

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 25.11.23

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה יום קדי נושא/ת תעודת זהות מס' 057137465 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 מר יוסף קדי שם בא כוחו של המתנגד _____
כתובת למשלוח תשובה יחידה 10 ירושלים
מיקוד 93858 ת.ד. _____ טלי _____ נייד 052-3825060

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	דליה ב	10			

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

קרוב מאוד, המ"מ

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

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

הבנייה המבוקשת לתקופה ארוכה יחסית לא האושרה ולא
מסר הק"ר הקניין הולך רק למספר הק"ר - נכס אחד נוסף
אנכי שבטמאש - יחיד טקס - יחיד
פתח הסוף - מאמר מרחק זה ארוך - אמי, אור, מאיר
הקניין ישקט את יחיד השניה שלנו - פזיז, כסרס"א
הנולד שאני חולה מקורית עם יחס עם קניין קרוב זה
אני שמעקב אחר נפתח איתנו סילבס מרע, משיקור, צפ"ס בתורה
בנייה צפ"ס תמאס אה המעבד ענן ונדר
כאמ' כל מה שפנה למעלה בלעז חסרן כצ"ר המעלה הלע"ר

5. תצהיר המאמת את העובדות

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

חתימת מגיש ההתנגדות _____

אני הח"מ ל. כהן עו"ד, מאשר/ת כי מרגב יום קדי ת.ז. מס' 057137465 חתם על תצהיר ביום 23.11.2023, 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 ל. כהן _____
מס' רשיון 15020

* 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' 1319405-101

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 23/11/2025

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה רמז מילא נושא/ת תעודת זהות מס' 204618847 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 רמז מילא שם בא כוחו של המתנגד _____
כתובת למשלוח תשובה _____
מיקוד _____ ת.ד. _____ טל' _____ נייד _____

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	רח' שאול	14	3		1

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת
20 מטר

ג. סטטוס דירת המתנגד בניין (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 רמז מילא

אני הח"מ רמז מילא עו"ד, מאשר/ת כי מרגב רמז מילא ת.ז. מס' 204618847 חתם על תצהיר ביום _____, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונית הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד רמז מילא

* 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. התבי"ע המוצעת אינה כוללת מגבלת גובה לבנייה החדשה, ואף אינה מפרטת קווי בניין בין שלושת המגדלים – שני נתונים בסיסיים וחיוניים לכל הליך תכנוני. העדרם אינו רק ליקוי טכני, אלא פתח להקמת בינוי מסיבי ובלתי נשלט, אשר יפגע באור, באוויר ובצפיפות הסביבתית. תכנון כזה אינו ניתן לאישור ויש לדחותו מיסודו.

ב. מאחר שכל המבנים בשטח הם חדשים יחסית ונבנו בהתאם למדיניות הנהוגה בעשר השנים האחרונות, אין בסיס תכנוני תקף לסטות ממנה דווקא עכשיו. המדיניות הקיימת נקבעה מתוך בחינה מקצועית של צרכי השטח, הטופוגרפיה ואופי השכונה. החרגתה עבור פרויקט יחיד תפגע בלכידות התכנונית ובשוויון בין הדיירים והיזמים שפעלו לפי אותו סט כללים.

ג. מאחר והטיילת המוצעת עוברת מתחת לחדרים עצמם, צפוי שהולכי רגל, דיבור, מוזיקה ותנועה כללית ייצרו מטרדי רעש קבועים. הדבר עלול למנוע מדיירי

הבניינים את הזכות למנוחה, פרטיות ושקט, שאמורים להיות מובנים מאליהם בתוך ביתם ובסביבתו הקרובה.

ד. למרות ניסיון להצדיק את הפרויקט באמצעות מדיניות המגדלים לאורך הרכבת הקלה, בפועל מדובר במתחם המרוחק כ-300 מטר מהקו ומנותק לחלוטין ממנו. מאחר שהמדיניות חלה על מרחבים סמוכים לקו התחבורה – כאלה הנהנים מגישות ישירה – ברור שטענה זו אינה רלוונטית ואינה יכולה לשמש כבסיס תכנוני לפרויקט.

ה. כאשר בוחנים את עמדת רמ"י מול בקשת היזם, מתגלה פער עמוק: רמ"י טוענת כי התוכנית כפופה לתוכנית 13157, המגבילה את מספר הדירות ל-35 ומציבה מגבלות גובה קשיחות. מנגד, היזם מציע פרויקט של 118 יחידות – חריגה עצומה מהמסגרת המאושרת. סתירה זו אינה שולית, אלא מהותית, ועלולה לערער את תקפות התהליך התכנוני כולו.

ו. התוכנית המוצעת חסרה כל בסיס תכנוני אמיתי. היא אינה נשענת על ראייה כוללת של צורכי השכונה, אלא מציגה פתרון נקודתי וזר למרקם הקיים. בנוסף, מדובר בחריגה קיצונית מהבנייה הטיפוסית של השכונה – בניינים בני ארבע או חמש קומות – ובכך התוכנית יוצרת נתק צורני ותפקודי מהסביבה הטבעית.

