

הלל מלונאות בע"מ

04/01/26
ט"ו טבת תשפ"ו

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מקומית מס' 101-1186584

מוגשת בזאת התנגדות עצמית בשם מבקשת התכנית שבנדון, הלל מלונאות בע"מ (להלן: "המתנגדת") בהתאם להוראת סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה" או "החוק") ל תכנית מתאר מקומית מס' 101-1186584 הידועה כתכנית מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

א. רקע

1. המתנגדת הינה בעלת זכויות החכירה והינה מגישת התכנית שבנדון.
2. מטרת התכנית הינה לשקם את המבנים ההיסטוריים במתחם המיועדים לשימור, ולרכז את הזכויות הקיימות והנוספות במבנה עתידי שיוקם באזור המזרחי של התכנית.
3. התכנית ממקסמת את שימור המתחם ויוצרת חיבור של ירושלים ההיסטורית עם בנייה חדשה ומודרנית.
4. במסגרת השימושים המותרים בתכנית נקבע כי 60% מהזכויות במבנה העתידי יהיו דירות להשכרה לטווח ארוך של 20 שנה. יתרת הזכויות במבנה תשמשנה למעונות סטודנטים ו/או מלונאות ו/או תעסוקה.
5. התנגדות עצמית זו מבקשת להותיר את השימוש של "דיוור להשכרה" על כנו, אך להפחית את מספר השנים של תקופת השכירות הנדרשת ל-10 שנים.

ב. נימוקי ההתנגדות

6. על-מנת להקים את הפרויקט, המתנגדת נדרשת לקבל מימון משמעותי (בדומה לכל פרויקט נדל"ני), בהעדר דירות למכירה ובהעדר החזר מלא ו/או חלקי של עלות הבניה לאחר האכלוס, המתנגדת נדרשת לפרוס את מלוא המימון שניתן עבור הבנייה שנים קדימה ולחזוירו לגורם הממן כולל ריבית.
7. סביבת ריבית הגבוהה במשק הינה גבוהה משמעותית מהתשואה המתקבלת מהשכרת הדירות לצדדים שלישיים, דבר היוצר תזרים שלילי בכל התקופה שלאחר הבנייה (להלן: "גרעון תזרימי"). פריסה זו של מלוא המימון של הבנייה יוצרת כאמור גרעון תזרימי.

8. יובהר, כי ככל שמשך התקופה להחזרת הריבית גבוה יותר, קרי ככל שתקופת השכרת הדירות ארוכה יותר, כך גדלה הריבית בהתאמה. למשל ההבדל סכום החזר החוב בין תקופת החזר של 20 שנה לתקופת החזר של 10 שנה, נאמד בעשרות אחוזים, ולמעשה מגדיל את החוב של המתנגדת בעשרות מיליוני ₪.
9. תקופת החזר קצרה יותר מאפשרת למתנגדת לקחת הלוואה נוספת לתקופה של 10 שנים להשלמת הגרעון בתקציב, ולהפחיתה מהתמורה המתקבלת ממכירת הדירות לאחר 10 שנים, פעולה שאינה מתאפשרת כלכלית בתקופה של 20 שנה.
10. יצויין, כי מוסדות התכנון ככלל והועדה המחוזית ירושלים בפרט הכירו בבעיה הפיננסית הנ"ל וישנן לא מעט תכניות בהן הותרה שכירות ל-10 שנים בלבד, למשל כמו פרויקט מידטאון ירושלים של קנדה ישראל הממוקם ברובע הכניסה לעיר בסמוך למתחם הרכב.
11. קבלת התנגדות המבקשת אינה פוגעת במטרות התכנית, לרבות בייעוד ההשכרה.
12. לאור האמור ממתבקשת הועדה לעדכן בסעיף הוראות התכנית את תקופת השכרת הדירות ל-10 שנים.
13. התנגדות זו נתמכת בתצהיר של הח"מ, המנכ"ל של המתנגדת, המצ"ב כנספח להתנגדות זו, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
14. המתנגדת שומרת על כל ומלוא זכויותיה וטענותיה, לרבות זכותה לתקן את ההתנגדות ו/או לפרט את נימוקי ההתנגדות וטענותיה ו/או להוסיף מסמכים נוספים הרלוונטיים להתנגדות ו/או להוסיף לטענותיה.
15. אשר על כן תתבקש הועדה הנכבדה לזמן את נציגי המתנגדת לדיון בהתנגדות, קודם למתן החלטה בה.


הלל מלונאות בע"מ

תצהיר

אני החתום מטה, מר פריאל אטיאס, מספר זהות 57538324, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. הנני עושה תצהיר זה כתצהיר הלל מלונאות בע"מ (להלן: "המתנגדת") בתמיכה להתנגדות העצמית תכנית מתאר מקומית מס' 101-1186584 הידועה כתכנית מתחם הרכב הצפוני (מתחם J), (להלן: "התכנית").
2. הנני משמש כמנכ"ל המתנגדת.
3. המתנגדת הינה בעלת זכויות במתחם ומגישת התכנית.
4. אני מצהיר כי למיטב ידיעתי ואמונתי, ו/או על פי מסמכים המצויים ברשותי ו/או הוצגו בפניי, ועל פי עצה משפטית שקיבלתי, כל האמור בכתב ההתנגדות - אמת.
5. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.


פריאל אטיאס

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום 4.1.2026 חופיע בפניי, עו"ד ירון ליפשיץ, מר פריאל אטיאס המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.


ירון ליפשיץ עו"ד
מ.ר. 50688

הלל מלונאות בע"מ

04/01/26
ט"ו טבת תשפ"ו

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מקומית מס' 101-1186584

מוגשת בזאת התנגדות עצמית בשם מבקשת התכנית שבנדון, הלל מלונאות בע"מ (להלן: "המתנגדת") בהתאם להוראת סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה" או "החוק") ל תכנית מתאר מקומית מס' 101-1186584 הידועה כתכנית מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

א. רקע

1. המתנגדת הינה בעלת זכויות החכירה והינה מגישת התכנית שבנדון.
2. מטרת התכנית הינה לשקם את המבנים ההיסטוריים במתחם המיועדים לשימור, ולרכז את הזכויות הקיימות והנוספות במבנה עתידי שיוקם באזור המזרחי של התכנית.
3. התכנית ממקסמת את שימור המתחם ויוצרת חיבור של ירושלים ההיסטורית עם בנייה חדשה ומודרנית.
4. במסגרת השימושים המותרים בתכנית נקבע כי 60% מהזכויות במבנה העתידי יהיו דירות להשכרה לטווח ארוך של 20 שנה. יתרת הזכויות במבנה תשמשנה למעונות סטודנטים ו/או מלונאות ו/או תעסוקה.
5. התנגדות עצמית זו מבקשת להותיר את השימוש של "דיוור להשכרה" על כנו, אך להפחית את מספר השנים של תקופת השכירות הנדרשת ל-10 שנים.

ב. נימוקי ההתנגדות

6. על-מנת להקים את הפרויקט, המתנגדת נדרשת לקבל מימון משמעותי (בדומה לכל פרויקט נדל"ני), בהעדר דירות למכירה ובהעדר החזר מלא ו/או חלקי של עלות הבניה לאחר האכלוס, המתנגדת נדרשת לפרוס את מלוא המימון שניתן עבור הבנייה שנים קדימה ולחזירו לגורם הממן כולל ריבית.
7. סביבת ריבית הגבוהה במשק הינה גבוהה משמעותית מהתשואה המתקבלת מהשכרת הדירות לצדדים שלישיים, דבר היוצר תזרים שלילי בכל התקופה שלאחר הבנייה (להלן: "גרעון תזרימי"). פריסה זו של מלוא המימון של הבנייה יוצרת כאמור גרעון תזרימי.

8. יובהר, כי ככל שמשך התקופה להחזרת הריבית גבוה יותר, קרי ככל שתקופת השכרת הדירות ארוכה יותר, כך גדלה הריבית בהתאמה. למשל ההבדל סכום החזר החוב בין תקופת החזר של 20 שנה לתקופת החזר של 10 שנה, נאמד בעשרות אחוזים, ולמעשה מגדיל את החוב של המתנגדת בעשרות מיליוני ₪.
9. תקופת החזר קצרה יותר מאפשרת למתנגדת לקחת הלוואה נוספת לתקופה של 10 שנים להשלמת הגרעון בתקציב, ולהפחיתה מהתמורה המתקבלת ממכירת הדירות לאחר 10 שנים, פעולה שאינה מתאפשרת כלכלית בתקופה של 20 שנה.
10. יצויין, כי מוסדות התכנון ככלל והועדה המחוזית ירושלים בפרט הכירו בבעיה הפיננסית הנ"ל וישנן לא מעט תכניות בהן הותרה שכירות ל-10 שנים בלבד, למשל כמו פרויקט מידטאון ירושלים של קנדה ישראל הממוקם ברובע הכניסה לעיר בסמוך למתחם הרכב.
11. קבלת התנגדות המבקשת אינה פוגעת במטרות התכנית, לרבות בייעוד ההשכרה.
12. לאור האמור ממתבקשת הועדה לעדכן בסעיף הוראות התכנית את תקופת השכרת הדירות ל-10 שנים.
13. התנגדות זו נתמכת בתצהיר של הח"מ, המנכ"ל של המתנגדת, המצ"ב כנספח להתנגדות זו, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
14. המתנגדת שומרת על כל ומלוא זכויותיה וטענותיה, לרבות זכותה לתקן את ההתנגדות ו/או לפרט את נימוקי ההתנגדות וטענותיה ו/או להוסיף מסמכים נוספים הרלוונטיים להתנגדות ו/או להוסיף לטענותיה.
15. אשר על כן תתבקש הועדה הנכבדה לזמן את נציגי המתנגדת לדיון בהתנגדות, קודם למתן החלטה בה.


הלל מלונאות בע"מ

תצהיר

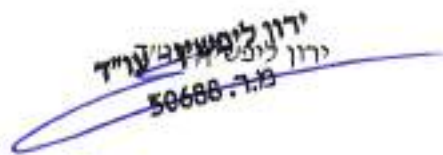
אני החתום מטה, מר פריאל אטיאס, מספר זהות 57538324, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. הנני עושה תצהיר זה כתצהיר הלל מלונאות בע"מ (להלן: "המתנגדת") בתמיכה להתנגדות העצמית תכנית מתאר מקומית מס' 101-1186584 הידועה כתכנית מתחם הרכב הצפוני (מתחם J), (להלן: "התכנית").
2. הנני משמש כמנכ"ל המתנגדת.
3. המתנגדת הינה בעלת זכויות במתחם ומגישת התכנית.
4. אני מצהיר כי למיטב ידיעתי ואמונתי, ו/או על פי מסמכים המצויים ברשותי ו/או הוצגו בפניי, ועל פי עצה משפטית שקיבלתי, כל האמור בכתב ההתנגדות - אמת.
5. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.


פריאל אטיאס

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום 4.1.2026 חופיע בפניי, עו"ד ירון ליפשיץ, מר פריאל אטיאס המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.


ירון ליפשיץ עו"ד
מ.ר. 50688

הלל מלונאות בע"מ

04/01/26
ט"ו טבת תשפ"ו

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מקומית מס' 101-1186584

מוגשת בזאת התנגדות עצמית בשם מבקשת התכנית שבנדון, הלל מלונאות בע"מ (להלן: "המתנגדת") בהתאם להוראת סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה" או "החוק") ל תכנית מתאר מקומית מס' 101-1186584 הידועה כתכנית מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

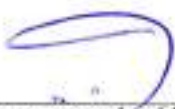
א. רקע

- המתנגדת הינה בעלת זכויות החכירה והינה מגישת התכנית שבנדון.
- מטרת התכנית הינה לשקם את המבנים ההיסטוריים במתחם המיועדים לשימור, ולרכז את הזכויות הקיימות והנוספות במבנה עתידי שיוקם באזור המזרחי של התכנית.
- התכנית ממקסמת את שימור המתחם ויוצרת חיבור של ירושלים ההיסטורית עם בנייה חדשה ומודרנית.
- במסגרת השימושים המותרים בתכנית נקבע כי 60% מהזכויות במבנה העתידי יהיו דירות להשכרה לטווח ארוך של 20 שנה. יתרת הזכויות במבנה תשמשנה למעונות סטודנטים ו/או מלונאות ו/או תעסוקה.
- התנגדות עצמית זו מבקשת להותיר את השימוש של "דיוור להשכרה" על כנו, אך להפחית את מספר השנים של תקופת השכירות הנדרשת ל-10 שנים.

ב. נימוקי ההתנגדות

- על-מנת להקים את הפרויקט, המתנגדת נדרשת לקבל מימון משמעותי (בדומה לכל פרויקט נדל"ני), בהעדר דירות למכירה ובהעדר החזר מלא ו/או חלקי של עלות הבניה לאחר האכלוס, המתנגדת נדרשת לפרוס את מלוא המימון שניתן עבור הבנייה שנים קדימה ולחזוירו לגורם הממן כולל ריבית.
- סביבת ריבית הגבוהה במשק הינה גבוהה משמעותית מהתשואה המתקבלת מהשכרת הדירות לצדדים שלישיים, דבר היוצר תזרים שלילי בכל התקופה שלאחר הבנייה (להלן: "גרעון תזרימי"). פריסה זו של מלוא המימון של הבנייה יוצרת כאמור גרעון תזרימי.

8. יובהר, כי ככל שמשך התקופה להחזרת הריבית גבוה יותר, קרי ככל שתקופת השכרת הדירות ארוכה יותר, כך גדלה הריבית בהתאמה. למשל ההבדל סכום החזר החוב בין תקופת החזר של 20 שנה לתקופת החזר של 10 שנה, נאמד בעשרות אחוזים, ולמעשה מגדיל את החוב של המתנגדת בעשרות מיליוני ₪.
9. תקופת החזר קצרה יותר מאפשרת למתנגדת לקחת הלוואה נוספת לתקופה של 10 שנים להשלמת הגרעון בתקציב, ולהפחיתה מהתמורה המתקבלת ממכירת הדירות לאחר 10 שנים, פעולה שאינה מתאפשרת כלכלית בתקופה של 20 שנה.
10. יצויין, כי מוסדות התכנון ככלל והועדה המחוזית ירושלים בפרט הכירו בבעיה הפיננסית הנ"ל וישנן לא מעט תכניות בהן הותרה שכירות ל-10 שנים בלבד, למשל כמו פרויקט מידטאון ירושלים של קנדה ישראל הממוקם ברובע הכניסה לעיר בסמוך למתחם הרכב.
11. קבלת התנגדות המבקשת אינה פוגעת במטרות התכנית, לרבות בייעוד ההשכרה.
12. לאור האמור ממתבקשת הועדה לעדכן בסעיף הוראות התכנית את תקופת השכרת הדירות ל-10 שנים.
13. התנגדות זו נתמכת בתצהיר של הח"מ, המנכ"ל של המתנגדת, המצ"ב כנספח להתנגדות זו, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
14. המתנגדת שומרת על כל ומלוא זכויותיה וטענותיה, לרבות זכותה לתקן את ההתנגדות ו/או לפרט את נימוקי ההתנגדות וטענותיה ו/או להוסיף מסמכים נוספים הרלוונטיים להתנגדות ו/או להוסיף לטענותיה.
15. אשר על כן תתבקש הועדה הנכבדה לזמן את נציגי המתנגדת לדיון בהתנגדות, קודם למתן החלטה בה.


