מטה מר י. אר נושא/ת תעודת זהות מס' 028537461 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת: ד"ר יאיר
 שם המתנגד ד"ר יאיר
 כתובת למשלוח תשובה ישראל חגית' 2015
 מיקוד 0507777133 ת.ד. ישראל חגית' טל' נייד

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
המבוקשת					
דירת המתנגד	דירת 101	20	5	10	2

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

ג. סטטוס דירת המתנגד במס (בבעלותי/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

[illegible]

5. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות

מרדכי זרגרי, עו"ד

86043.7.2

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר/ת כי מר/ב אילן יוסף ת.ז. מס' 028537462 חתם על תצהיר ביום 23.11.25, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

מרדכי זרגרי, עו"ד

86043.7.0

חתימה וחתימת עו"ד

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית

* תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 1011319805

ההתנגדות מחוייבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)

23/11/25 תאריך

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה אריס אילן נושא/ת תעודת זהות מס' 214597080 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד אריס אילן שם בא כוחו של המתנגד מר/ת אריס אילן
כתובת למשלוח תשובה רחוב 20 יהודה טל' 0507291100 נייד 0507291100
מיקוד ת.ד.

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
רחוב <u>יהודה</u>	<u>20</u>	<u>5</u>	<u>א</u>	<u>2</u>

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת 7 מטר

ג. סטטוס דירת המתנגד מבנה הקבלה בבעלותי/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

קרוב סכנין אריס אילן והרוב את הנוף האזורי
באזור רחוב אריס אילן חוסר פרטיות.

5. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימת, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

אריס אילן

חתימת מגיש ההתנגדות

מרדכי זרגרי, עו"ד

אני הח"מ מר. 86043 עו"ד, מאשר/ת כי מר/ת אריס אילן ת.ז. מס' 214597080 חתם על תצהיר ביום 23.11.25, ולאחר שהזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

מרדכי זרגרי, עו"ד

מר. 86043

חתימה וחותמת עו"ד

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
* תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 1319805-101

ההתנגדות מחויבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)

תאריך 23/11/2025

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה פסמ' 3671 נושא/ת תעודת זהות מס' 015883663 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד פסמ' 3671 שם בא כוחו של המתנגד _____
כתובת למשלוח תשובה בית המגורים 3/24 טל' _____
מיקוד _____ ת.ד. 015883663 נייד 050-744-1020

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

א.

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	ח' שא"ל	24	3	1	2
	המחלבה				

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

200 מ'

ג. סטטוס דירת המתנגד במסלול (בבעלותי/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

"סוגי הבנייה ה'ב' מה מרסם שלנו זיכ"ב ערך של צ"ר שלנו

י"ב"ר זכ"ר אי"ר ו'באדס'ק'מ'

5. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימת, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות פסמ' 3671

מרדכי זרגרי, עו"ד

אני הח"מ מ.ר. 86043 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב פסמ' 3671 ת.ז. מס' 015883663 חתם על תצהיר ביום 23.11.25, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

מרדכי זרגרי, עו"ד

חתימה וחותמת עו"ד מ.ר. 86043

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
* תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

15.11.2025

לכבוד:

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ירושלים

הנדון: התנגדות למגדלי מורדות גילה,

תכנית מס. 101-1319805

לכבוד חברי הוועדה הנכבדים, להלן פירוט הסיבות להתנגדותי לתוכנית המגדלים במורדות גילה.

א. התנהלות הרשויות בנושא המגדלים בשכונה מעלה דאגה חמורה: אין תוכנית-על כוללת שמתכללת את כלל הבנייה, אלא פיצול לעשרות תוכניות נפרדות. כל יזם מגיש את הצעתו לוועדות, מבלי שמתקיים דיון כולל בצורכי השכונה, בתשתיות או בהשלכות על המרחב הציבורי. מדובר במאות יחידות דיור בכל פרויקט, ואלפים בסך הכול, שמקודמים בפאתיה של השכונה ובתוכה. ללא תכנון מסודר, קיים סיכון ממשי לאובדן המרקם העירוני, להחמרת מצוקת התחבורה ולפגיעה בקהילתיות המקומית.

ב. הפרויקט שהוצג לוקה בחוסר בסיס תכנוני יסודי, ואינו מתחשב בתשתיות ובמרקם הקיים בשכונה. במקום להשתלב בסביבה הבנויה, הוא חורג בצורה בולטת מן האופי המקומי, המאופיין בבנייה צנועה ונמוכה. ההצעה להקים מבנים גבוהים בסדר גודל חריג שכזו מנוגדת לחלוטין לדמות השכונה ולציפיות התושבים.