ז. במבט רחב, התוכנית המוצעת יוצרת סדרת השפעות שליליות: פגיעה בשקט השכונתי, עומס על תשתיות ושינוי אופי השכונה הוותיקה. הניסיון מלמד שהצטברות גורמים כאלה גורמת לרוב לירידת ערך של דירות קיימות, מכיוון שהביקוש יורד כאשר הסביבה מאבדת מחוזקותיה המקוריות.

ח. 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.

ט. לפרויקט המוצע יש ניצפות מלאה וברורה מכל נקודות התצפית המרכזיות של ירושלים – ממרכז העיר, מהכנסת ומקריית הלאום. מאחר שמדובר בבינוי הגבוה משמעותית מהמבנים הקיימים בשלוחת דרום-מערב גילה, הוא צפוי להשתלט חזותית על קו הרכס ולשבש לחלוטין את הנראות הטבעית של השלוחה. במקום מרקם מדורג ההולם את הטופוגרפיה, יתקבל מגדל דומיננטי שיפגע במראה העירוני ובערכים הנופיים של הבירה.

י. גילה התפתחה לשכונה בעלת אופי מיוחד, עם בניינים שנבנו מתוך חשיבה יצירתית שהקנתה לה פרסים אדריכליים יוקרתיים. מיטב האדריכלים התרשמו מהעיצוב המקורי של השכונה ומהשפה הייחודית שלה, ששיקפה את הרוח הירושלמית האותנטית. לעומת זאת, תוכניות המגדלים המוצעות כיום מתעלמות מהערכים הללו. מגדלים גבוהים וחסרי ייחוד יחרסו את המראה הייחודי, ישתלטו על הנוף, וימחקו את כל ההישגים האדריכליים שגילה התברכה בהם לאורך השנים.

יא. במסמכי התוכנית אין כל התייחסות מפורשת למעמדן של המרפסות – האם הן נכללות בזכויות המאושרות או שמא הן דורשות היתרי בנייה נפרדים. עמימות זו בעייתית במיוחד, משום שהיא עלולה לאפשר ליזם לקבל אישורים בהמשך ללא בחינה ציבורית ראויה, תוך יצירת מצג חלקי בלבד לגבי היקף הבנייה האמיתי.

בכבוד רב

שם: רות אפלטון מירי ת.ז: 204618847 חתימה: רות אפלטון

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 אסף אסף'הו נושא/ת תעודת זהות מס' 05828251-8 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 אסף אסף'הו שם בא כוחו של המתנגד אסף אסף'הו כתובת למשלוח תשובה ירושלים מילכי 16/1 מיקוד ת.ד. טל' נייד 050-9836665

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	אבן חי סלף	16	1		

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת 20 מ'ר

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

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

מצב הכלי המצוי

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 אסף אסף'הו ת.ז. מס' 058282518 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 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. 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.

ב. תב"ע תקינה חייבת לכלול הגדרות ברורות של גובה בנייה וקווי בניין. אולם התוכנית שהוגשה אינה מציינת אף אחד מהפרמטרים הללו, דבר המהווה כשל תכנוני מהותי. היעדר מגבלות גובה והיעדר מרחקים בין המגדלים מאפשרים תכנון עתידי בלתי מבוקר שאינו תואם סביבה עירונית תקינה. מצב זה מחייב דחייה מיידית של התוכנית.

ג. 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.

ד. מדיניות המגדלים לאורך הרכבת הקלה נועדה לתמוך בתכנון עירוני הצמוד לקו התחבורה – כזה שמייצר שימוש אינטנסיבי בתחבורה ציבורית. אך במקרה זה, המתחם מרוחק כ-300 מטר מהקו ומנותק ממנו. בשל המרחק והיעדר הנגישות, אין כל בסיס תכנוני להסתמך על מדיניות זו להצדקת בנייה לגובה בפרויקט.

ה. הקמת המגדלים במרחק כה קטן מהבניינים הקיימים תיצור מצב שבו התושבים יאבדו חלק משמעותי מתחושת הפרטיות שלהם. חלונות שפונים זה לזה, צל קבוע על דירות נמוכות יותר, ותחושת "הצצה תמידית" יפגעו באיכות החיים של המתגוררים ברחובות הסמוכים. מדובר בשינוי עמוק באופייה של השכונה.

ו. 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.

ז. התוכנית שמקודמת נשענת על קרבתה לקווי הרכבת הקלה כאילו מדובר בפתרון תחבורתי מספק. אך חוות דעת מקצועיות, וביניהן בדיקתו של תושבי קריית הירב, 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.

ח. העובדה שכל המבנים הקיימים חדשים, בני עד עשר שנים בלבד, מוכיחה שהמדיניות התכנונית באזור מיושמת בעקביות ומניבה תוצאות נכונות מבחינת שילוב במרחב. חריגה ממדיניות זו עבור פרויקט יחיד אינה מוצדקת מקצועית ותחטא למטרה של תכנון אחיד, יציב ומאוזן. הרמת מגבלות רק עבור יזם אחד תערער את האמון הציבורי ואת לכידות המרקם העירוני.