הלל מלונאות בע"מ

תצהיר

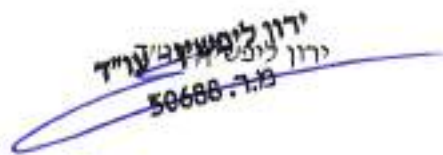
אני החתום מטה, מר פריאל אטיאס, מספר זהות 57538324, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. הנני עושה תצהיר זה כתצהיר הלל מלונאות בע"מ (להלן: "המתנגדת") בתמיכה להתנגדות העצמית תכנית מתאר מקומית מס' 101-1186584 הידועה כתכנית מתחם הרכב הצפוני (מתחם J), (להלן: "התכנית").
2. הנני משמש כמנכ"ל המתנגדת.
3. המתנגדת הינה בעלת זכויות במתחם ומגישת התכנית.
4. אני מצהיר כי למיטב ידיעתי ואמונתי, ו/או על פי מסמכים המצויים ברשותי ו/או הוצגו בפניי, ועל פי עצה משפטית שקיבלתי, כל האמור בכתב ההתנגדות - אמת.
5. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.


פריאל אטיאס

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום 4.1.2026 חופיע בפניי, עו"ד ירון ליפשיץ, מר פריאל אטיאס המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.


ירון ליפשיץ עו"ד
מ.ר. 50688

התנגדות לתכנית 1186584

אני : מאיר רוטבלט, מס' זהות : 304912678

עושה התנגדות זו לבקשת תושבים רבים אשר נודע להם על התכנית רק בימים האחרונים.

1. תכנית זו נוגדת את כל עקרונות ומדיניות תכנית הכניסה לעיר (שהמתחם נכלל בה ורק נקבע שיקודם בתכנית נפרדת) בכך שמאפשרת הכנסת מגורים (לשכירות ומעוד 20 שנה במכר) לאזור בו נקבע בעבר כי לא יתאפשר בו מגורים הדבר חוזר ונשנה אין סוף פעמים שאין טעם לצטטם בהחלטות דיוני הוועדה המקומית והמחוזית בתכניות 51490 וכן 621722 כמו גם בדברי ראשי העיר ברקת וליאון. נצטט רק את ההחלטה האחרונה מיום 18.05.21 "לא לייצר מתחם מגורים בכניסה לעיר באופן המנוגד למדיניות ולתפיסת התכנון לאזור" עולה חשש גדול כי עוד מתכניות ומהמכרזים שבתכנית המדוברת יבקשו לאחר זכיייתם במכרז להסב את השימוש לדיוור להשכרת לתקופה קצובה
2. העובדה כי בהוראות התכנית לא נכתב כי היא משנה את הוראות תכנית 621722 הינה פגם חמור המחייב את פרסום הדבר לציבור בצורה מפורשת וברי הדבר כי בקשת שינוי שכזו הייתה מעוררת התנגדות ציבורית עזה.
3. כך גם נקבע בהחלטת ההפקדה של תכנית 462176 שבתוקף "כי הוועדה רואה בתכנית חלק בלתי נפרד מתכנית הכניסה לעיר אשר עדכון שלה נמצא בהליכים מתקדמים מול לשכת התכנון ותובא לדיון בועדה בשבועות הקרובים." בנוסף הסירה הוועדה את השימוש למגורים המבוקש בתכנית שהוצגה.
4. משנה תוקף יש לתת לכך שהדבר אף חזר ונשנה בדברי מהנדס העיר שלמה אשכול ואדריכל יוסי פרחי המתכנן.
5. הדבר אף סותר את החלטת הוועדה מיום 30.10.20 בתכנית שבתוקף שקבעה כי אין לבחון שילוב מגורים בתכנית זו.
- 6.

תאריך: 21/1/2026

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584
שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, גליל ורד, ת.ז. 304912678,

לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584
 2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.
 3. אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.
- חתימת מגיש ההתנגדות גליל ורד

אני הח"מ יוסף שטרן עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' מאיר רוטבלט מס' 304912678 חתם על תצהיר ביום 2.1.2026, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד יוסף שטרן כתובת טלפון

יוסף שטרן, עו"ד
ט.ד. 96090
ימינה 28, ירושלים

המועצה הציבורית למניעת רעש וזיהום אויר בישראל (מלר"ז) (ע"ר)

ירושלים, 07 ינואר 2026

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
ירושלים
מכבר ספרא 1
ירושלים

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים
מרח' שלומציון המלכה 1
ירושלים



www.malraz.org.il

ט. 03-525.0038
פ. 03.525-0037

המשרד להגנת הסביבה – ירושלים
מרח' יד חרוצים 3, ת.ד. 34199
ירושלים 9546412
דוא"ל:
pniotjerusalem@sviva.gov.il

רפאל אלמליח
מנהל מינהל התכנון במשרד הפנים¹
מרכז שטנר 5, גבעת שאול
ת.ד. 34377
ירושלים 9546105
דוא"ל: refaele@iplan.gov.il
דוא"ל: ofirha@iplan.gov.il

א. ג. ב.,

הנידון: כתב התנגדות מתוקן לתכנית מס' 101-1186584

(מתחם הרכב הצפוני (מתחם J))

המועצה הציבורית למניעת רעש וזיהום אויר בישראל (מלר"ז) (ע"ר)
580020519 (להלן – מלר"ז ו/או העמותה ו/או המתנגדת), המוכרת כגוף ציבורי
הרשאי להגיש התנגדויות לפי סעיף 100(3) לחוק², מתכבדת בזאת להגיש

¹ בהתאם לסעיף 109 לחוק, עפ"י האצלת סמכות השר י"פ תשפ"ב מס' 10724 מיום 9.8.2022 עמ' 10582.

² לפי סעיף 1(9) לצו התכנון והבניה (קביעת גופים ציבוריים ומקצועיים לענין הגשת התנגדות לתכנית), תשל"ד-1974 שניתן ביום 26.12.1973 ופורסם ביום 10.1.1974 בק"ת תשל"ד מס. 3113, עמ' 535.

מטרותיה המאושרות של עמותת מלר"ז הינן "לשמש ארגון מרכזי למניעת מפגעים רעש, ריחות רעים, זיהומים סביבתיים, כולל של אוויר, מים, קרקע, ים, קרינה. לעודד ולקדם איכות חיים סביבתית תקינה וקיום החוקים, הבאים להגן על איכות הסביבה ולמנוע מטרדים."

עקרונות פעולה של מלר"ז בתחום התכנון והבניה

החלטות הנהלת מלר"ז בנושאי תכנון ובניה מתקבלות על ידי ועדה מייעצת חיצונית המורכבת מאנשי מקצוע ובעלי ניסיון מוכח בתחומי הסביבה והתכנון והבניה. הוועדה מקבלת הכרעותיה על בסיס "מסמך מדיניות להגשת התנגדויות לתכניות על ידי מלר"ז שמעודכנת מעת לעת.



התנגדות מתוקן³ (להלן – **ההתנגדות**) מטעמה לתכנית הנידונה (להלן – **התכנית**), מן הטעמים ומן הנימוקים המפורטים בהתנגדות, אשר כל אחד מהם לחוד, ועל אחת כמה וכמה כולם במצטבר, שולל את האפשרות לאשר את התכנית, ובהתאם לאמור מתבקשת מן הוועדה הנכבדה, להוראות על ביטול הפקדתה של התכנית, לרבות פרסום על ביטולה לפי הקבוע בסעיף 133 לחוק, ולחלופין לתקן את התכנית באופן שהפגמים שפורטו בהתנגדות יתוקנו, תוך כדי ביצוע פרסום משנה, לפי סעיף 106(ב) לחוק על מנת למתן הזדמנות נאותה למתנגדים לבחון את השינויים הללו, וככל שהם רואים לנכון להתנגד לשינויים המוצעים במסגרת התיקון.

ההתנגדות מהווה **פנייה מוקדמת** בכתב לנמענים של התנגדות, לשם קבלת מענה בכתב ומנומק לסוגיות שהועלו בהתנגדות, בהתאם לחוק לתיקון סדרי המינהל (החלטות והנמקות), התשי"ט – 1958, ובכלל זה החובה להשיב בכתב בתוך 45 ימים והחובה לנמק סירוב, בכפוף לחריגי החוק (סעיפים 2(א), 2א, 3–4) (להלן – **חוק ההנמקות**), החל גם על מוסדות תכנון (לפי סעיף ד(2) להנחיה מס' 3.1004 להנחיות היועץ המשפטי לממשלה).

ההתנגדויות שמוגשות על-ידי מִלְך"ז הוכנו בד"כ על בסיס והוגהה על ידי גורמים מקצועיים בעלי הכשרה מתאימה ביחד עם ידע וניסיון רב לתחום הרלוונטי העולה בהתנגדות. גורמים אלה פועלים עבור מִלְך"ז ללא תמורה (על בסיס פרו בוני). בד"כ ככל שטיעוני ההתנגדות מבוססות על תשתית עובדתית המלמדת על אי-עמידה בהוראות הדין של התכנית, הרי אז ההתנגדות לא תהיה מגובה בחוו"ד מקצועית מטעם מִלְך"ז.

³ כלל ההדגשות אינן במקור, אלא אם ציון אחרת ע"י הח"מ. נספחים המצורפים לכתב ההתנגדות, מהווים חלק בלתי נפרד מההתנגדות.

ההתנגדות מוגשת מטעם מִלְך"ז; אך למען הסר ספק, מִלְך"ז פועלת לעיתים בשיתוף-פעולה עם גופים נוספים (הפועלים למען שמירה על שלטון החוק ועל זכויות האדם), לשם המשך ניהול ההליכים התכנוניים והמשפטיים בערכאות מוסמכות גבוהות יותר, מטעמים כאלה ואחרים (כגון: ניהול סיכונים, חיסכון במשאבים ועוד). במקרים אלה מִלְך"ז מצטרפת ומובילה מהותית את ההליך כגוף תומך, אף שאינה עומדת בו כגורם מוביל ראשי העומד בחזית. בהתאם, ההתנגדות והפנייה המוקדמת מוגשות גם מטעמים של גופים נוספים אלו, בשינויים המתחייבים, והכול מבלי לגרוע מכל זכות, טענה ועילה העומדות לכל אחד מן הגופים הנוספים אלו, גם אם גופים נוספים אלו טרם הצטרפו להליך ו/או טרם הוגדרו ונקבעו את זהותם.

כמו כן, התנגדות מוגשת **כטייטה בלבד** ולשם הזהירות בלבד ולמען הסר כל ספק, והמתנגדת **שומרת על זכותה להוסיף, להרחיב ולתקן טיעונים** בשלב מאוחר יותר. זאת, מן הטעמים שלהלן:

1. למען הסר ספק באשר למועד האחרון להגשת ההתנגדות – **לא נמסרה למתנגדת הזדמנות על הפקדת התכנית כנדרש לפי סעיף 93 לחוק**; הטענה נטענת בהתאם לסעיף 95 לחוק.
2. המתנגדת **נחשפה להפקדה רק בסוף תקופת ההתנגדויות**, ולכן מצטרפת הטענה כי **התכנית הופקדה ללא סמכות ובאופן לקוי**, מפורט בהתנגדות.
3. בניסיונות אלה, **נבצר מן המתנגדת להיוועץ עם אנשי מקצוע במידה הנדרשת** ולהגיש התייחסות מלאה, עניינית ומבוססת.

לפיכך, וללא ויתור על כל טענה או סעד, שמורה למתנגדת הזכות **להגיש השלמות, חוות דעת ועדכונים** עם קבלת מסמכים רלוונטיים.

האמור נכון במיוחד כאשר חוץ ממעמד הציבורי לפי סעיף 100(3) לחוק, יש למתנגדת מעמד של "עותרת ציבורית" בשל ההתנגדות והפניה באות גם להגן על שלטון החוק, נוכח טענות לפגמים של אי-חוקיות מובהקת בסוגיות בעלות חשיבות ציבורית מיוחדת הנוגעות לתכנית, ולבקש מן הגורמים המוסמכים לתקן את העוול ואת העלבון של שלטון החוק, אף אם הפגמים אינם פוגעים בעותרת באופן ישיר.

בפסיקה כבר נקבע כי "עותר ציבורי" נדרש להראות פגיעה מהותית בשלטון החוק בסוגיה בעלות חשיבות ציבורית (ראו בין היתר ע"מ 8723/03 עיריית הרצליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חוף השרון, נח(6) 728 (2004), וכן הפסיקה העדכנית בעניין).

כמו כן, התנגדות מהווה פניה מוקדמת לשם מיצוי הליכים אל כל הנמענים שהתנגדות מופנית אליהם, בטרם נקיטת הליכים כנגד ההחלטות הנוגעות לתכנית, בהתאם לחובה שהשתרשה בפסיקה ועוגנה בסעיף 8 לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס – 2000.

א. המען של המתנגדת

1. המען של המתנגדת לצורך התנגדות זו הינו: מלך"ז, רח' ירמיהו 42, ירושלים.

ב. עניינה של המתנגדת בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם

2. עניינה הציבורית של מלך"ז בקרקע, בבנין ובפרטים התכנונים שהתכנית נוגעת בהם, הינה בשל המפגעים הסביבתיים העלולים להיווצר כתוצאה מאישור ומתן תוקף לתכנית ובראשם זיהומי קרקע, והכול כפי שפורט בטעמי ובנימוקי ההתנגדות, כל אחד מהם לחוד, ועל אחת כמה וכמה במצטבר.

ואלו הם טעמים ונימוקי ההתנגדות:

ג. נימוק ההתנגדות ולצד כל נימוק מצוין האופן בו פוגעת התכנית בעניינה של המתנגדת

טענות סף

1. התכנית הופקדה בחריה מסמכות הוועדה, ובין היתר בשל הטעמים והנימוקים המפורטים בפרק זה.

העדר החלטה אם התכנית טעונה אישור השר לפי סעיף 109 לחוק

2. ככל העולה מן האתר מינהל התכנון שהתכנית טרם הועברה אל השר כדי לבחון האם היא טעונה אישורו או לא, לפי הקבוע בסעיף 109 לחוק, וזאת על אף שממועד החלטה להפקדת התכנית (9.3.2025) תקופה לא קצרה, משכך התכנית הופקדה בחריגה ובחוסר סמכות, שכן הוראות הדין מחייבת להעביר את התכנית לעיונו של שר הפנים **מיד** לאחר ההחלטה להפקידה, ואי-ביצוע פעולה זו מהווה פגם מהותי בהליך התכנוני.
3. בהקשר האמור ראו והשווא עת"מ (מינהליים י-ם) 54879-01-23 **מצפה שלמה בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים** (27.8.2023).