- ג. במסגרת התוכנית מתוכננת כריתה של עצים רבים, חלקם עתיקים ובעלי ערך אקולוגי. פעולה זו תפגע לא רק בנוף הייחודי של האזור, אלא גם במגוון הביולוגי, בחיות הבר ובמערכות האקולוגיות שמתקיימות בשטח. הפגיעה בריאה הירוקה תיצור השפעות ארוכות טווח על האיזון הטבעי.
- ד. תוואי הטיילת מפנה תנועה רבה של אנשים היישר מתחת לחלונות החדרים במגדלים. תנועה זו תגרום בהכרח לרעש ולחוסר שקט, ותפגע ביכולת של הדיירים ליהנות ממגורים שקטים כפי שהם זכאים. מדובר בפגיעה ברורה באיכות חייהם של התושבים הקיימים.
- ה. בתהליך קידום התוכנית נרשמו ליקויים חמורים בשיתוף הציבור. התושבים לא קיבלו פרסום מלא וברור על האפשרות להתנגד, וההליך כולו לא הוצג כראוי לכלל הקהילה. גם כאשר נמסר מידע, הוא היה חלקי ולעיתים אף שגוי ומטעה, כך שהתושבים לא יכלו לגבש עמדה מושכלת. בנוסף, פרסומים רשמיים בנוגע למועדי ההתנגדות פורסמו באיחור, אחרי המועדים החוקיים, ובכך נפגעה זכות ההתנגדות באופן בלתי הפיך.
- ו. התוכנית החדשה דורשת תכסית בנייה מתחת לרחוב בשיעור של מעל 100% , חריגה עצומה מהתוכנית המקורית שהתירה רק 50% מתוך רצון לייצר בנייה מדורגת ההולמת את הטופוגרפיה הטבעית. בפועל, ההצעה הנוכחית מבטלת את הדרוג וקוטעת את קווי הגובה האופייניים למורדות גילה. התוצאה היא מסה בנויה גדולה מדי, שאינה שומרת על חתך הרחוב ויוצרת נזק סביבתי ונופי ניכר.
- ז. הרחבת הבנייה באזור תיצור תחרות בלתי הוגנת לנכסים הקיימים, במיוחד אם הם ישנים יותר או חסרים מאפיינים מודרניים. יחד עם השפעות לוואי של שינוי תנועת הרכבים, רעש מתמשך בתקופת הבנייה ופגיעה אפשרית במראה העירוני, סביר מאוד שהדירות הסמוכות יאבדו מערכן בשנים הקרובות.
- ח. הצגת התוכנית מתבססת על הקרבה לקווי הרכבת הקלה כאילו מדובר בפתרון כולל לבעיות הניידות. בפועל, חוות דעת של מומחים, ובמיוחד ממצאיהם של תושבי קריית היובל, מצביעים על כך שמערכות התחבורה הציבורית לא יעמדו בעומס. הצפיפות והגידול הצפוי באוכלוסייה יביאו לקריסת מערך הרכ"ל,

ולמצוקה תחבורתית רחבת היקף. התוכנית מתעלמת מבעיה יסודית זו ומציירת מצג שווא של פתרון תחבורתי.

ט. כאשר הפרויקט ממוקם כ-300 מטר מקו הרק"ל וללא תוואי נגיש המחבר ביניהם, הוא אינו עומד בעקרונות הבסיסיים של פיתוח סמוך לתחבורה ציבורית. מדיניות המגדלים נועדה לייצר רצף עירוני לצד קווים פעילים, אולם כאן אין סמיכות ואין קשר תפקודי. לכן השימוש במדיניות זו כהצדקה אינו תקף.

י. גובהו החריג של הפרויקט גורם לכך שהוא נראה היטב מכל רחבי העיר, כולל אזורים רגישים מבחינה ייצוגית כמו בניין הכנסת וקריית הלאום. בניגוד למרקם המדורג הקיים בשלוחת דרום-מערב גילה, הפרויקט המוצע מבטל את קו הרכס הטבעי ומשבש את הפרופיל הנופי של השלוחה. התוצאה היא פגיעה קשה בניראות העירונית ובתפיסה החזותית של הדרום-מערב העיר.

יא. כל המבנים בשטח נבנו במהלך העשור האחרון, בהתאם למדיניות התכנון המוגדרת והאחידה הנהוגה במורדות גילה. כאשר כלל הבינוי הקיים חדש ומבוקש, אין הצדקה תכנונית לחרוג דווקא בעת הזו מהמדיניות שנקבעה ונבחנה בעבר. יצירת תקדים חריג עבור הפרויקט החדש תפגע ברצף התכנוני, תערער את האיזון בשכונה ותיצור אפליה בין פרויקטים שנבנו על פי אותם כללי תכנון ברורים.