ט. התיאור המפחית בערך הנוף שניזוק אינו מבוסס על עובדות. עבור מרבית דיירי רח' המחנכת וחלק מדיירי רח' יהושע ברוכי, זהו הנוף היחיד הפתוח כלפי חוץ. פגיעה בו

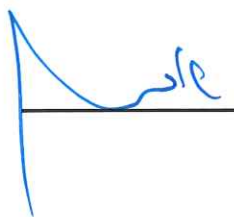
משמעותה פגיעה ממשית באיכות החיים, באור הטבעי ובתחושת המרחב. אין שום דרך להגדיר זאת כפגיעה "לא עיקרית".

י. מדיניות התכנון הרשמית לשכונת גילה, כפי שהוצגה על ידי הרשות המקומית ובאה לידי ביטוי בתוכנית האב להתחדשות עירונית של ירושלים, מציבה קווים מנחים ברורים. במסמכים הרשמיים אין כל אזכור לנפחי בינוי חריגים, והגובה המרבי המשתקף בהם הוא עד שבע קומות בלבד. הצעת המגדלים הנוכחית חורגת בצורה דרמטית מהמדיניות המוצהרת, ולכן אין לה בסיס תכנוני יציב או התאמה למסמכים המאושרים.

יא. 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.

יב. לפי ההצהרות הרשמיות, התוכנית צריכה לעמוד בדרישות תוכנית 13157 שמאפשרת הקמת 35 יחידות דיור בלבד. אך בקשת היזם לבנות 118 דירות מעידה על פער בלתי מוסבר בין מה שרמ"י מאשרת לבין מה שהיזם מבקש בפועל. הסתירה הזו מציפה חשש שתהליך התכנון אינו מתבצע בהתאם להוראות החוק אלא בהתאם לאינטרסים פרטיים.

בכבוד רב

שם: אבנ'ן גליל ת.ז: 05828251-8 חתימה: 

101 1319805

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

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 אלה אורי נושא/ת תעודת זהות מס' 058734852 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 אלה אורי שם בא כוחו של המתנגד _____
 כתובת למשלוח תשובה התפוז הלבן 17 ת.ד. _____ טלי _____
058734852 תלמיד _____

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	רח' שלק	17			

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

30 מ'ר

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

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

סוג ארץ הנוף עשכנז ואחלה *

וכן עולם בחייה *

כעס מהחיים *

אלה הרניה לא גורל אלה הרניה הקוויט *

5. תצהיר המאמת את העובדות

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

חתימת מגיש ההתנגדות

058734852

אני הח"מ לוי אורי עו"ד, מאשר/ת כי מרגב אורי אורי ת.ד. מס' 058734852 חתם על תצהיר ביום 23.11.2025, 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 דרכי-דין מס' רשיון 15020

חתימה וחנותמת 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' 05-13-198-101

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 23.11.2025

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה אילן יורבארכ נושא/ת תעודת זהות מס' 307393207 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 אילן יורבארכ שם בא כוחו של המתנגד _____
כתובת למשלוח תשובה יהושע ברוכי' 6/5
מיקוד 9385820 ת.ד. _____ טל' _____ נייד 050-5172035

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

א.

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	יהושע ברוכי'	6	5		2

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

200 מ' נ"ל

ג. סטטוס דירת המתנגד 8620 (בבעלותי/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה)

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

ה'א'ם צ"כ בתיכ"ל פנ"ה 35 י"ו נעקד 18 י"ו
ניסיון הסדרה פנ"ה - לא פורסם משכ"מ
פנ"ה בפרט
כל"ס קבלה פנ"ה מהס"מ למח"ל פנ"ה (לד, חנו"ל, כחוק,
פנ"ה וכו'
מ"מ אלו
כ"מ ה"ל גל"כ פנ"ה בר פנ"ה בא"ן חפ"ל
מח"ל א"מ ה"ל פנ"ה חפ"ל חפ"ל חפ"ל

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 86043 עו"ד, מאשר/ת כי אילן יורבארכ ת.ז. מס' 307393207 חתם על תצהיר ביום 23.11.25, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לתצהיר 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

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 אלון 313 נושא/ת תעודת זהות מס' 048916159 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 אלון 313 שם בא כוחו של המתנגד _____ כתובת למשלוח תשובה _____ ת.ד. _____ טלי 026761566 נייד 0523352548

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	רחוב	225	13	ב'	א
הבנייה המבוקשת	רחוב	225	13	ב'	א

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

ג. סטטוס דירת המתנגד בבנין (בבעלותי/בשכירות/בדמי מפתח/בכחירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)
אני לא מאשר את תוכנית הבנייה הזו כי היא תגרום לזיהום ובעיות אחרות

5. תצהיר המאמת את העובדות

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

חתימת מגיש ההתנגדות 23.11.25

מ.ד. 86043 מ.ר. 86043 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב אלון 313 ת.ז. מס' 048916159 חתם על תצהיר ביום 23.11.25, ולאחר שהוזהרתי כי עלי 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 מ.ד. 86043 מ.ר. 86043 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