"אי-ביצוע חובה זו, במיוחד באיחור כה משמעותי, מהווה פגם מהותי בהליך התכנוני ומונע את אישורה וקבלת תוקף חוקי. איחור כזה אינו נחשב ל"טכני" ואינו מאפשר להכשיר את התכנית בדיעבד."

זיהום קרקע

1. כל אזור שטח מושא התכנית מסומן במפה הממשלתית הידוע כ"גובמפ" (ראו איור 1 שבסוף ההתנגדות) "אזורי בדיקות קרקע לתכנון ובניה".
2. מתחם K (ידוע גם כחלק ממתחם הרכב) X קואורדינטות: 219435, Y קואורדינטות: 632832, גוש: 30107, חלקה: 262, מספר סידורי: 7453) הממוקם ליד שטח מושא התכנית מצוין במפה האמור כאזור **שהוכח בו זיהום גז קרקע ושהטיפול בו טרם נבדק**.
3. משמעות הדברים הינם כי שטח התכנית מצוי באזור בו קיים חשש שהקרקע מזוהמת.
4. סעיף 12.6 (זיהום קרקע) לתמ"א 35 קובע כדלהלן:

מוסד תכנון הדין בתכנית מקומית החלה באזור בו קיים חשש שהקרקע מזוהמת, יחליט על הפקדתה רק לאחר שהוכנה והוגשה בדיקת המזהמים הקיימים בקרקע ונקבעו, במידת הצורך, ההוראות המתנות מתן היתרי בנייה בטיפול בזיהום הקרקע, אלא אם נקבע אחרת בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

5. על פני הדברים וממסמך "סקר קרקע" שהוגש כחלק ממסמכי התכנית עולה כי טרם הוכנה וטרם הוגשה בדיקת המזהמים הקיימים בקרקע, כפי שנקבע בסעיף האמור לעיל, כל מה שנקבע במסמך האמור מלבד סקר קרקע היסטורי הוא "תכנית קידוחים עתידית", ותו לא.
6. במסמכי התכנית המפורסמים לעיון הציבור אינה עולה כל מסמך ממשדד הגנ"ס שממנו עולה קביעה אחרת המאפשרת סטייה מהוראת סעיף האמור לעיל, ומשכך לא ברור למתנגדים על איזה בסיס ומאיזה סמכות הוחלטה להפקיד התכנית ומאיזה סמכות התכנית הופקדה בפועל.
7. ככל שאכן קיים מסמך המתעד תיאום כלשהו עם משרד להגנ"ס שעל בסיסה הסתמכה הוועדה בנטען בסעיף שלעיל, הרי מסמכים הללו נכללים בהגדרה הרחבה של "כל מסמך אחר שהוגש" לפי סעיף 96א לחוק, ולכן חלה עליהם חובת פרסום והעמדה לעיון הציבור ממועד הגשתם.
8. להבדיל ממסמכים פנימיים של מוסד התכנון, סעיף 96א לחוק קובע חובת פרסום רחבה של "**מסמכי תכנית וכל מסמך אחר שהוגש לפי חוק למוסד תכנון הדן בתכנית על ידי מגיש התכנית או מי מטעמו**". הוראה זו כוללת גם מסמכים נלווים לתכנית, לרבות מסמכי המתעדים תיאומים עם משרד הגנ"ס שהוגשו על ידי יזם התכנית או מטעמו. מסמכים אלה חייבים להיות פתוחים לעיון הציבור ממועד הגשתם למוסד התכנון, וכן לפרסום באתר האינטרנט של מוסד התכנון.
9. הפסיקה והספרות המשפטית מדגישות את חשיבותם של עקרונות השקיפות ושיתוף הציבור בהליכי התכנון. חובת הפרסום וזכות העיון במסמכי התכנית, הם יסודות חיוניים המבטיחים הגינות, מתן זכות טיעון, ומאפשרים לציבור לעקוב אחר הליכי התכנון ולהגיש התנגדויות במידת הצורך. הרחבת זכות העיון בתיקון מס' 101 לחוק נועדה לצמצם מצבים שבהם מידע תכנוני מצוי בידי מעטים בלבד.
10. אי-פרסום מסמכי חתימה שהוגשו למוסד תכנון על ידי מגיש התכנית או מטעמו, פוגע בזכות הציבור להגיש התנגדות אפקטיבית, שכן מסמכים אלו נכללים בהגדרה הרחבה של "כל מסמך אחר שהוגש" לפי סעיף 96א לחוק, והם חיוניים להבנת התכנית וגיבוש התנגדות מושכלת.
11. מה גם שאי פרסום מסמכים הללו מהווים גם הפרה בוטה בקביעה בהנחיה תכנון על קרקע החשודה כמזוהמת של יחידה לשבת מנכ"ל מינהל התכנון (מספר נוהל מס' נוהל 2022/5, תאריך פרסום מקורי 3.11.2022, תאריך פרסום עדכני 15.5.2024, כאשר שם נקבעה בין היתר הסדרת עבודת לשכות התכנון ומוסדות התכנון בבואם לקדם **תכנית מפורטת על קרקע החשודה כמזוהמת / חשד לזיהום מי תהום** ובניהם נקבע בסעיף 3ה', כדלהלן:

**"המסמכים בנושא זיהום קרקע/מי תהום, יהוו חלק
ממסמכי הרקע לתכנית, ויפורסמו לציבור בעת
הפקדתה."**

12. מעבר להוראות חוק התכנון והבנייה, קיימת זכות כללית לעיון במידע סביבתי המוחזק בידי הרשות כ"נאמן הציבור". חוק חופש המידע ותקנותיו מחייבים רשויות להעמיד באופן יזום לעיון הציבור מידע על חומרים שנפלטו או נמדדו בסביבה. בתי המשפט נוהגים בגישה מרחיבה לגבי גילוי דוחות וחוות דעת בנושאי איכות הסביבה בשל העניין הציבורי הרב הגלום בהם.

13. משכך, התכנית במתכונתה הנוכחית – ולמצער כעולה מגרסתה כפי שהופקדה ופורסמה לעיון הציבור – עומדת בסתירה להוראות תמ"א 35, אשר הינה תכנית מיתאר ארצית המצויה בהיררכיה נורמטיבית גבוהה מן התכנית נשוא ענייננו. בהתאם לכך, חלה על התכנית **חובת התאמה מלאה** להוראות תמ"א 35, וזאת בניגוד להוראת סעיף 131 לחוק, הקובע במפורש כי:

**"תכנית מיתאר ארצית – כוחה יפה מכל תכנית
אחרת, אם לא נאמר אחרת בתכנית המיתאר
הארצית."**

14. בנסיבות אלה, ומשעה שהתכנית הופקדה תוך חריגה מהוראות תכנית מיתאר ארצית מחייבת, הרי שהפקדתה נעשתה בחוסר סמכות, ודינה – בטלות.

15. שטח מושא התכנית מצוי בתחום **אזור רגישות הידרולוגית גבוהה**, כמשמעותו בתמ"א 1 ובהתאם לקביעות במסמך סקר קרקע של התכנית, וכן בסמיכות לאזור החשוד בזיהום מי-תהום. בנסיבות אלה, כל הכרעה בדבר שימושי קרקע ובנייה מחייבת החמרה תכנונית וזהירות יתר, לרבות **בירור וטיפול מלא** בקרקע בטרם מתן היתרי בנייה.

16. בשל אופיו הציבורי של משאב המים וחשיבותו לשלטון החוק, בית המשפט העליון קבע כי המים הם בסיס לקיום הפיזי והרוחני, וכי הגנה על משאבי טבע אלו חיונית לרווחת תושבי המדינה. זיהום קרקע באזור בעל רגישות הידרולוגית העלול לאיים על מי תהום נחשב לאינטרס ציבורי וחברתי ראשון במעלה, מעבר למחלוקת הפרטנית, במיוחד לנוכח העיקרון של "המזהם משלם", ובמיוחד כאשר מדובר בפגיעה בלתי הפיכה, וממילא התנגדות לתוכנית בניין עיר המעלה חשש לזיהום קרקע באזור רגיש הידרולוגית, מצדיק הכרה במתנגדים לתכנית כ"עותר ציבורי" בהליך התכנוני ובביקורת השיפוטית עליו, בשל הפגיעה בשלטון החוק ובמשאבי טבע לאומיים וכדי להבטיח את הגנת הסביבה, גם אם הנפגעים הישירים נמנעים מלפעול.

17. ר' בין היתר ע"א 4354/22 פרופ' אלון טל נ' רותם אמפרט נגב בע"מ (12.10.2023); בג"ץ 1135/04 אדם וטבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' "הצוות המלווה" לעניין תמ"א 18/א/31 (26.01.2005); עת"מ (מינהליים חי') 55162-12-13 רגבים נ' הוועדה המרחבית לתכנון ובניה "רכס כרמל" (30.06.2014); יצחק זמיר הסמכות המינהלית, כרך ג' - הביקורת השיפוטית: כללי הסף (2014), פרק 54, זכות עמידה.

טענות לגופן של דברים של פרטי התכנית

זיהום קרקע

18. מבלי לגרוע מכל הנטען לעיל בעניין, וגם לו יש אישור ממשרד להגנת הסביבה לדלג על בדיקת קרקע בהליך התכנוני (דבר שטרם הוצג לעיון הציבור, כנטען לעיל), עדיין סעיף 6.1.2(7) להוראות התכנית קובע הוראה הלוקה בפגמים משפטיים ותכנוניים מהותיים קובע לגבי "זיהום קרקע", ונפרט.

19. סעיף 6.1.2(7) להוראות התכנית קובע, כדלהלן:

"תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה ביצוע קידוחים ובדיקות קרקע בחלקה המזרחי של התכנית (מיקום המוסך ההיסטורי) ואישורם על ידי המחלקה לאיכות הסביבה. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור משרד הגנת הסביבה לביצוע דרישות תכנית הדיגום וקבלת NFA.

20. כאמור הוראה זו לוקה בפגמים משפטיים ותכנוניים מהותיים, שכן היא קובעת תנאים שאינם ניתנים לביצוע על-פי הדין ואינם משקפים את מנגנון הרגולציה הסביבתית המחייב.

21. קביעת מנגנון תכנוני הסוטה מן הרגולציה הסביבתית המחייבת – במקום לאמצה ולהטמיעה – מהווה **אי-סבירות מהותית**, פוגעת בעקרון החוקיות, באחידות הרגולטורית ובוודאות התכנונית, ומסכנת את בריאות הציבור והסביבה. קביעת תנאים בהוראות תכנית אשר **אינם ניתנים לביצוע על-פי הדין**, ואשר סוטה מן הרגולציה הסביבתית המחייבת, מהווה פגם תכנוני ומינהלי מהותי, היורד לשורש שיקול הדעת של מוסד התכנון ופוגעת בעקרון החוקיות, באחידות הרגולטורית ובוודאות התכנונית, ומסכנת את בריאות הציבור והסביבה וממילא גם נגועה ב**אי-סבירות מהותית**.

22. להלן הטעמים והנימוקים מדוע הוראה האמורה קובעת תנאים שאינם ניתנים לביצוע על-פי הדין ואינם משקפים את מנגנון הרגולציה הסביבתית המחייב.

א. **ראשית, לא ניתן לבצע קידוחים ובדיקות קרקע ללא קבלת היתר בנייה/חפירה כדין**, שכן מדובר בעבודות חפירה ושינוי פני קרקע הטעונות היתר לפי החוק. לפיכך, קביעה שלפיה "ביצוע קידוחים" מהווה תנאי למתן היתר יוצרת דרישה מעגלית ובלתי אפשרית לביצוע.

ב. **שנית, אישור תכנית קידוחים וחקירת קרקע**, כמו גם פיקוח על ביצועה, מצויים **בסמכותו הבלעדית של המשרד להגנת הסביבה**, בהתאם לדין (לרבות הוראות תמ"א 35, כנטען לעיל) ולהנחיותיו המקצועיות, ולא בסמכותה של "המחלקה לאיכות הסביבה" ברשות המקומית, אשר אינה הרגולטור המוסמך לעניין זה. ייחוס סמכות לא נכונה בהוראות התכנית מהווה פגם נורמטיבי מהותי.

ג. **שלישית, הוראות התכנית אינן מבחינות בין שלבים הכרחיים ונפרדים** בהליך הסביבתי, ובכך יוצרות ערבוב פסול בין שלבי החקירה לבין שלב סגירת הטיפול.

23. רק לאחר השלמת שלבים אלה, ובכפוף לקביעות המשרד להגנת הסביבה, ניתן לשקול מתן היתר בנייה לשימושים המאושרים.

24. הליך תקין מחייב, לכל הפחות, את השלבים הבאים שיעוגנו הן בסעיף 6 והן בסעיף 7 להוראות התכנית:

שלב 1 – חקירה סביבתית

היתר בניה **לעבודות חקירה סביבתית (תכנית קידוחים, דיגום וחקירת קרקע) בלבד**, לרבות קידוחים ודיגום קרקע ו/או מי-תהום, תנאי מוקדם לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה צירוף **אישור המשרד להגנת הסביבה לעבודות המבוקשות בהיתר**.

שלב 2 – טיפול בפועל

היתר בניה **לביצוע פעולות הטיפול והשיקום בקרקע בפועל בלבד**. תנאי מוקדם לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה צירוף **אישור המשרד להגנת הסביבה לעבודות המבוקשות בהיתר**.

לחלופין, ככל שקיים **אישור המשרד להגנת הסביבה** הקובע כי אין צורך בפעולה נוספת למימוש זכויות הבנייה ולשימושים המותרים לפי התכנית, הרי אז ניתן לדלג על שלב זה.

שלב 3 – מימוש זכויות הבנייה

היתר בניה למימוש זכויות הבנייה, לרבות עבודות יסודות, שלד או מבנה
עילי. תנאי מוקדם לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה צירוף אישור
המשרד להגנת הסביבה לעבודות ולשימושים המבוקשים בהיתר.

25. לפיכך, נוסח הוראות התכנית, כפי שהוא מופקד, אינו מבטיח הסרת סיכון
סביבתי בטרם בנייה, אינו משקף את חלוקת הסמכויות החוקית, ואינו קובע
שלביות ברורה ומחייבת, קובע תנאים תכנוניים שאינם ניתנים לביצוע על-
פי הדין, המייחסים סמכויות לגורם שאינו מוסמך, והסוטים ממנגנון
הרגולציה הסביבתית המחייב, ועל כן דינו תיקון מהותי כתנאי לאישור
התכנית.