בכבוד רב

שם: _____ ת.ז: _____ חתימה: _____

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 1319/05-101

ההתנגדות מחויבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)

תאריך 23.11.25

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה מ.ר. 86043 נושא/ת תעודת זהות מס' 024097677 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד מ.ר. 86043 שם בא כוחו של המתנגד _____
כתובת למשלוח תשובה המחנה 9 ט"ל 0546813942 נייד 0546813942
מיקוד _____ ת.ד. _____

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	המחנה	9	10		2

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

50-2 מ

ג. סטטוס דירת המתנגד בבנייה (בבעלות/בשכירות/בדמי מפתח/בחקירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

אני הצהיר המאמת את העובדות

5. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות מ.ר. 86043

מרדכי זרגרי, עו"ד

אני הח"מ מ.ר. 86043 עו"ד, מאשר/ת כי מרגב מ.ר. 86043 ת.ז. מס' 024097677 חתם על תצהיר ביום 23.11.25, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

מרדכי זרגרי, עו"ד

חתימה וחותמת עו"ד מ.ר. 86043

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
* תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

לכבוד:

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ירושלים

הנדון: התנגדות למגדלי מורדות גילה,

תכנית מס. 101-1319805

לכבוד חברי הוועדה הנכבדים, להלן פירוט הסיבות להתנגדותי לתוכנית המגדלים במורדות גילה.

1. התוכנית שמקודמת נשענת על קרבתה לקווי הרכבת הקלה כאילו מדובר בפתרון תחבורתי מספק. אך חוות דעת מקצועיות, וביניהן בדיקתו של תושבי קריית היובל, מצביעות בבירור כי מערך התחבורה הציבורית – כולל הרק"ל – צפוי לקרוס תחת העומס שייגרם מהצפיפות והגידול הדמוגרפי העתידי. במקום לספק פתרון אמיתי לניידות, התוכנית עלולה להחריף את מצוקת התחבורה וליצור פקקים ועיכובים חמורים עוד יותר.

2. מאחר שהתב"ע איננה מגדירה מגבלות גובה, ואינה מציינת קווי בניין בין שלושת המגדלים, היא משאירה את הביצוע בפועל ללא בקרה תכנונית. תכנון תקין מחייב מסגרת ברורה שתמנע בנייה אגרסיבית וצפופה מדי. בהיעדר כללים אלו, לא ניתן להבטיח שמירה על איכות חיים, בטיחות ומרחב ציבורי תקין. לפיכך, יש לדחות את התוכנית באופן מיידי.

3. הפרויקט אינו סמוך לקו הרק"ל אלא ממוקם כ-300 מטר ממנו, ללא כל קישור ישיר או עוטף. מאחר שמדיניות המגדלים נועדה לחזק אזורי תחבורה ציבורית

צמודים לקו עצמו, לא ניתן לטעון שהיא רלוונטית כאן. בפועל, מדובר במתחם שאינו נהנה מיתרונות הרק"ל, ולכן אין כל הצדקה לשיוכו למדיניות זו.

4. התנהלות הרשויות בכל הנוגע לתוכנית הייתה פגומה מהיסוד. הציבור לא קיבל כלים אמיתיים להשמיע את קולו: הליך שיתוף הציבור לא פורסם בצורה רחבה ומקיפה לכל התושבים, ורבים מהם כלל לא ידעו על קיומו. בנוסף, המידע שכן הועבר היה חלקי, ולעיתים אף שגוי ומטעה. יתר על כן, פרסומי ההתנגדות הופצו רק לאחר המועד הקבוע בחוק, ובכך נשללה בפועל זכותם של התושבים למחות כנדרש.

5. אין זה מקרה שבנייני גילה זכו לאותות הצטיינות ולפרסים אדריכליים. השכונה תוכננה בשפה יצירתית, מקורית ואותנטית, ששבתה את לבם של ארכיטקטים ידועי שם. עיצוביה המגוונים נתפסו כהמשך ישיר לרוח הירושלמית – שילוב בין מסורת לחדשנות. אלא שכעת, תוכניות המגדלים המוצעות מאיימות על הישג זה. מגדלי בטון אחידים יחנקו את הסגנון הייחודי, יכסו את המראות היפים וימחקו את הנכסים התרבותיים והחזותיים של גילה, שהפכו אותה לפנינה אדריכלית אמיתית.

6. ככל שהתוכנית תקודם, בעלי הדירות צריכים לקחת בחשבון שהסביבה המיידית שלהם תשתנה דרמטית. עלייה בצפיפות, עבודות בנייה ממושכות ושינוי קווי הנוף יוצרים תחושת עומס ואי־נוחות תושבים. תנאים כאלו דוחפים קונים פוטנציאליים לחפש חלופות, וכך ערך הדירות הקיימות צפוי לרדת.