17.11.2025

בס"ד, כ"ו חשון תשפ"ו

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. מדיניות התכנון הרשמית לשכונת גילה, כפי שהוצגה על ידי הרשות המקומית ובאה לידי ביטוי בתוכנית האב להתחדשות עירונית של ירושלים, מציבה קווים מנחים ברורים. במסמכים הרשמיים אין כל אזכור לנפחי בינוי חריגים, והגובה המרבי המשתקף בהם הוא עד שבע קומות בלבד. הצעת המגדלים הנוכחית חורגת בצורה דרמטית מהמדיניות המוצהרת, ולכן אין לה בסיס תכנוני יציב או התאמה למסמכים המאושרים.
2. התכנית המבוקשת, העולה על 100% מתחת לרחוב, מנוגדת לחלוטין לתוכנית האב המקורית שקבעה תקרת תכנית של 50% בלבד. מגבלה זו הושמה כדי להבטיח בנייה מדורגת, המותאמת לשיפועי המדרון ומגינה על חתך הרחוב של מורדות גילה. התוכנית החדשה מוותרת על כל עקרונות התכנון המרחביים הללו, ומובילה ליצירת חזית בנויה מסיבית שאינה משמרת את המדרון ואת זהות האזור.



3. למרות שמגישי התוכנית טוענים כי מדובר בנוף חסר חשיבות, המציאות עבור התושבים שונה לחלוטין. הנוף המדובר הוא הנוף היחיד עבור דיירים רבים ברחובות המחנכת ויהושע ברוכי. שינויו או חסימתו צפויים לגרום לפגיעה ניכרת בתחושת המרחב, בהנאה מהבית ובאיכות החיים של מי שמתגוררים במקום.
4. 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.
5. למרות ניסיון להצדיק את הפרויקט באמצעות מדיניות המגדלים לאורך הרכבת הקלה, בפועל מדובר במתחם המרוחק כ-300 מטר מהקו ומנותק לחלוטין ממנו. מאחר שהמדיניות חלה על מרחבים סמוכים לקו התחבורה – כאלה הנהנים מנגישות ישירה – ברור שטענה זו אינה רלוונטית ואינה יכולה לשמש כבסיס תכנוני לפרויקט.
6. מגישי התוכנית מצהירים שהמגדלים בני 14 הקומות תואמים את ה"בנייה המקיפה", אך זוהי קביעה שאינה עומדת בבדיקה בסיסית. העובדה הפשוטה היא שכל המבנים ברחוב המחנכת, יהושע ברוכי ודה לה פרגולה הם בניינים נמוכים של 3-4 קומות, בעלי נוכחות עדינה ואחידה במרחב. בניית מגדלים גבוהים פי ארבעה ויותר מהסביבה אינה רק חריגה – היא מהפכה תכנונית שמנתקת את הפרויקט מהקשרו ומייצרת עומס תכנוני וחזותי דרמטי שאינו תואם את המרקם הקיים כלל.
7. הצבת המגדלים במרחק קצר מדי מהבניינים הקיימים תיצור אפקט "קופסה" שבו הדיירים ירגישו מוקפים ומצולמים מכל עבר. זהו מצב שפוגע לא רק בפרטיות, אלא גם ברווחה הנפשית וביכולת ליהנות ממגורים נורמליים. תושבי הרחובות הקרובים ישלמו את המחיר בצורה יומיומית ומתישה.
8. 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.

9. כאשר יישום התוכנית יביא להוספת מבנים גבוהים, עומסי תחבורה ורעש סביבתי, הסביבה המוכרת תשתנה בצורה שתפגע במידת האטרקטיביות של האזור כולו. שינוי כזה כמעט תמיד מתבטא בירידות מחירים בנכסים קיימים, ולכן בעלי הדירות עלולים למצוא את עצמם עם נכס שערכו נמוך יותר לעומת היום.

בכבוד רב

שם: אלון 313 ת.ז: 048916159 חתימה: 

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 אליני ספי אלון נושא/ת תעודת זהות מס' 208502807 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 אליני ספי אלון שם בא כוחו של המתנגד _____
כתובת למשלוח תשובה בני יהושע 12 דירה 5
מיקוד 9385826 ת.ד. _____ טלי _____ נייד 0506761801

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	יהושע ברוכי	12	5	א	2-3

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת
2-15 מטר

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

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

ס' 17 ו'א' ו'ב' סעיף 17 לחוק התכנון והבנייה.
יחידת דיור של דירה "א" ו"ב" אשר כגובה מהקנייה
הקרונה (החסימה).
השם, אלון ספי אלון.
חופי אלון - הסגין אל הפחית ולא פריטו מספק שאלו אלון אלון.
השם כחול אלון אלון מספר הדיירים באופן לא פרופורציונלי.
השם כחול אלון אלון מספר הדיירים אלון אלון.
חופי אלון אלון אלון אלון אלון אלון אלון אלון.

5. תצהיר המאמת את העובדות

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

חתימת מגיש ההתנגדות אליני ספי אלון

מרדכי זרגרי, עו"ד

אני הח"מ מ.ר. 86043 עו"ד, מאשר/ת כי מרדכי זרגרי מס' 208502807 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.