26. פגמים המפורטים לעיל מהווים פגמים מהותיים בהחלטה התכנונית ועל כן
דינם של ההחלטה והפגמים הללו תיקון מהותי כתנאי לאישור התכנית, תוך
קביעת שלביות ברורה, חוקית ומחייבת, בהתאם לדין וכמפורט לעיל
ולהנחיות הרגולטור המוסמך.

27. מסעיף 12.6 לתמ"א 35 עולה כי ברירת המחדל הינה כי מקום שבו קיים
חשש לזיהום קרקע, על מוסד התכנון להחליט על הפקדת התכנית רק לאחר
ביצוע בדיקה מתאימה וקביעת הוראות לטיפול בזיהום במסגרת התכנית.
תכלית הוראה זו היא להבטיח כי ההכרעה התכנונית תתבסס על **תשתית
עובדתית ממשית**, וכי הציבור יוכל לעיין בממצאים ולהתייחס אליהם כבר
במסגרת הליך ההתנגדויות של ההליך התכנוני.

28. הפסיקה, ובראשה **הלכת אפולוניה**, שוללת את הגישה של דחיית הכרעות
תכנוניות מהותיות הנוגעות לזיהום קרקע לשלב הרישוי, בפרט כאשר מדובר
בזיהום משמעותי או בעל פוטנציאל סיכון ממשית. נקבע כי דחייה כאמור
פוגעת בזכות הטיעון של הציבור ומעבירה הכרעות ערכיות משלב תכנוני
פתוח ושקוף לשלב רישוי טכני, שאינו מאפשר שיתוף ציבור אפקטיבי.

29. אכן, במקרים חריגים מצומצמים, בעיקר במקרים של **"זיהום ממעגל שני"**,
ניתן להסתפק בשלב התכנון בסקר היסטורי ולתכנית חקירת קרקע בלבד
מאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה ולדחות הבדיקות המשלימות
וביצוע הטיפול / שיקום בהתאם לממצאי החקירה לשלב הרישוי, וזאת
בכפוף לתיאום מפורש עם המשרד להגנת הסביבה.

30. אולם, גם בנסיבות אלו, אין מדובר בויתור על ההליך התכנוני, אלא בדחייה
של ההליך התכנוני-סביבתי לשלב המוקדם ביותר של הליך הרישוי תוך
שנשמרה ביותר יכולת הפיקוח הציבורי והוא בהתאם לשלבים המפורטים
לעיל לרבות שהאישורים שהתקבלו ע"י המשרד להגנת הסביבה יצורפו
כתנאי מוקדם להגשת הבקשה להיתר הבניה.

31. זאת ועוד, תכלית **תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה** היא ריכוז כלל הדרישות המהותיות כבר בשלב המקדמי של ההליך, על מנת להבטיח ודאות, שקיפות ויעילות. בהתאם לכך, קביעה בתכנית שלפיה אישור המשרד להגנת הסביבה מהווה תנאי למתן היתר, הופכת, מכוח תקנה 32(א) ותקנה 33(15) לתקנות רישוי הבנייה, **לתנאי סף לקליטת הבקשה**, אלא אם הוחרגה במפורש במידע להיתר. משמעות הדבר היא כי **בברירת המחדל, ביקש המחוקק למנוע מצב שבו סוגיות מהותיות תידחינה לשלבים מאוחרים ובלתי שקופים**.

32. ממילא במצב דברים זה, ככל שהתכנית מבקשת לאפשר דחיית בדיקות משלימות או קביעת פתרונות לזיהום קרקע לשלב הרישוי, מתחייב, למצער, **עיגון מנגנון תכנוני משלים**, שיבטיח כי גם בשלב זה יישמרו עקרונות השקיפות, שיתוף הציבור והביקורת הדמוקרטית. היעדר מנגנון כזה יוצר פגם מהותי, שכן הוא מותיר הכרעות תכנוניות עקרוניות בידי פקיד הרישוי, ללא פרסום וללא אפשרות להגשת התנגדויות או עררים כנגד ההחלטה לאשר הבקשה להיתר הבניה בהתאם להלכת שפר⁴, במידה שהבקשה אינו תואם תכנית בעניין האישורים הסביבתיים הנדרשים.

33. התניית הקליטה באישור סביבתי מונעת מצב שבו מקודמים הליכי בנייה על קרקע שייכתן ואינה ראויה לכך, דבר שעלול ליצור "לחץ תכנוני" לאשר בדיעבד פתרונות סביבתיים נחותים. הבטחת קיום התנאי בשלב הקליטה מחייבת את הרשות לפעול בהגינות וביעילות, ומונעת מצב שבו האזרח או הציבור נותרים בחוסר ודאות לגבי היתכנות הפרויקט.

34. בבל"מ (ועדת הערר לפי סעיף 12א לחוק) 1142/25, ניתן להיווכח במקרה קונקרטי שבו **פקיד הרישוי שגה ביישום תנאי תכנוני-סביבתי** שנקבע בתכנית תקפה, אשר חייב קבלת אישור מהמשרד להגנת הסביבה כתנאי להיתר. ועדת הערר קבעה, בהתאם לכך, כי ההיתר שהונפק אינו תואם את הוראות התכנית, ומשכך דינו ביטול.

35. מקרה זה ממחיש את הסיכון המובנה בדחיית יישום תנאים סביבתיים מהותיים לשלב הרישוי, ואת הצורך בעיגון ברור, חד ובלתי משתמע לשתי פנים של תנאי סף ואופן יישומם כבר בשלב התכנוני.

דיוור להשכרה ומעונות סטודנטים

⁴ עע"מ 317/10 אהוד שפר נ' מורן סקאלי יניב (נבו) 23.08.2012 קובע כי: "דרך המלך לתקוף את החלטת הועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית ליתן היתר בניה כאשר עולה טענה של סטיה מתכנית צריכה להיות בהגשת ערר לוועדת הערר".

36. ממסמך החלטות של ישיבת ועדת משנה נקודתית מיום 09.03.2025 לפיה אושררה התכנית להפקדה, עולה כי "[...] הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית התואמת את **עקרונות התכנון של הוועדה** לתוספת דיור להשכרה [...]", ואכן בהתאם להחלטה האמורה נקבעו בהוראות התכנית שימושים של דיור להשכרה ומעונות סטודנטים.
37. אך "עקרונות התכנון של הוועדה" עלומים והן לא ידועות לציבור ואף לא בטוח אם הם ידועים לחברי הוועדה עצמם.
38. מכל הנטען לעיל עולה כי שימושים הללו נקבעו בתכנית ללא בסיס של מסמך מדיניות, וממילא בניגוד להנחיית היועמ"ש בחוו"ד קמיניץ מתאריך 19.10.2021 בנדון "מסמכי מדיניות במוסדות התכנון בהליכי תכנון ורישוי" (ראו לדוגמא מחוזיות אחרות כגון "מדיניות דיור להשכרה" במחוז ת"א), חושפת את התוכנית לביטול בשל פגם חמור בשיקול הדעת. היעדר מדיניות סדורה במקרים אלו מעלה חשש ממשי ליצירת מפגעים סביבתיים ופגיעה בשלטון החוק, שכן הרשות נמנעת מלבחון את ההשלכות ארוכות הסביבתיות בטווח של השימושים על המרחב הציבורי.
39. אישור תוכנית הכוללת דיור להשכרה ומעונות סטודנטים ללא הסתמכות על מסמך מדיניות רלוונטי, ובניגוד להנחיית היועץ המשפטי לממשלה (ר' חוו"ד קמיניץ מתאריך 19.10.2021 בנדון "מסמכי מדיניות במוסדות התכנון בהליכי תכנון ורישוי" (להלן – **מסמכי מדיניות בהליכי תכנון**); ור' לדוגמא מחוזיות אחרות בעניין כגון "מדיניות דיור להשכרה" במחוז ת"א) המחייב מדיניות כזו, מהווה פגם בשיקול הדעת המינהלי וסטייה מהנחיות מינהליות המחייבת הנמקה תכנונית כבדת משקל למניעת מפגעים סביבתיים ופגיעה בשלטון החוק.
40. רשות מינהלית, ובכללה מוסדות התכנון, רשאית ואף חייבת לגבש הנחיות פנימיות (כגון מסמכי מדיניות המתייחסת למגבלות לגבי דירות הללו כגון: בעלות אחידה, תקופת המגבלה להשכרה, שכירות מוזלת, אופן בחירת השוכרים, מיקום ואזורים ליח"ד כאלו וכו'), כדי להבטיח עקביות, שוויון וסבירות בהחלטותיה.
41. כאשר קיים מסמך מדיניות המתווה את התנאים להקמת מעונות סטודנטים או דיור להשכרה, על הרשות לפעול לפיו. סטייה מהנחיה זו ללא טעמים סבירים העומדים במבחן הביקורת האובייקטיבית נחשבת לפגם בשיקול הדעת, שכן ההנחיות משקפות את ה"מדיניות האמיתית" של הרשות. בהיעדר מסמך מדיניות אלו אין לרשות בסיס כלשהו לבסס את הפעלת שיקול דעתה בעת קבלת הכרעתה בתכנית.
42. הנחיות היועץ המשפטי לממשלה מחייבות את רשויות המדינה, וסטייה מהן, במיוחד בנושאים הנוגעים הבטחת תקינות הליכי התכנון, מעלה חשש כבד

לפגיעה בשלטון החוק. כאשר מוסד תכנון מאשר תוכנית בניגוד להנחיה מפורשת המחייבת הפעלת שיקול דעת על בסיס מדיניות סדורה, הוא עלול ליצור "אנרכיה תכנונית" המעדיפה פתרונות נקודתיים על פני ראייה תכנונית כוללת.

43. ר' לדוגמא תכנית מס' 101-1493907 (שינוי הוראות ברח' ירמיהו 17) המופקדת כעת (בחוסר סמכות) המציעה לבטל לחלוטין 100 יח"ד הקבועות בתכנית תקפה להשכרה לצמיתות, ללא שום הסתמכות על מדיניות ועוד בניגוד למכתב מנכ"ל מנהל התכנון ויו"ר מטה התכנון ליו"ר ומתכנני ועדות המחוזיות מתאריך 27.8.2023 שבו מצוין כי **"בהתאם למדיניות הממשלה ומדיניות שר הפנים, אנו רואים בהגדלת ההיצע של יחידות דיור להשכרה, יעד לאומי חשוב, כחלק מההתמודדות עם משבר הדיור בכלל ושוק השכירות בפרט."**

44. הצורך במסמכי מדיניות לשימושים כמו מעונות סטודנטים ודיור להשכרה נובע מהחשש ליצירת מפגעים סביבתיים, כתוצאה מחשש כישלון כלכלי של הפרויקט שעלול להוביל לתחזוקה ירודה, צפיפות יתר בכל יח"ד, מפגעים תברואתיים והידרדרות פיזית של המבנים (סלומס). לח"מ יש לו ניסיון רב באופן אישי עם פרויקטים כאלו מארה"ב.

45. האמור בסעיף שלעיל נכון מאוד, לנוכח הקבוע בסעיף 6.4.3(2) להוראות התכנית כי **"לא תותר מכירה של יחידות דיור בתחום התכנית (לרבות מחסנים), אלא בדרך של מכירת דירות לעד שלושה גורמים ו/או חברות, לשם ניהולן למגורים להשכרה ל-20 שנה מיום מתן טופס אכלוס"**, במקום גורם אחד, דבר אשר מעלה החשש לניהול כושל ולתחזוקה ירודה. על מקרים כאלה נאמר בחז"ל **"קידרא דבי שותפי – לא חמימי ולא קרירי"** (בבלי בבא בתרא כד, ב.), משמעות הדברים הינה שאם האחריות אינה לאדם מסוים, המשימה בדרך כלל לא תתבצע או לא תתבצע כראוי!

46. חוק התכנון והבנייה מחייב לשקול מפגעים וסיכונים סביבתיים ובריאותיים בעת הוספת שימושים אלו. אישורם ללא תשתית של מדיניות עירונית המגדירה תקני חניה, שטחים משותפים וניהול, עלול להוביל לתוצאה תכנונית בלתי ראויה הפוגעת באיכות החיים של הציבור.

47. בעוד שרשות רשאית לסטות מהנחיה במקרים מיוחדים, עליה לעשות זאת במודע, בהליך מסודר ותוך הנמקה מפורטת. אישור תוכנית תוך התעלמות מוחלטת מהעדר קיום מסמך מדיניות קיים בעניין או מהנחיית היועמ"ש המחייבת מסמך מדיניות כזה, אינו נחשב ל"סטייה" לגיטימית אלא ל"הפרה" בוטה של ההנחיה, המהווה פגם חמור המצדיק התערבות שיפוטית וביטול ההחלטה.

48. לסיכום ביניים בעניין, קביעת שימושים של דיור להשכרה ומעונות סטודנטים בתוכנית ללא בסיס של מסמך מדיניות, ובניגוד להנחיית היועמ"ש המחייבת זאת, חושפת את התוכנית לביטול בשל פגם חמור בהפעלת שיקול הדעת. היעדר מדיניות סדורה במקרים אלו מעלה חשש ממשי ליצירת מפגעים סביבתיים ופגיעה בשלטון החוק, שכן הרשות נמנעת מלבחון את ההשלכות הסביבתיות ארוכות הטווח של השימושים על המרחב הציבורי.

פגם תכנוני מהותי: קידום בנייה אנכית ללא מסגרת סטטוטורית וללא בחינת מיקרו-אקלים מצטברת

49. התכנית המופקדת מאשרת בנייה אנכית משמעותית, כבענייננו, הינה בעלת השפעות מוכרות ומהותיות על **המיקרו-אקלים העירוני**, ובכלל זה יצירת הצללות כבדות ומתמשכות, האצת רוחות ויצירת מערבולות רוח בסביבת בסיס המבנים, ותנאי אקלים הפוגעים באיכות המרחב הציבורי, בנוחות השהייה, בנגישות לאור ולשמש טבעיים, ואף בכדאיות, בבטיחות ובשימושיות של **הליכה ורכיבה** במרחב העירוני. מדובר בהשפעות סביבתיות מצטברות, אשר אינן ניתנות לבחינה רק נקודתית או מנותקת.

50. ואולם, אישור בינוי כאמור נעשה בהיעדר תכנית מתאר מקומית סטטוטורית עירונית, ולמצער שכונתית, לא ניתן לבחון את יחסי הגומלין וההשפעה המצרפית שבין מגדל למגדל, ולאמוד את ההשלכות הכוללות של ריבוי מבנים גבוהים על המיקרו-אקלים, על המרחב הציבורי ועל איכות החיים. היעדר מסגרת תכנונית כוללת שולל מן מוסד התכנון תשתית עובדתית נדרשת לצורך קבלת החלטה סבירה ומבוססת, ומהווה כשל תכנוני מהותי.