7. האופן שבו מופיעות המרפסות במסמכים מעלה ספק ממשי: האם הן מאושרות כחלק מהתוכנית או שמא הן תוספות שמיועדות לקבל אישור רק בשלב היתרי הבנייה? עמימות זו אינה תקינה ומעלה חשש שהוצגו לוועדה פרטים חלקיים בלבד, תוך הסתמכות על אישורים עתידיים שלא נבחנים כעת באופן רשמי.

8. מגישי התוכנית מתארים את הנוף שיופגע כ"לא עיקרי", אך עובדה זו אינה נכונה בשטח. רבים מהדיירים ברחוב המחנכת, וכן חלק גדול מהדיירים ביהושע ברוכי, נשענים על אותו נוף יחיד המאפשר אור, אוויר ופתיחות. פגיעה בו משנה לחלוטין את תנאי המגורים ויוצרת תחושת סגירות שמנוגדת לאופי האזור.

9. התוכנית החדשה כוללת כריתה של עצי יער, ובכך מבטלת חלק יקר מהריאה הירוקה של האזור. פגיעה זו אינה רק אסתטית — היא תפגע בחיות הבר, תקטין את מגוון המינים, ותערער את האיזון הטבעי שמתבסס על הצומח הקיים. ההשלכות צפויות להיות נרחבות ומתמשכות.

10. התוכנית אינה עומדת בסטנדרטים תכנוניים ראויים ואינה מתבססת על עקרונות מקצועיים ברורים. היא מתעלמת מהאופי המובהק של השכונה, שבה קיימת בנייה נמוכה ואחידה יחסית, ומציעה מבנים עצומים החורגים לחלוטין מהקיים. חריגה זו אינה רק אסתטית, אלא עלולה לערער את כל האיזון העירוני שנבנה במקום לאורך עשרות שנים.

11. מצד אחד רמ"י טוענת שהתוכנית החדשה כפופה לחלוטין לתוכנית 13157, שמציבה מגבלות חד-משמעיות: גובה בנייה מוגבל ומקסימום 35 דירות. מצד שני מופיעה בקשת היזם לבנות 118 יחידות דיור — מספר שאינו קרוב כלל לתקנות הקיימות. הסתירה בין שני הנתונים מצביעה על פער מהותי בין חוקי התכנון לבין מה שמנסים בפועל לקדם בפרויקט.

בכבוד רב

שם: ע'הרון / ס'לח ת.ז: 024097677 חתימה: 

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 1019805

ההתנגדות מחוייבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)

תאריך: 23.11.25

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה ינונה סלמא נושא/ת תעודת זהות מס' 28787323 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד ינונה סלמא שם בא כוחו של המתנגד _____
כתובת למשלוח תשובה המחנה 9
מיקוד 9381902 ת.ד. _____ טל' _____ נייד 050-5243060

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

א.

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	המחנה 9	9	10		2

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

כ- 50 מטר

ג. סטטוס דירת המתנגד מלגה (בבעלותי/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

א. כי הלב הוגדל

5. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות



מרדכי זרגרי, עו"ד

אני הח"מ מ.ר. 86043 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב ינונה סלמא ת.ז. מס' 28787323 חתם על תצהיר ביום 23.11.25, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

מרדכי זרגרי, עו"ד

מ.ר. 86043

חתימה וחותמת עו"ד

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
* תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

לכבוד:

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ירושלים

הנדון: התנגדות למגדלי מורדות גילה,
תכנית מס. 101-1319805

לכבוד חברי הוועדה הנכבדים, להלן פירוט הסיבות להתנגדותי לתוכנית המגדלים במורדות גילה.

1. התוכנית כוללת כריתת עצי יער משמעותית, הממיטה הרס על שטח טבעי המשמש בית גידול למיני חיות בר רבים. הריאה הירוקה שנפגעת מספקת צל, אוויר נקי ומערכת אקולוגית חיונית. הפגיעה בה צפויה ליצור שיבוש בשרשרת המזון ובמרחב המחיה הטבעי.
2. בעוד שהתוכנית המקורית אפשרה תכסית של 50% בלבד מתחת לרחוב, מתוך כוונה להבטיח בנייה מדורגת שתתאים למורדות הטבעיים של גילה, התוכנית המוצעת מבקשת תכסית חריגה העולה על 100%. משמעות הדבר היא חוסר התאמה מוחלט בין הוראות התכנון המנחות לבין מה שמבקש היזם. בהיעדר מדורגיות, מתקבלת חזית בנויה רציפה וכבדה, השוברת את חתר הרחוב ואת הקשר הטופוגרפי שהיה הבסיס לתכנון השכונה.
3. בשכונתנו אין כל תיאום כולל של תוכניות הבנייה, ובמיוחד כשמדובר במיזמי המגדלים. במקום בחינה כוללת ומעמיקה של צורכי השכונה, מוגשות לוועדות עשרות תוכניות נפרדות, שכל אחת מהן מציעה מגדלים רבי-קומות עם מאות