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' 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)

תאריך 23/11/25

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה 3x1 אלעזר נושא/ת תעודת זהות מס' 033964685 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 3x1 אלעזר שם בא כוחו של המתנגד _____
כתובת למשלוח תשובה ימסר ירוק' 813 טל' 6451505 נייד 0544665888
מיקוד _____ ת.ד. _____

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	ימסר ירוק'	8	3		1

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

40 מטר

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

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

אני חתום/ה מטה 3x1 אלעזר
מחלוקת גבולות בין דירתי לדירת המתנגד

5. תצהיר המאמת את העובדות

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

חתימת מגיש ההתנגדות

אני הח"מ מרדכי זרגרי, עו"ד עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב 3x1 אלעזר ת.ז. מס' 033964685 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 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

בס"ד, כ' חשון תשפ"ו

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. 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.
2. הטענה שהתוכנית פוגעת רק בנוף שולי או לא משמעותי פשוט אינה תואמת את המציאות בשטח. עבור תושבי רח' המחנכת וחלק רחב מתושבי רח' יהושע ברוכי, זהו הנוף היחיד שנשקף מבתיהם. כל שינוי בו ייצור תחושת מחנק, יפחית חדירת אור, ויפגע באיכות החיים במידה שאי אפשר להגדיר כ"לא עיקרית".
3. התבססות התוכנית על קווי הרכבת הקלה מציגה מצג שווא של פתרון תחבורתי. על פי בדיקות מומחים, כולל הדו"ח של תושבי קריית היובל, התחבורה הציבורית בירושלים אינה מסוגלת לעמוד בעומסים הצפויים. הצפיפות הנובעת מהגידול באוכלוסייה תוביל לקריסת מערך הרק"ל, שכבר כיום מתמודד עם מגבלות קשות.

המשמעות היא שהפרויקט לא רק שאינו פותר את בעיית התחבורה, אלא צפוי להחמיר אותה בצורה ניכרת.

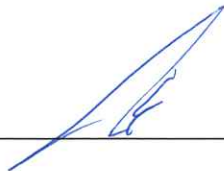
4. תב"ע תקינה חייבת לכלול הגדרות ברורות של גובה בנייה וקווי בניין. אולם התוכנית שהוגשה אינה מציינת אף אחד מהפרמטרים הללו, דבר המהווה כשל תכנוני מהותי. היעדר מגבלות גובה והיעדר מרחקים בין המגדלים מאפשרים תכנון עתידי בלתי מבוקר שאינו תואם סביבה עירונית תקינה. מצב זה מחייב דחייה מיידית של התוכנית.

5. הרשויות לא פעלו בשקיפות נדרשת מול תושבי השכונה. הליך שיתוף הציבור, שהוא תנאי בסיסי בדמוקרטיה תכנונית, כלל לא הובא לידיעת כלל התושבים. המידע שכן הופץ היה מצומצם, חלקי ואף כלל טעויות מהותיות שהטו את ההבנה הציבורית. גרוע מכך, הודעות על אפשרות ההתנגדות פורסמו לאחר חלוף המועדים הקבועים בחוק, מה שמנע מתושבים רבים לממש את זכותם הבסיסית להתנגד לתוכנית בזמן.

6. 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.

7. מצד אחד רמ"י טוענת שהתוכנית החדשה כפופה לחלוטין לתוכנית 13157, שמציבה מגבלות חדמשמעיות: 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.

8. הפרויקט מוצב בעמדה נופית רגישה, ולכן הוא נראה היטב ממוקדי כוח וסמל כמו הכנסת, קריית הלאום ומרכז העיר. הבינוי המתוכנן גבוה בהרבה מכל מבנה קיים בשלוחת דרום-מערב גילה, ולכן הוא צפוי לפגוע באופן ישיר ברצף הנופי ולשנות את צורת השלוחה באופן לא הפיך. הנראות החריגה תיצור נקודת כובד חזותית שפוגעת באופי הטבעי של האזור.



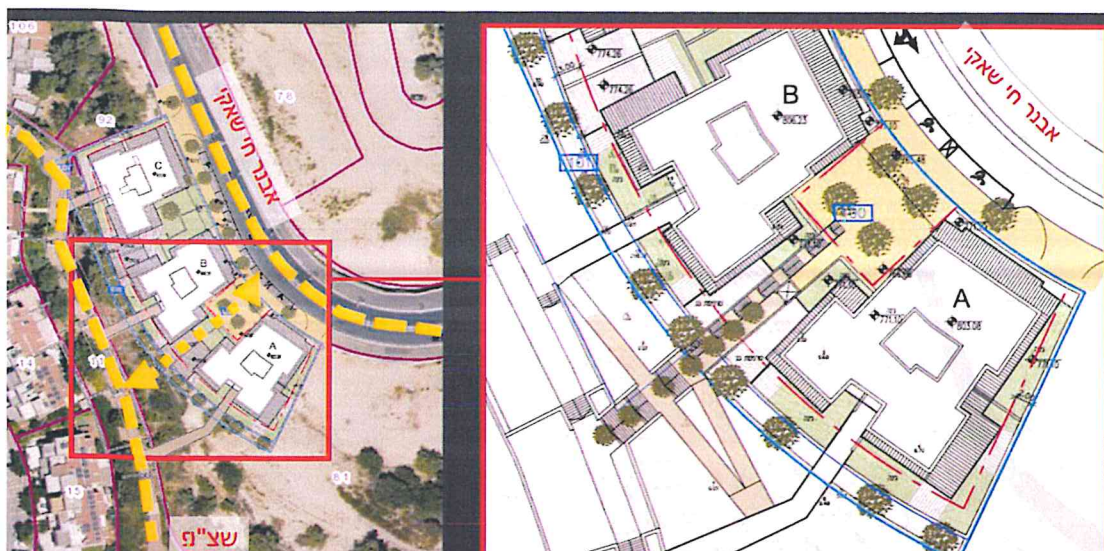
הנדון: התנגדות עצמית – לעניין מיקום המעבר להולכי רגל
בתכנית 101-1319805 מורדות גילה – מגורים בפארק