51. תכנית מתאר מקומית מהווה הכלי התכנוני המתאים לקביעת מסגרת עקרונית כוללת, לרבות פריסת בינוי, צפיפות, גובה, מרווחים, שמירת מסדרונות אוורור והגנה על המרחב הציבורי. בהיעדר מסגרת זו, נבחנת כל תכנית נקודתית במנותק מהשפעותיה המצטברות, באופן הפוגע ביכולת מוסדות התכנון והציבור לבחון את השלכותיה האמיתיות של הבנייה האנכית על הסביבה העירונית.

52. בד בבד, אף אם תיקבע בתכנית מתאר מקומית מדיניות כללית, אין בכך כדי לייתר את הצורך בבחינה פרטנית של השפעות מיקרו-אקלים לכל מגדל ומגדל. השפעות אלה תלויות במאפייני הבינוי הספציפיים – צורת המבנה, העמידתו, גובהו, יחסיו למבנים סמוכים והטופוגרפיה – ואינן ניתנות להכרעה כללית או גנרית. לפיכך, דחיית בחינה זו לשלב הרישוי, ללא עיגון מנגנון מחייב בהוראות התכנית, מהווה דחייה בלתי-ראויה של הכרעות תכנוניות מהותיות לשלב טכני, שאינו מאפשר שקיפות, שיתוף ציבור ובחינה מצטברת.

53. יתרה מכך, קידום תכנון נקודתי בהיקף ובמאפיינים כאמור, בלא עיגון סטטוטורי כולל ובלא בחינה מערכתית של השפעות מצטברות, מהווה **סטייה מהותית מהנחיות היועץ המשפטי לממשלה בעניין שימוש במסמכי מדיניות בהליכי תכנון**, המחייבות כי הכרעות תכנוניות בעלות השלכות רחב ייעשו על בסיס מסגרת תכנונית מוסדרת, שקופה וכוללת, ולא באמצעות הצטברות של החלטות נקודתיות.

54. למעלה מן הצורך ייאמר, כי בענייננו **לא נערכה כלל בדיקת מיקרו-אקלים** לתכנית, לא לעניין רוחות, לא לעניין הצללות, ולא לעניין נוחות אקלימית במרחב הציבורי, וממילא לא הונחה בפני מוסד התכנון תשתית מקצועית כלשהי המאפשרת בחינה מושכלת של ההשלכות הסביבתיות של הבינוי המוצע. מדובר בפגם היורד לשורש ההליך התכנוני.

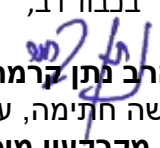
55. זאת ועוד, ולחלופין, אף אם נערכו מסמכים או בדיקות כלשהן הנוגעים להשפעות המיקרו-אקלים של הבינוי המוצע או של סביבתו, **למצער מסמכים אלו לא פורסמו לעיון הציבור יחד עם יתר מסמכי התכנית**, באופן הפוגע בזכות העיון, בשקיפות ההליך וביכולתו של הציבור להגיש התנגדות מושכלת, והמהווה פגם מינהלי נוסף המצדיק החזרת התכנית להשלמות ופרסום מחדש.

ד. סיכום ואחרית דבר

1. לאור כל המקבץ בהתנגדות זו, מתבקשת מאת הוועדה הנכבדה כבriשא.
2. יהא זה מן הדין ומן הצדק לקבל את מלוא הסעדים המתבקשת בהתנגדות.
3. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדת לדיונים בהתנגדות, על מנת לאפשר לה להשמעת מלוא נימוק ההתנגדות מנציגים ומב"כ מטעמה.
4. **מלך"ז מתנגדת מראש** לקיום דיונים בהתנגדויות באמצעות היוודעות חזותית.
5. ההתנגדות נתמכת במסמכים שצורפו ושיצורפו בעתיד.
6. לתמיכת האמור בהתנגדות, מצורף תצהיר של מורשה חתימה של נציג בעל תפקיד מוסמך של **מלך"ז** לעניין התנגדויות לתכניות, המאמת את העובדות שעליהן מסתמכת המתנגדת.
7. זכותה של **מלך"ז** נשמרת בכך להוסיף טיעונים להתנגדותה ו/או להשלים נימוקים לרבות הגשת והצגת חו"ד מקצועית וכמו"כ לפרט ולנמק טיעוני התנגדותה לעת הדיונים, הן בקשר להתנגדות זו והן בקשר לכל עניין וזכות אחרת הנוגעים לחלוקת הנדונה וכנגד כל אדם ו/או גוף הן באופן מוסדי והן באופן אישי. כן נשמרת בכך זכות של **מלך"ז** לפתוח בכל סוגי הליכים

(בהתאם לסמכויות שהוענקה לה בחוק), כנגד כל הגורמים הרלוונטיים
האחראים לקידום ולאישור התכנית.

בכבוד רב,


הרב נתן קרמר

נשיא כבוד ומורשה חתימה, עמותת "מלך" ז'
שמאי מקרקעין מוסמך⁵

⁵ מוסמך בארה"ב, מס. רישיון 46-45868.

תצהיר

אני תל"ם, הרב נתן קרמר נשאל ת.ז. 333993244, לאחר שהוזהרתי כי על לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אריה צפוי לענשם הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלהלן:

- אני אמרתי בפרשה חתומה לענין ההתנגדות לתכנית המגורים מסגים המועמדת הציבורית למניעת רעש וזיהום אוויר בישראל (תל"ז) (ע"ז) 580020519 (להלן – העמותה) לצרכאות החכמן והתבנית.
- אני עומד בפני דע פלוגתא חקיקתית בעמותה כחסינה לכתב ההתנגדות המוגשת על העמותה לתכנית מס' 101-1164854 – (מבילאי – תחנת מסוקים) (להלן – ההתנגדות).
- האמור בהתנגדות נכון ע"י ידועת ראשית, או על פי ייעוץ משפטי ולא מקצועי שקיבלתי, והוא נמצא גם בסמכותי המקצועית ובחסינוי המעמדי בתחומי החכמן, הרישוי והערכת השפעות תכנוניות.
- אני מוספק כישמואי מקרקעין בארה"ב למעלה משעורים שנת, ובמסגרת זו עסקתי בהערכות שווי מורכבות, בהחלטות חתומות תכנוניות ובחשלות סביבתיות ותרבותיות של פרויקטים חשתיים וציבוריים.
- במקביל שפוטתיים פחיקטי בניה בארה"ב, לרבות הכוללת שלבי תכנון ורישוי, תיאם בין מקצועי וניהול סיכונים תכנוניים.
- בהחלטות חתומות חלוקים תכנוניים בישראל בפני הערכאות התכנוניים והמנהליים, שריבים מתים חסתיים בהחלטה, ולהלן רשימה מהחלוקים הכוללים מבניהם:
 - ביטול ניסיון לבטל שימוש "בית חור" במרכז הבירה ללא הליך ההתנגדות (ביקור חול"ם);
 - ביטול ניסיון למתן היתר בניה עבור "מנחת מסוקים פרטית" ליד שכונת מגורים (תכנית מבילאי);
 - ביטול ניסיון סיכום ציפה ציבורית לחצר בית ספר פרטי (ת"ת המסורה);
 - ביטול ניסיון לכלול הקמת בית הכנסת שכונתי לשכונת בית ספר פרטי (ת"ת המסורה);
 - צמצום משמעותי בעשיית שימוש בשטחי חום ללא חכנית מפורשת (ענין ת"ת בעלז);
 - ביטול ניסיון להמיר 100 יחיד קסטות שנועזו להמכרה לזירות יקרה (ביטו סדר"ן 1);
 - חניית פליטה בזכות הקניין של החלוצים באמצעות החרדת עובדי קרקע ללא הסכמה או הסכמת הנדרשות במקרקעין מכלים;
 - ביטול ניסיון להקמת בית ספר פרטי בשטח "שז"פ" (אזור טבע עיריצי" סמסומור) (ת"ת חכמות שלמה).
- כי זהו שפי, הקדומה מטה חתומתי נתון תצהיר אמת.

החבר נתן קרמר

אישור עו"ד

אני תל"ם אהרן פינק, ע"ד מאשר בזה כי הרב נתן קרמר אשר הודעה בפני באמצעות ת.ז. 333993244, חופיע בפני ביום 1 אוקטובר 2025 לאחר שהוזהרתי כי על לומר את האמת וכי יריה צפוי לענשם הקבועים בחוק אם לא עשה כן, חתמתי חתומה דלעיל בפני.



איור 1



המועצה הציבורית למניעת רעש וזיהום אויר בישראל (מלר"ז) (ע"ר)

ירושלים, 07 ינואר 2026

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
ירושלים
מכבר ספרא 1
ירושלים

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים
מרח' שלומציון המלכה 1
ירושלים



www.malraz.org.il

ט. 03-525.0038
פ. 03.525-0037

המשרד להגנת הסביבה – ירושלים
מרח' יד חרוצים 3, ת.ד. 34199
ירושלים 9546412
דוא"ל:
pniotjerusalem@sviva.gov.il

רפאל אלמליח
מנהל מינהל התכנון במשרד הפנים¹
מרכז שטנר 5, גבעת שאול
ת.ד. 34377
ירושלים 9546105
דוא"ל: refaele@iplan.gov.il
דוא"ל: ofirha@iplan.gov.il

א. ג. ב.,

הנידון: כתב התנגדות מתוקן לתכנית מס' 101-1186584

(מתחם הרכב הצפוני (מתחם J))

המועצה הציבורית למניעת רעש וזיהום אויר בישראל (מלר"ז) (ע"ר)
580020519 (להלן – מלר"ז/או העמותה ו/או המתנגדת), המוכרת כגוף ציבורי
הרשאי להגיש התנגדויות לפי סעיף 100(3) לחוק², מתכבדת בזאת להגיש

¹ בהתאם לסעיף 109 לחוק, עפ"י האצלת סמכות השר י"פ תשפ"ב מס' 10724 מיום 9.8.2022 עמ' 10582.

² לפי סעיף 1(9) לצו התכנון והבניה (קביעת גופים ציבוריים ומקצועיים לענין הגשת התנגדות לתכנית), תשל"ד-1974 שניתן ביום 26.12.1973 ופורסם ביום 10.1.1974 בק"ת תשל"ד מס. 3113, עמ' 535.

מטרותיה המאושרות של עמותת מלר"ז הינן "לשמש ארגון מרכזי למניעת מפגעים רעש, ריחות רעים, זיהומים סביבתיים, כולל של אוויר, מים, קרקע, ים, קרינה. לעודד ולקדם איכות חיים סביבתית תקינה וקיום החוקים, הבאים להגן על איכות הסביבה ולמנוע מטרדים."

עקרונות פעולה של מלר"ז בתחום התכנון והבניה

החלטות הנהלת מלר"ז בנושאי תכנון ובניה מתקבלות על ידי ועדה מייעצת חיצונית המורכבת מאנשי מקצוע ובעלי ניסיון מוכח בתחומי הסביבה והתכנון והבניה. הוועדה מקבלת הכרעותיה על בסיס "מסמך מדיניות להגשת התנגדויות לתכניות על ידי מלר"ז שמעודכנת מעת לעת.



התנגדות מתוקן³ (להלן – **ההתנגדות**) מטעמה לתכנית הנידונה (להלן – **התכנית**), מן הטעמים ומן הנימוקים המפורטים בהתנגדות, אשר כל אחד מהם לחוד, ועל אחת כמה וכמה כולם במצטבר, שולל את האפשרות לאשר את התכנית, ובהתאם לאמור מתבקשת מן הוועדה הנכבדה, להוראות על ביטול הפקדתה של התכנית, לרבות פרסום על ביטולה לפי הקבוע בסעיף 133 לחוק, ולחלופין לתקן את התכנית באופן שהפגמים שפורטו בהתנגדות יתוקנו, תוך כדי ביצוע פרסום משנה, לפי סעיף 106(ב) לחוק על מנת למתן הזדמנות נאותה למתנגדים לבחון את השינויים הללו, וככל שהם רואים לנכון להתנגד לשינויים המוצעים במסגרת התיקון.

ההתנגדות מהווה **פנייה מוקדמת** בכתב לנמענים של התנגדות, לשם קבלת מענה בכתב ומנומק לסוגיות שהועלו בהתנגדות, בהתאם לחוק לתיקון סדרי המינהל (החלטות והנמקות), התשי"ט – 1958, ובכלל זה החובה להשיב בכתב בתוך 45 ימים והחובה לנמק סירוב, בכפוף לחריגי החוק (סעיפים 2(א), 2א, 3–4) (להלן – **חוק ההנמקות**), החל גם על מוסדות תכנון (לפי סעיף ד(2) להנחיה מס' 3.1004 להנחיות היועץ המשפטי לממשלה).

ההתנגדויות שמוגשות על-ידי מִלְך"ז הוכנו בד"כ על בסיס והוגהה על ידי גורמים מקצועיים בעלי הכשרה מתאימה ביחד עם ידע וניסיון רב לתחום הרלוונטי העולה בהתנגדות. גורמים אלה פועלים עבור מִלְך"ז ללא תמורה (על בסיס פרו בוני). בד"כ ככל שטיעוני ההתנגדות מבוססות על תשתית עובדתית המלמדת על אי-עמידה בהוראות הדין של התכנית, הרי אז ההתנגדות לא תהיה מגובה בחוו"ד מקצועית מטעם מִלְך"ז.

³ כלל ההדגשות אינן במקור, אלא אם ציון אחרת ע"י הח"מ. נספחים המצורפים לכתב ההתנגדות, מהווים חלק בלתי נפרד מההתנגדות.

ההתנגדות מוגשת מטעם מִלְך"ז; אך למען הסר ספק, מִלְך"ז פועלת לעיתים בשיתוף-פעולה עם גופים נוספים (הפועלים למען שמירה על שלטון החוק ועל זכויות האדם), לשם המשך ניהול ההליכים התכנוניים והמשפטיים בערכאות מוסמכות גבוהות יותר, מטעמים כאלה ואחרים (כגון: ניהול סיכונים, חיסכון במשאבים ועוד). במקרים אלה מִלְך"ז מצטרפת ומובילה מהותית את ההליך כגוף תומך, אף שאינה עומדת בו כגורם מוביל ראשי העומד בחזית. בהתאם, ההתנגדות והפנייה המוקדמת מוגשות גם מטעמים של גופים נוספים אלו, בשינויים המתחייבים, והכול מבלי לגרוע מכל זכות, טענה ועילה העומדות לכל אחד מן הגופים הנוספים אלו, גם אם גופים נוספים אלו טרם הצטרפו להליך ו/או טרם הוגדרו ונקבעו את זהותם.

כמו כן, התנגדות מוגשת **כטייטה בלבד** ולשם הזהירות בלבד ולמען הסר כל ספק, והמתנגדת **שומרת על זכותה להוסיף, להרחיב ולתקן טיעונים** בשלב מאוחר יותר. זאת, מן הטעמים שלהלן:

1. למען הסר ספק באשר למועד האחרון להגשת ההתנגדות – **לא נמסרה למתנגדת הזדמנות על הפקדת התכנית כנדרש לפי סעיף 93 לחוק**; הטענה נטענת בהתאם לסעיף 95 לחוק.
2. המתנגדת **נחשפה להפקדה רק בסוף תקופת ההתנגדויות**, ולכן מצטרפת הטענה כי **התכנית הופקדה ללא סמכות ובאופן לקוי**, מפורט בהתנגדות.
3. בניסיונות אלה, **נבצר מן המתנגדת להיוועץ עם אנשי מקצוע במידה הנדרשת** ולהגיש התייחסות מלאה, עניינית ומבוססת.

לפיכך, וללא ויתור על כל טענה או סעד, שמורה למתנגדת הזכות **להגיש השלמות, חוות דעת ועדכונים** עם קבלת מסמכים רלוונטיים.

האמור נכון במיוחד כאשר חוץ ממעמד הציבורי לפי סעיף 100(3) לחוק, יש למתנגדת מעמד של "עותרת ציבורית" בשל ההתנגדות והפניה באות גם להגן על שלטון החוק, נוכח טענות לפגמים של אי-חוקיות מובהקת בסוגיות בעלות חשיבות ציבורית מיוחדת הנוגעות לתכנית, ולבקש מן הגורמים המוסמכים לתקן את העוול ואת העלבון של שלטון החוק, אף אם הפגמים אינם פוגעים בעותרת באופן ישיר.

בפסיקה כבר נקבע כי "עותר ציבורי" נדרש להראות פגיעה מהותית בשלטון החוק בסוגיה בעלות חשיבות ציבורית (ראו בין היתר ע"מ 8723/03 עיריית הרצליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חוף השרון, נח(6) 728 (2004), וכן הפסיקה העדכנית בעניין).

כמו כן, התנגדות מהווה פניה מוקדמת לשם מיצוי הליכים אל כל הנמענים שהתנגדות מופנית אליהם, בטרם נקיטת הליכים כנגד ההחלטות הנוגעות לתכנית, בהתאם לחובה שהשתרשה בפסיקה ועוגנה בסעיף 8 לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס – 2000.

א. המען של המתנגדת

1. המען של המתנגדת לצורך התנגדות זו הינו: מלך"ז, רח' ירמיהו 42, ירושלים.

ב. עניינה של המתנגדת בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם

2. עניינה הציבורית של מלך"ז בקרקע, בבנין ובפרטים התכנונים שהתכנית נוגעת בהם, הינה בשל המפגעים הסביבתיים העלולים להיווצר כתוצאה מאישור ומתן תוקף לתכנית ובראשם זיהומי קרקע, והכול כפי שפורט בטעמי ובנימוקי ההתנגדות, כל אחד מהם לחוד, ועל אחת כמה וכמה במצטבר.

ואלו הם טעמים ונימוקי ההתנגדות:

ג. נימוק ההתנגדות ולצד כל נימוק מצוין האופן בו פוגעת התכנית בעניינה של המתנגדת

טענות סף

1. התכנית הופקדה בחריה מסמכות הוועדה, ובין היתר בשל הטעמים והנימוקים המפורטים בפרק זה.

העדר החלטה אם התכנית טעונה אישור השר לפי סעיף 109 לחוק

2. ככל העולה מן האתר מינהל התכנון שהתכנית טרם הועברה אל השר כדי לבחון האם היא טעונה אישורו או לא, לפי הקבוע בסעיף 109 לחוק, וזאת על אף שממועד החלטה להפקדת התכנית (9.3.2025) תקופה לא קצרה, משכך התכנית הופקדה בחריגה ובחוסר סמכות, שכן הוראות הדין מחייבת להעביר את התכנית לעיונו של שר הפנים **מיד** לאחר ההחלטה להפקידה, ואי-ביצוע פעולה זו מהווה פגם מהותי בהליך התכנוני.
3. בהקשר האמור ראו והשווא עת"מ (מינהליים י-ם) 54879-01-23 **מצפה שלמה בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים** (27.8.2023).

"אי-ביצוע חובה זו, במיוחד באיחור כה משמעותי, מהווה פגם מהותי בהליך התכנוני ומונע את אישורה וקבלת תוקף חוקי. איחור כזה אינו נחשב ל"טכני" ואינו מאפשר להכשיר את התכנית בדיעבד."

זיהום קרקע

1. כל אזור שטח מושא התכנית מסומן במפה הממשלתית הידוע כ"גובמפ" (ראו איור 1 שבסוף ההתנגדות) "אזורי בדיקות קרקע לתכנון ובניה".
2. מתחם K (ידוע גם כחלק ממתחם הרכב) X קואורדינטות: 219435, Y קואורדינטות: 632832, גוש: 30107, חלקה: 262, מספר סידורי: 7453) הממוקם ליד שטח מושא התכנית מצוין במפה האמור כאזור **שהוכח בו זיהום גז קרקע ושהטיפול בו טרם נבדק**.
3. משמעות הדברים הינם כי שטח התכנית מצוי באזור בו קיים חשש שהקרקע מזוהמת.
4. סעיף 12.6 (זיהום קרקע) לתמ"א 35 קובע כדלהלן:

מוסד תכנון הדין בתכנית מקומית החלה באזור בו קיים חשש שהקרקע מזוהמת, יחליט על הפקדתה רק לאחר שהוכנה והוגשה בדיקת המזהמים הקיימים בקרקע ונקבעו, במידת הצורך, ההוראות המתנות מתן היתרי בנייה בטיפול בזיהום הקרקע, אלא אם נקבע אחרת בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

5. על פני הדברים וממסמך "סקר קרקע" שהוגש כחלק ממסמכי התכנית עולה כי טרם הוכנה וטרם הוגשה בדיקת המזהמים הקיימים בקרקע, כפי שנקבע בסעיף האמור לעיל, כל מה שנקבע במסמך האמור מלבד סקר קרקע היסטורי הוא "תכנית קידוחים עתידית", ותו לא.
6. במסמכי התכנית המפורסמים לעיון הציבור אינה עולה כל מסמך ממשדד הגנ"ס שממנו עולה קביעה אחרת המאפשרת סטייה מהוראת סעיף האמור לעיל, ומשכך לא ברור למתנגדים על איזה בסיס ומאיזה סמכות הוחלטה להפקיד התכנית ומאיזה סמכות התכנית הופקדה בפועל.
7. ככל שאכן קיים מסמך המתעד תיאום כלשהו עם משרד להגנ"ס שעל בסיסה הסתמכה הוועדה בנטען בסעיף שלעיל, הרי מסמכים הללו נכללים בהגדרה הרחבה של "כל מסמך אחר שהוגש" לפי סעיף 96א לחוק, ולכן חלה עליהם חובת פרסום והעמדה לעיון הציבור ממועד הגשתם.
8. להבדיל ממסמכים פנימיים של מוסד התכנון, סעיף 96א לחוק קובע חובת פרסום רחבה של "**מסמכי תכנית וכל מסמך אחר שהוגש לפי חוק למוסד תכנון הדן בתכנית על ידי מגיש התכנית או מי מטעמו**". הוראה זו כוללת גם מסמכים נלווים לתכנית, לרבות מסמכי המתעדים תיאומים עם משרד הגנ"ס שהוגשו על ידי יזם התכנית או מטעמו. מסמכים אלה חייבים להיות פתוחים לעיון הציבור ממועד הגשתם למוסד התכנון, וכן לפרסום באתר האינטרנט של מוסד התכנון.
9. הפסיקה והספרות המשפטית מדגישות את חשיבותם של עקרונות השקיפות ושיתוף הציבור בהליכי התכנון. חובת הפרסום וזכות העיון במסמכי התכנית, הם יסודות חיוניים המבטיחים הגינות, מתן זכות טיעון, ומאפשרים לציבור לעקוב אחר הליכי התכנון ולהגיש התנגדויות במידת הצורך. הרחבת זכות העיון בתיקון מס' 101 לחוק נועדה לצמצם מצבים שבהם מידע תכנוני מצוי בידי מעטים בלבד.
10. אי-פרסום מסמכי חתימה שהוגשו למוסד תכנון על ידי מגיש התכנית או מטעמו, פוגע בזכות הציבור להגיש התנגדות אפקטיבית, שכן מסמכים אלו נכללים בהגדרה הרחבה של "כל מסמך אחר שהוגש" לפי סעיף 96א לחוק, והם חיוניים להבנת התכנית וגיבוש התנגדות מושכלת.
11. מה גם שאי פרסום מסמכים הללו מהווים גם הפרה בוטה בקביעה בהנחיה תכנון על קרקע החשודה כמזוהמת של יחידה לשבת מנכ"ל מינהל התכנון (מספר נוהל מס' נוהל 2022/5, תאריך פרסום מקורי 3.11.2022, תאריך פרסום עדכני 15.5.2024, כאשר שם נקבעה בין היתר הסדרת עבודת לשכות התכנון ומוסדות התכנון בבואם לקדם **תכנית מפורטת על קרקע החשודה כמזוהמת / חשד לזיהום מי תהום** ובניהם נקבע בסעיף 3ה', כדלהלן:

**"המסמכים בנושא זיהום קרקע/מי תהום, יהוו חלק
ממסמכי הרקע לתכנית, ויפורסמו לציבור בעת
הפקדתה."**

12. מעבר להוראות חוק התכנון והבנייה, קיימת זכות כללית לעיון במידע סביבתי המוחזק בידי הרשות כ"נאמן הציבור". חוק חופש המידע ותקנותיו מחייבים רשויות להעמיד באופן יזום לעיון הציבור מידע על חומרים שנפלטו או נמדדו בסביבה. בתי המשפט נוהגים בגישה מרחיבה לגבי גילוי דוחות וחוות דעת בנושאי איכות הסביבה בשל העניין הציבורי הרב הגלום בהם.

13. משכך, התכנית במתכונתה הנוכחית – ולמצער כעולה מגרסתה כפי שהופקדה ופורסמה לעיון הציבור – עומדת בסתירה להוראות תמ"א 35, אשר הינה תכנית מיתאר ארצית המצויה בהיררכיה נורמטיבית גבוהה מן התכנית נשוא ענייננו. בהתאם לכך, חלה על התכנית **חובת התאמה מלאה** להוראות תמ"א 35, וזאת בניגוד להוראת סעיף 131 לחוק, הקובע במפורש כי:

**"תכנית מיתאר ארצית – כוחה יפה מכל תכנית
אחרת, אם לא נאמר אחרת בתכנית המיתאר
הארצית."**

14. בנסיבות אלה, ומשעה שהתכנית הופקדה תוך חריגה מהוראות תכנית מיתאר ארצית מחייבת, הרי שהפקדתה נעשתה בחוסר סמכות, ודינה – בטלות.

15. שטח מושא התכנית מצוי בתחום **אזור רגישות הידרולוגית גבוהה**, כמשמעותו בתמ"א 1 ובהתאם לקביעות במסמך סקר קרקע של התכנית, וכן בסמיכות לאזור החשוד בזיהום מי-תהום. בנסיבות אלה, כל הכרעה בדבר שימושי קרקע ובנייה מחייבת החמרה תכנונית וזהירות יתר, לרבות **בירור וטיפול מלא** בקרקע בטרם מתן היתרי בנייה.

16. בשל אופיו הציבורי של משאב המים וחשיבותו לשלטון החוק, בית המשפט העליון קבע כי המים הם בסיס לקיום הפיזי והרוחני, וכי הגנה על משאבי טבע אלו חיונית לרווחת תושבי המדינה. זיהום קרקע באזור בעל רגישות הידרולוגית העלול לאיים על מי תהום נחשב לאינטרס ציבורי וחברתי ראשון במעלה, מעבר למחלוקת הפרטנית, במיוחד לנוכח העיקרון של "המזהם משלם", ובמיוחד כאשר מדובר בפגיעה בלתי הפיכה, וממילא התנגדות לתוכנית בניין עיר המעלה חשש לזיהום קרקע באזור רגיש הידרולוגית, מצדיק הכרה במתנגדים לתכנית כ"עותר ציבורי" בהליך התכנוני ובביקורת השיפוטית עליו, בשל הפגיעה בשלטון החוק ובמשאבי טבע לאומיים וכדי להבטיח את הגנת הסביבה, גם אם הנפגעים הישירים נמנעים מלפעול.

17. ר' בין היתר ע"א 4354/22 פרופ' אלון טל נ' רותם אמפרט נגב בע"מ (12.10.2023); בג"ץ 1135/04 אדם וטבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' "הצוות המלווה" לעניין תמ"א 18/א/31 (26.01.2005); עת"מ (מינהליים חי') 55162-12-13 רגבים נ' הוועדה המרחבית לתכנון ובניה "רכס כרמל" (30.06.2014); יצחק זמיר הסמכות המינהלית, כרך ג' - הביקורת השיפוטית: כללי הסף (2014), פרק 54, זכות עמידה.

טענות לגופן של דברים של פרטי התכנית

זיהום קרקע

18. מבלי לגרוע מכל הנטען לעיל בעניין, וגם לו יש אישור ממשרד להגנת הסביבה לדלג על בדיקת קרקע בהליך התכנוני (דבר שטרם הוצג לעיון הציבור, כנטען לעיל), עדיין סעיף 6.1.2(7) להוראות התכנית קובע הוראה הלוקה בפגמים משפטיים ותכנוניים מהותיים קובע לגבי "זיהום קרקע", ונפרט.

19. סעיף 6.1.2(7) להוראות התכנית קובע, כדלהלן:

"תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה ביצוע קידוחים ובדיקות קרקע בחלקה המזרחי של התכנית (מיקום המוסך ההיסטורי) ואישורם על ידי המחלקה לאיכות הסביבה. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור משרד הגנת הסביבה לביצוע דרישות תכנית הדיגום וקבלת NFA.

20. כאמור הוראה זו לוקה בפגמים משפטיים ותכנוניים מהותיים, שכן היא קובעת תנאים שאינם ניתנים לביצוע על-פי הדין ואינם משקפים את מנגנון הרגולציה הסביבתית המחייב.

21. קביעת מנגנון תכנוני הסוטה מן הרגולציה הסביבתית המחייבת – במקום לאמצה ולהטמיעה – מהווה **אי-סבירות מהותית**, פוגעת בעקרון החוקיות, באחידות הרגולטורית ובוודאות התכנונית, ומסכנת את בריאות הציבור והסביבה. קביעת תנאים בהוראות תכנית אשר **אינם ניתנים לביצוע על-פי הדין**, ואשר סוטה מן הרגולציה הסביבתית המחייבת, מהווה פגם תכנוני ומינהלי מהותי, היורד לשורש שיקול הדעת של מוסד התכנון ופוגעת בעקרון החוקיות, באחידות הרגולטורית ובוודאות התכנונית, ומסכנת את בריאות הציבור והסביבה וממילא גם נגועה ב**אי-סבירות מהותית**.