- 1.. מגישת התכנית היא חברת ביאליק האם מקבוצת בית ירושלמי בע"מ, ובשמה מוגשת התנגדות זו.
2. במסגרת התכנית המופקדת נקבע מעבר להולכי רגל בין רחוב שאקי לרחוב ברוכי בין מבני המגורים בתא שטח 100 שיעודו מגורים. נקבעה זיקת הנאה להולכי רגל לאפשר מעבר זה.
3. המעבר המוצע אינו אופטימלי בגלל שהמעבר צר באזור זה, ואינו מאפשר מדרגות נוחות ובודאי שלא שביל נגיש. בנוסף, קרבתו למבני המגורים מפוגעת באפקטביות השימוש שלו.
4. מוצע לשנות את המעבר לחלקה 92 הסמוכה לתכנית. בצורה זו תתאפשר פריסה נוחה של המדרגות וכן שביל נגיש לכל אורך המעבר.
5. חלקה 92 היא שצ"פ בהתאם לתכנית מאושרת 13157 שחלה שם. השימושים המוגדרים בתכנית המאושרת בשטח הצצ"פ הם "טיילת, דרכי גישה, ריהוט רחוב וכיוב". כך שהם מתאימים לשימוש המוצע – מעבר להולכי רגל. בנספח הפיתוח של התכנית המאושרת אף מופיע שם מעבר מדרגות מוצע.
6. הוראות התכנית (המנפקדת) קובעות כי ביצוע במעבר הוא תנאי לאכלוס התכנית כך שיש הבטחה למימושו בין אם זה כלול בתחום התכנית ובין אם לאו.
7. בהתאם לסעיף 103א(א) לחוק התכנון והבניה, מצ"ב תצהיר.

המעבר המוצע:



המעבר המופקד:



תצהיר

אני, החתום מטה, יחיאל סגל נושא תעודת זהות שמספרה 200361426 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת אחרת אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות עצמית לתכנית 101-1319805 המקודמת ע"י חברת ביאליק האם מקבוצת בית ירושלמי

2. אני מצהיר בזאת כי העובדות המנויות בכתב ההתנגדות הינן אמת, וידועות לי מידיעה אישית.

(שם המצהיר וחתימה) 

אימות חתימה

אני החתום/ה מטה, ע"ד רוח מור מ.ר. 93976 מאשר/ת כי ביום 27/11/20 התייצב בפני מר יחיאל סגל נושא תעודת זהות שמספרה 200361426 ולאחר שהזגתי אותו כי עליו להצהיר אמת, אחרת יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו לעיל וחתם עליה בפניי.

דינת מור, עו"ד
מ.ר. 93976
שיף, נוימן ושות', עורכי דין ונוטריון
רשב"א 15, ירושלים 9226408
(חתימה וחותמת עו"ד) 

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 101-13/9805

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 רחמי בן אמוץ נשוא/ת תעודת זהות מס' 032062333 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכל אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד רחמי בן אמוץ (אמוץ) שם בא כוחו של המתנגד רחמי בן אמוץ
כתובת למשלוח תשובה רחמי בן אמוץ ת.ד. 9381902 טל' 0506216814 נייד 0506216814

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	רח' שלמה	9	8		1

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת 3-5 מטר

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

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

אני רחמי בן אמוץ

5. תצהיר המאמת את העובדות

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

רחמי בן אמוץ

חתימת מגיש ההתנגדות

אני הח"מ רחמי בן אמוץ עו"ד, מאשר/ת כי מרגב רחמי בן אמוץ ת.ז. מס' 032062333 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.

חתימה וחתימת עו"ד רחמי בן אמוץ מס' 15020

* 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. מדיניות התכנון הרשמית לשכונת גילה, כפי שהוצגה על ידי הרשות המקומית ובאה לידי ביטוי בתוכנית האב להתחדשות עירונית של ירושלים, מציבה קווים מנחים ברורים. במסמכים הרשמיים אין כל אזכור לנפחי בינוי חריגים, והגובה המרבי המשתקף בהם הוא עד שבע קומות בלבד. הצעת המגדלים הנוכחית חורגת בצורה דרמטית מהמדיניות המוצהרת, ולכן אין לה בסיס תכנוני יציב או התאמה למסמכים המאושרים.

ב. התבססות התוכנית על קווי הרכבת הקלה מציגה מצג שווא של פתרון תחבורתי. על פי בדיקות מומחים, כולל הדו"ח של תושבי קריית היובל, התחבורה הציבורית בירושלים אינה מסוגלת לעמוד בעומסים הצפויים. הצפיפות הנובעת מהגידול באוכלוסייה תוביל לקריסת מערך הרכ"ל, שכבר כיום מתמודד עם מגבלות קשות. המשמעות היא שהפרויקט לא רק שאינו פותר את בעיית התחבורה, אלא צפוי להחמיר אותה בצורה ניכרת.

ג. טיילת ציבורית פעילה מתחת לחדרי הבניין משמעה רעש, דיבור ואפילו מוזיקה בשעות שונות של היום והערב. דיירי הבניינים הסמוכים יאבדו את השקט שהם זכאים לו, ויאלצו להתמודד עם מטרדים שאין סיבה שכנסו לשגרת חייהם עקב תכנון לקוי.

ד. 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.

ה. התנהלות הרשויות בתהליך הובלת התוכנית פגעה ישירות בזכות הציבור להשתתף בקבלת ההחלטות. פרסום שיתוף הציבור לא הגיע לרוב התושבים, וחלקם כלל לא ידעו על האפשרות להתנגד. גם המידע שהועבר היה חלקי ומעוות, וגרם להבנה שגויה של משמעות התוכנית. החמור מכל – הודעות רשמיות בנוגע למועדי ההתנגדות הופצו אחרי התאריכים הקבועים בחוק, ובכך נשללה מתושבים רבים האפשרות החוקית למחות.

ו. העובדה שכל המבנים הקיימים חדשים, בני עד עשר שנים בלבד, מוכיחה שהמדיניות התכנונית באזור מיושמת בעקביות ומניבה תוצאות נכונות מבחינת שילוב במרחב. חריגה ממדיניות זו עבור פרויקט יחיד אינה מוצדקת מקצועית ותחטא למטרה של תכנון אחיד, יציב ומאוזן. הרמת מגבלות רק עבור יזם אחד תערער את האמון הציבורי ואת לכידות המרקם העירוני.

ז. 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.

ח. גילה איננה עוד שכונה רגילה – היא נבנתה מתוך חזון אדריכלי ייחודי שזכה להערכה רבה בארץ ובעולם. בנייניה ורחובותיה עוצבו באופן יצירתי, שונה מהמקובל, וקיבלו פרסים יוקרתיים לצד מחמאות של מומחים לאדריכלות. דווקא משום כך, תוכניות המגדלים המוצעות כיום פוגעות בנושאת בזהותה המיוחדת של השכונה. במקום לשמר את היופי הירושלמי המקורי, הן מאיימות להחליפו

באחידות בנאלית וחסרת שורשים, שתמחק את האיכויות שהפכו את גילה לייחודית כל כך.

ט. 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 חתך הרחוב ואת הקשר הטופוגרפי שהיה הבסיס לתכנון השכונה.

בכבוד רב

שם: _____ חתימה: _____
רמי מן אברהם ת.ז. 032062333
(בנו)

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 29.11.2025

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה אריאל בן יצחק נושא/ת תעודת זהות מס' 029517547 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 אריאל בן יצחק שם בא כוחו של המתנגד _____
כתובת למשלוח תשובה _____
מיקוד 9385832 ת.ד. _____ טל' _____ נייד 050506355

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

א.

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	יגאל בייק	18	6		2

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)

התנגדתי להצעת התוכנית בשל היותה כרוכה בהגדלת שטח הבנייה ובפגיעה באזור מגורים. הצעה זו אינה עולה בקנה אחד עם תוכנית המבואר ויש להסירה. כמו כן, הצעה זו פוגעת באינטרסים של הציבור ויש להסירה. אני מצהיר כי זהו דעתי האמתית והיא לא נעשתה בשלום או תמורה.

5. תצהיר המאמת את העובדות

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

חתימת מגיש ההתנגדות

אני הח"מ רועה חורי עו"ד, מאשר/ת כי מרגב אריאל בן יצחק ת.ז. מס' 029517547 חתם על תצהיר ביום 29.11.25, 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.

רועה חורי עו"ד
מ.ר. 13066
רח"מ הרגלים 152
9347152

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 29-11-25

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה אבנר בן סלבי נושא/ת תעודת זהות מס' 029285947 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 סלבי אבנר בן סלבי שם בא כוחו של המתנגד _____
כתובת למשלוח תשובה יחידה 16-5 ת.ד. _____
מיקוד _____ טלי _____ נייד 052-9469827

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	יחידה 16-5	16	5		

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)

* כיצד אילו מ"ר אלו מספר הקומות במבנה לפני תב"ע
* אלו חומות של מבנה המבוקש
* היישוב מונה במבנה לפני תב"ע
* המבנה ממוקם אלו המבנה המבוקש
* היישוב מונה במבנה ק"מ יקום יחידה 16-5
* המבנה המבוקש ממוקם לפני המבנה המבוקש
* היישוב מונה במבנה המבוקש
* ק"מ מוסר מקומות מספר המבנה המבוקש