22. להלן הטעמים והנימוקים מדוע הוראה האמורה קובעת תנאים שאינם ניתנים לביצוע על-פי הדין ואינם משקפים את מנגנון הרגולציה הסביבתית המחייב.

א. **ראשית, לא ניתן לבצע קידוחים ובדיקות קרקע ללא קבלת היתר בנייה/חפירה כדין**, שכן מדובר בעבודות חפירה ושינוי פני קרקע הטעונות היתר לפי החוק. לפיכך, קביעה שלפיה "ביצוע קידוחים" מהווה תנאי למתן היתר יוצרת דרישה מעגלית ובלתי אפשרית לביצוע.

ב. **שנית, אישור תכנית קידוחים וחקירת קרקע**, כמו גם פיקוח על ביצועה, מצויים **בסמכותו הבלעדית של המשרד להגנת הסביבה**, בהתאם לדין (לרבות הוראות תמ"א 35, כנטען לעיל) ולהנחיותיו המקצועיות, ולא בסמכותה של "המחלקה לאיכות הסביבה" ברשות המקומית, אשר אינה הרגולטור המוסמך לעניין זה. ייחוס סמכות לא נכונה בהוראות התכנית מהווה פגם נורמטיבי מהותי.

ג. **שלישית, הוראות התכנית אינן מבחינות בין שלבים הכרחיים ונפרדים** בהליך הסביבתי, ובכך יוצרות ערבוב פסול בין שלבי החקירה לבין שלב סגירת הטיפול.

23. רק לאחר השלמת שלבים אלה, ובכפוף לקביעות המשרד להגנת הסביבה, ניתן לשקול מתן היתר בנייה לשימושים המאושרים.

24. הליך תקין מחייב, לכל הפחות, את השלבים הבאים שיעוגנו הן בסעיף 6 והן בסעיף 7 להוראות התכנית:

שלב 1 – חקירה סביבתית

היתר בניה **לעבודות חקירה סביבתית (תכנית קידוחים, דיגום וחקירת קרקע) בלבד**, לרבות קידוחים ודיגום קרקע ו/או מי-תהום, תנאי מוקדם לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה צירוף **אישור המשרד להגנת הסביבה לעבודות המבוקשות בהיתר**.

שלב 2 – טיפול בפועל

היתר בניה **לביצוע פעולות הטיפול והשיקום בקרקע בפועל בלבד**. תנאי מוקדם לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה צירוף **אישור המשרד להגנת הסביבה לעבודות המבוקשות בהיתר**.

לחלופין, ככל שקיים **אישור המשרד להגנת הסביבה** הקובע כי אין צורך בפעולה נוספת למימוש זכויות הבנייה ולשימושים המותרים לפי התכנית, הרי אז ניתן לדלג על שלב זה.

שלב 3 – מימוש זכויות הבנייה

היתר בניה למימוש זכויות הבנייה, לרבות עבודות יסודות, שלד או מבנה
עילי. תנאי מוקדם לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה צירוף אישור
המשרד להגנת הסביבה לעבודות ולשימושים המבוקשים בהיתר.

25. לפיכך, נוסח הוראות התכנית, כפי שהוא מופקד, אינו מבטיח הסרת סיכון
סביבתי בטרם בנייה, אינו משקף את חלוקת הסמכויות החוקית, ואינו קובע
שלביות ברורה ומחייבת, קובע תנאים תכנוניים שאינם ניתנים לביצוע על-
פי הדין, המייחסים סמכויות לגורם שאינו מוסמך, והסוטים ממנגנון
הרגולציה הסביבתית המחייב, ועל כן דינו תיקון מהותי כתנאי לאישור
התכנית.

26. פגמים המפורטים לעיל מהווים פגמים מהותיים בהחלטה התכנונית ועל כן
דינם של ההחלטה והפגמים הללו תיקון מהותי כתנאי לאישור התכנית, תוך
קביעת שלביות ברורה, חוקית ומחייבת, בהתאם לדין וכמפורט לעיל
ולהנחיות הרגולטור המוסמך.

27. מסעיף 12.6 לתמ"א 35 עולה כי ברירת המחדל הינה כי מקום שבו קיים
חשש לזיהום קרקע, על מוסד התכנון להחליט על הפקדת התכנית רק לאחר
ביצוע בדיקה מתאימה וקביעת הוראות לטיפול בזיהום במסגרת התכנית.
תכלית הוראה זו היא להבטיח כי ההכרעה התכנונית תתבסס על **תשתית
עובדתית ממשית**, וכי הציבור יוכל לעיין בממצאים ולהתייחס אליהם כבר
במסגרת הליך ההתנגדויות של ההליך התכנוני.

28. הפסיקה, ובראשה **הלכת אפולוניה**, שוללת את הגישה של דחיית הכרעות
תכנוניות מהותיות הנוגעות לזיהום קרקע לשלב הרישוי, בפרט כאשר מדובר
בזיהום משמעותי או בעל פוטנציאל סיכון ממשית. נקבע כי דחייה כאמור
פוגעת בזכות הטיעון של הציבור ומעבירה הכרעות ערכיות משלב תכנוני
פתוח ושקוף לשלב רישוי טכני, שאינו מאפשר שיתוף ציבור אפקטיבי.

29. אכן, במקרים חריגים מצומצמים, בעיקר במקרים של **"זיהום ממעגל שני"**,
ניתן להסתפק בשלב התכנון בסקר היסטורי ולתכנית חקירת קרקע בלבד
מאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה ולדחות הבדיקות המשלימות
וביצוע הטיפול / שיקום בהתאם לממצאי החקירה לשלב הרישוי, וזאת
בכפוף לתיאום מפורש עם המשרד להגנת הסביבה.

30. אולם, גם בנסיבות אלו, אין מדובר בויתור על ההליך התכנוני, אלא בדחייה
של ההליך התכנוני-סביבתי לשלב המוקדם ביותר של הליך הרישוי תוך
שנשמרה ביותר יכולת הפיקוח הציבורי והוא בהתאם לשלבים המפורטים
לעיל לרבות שהאישורים שהתקבלו ע"י המשרד להגנת הסביבה יצורפו
כתנאי מוקדם להגשת הבקשה להיתר הבניה.

31. זאת ועוד, תכלית **תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה** היא ריכוז כלל הדרישות המהותיות כבר בשלב המקדמי של ההליך, על מנת להבטיח ודאות, שקיפות ויעילות. בהתאם לכך, קביעה בתכנית שלפיה אישור המשרד להגנת הסביבה מהווה תנאי למתן היתר, הופכת, מכוח תקנה 32(א) ותקנה 33(15) לתקנות רישוי הבנייה, **לתנאי סף לקליטת הבקשה**, אלא אם הוחרגה במפורש במידע להיתר. משמעות הדבר היא כי **בברירת המחדל, ביקש המחוקק למנוע מצב שבו סוגיות מהותיות תידחינה לשלבים מאוחרים ובלתי שקופים**.

32. ממילא במצב דברים זה, ככל שהתכנית מבקשת לאפשר דחיית בדיקות משלימות או קביעת פתרונות לזיהום קרקע לשלב הרישוי, מתחייב, למצער, **עיגון מנגנון תכנוני משלים**, שיבטיח כי גם בשלב זה יישמרו עקרונות השקיפות, שיתוף הציבור והביקורת הדמוקרטית. היעדר מנגנון כזה יוצר פגם מהותי, שכן הוא מותיר הכרעות תכנוניות עקרוניות בידי פקיד הרישוי, ללא פרסום וללא אפשרות להגשת התנגדויות או עררים כנגד ההחלטה. לאשר הבקשה להיתר הבניה בהתאם להלכת שפר⁴, במידה שהבקשה אינו תואם תכנית בעניין האישורים הסביבתיים הנדרשים.

33. התניית הקליטה באישור סביבתי מונעת מצב שבו מקודמים הליכי בנייה על קרקע שייכתן ואינה ראויה לכך, דבר שעלול ליצור "לחץ תכנוני" לאשר בדיעבד פתרונות סביבתיים נחותים. הבטחת קיום התנאי בשלב הקליטה מחייבת את הרשות לפעול בהגינות וביעילות, ומונעת מצב שבו האזרח או הציבור נותרים בחוסר ודאות לגבי היתכנות הפרויקט.

34. בבל"מ (ועדת הערר לפי סעיף 12א לחוק) 1142/25, ניתן להיווכח במקרה קונקרטי שבו **פקיד הרישוי שגה ביישום תנאי תכנוני-סביבתי** שנקבע בתכנית תקפה, אשר חייב קבלת אישור מהמשרד להגנת הסביבה כתנאי להיתר. ועדת הערר קבעה, בהתאם לכך, כי ההיתר שהונפק אינו תואם את הוראות התכנית, ומשכך דינו ביטול.

35. מקרה זה ממחיש את הסיכון המובנה בדחיית יישום תנאים סביבתיים מהותיים לשלב הרישוי, ואת הצורך בעיגון ברור, חד ובלתי משתמע לשתי פנים של תנאי סף ואופן יישומם כבר בשלב התכנוני.

דיוור להשכרה ומעונות סטודנטים

⁴ עע"מ 317/10 אהוד שפר נ' מורן סקאלי יניב (נבו) 23.08.2012 קובע כי: "דרך המלך לתקוף את החלטת הועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית ליתן היתר בניה כאשר עולה טענה של סטיה מתכנית צריכה להיות בהגשת ערר לוועדת הערר".

36. ממסמך החלטות של ישיבת ועדת משנה נקודתית מיום 09.03.2025 לפיה אושררה התכנית להפקדה, עולה כי "[...] הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית התואמת את **עקרונות התכנון של הוועדה** לתוספת דיור להשכרה [...]", ואכן בהתאם להחלטה האמורה נקבעו בהוראות התכנית שימושים של דיור להשכרה ומעונות סטודנטים.
37. אך "עקרונות התכנון של הוועדה" עלומים והן לא ידועות לציבור ואף לא בטוח אם הם ידועים לחברי הוועדה עצמם.
38. מכל הנטען לעיל עולה כי שימושים הללו נקבעו בתכנית ללא בסיס של מסמך מדיניות, וממילא בניגוד להנחיית היועמ"ש בחוו"ד קמיניץ מתאריך 19.10.2021 בנדון "מסמכי מדיניות במוסדות התכנון בהליכי תכנון ורישוי" (ראו לדוגמא מחוזיות אחרות כגון "מדיניות דיור להשכרה" במחוז ת"א), חושפת את התוכנית לביטול בשל פגם חמור בשיקול הדעת. היעדר מדיניות סדורה במקרים אלו מעלה חשש ממשי ליצירת מפגעים סביבתיים ופגיעה בשלטון החוק, שכן הרשות נמנעת מלבחון את ההשלכות ארוכות הסביבתיות בטווח של השימושים על המרחב הציבורי.
39. אישור תוכנית הכוללת דיור להשכרה ומעונות סטודנטים ללא הסתמכות על מסמך מדיניות רלוונטי, ובניגוד להנחיית היועץ המשפטי לממשלה (ר' חוו"ד קמיניץ מתאריך 19.10.2021 בנדון "מסמכי מדיניות במוסדות התכנון בהליכי תכנון ורישוי" (להלן – **מסמכי מדיניות בהליכי תכנון**); ור' לדוגמא מחוזיות אחרות בעניין כגון "מדיניות דיור להשכרה" במחוז ת"א) המחייב מדיניות כזו, מהווה פגם בשיקול הדעת המינהלי וסטייה מהנחיות מינהליות המחייבת הנמקה תכנונית כבדת משקל למניעת מפגעים סביבתיים ופגיעה בשלטון החוק.
40. רשות מינהלית, ובכללה מוסדות התכנון, רשאית ואף חייבת לגבש הנחיות פנימיות (כגון מסמכי מדיניות המתייחסת למגבלות לגבי דירות הללו כגון: בעלות אחידה, תקופת המגבלה להשכרה, שכירות מוזלת, אופן בחירת השוכרים, מיקום ואזורים ליח"ד כאלו וכו'), כדי להבטיח עקביות, שוויון וסבירות בהחלטותיה.
41. כאשר קיים מסמך מדיניות המתווה את התנאים להקמת מעונות סטודנטים או דיור להשכרה, על הרשות לפעול לפיו. סטייה מהנחיה זו ללא טעמים סבירים העומדים במבחן הביקורת האובייקטיבית נחשבת לפגם בשיקול הדעת, שכן ההנחיות משקפות את ה"מדיניות האמיתית" של הרשות. בהיעדר מסמך מדיניות אלו אין לרשות בסיס כלשהו לבסס את הפעלת שיקול דעתה בעת קבלת הכרעתה בתכנית.
42. הנחיות היועץ המשפטי לממשלה מחייבות את רשויות המדינה, וסטייה מהן, במיוחד בנושאים הנוגעים הבטחת תקינות הליכי התכנון, מעלה חשש כבד

לפגיעה בשלטון החוק. כאשר מוסד תכנון מאשר תוכנית בניגוד להנחיה מפורשת המחייבת הפעלת שיקול דעת על בסיס מדיניות סדורה, הוא עלול ליצור "אנרכיה תכנונית" המעדיפה פתרונות נקודתיים על פני ראייה תכנונית כוללת.

43. ר' לדוגמא תכנית מס' 101-1493907 (שינוי הוראות ברח' ירמיהו 17) המופקדת כעת (בחוסר סמכות) המציעה לבטל לחלוטין 100 יח"ד הקבועות בתכנית תקפה להשכרה לצמיתות, ללא שום הסתמכות על מדיניות ועוד בניגוד למכתב מנכ"ל מנהל התכנון ויו"ר מטה התכנון ליו"ר ומתכנני ועדות המחוזיות מתאריך 27.8.2023 שבו מצוין כי **"בהתאם למדיניות הממשלה ומדיניות שר הפנים, אנו רואים בהגדלת ההיצע של יחידות דיור להשכרה, יעד לאומי חשוב, כחלק מההתמודדות עם משבר הדיור בכלל ושוק השכירות בפרט."**

44. הצורך במסמכי מדיניות לשימושים כמו מעונות סטודנטים ודיור להשכרה נובע מהחשש ליצירת מפגעים סביבתיים, כתוצאה מחשש כישלון כלכלי של הפרויקט שעלול להוביל לתחזוקה ירודה, צפיפות יתר בכל יח"ד, מפגעים תברואתיים והידרדרות פיזית של המבנים (סלומס). לח"מ יש לו ניסיון רב באופן אישי עם פרויקטים כאלו מארה"ב.