5. תצהיר המאמת את העובדות

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

חתימת מגיש ההתנגדות אבנר בן סלבי

אני הח"מ רועי מור עו"ד, מאשר/ת כי מרגע אבנר בן סלבי ת.ז. מס' 029285947 חתם על תצהיר ביום _____, 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 וחתימת עו"ד רועי מור

רועי מור
מ"ד תל אביב
13066
03-4521152

* 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 אביהם בנאלי נושא/ת תעודת זהות מס' 024617095 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 אביהם בנאלי שם בא' כוחו של המתנגד אביהם בנאלי
כתובת למשלוח תשובה יבנה ביתך 11/21 טל' 050-6232491 נייד 050-6232491
מיקוד 9385835 ת.ד. 9385835

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	יבנה ביתך	21	1		

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

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

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

- בסל הקבוצה והמבוקש 'יבנה ביתך' ובנו"מ העבר (אשר) משכיל ק"מ הביש (אשר) העולם בשל יח"ה ד"ר נאלי 'יבנה ביתך' וכן יח"ה חת"ה
- בסל הקבוצה והמבוקש 'יבנה ביתך' ובנו"מ העבר (אשר) משכיל ק"מ הביש (אשר) העולם בשל יח"ה ד"ר נאלי 'יבנה ביתך' וכן יח"ה חת"ה
- בסל הקבוצה והמבוקש 'יבנה ביתך' ובנו"מ העבר (אשר) משכיל ק"מ הביש (אשר) העולם בשל יח"ה ד"ר נאלי 'יבנה ביתך' וכן יח"ה חת"ה

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 אביהם בנאלי ת.ז. מס' 024617095 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

10/ 151-9805

להתנגדות 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

תאריך 23/11/25

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה קר ח"ל כהנא נושא/ת תעודת זהות מס' 32236824 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 קר ה"ל יט"א שם בא כוחו של המתנגד שם בא כוחו של המתנגד
כתובת למשלוח תשובה ימ"ע קרית, ע"א, גילה, יב"א
מיקוד 05588 ת.ד. טל' 055-668602 נייד 055-668602

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

2.

← אופן חישוב

ב. מרחק דירתי ומיקום דגירתי ביחס לבנייה המבוקשת

ג. סטטוס דירת המתנגד במלך ת"כ"י (בבעלותי/בשכירות/בדמי מפתח/בחקירה)

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

פסוקים המציינים את חשיבות התורה והחוקים:

יהושע הכהן, דוד פרמל, רחל ורמל

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/צ זרעל' רפ"מ ת.ז. מס' 322368374 חתם על תצהיר ביום 23.11.25, ולאחר שהזרתיו כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

מרדכי אגרי, עו"ד

86043/7.2

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 העתק לועדה המחוזית

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 101-13485

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 קרן בר-ק נושא/ת תעודת זהות מס' 01117815 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וקי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד קרן בר-ק שם בא כוחו של המתנגד _____
כתובת למשלוח תשובה רח' יהודה 225/90 מיקוד _____ ת.ד. _____
טל' 02 676 4875 נייד 023093 567

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	רח' יהודה	225	9		3
	רח' יהודה	225	9		3

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

מרחק 76 מ' ו-100 מ'

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

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

לא מצוין לי לאור המסמכים, דו"ח להלן
בי"א, דו"ח לשמור על הסביבה היפה של
עם התכנון הישן, ולא מקובל לי שיקחו
מאיימין של הנכס שצבנו על קנייני שנים רבות
אלא לדרוש בחזקתו להאריך את המסמכים אלא אם
בדיוח ההלואה

5. תצהיר המאמת את העובדות

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

חתימת מגיש ההתנגדות קרן בר-ק

מרדכי זרגרי, עו"ד

אני הח"מ מר 86043 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב קרן בר-ק ת.ז. מס' 011178159 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 מר 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

**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)**

1. תצהיר

2. פרטי המתנגד/ת

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

Z

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

ג. סטטוס דירת המתנגד 182 (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

ר' יצחק חור *

אני הח"מ דוד מאשרת כי מרגב עו"ד דוד מאשרת כי מרגב ת.ז. מס' 013346267
חתם על תצהיר ביום 29/11/25 ולאחר שהזהרתני כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים
הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחתימת עו"ד

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

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 11/12/25

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה דניאל נושא/ת תעודת זהות מס' 039272257 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 דניאל שם בא כוחו של המתנגד המחנך
כתובת למשלוח תשובה המחנך ט"ל 53/6 נייד 039272257
מיקוד ת.ד.

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

א.

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	<u>מ' רמ"ק</u>	<u>53</u>	<u>6</u>		

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

ג. סטטוס דירת המתנגד (מבעלות/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

039272257

ת.ז. מס'

דניאל

עו"ד, מאשר/ת כל מר/גב

02/12/2025

אני הח"מ דניאל 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.

שלמה כהן, עו"ד
Shlomo Cohen, Adv
מ.ד. 50246

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 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

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 בבנין 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	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.