45. האמור בסעיף שלעיל נכון מאוד, לנוכח הקבוע בסעיף 6.4.3(2) להוראות התכנית כי **"לא תותר מכירה של יחידות דיור בתחום התכנית (לרבות מחסנים), אלא בדרך של מכירת דירות לעד שלושה גורמים ו/או חברות, לשם ניהולן למגורים להשכרה ל-20 שנה מיום מתן טופס אכלוס"**, במקום גורם אחד, דבר אשר מעלה החשש לניהול כושל ולתחזוקה ירודה. על מקרים כאלה נאמר בחז"ל **"קידרא דבי שותפי – לא חמימי ולא קרירי"** (בבלי בבא בתרא כד, ב.), משמעות הדברים הינה שאם האחריות אינה לאדם מסוים, המשימה בדרך כלל לא תתבצע או לא תתבצע כראוי!

46. חוק התכנון והבנייה מחייב לשקול מפגעים וסיכונים סביבתיים ובריאותיים בעת הוספת שימושים אלו. אישורם ללא תשתית של מדיניות עירונית המגדירה תקני חניה, שטחים משותפים וניהול, עלול להוביל לתוצאה תכנונית בלתי ראויה הפוגעת באיכות החיים של הציבור.

47. בעוד שרשות רשאית לסטות מהנחיה במקרים מיוחדים, עליה לעשות זאת במודע, בהליך מסודר ותוך הנמקה מפורטת. אישור תוכנית תוך התעלמות מוחלטת מהעדר קיום מסמך מדיניות קיים בעניין או מהנחיית היועמ"ש המחייבת מסמך מדיניות כזה, אינו נחשב ל"סטייה" לגיטימית אלא ל"הפרה" בוטה של ההנחיה, המהווה פגם חמור המצדיק התערבות שיפוטית וביטול ההחלטה.

48. לסיכום ביניים בעניין, קביעת שימושים של דיור להשכרה ומעונות סטודנטים בתוכנית ללא בסיס של מסמך מדיניות, ובניגוד להנחיית היועמ"ש המחייבת זאת, חושפת את התוכנית לביטול בשל פגם חמור בהפעלת שיקול הדעת. היעדר מדיניות סדורה במקרים אלו מעלה חשש ממשי ליצירת מפגעים סביבתיים ופגיעה בשלטון החוק, שכן הרשות נמנעת מלבחון את ההשלכות הסביבתיות ארוכות הטווח של השימושים על המרחב הציבורי.

פגם תכנוני מהותי: קידום בנייה אנכית ללא מסגרת סטטוטורית וללא בחינת מיקרו-אקלים מצטברת

49. התכנית המופקדת מאשרת בנייה אנכית משמעותית, כבענייננו, הינה בעלת השפעות מוכרות ומהותיות על **המיקרו-אקלים העירוני**, ובכלל זה יצירת הצללות כבדות ומתמשכות, האצת רוחות ויצירת מערבולות רוח בסביבת בסיס המבנים, ותנאי אקלים הפוגעים באיכות המרחב הציבורי, בנוחות השהייה, בנגישות לאור ולשמש טבעיים, ואף בכדאיות, בבטיחות ובשימושיות של **הליכה ורכיבה** במרחב העירוני. מדובר בהשפעות סביבתיות מצטברות, אשר אינן ניתנות לבחינה רק נקודתית או מנותקת.

50. ואולם, אישור בינוי כאמור נעשה בהיעדר תכנית מתאר מקומית סטטוטורית עירונית, ולמצער שכונתית, לא ניתן לבחון את יחסי הגומלין וההשפעה המצרפית שבין מגדל למגדל, ולאמוד את ההשלכות הכוללות של ריבוי מבנים גבוהים על המיקרו-אקלים, על המרחב הציבורי ועל איכות החיים. היעדר מסגרת תכנונית כוללת שולל מן מוסד התכנון תשתית עובדתית נדרשת לצורך קבלת החלטה סבירה ומבוססת, ומהווה כשל תכנוני מהותי.

51. תכנית מתאר מקומית מהווה הכלי התכנוני המתאים לקביעת מסגרת עקרונית כוללת, לרבות פריסת בינוי, צפיפות, גובה, מרווחים, שמירת מסדרונות אוורור והגנה על המרחב הציבורי. בהיעדר מסגרת זו, נבחנת כל תכנית נקודתית במנותק מהשפעותיה המצטברות, באופן הפוגע ביכולת מוסדות התכנון והציבור לבחון את השלכותיה האמיתיות של הבנייה האנכית על הסביבה העירונית.

52. בד בבד, אף אם תיקבע בתכנית מתאר מקומית מדיניות כללית, אין בכך כדי לייתר את הצורך בבחינה פרטנית של השפעות מיקרו-אקלים לכל מגדל ומגדל. השפעות אלה תלויות במאפייני הבינוי הספציפיים – צורת המבנה, העמידתו, גובהו, יחסיו למבנים סמוכים והטופוגרפיה – ואינן ניתנות להכרעה כללית או גנרית. לפיכך, דחיית בחינה זו לשלב הרישוי, ללא עיגון מנגנון מחייב בהוראות התכנית, מהווה דחייה בלתי-ראויה של הכרעות תכנוניות מהותיות לשלב טכני, שאינו מאפשר שקיפות, שיתוף ציבור ובחינה מצטברת.

53. יתרה מכך, קידום תכנון נקודתי בהיקף ובמאפיינים כאמור, בלא עיגון סטטוטורי כולל ובלא בחינה מערכתית של השפעות מצטברות, מהווה **סטייה מהותית מהנחיות היועץ המשפטי לממשלה בעניין שימוש במסמכי מדיניות בהליכי תכנון**, המחייבות כי הכרעות תכנוניות בעלות השלכות רחב ייעשו על בסיס מסגרת תכנונית מוסדרת, שקופה וכוללת, ולא באמצעות הצטברות של החלטות נקודתיות.

54. למעלה מן הצורך ייאמר, כי בענייננו **לא נערכה כלל בדיקת מיקרו-אקלים** לתכנית, לא לעניין רוחות, לא לעניין הצללות, ולא לעניין נוחות אקלימית במרחב הציבורי, וממילא לא הונחה בפני מוסד התכנון תשתית מקצועית כלשהי המאפשרת בחינה מושכלת של ההשלכות הסביבתיות של הבינוי המוצע. מדובר בפגם היורד לשורש ההליך התכנוני.

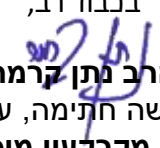
55. זאת ועוד, ולחלופין, אף אם נערכו מסמכים או בדיקות כלשהן הנוגעים להשפעות המיקרו-אקלים של הבינוי המוצע או של סביבתו, **למצער מסמכים אלו לא פורסמו לעיון הציבור יחד עם יתר מסמכי התכנית**, באופן הפוגע בזכות העיון, בשקיפות ההליך וביכולתו של הציבור להגיש התנגדות מושכלת, והמהווה פגם מינהלי נוסף המצדיק החזרת התכנית להשלמות ופרסום מחדש.

ד. סיכום ואחרית דבר

1. לאור כל המקבץ בהתנגדות זו, מתבקשת מאת הוועדה הנכבדה כבriשא.
2. יהא זה מן הדין ומן הצדק לקבל את מלוא הסעדים המתבקשת בהתנגדות.
3. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדת לדיונים בהתנגדות, על מנת לאפשר לה להשמעת מלוא נימוק ההתנגדות מנציגים ומב"כ מטעמה.
4. **מלך"ז מתנגדת מראש** לקיום דיונים בהתנגדויות באמצעות היוודעות חזותית.
5. ההתנגדות נתמכת במסמכים שצורפו ושיצורפו בעתיד.
6. לתמיכת האמור בהתנגדות, מצורף תצהיר של מורשה חתימה של נציג בעל תפקיד מוסמך של **מלך"ז** לעניין התנגדויות לתכניות, המאמת את העובדות שעליהן מסתמכת המתנגדת.
7. זכותה של **מלך"ז** נשמרת בכך להוסיף טיעונים להתנגדותה ו/או להשלים נימוקים לרבות הגשת והצגת חו"ד מקצועית וכמו"כ לפרט ולנמק טיעוני התנגדותה לעת הדיונים, הן בקשר להתנגדות זו והן בקשר לכל עניין וזכות אחרת הנוגעים לחלוקת הנדונה וכנגד כל אדם ו/או גוף הן באופן מוסדי והן באופן אישי. כן נשמרת בכך זכות של **מלך"ז** לפתוח בכל סוגי הליכים

(בהתאם לסמכויות שהוענקה לה בחוק), כנגד כל הגורמים הרלוונטיים
האחראים לקידום ולאישור התכנית.

בכבוד רב,


הרב נתן קרמר

נשיא כבוד ומורשה חתימה, עמותת "מלך" ז'
שמאי מקרקעין מוסמך⁵

⁵ מוסמך בארה"ב, מס. רישיון 46-45868.

תצהיר

אני תל"ם, הרב נתן קרמר נשאל ת.ז. 333993244, לאחר שהוזהרתי כי על לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אריה צפוי לעצמי הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלהלן:

- אני אמרתי בפרשה חריפה לענין ההתנגדות לתכנית המגורים מסגים המועצה הציבורית למניעת רעש וזיהום אוויר בישראל (תל"ר) (ע"ר) 580020519 (להלן – העמותה) לצרכאות התכנון והתכנית.
- אני עומה בפניך זה פנות חפיקי בעמותה כחסינה לכתב ההתנגדות המוגשת על העמותה לתכנית מס' 101-1164854 – (מבילאי – תחנה מסוקים) (להלן – ההתנגדות).
- האמור בהתנגדות נכון ע"י ידעתי ואישית, או על פי ייעוץ משפטי ולא מקצועי שקיבלתי, והוא נמצא גם בסמכותי המקצועית ובחסינוי המעמדי בתחומי התכנון, הרישוי והערכת השפעות תכנוניות.
- אני מוספק כישמי מקרקעין באר"ב למעלה משעורים שנה, ובמסגרת זו עסקתי בהערכות שווי מורכבות, בהחלטות חתומות ותכנוניות ובחלטות סביבתיות ופירויות של פרויקטים חשתיים וציבוריים.
- במקביל שפשיטתיים פתיקטי בניה באר"ב, לרבות הכוללת שלבי תכנון רישוי, תיאום בין מקצועי וניהול סיכונים תכנוניים.
- בהחלטות מנות חליטים תכנוניים בישראל בפני הערכאות התכנוניים והמנהליים, שרבים מהם חסתיים בהחלטה, ולהלן רשימה מהחליטים הכוללים מבניהם:
 - ביטול ניסיון לבטל שימוש "בית חור" במרכז הבירה ללא הליך ההתנגדות (ביקור חולים);
 - ביטול ניסיון למתן היתר בניה עבור "מנחת מסוקים פרטית" ליד שכונת מגורים (תכנית מבילאי);
 - ביטול ניסיון סיכוח ציפה ציבורית לחצר בית ספר פרטי (ת"א המסורה);
 - ביטול ניסיון לכלל הקמות בית הכנסת שכונתי לשכונת בית ספר פרטי (ת"א המסורה);
 - צמצום משמעותי בעשיית שימוש בשמתי חום ללא חכנית מפורשת (ענין ת"א בעלז);
 - ביטול ניסיון להמיר 100 יחיד קומות שנועו להמכרה לזירות יקרה (ביטול סדר"ן 1);
 - החלטות פגיעה בזכות הקניין של החלוצים באמצעות החרדת עובי קרקע ללא הסכמה או הסכמת הנהלות במקרקעין מובלים;
 - ביטול ניסיון להקמת בית ספר פרטי בשמתי "ש"פ" (אחרי סבע עירי"א סמסומור) (ת"א חכמות שלמה).
- כי זהו שפי, הקדשה מטה חופשתי נתון תצהירי אמת.

החבר נתן קרמר

אישור עו"ד

אני תל"ם אחרי חילוק, ע"ד מאשר בזה כי הרב נתן קרמר אשר הודעה בפני באמצעות ת.ז. 333993244, חופיע בפני ביום 1 אוקטובר 2025 לאחר שהוזהרתי כי על לומר את האמת וכי יחיה צפוי לעצמי הקבועים בחוק אם לא עשה כן, חתמתי וחתמתי דלעיל בפני.



איור 1



ייפוי כוח

אני הח"מ, **חברת אמות השקעות בע"מ ח.צ. 520026683** ממנה ומיימנה בזה את כוחם של עוה"ד ממשרד פישר ושות' בע"מ ובניהם: עוה"ד אפרת שרון ואו שילה חרשקוביץ ואו בן לוי צדק ואו כל עו"ד אחר ממשרד פישר ושות', מדרך מנחם בגין 146 תל אביב, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן יחדיו: "**מיופיי הכוח**" ואו "**באי כוחי**"), להיות באי כוחי ולייצגני בכל הליך משפטי בקשר עם המקרקעין הידועים כחלקה 262 בגוש 30107 (להלן: "**המקרקעין**"), לרבות בקשר עם התנגדותי לתוכנית 101-1186584, "מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)" (להלן: "**ההתנגדות**") ולעשות בשמי ובמקומי את כל הפעולות הנאות מבלי לגרוע מכלליות האמור:

1. לייצגני בכל הליך משפטי בקשר עם ההתנגדות.
2. לחתום ולהגיש כל בקשה, תביעה, שכנגד, כתב הגנה, כתב תשובה, עתירה, ומענה לעתירה מנהלית ואו כל הליך משפטי אחר, ובכל לגרוע מכלליות האמור לחתום ולהגיש כל בקשה, התנגדות, ערר, כתב תשובה לערר, בקשה למתן רשות ערעור, ערעור, חודעה, טענה, תובענה, תגובה ואו כל הליך אחר לא יוצא מן הכלל.
3. להופיע בשמי ולייצגני בפני כל בתי המשפט בכל דרגותיהם, בפני כל בתי דין בכל דרגותיהם, המפקחת על רישום בתים משותפים, בפני כל המוסדות הממשלתיים והאחרים, בפני כל הטריבונלים השיפוטיים והלא שיפוטיים, בפני ועדות ערר למיניהן, ובכל לפגוע בכלליות האמור להופיע ולייצגני בפני כל אדם או גוף בקשר עם ההתנגדות והחלטות הוועדה המקומית בעניין ההתנגדות.
4. פירוט הפעולות הנ"ל אינו בא לצמצם את הגבלת הפעילות שמיופיי הכוח הנ"ל ימצאו לנכון ויש לראותן במובן הרחב ביותר, ועל כן חנני מצהירה כי מיופיי הכוח הנ"ל יוכלו לבצע את כל או חלק מכל הפעולות הנ"ל כפי שאנו יכולים לפעול אישית, לבצע על פעולה נלווית, כל פעולה עזר וכל פעולה מסתברת אחרת גם אם לא צוינה במפורש בייפוי כוח זה, וכל כתב שמיופיי הכוח הנ"ל יחתמו בנדון, יתקבל כמספק לצורך ביצוע כל או איזו מהפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה.
5. אני מסכימה לכל מעשה שיעשו מיופיי הכוח על פי ייפוי כוח זה וכל פעולה שיעשו מיופיי הכוח לפי ייפוי כוח זה תחייב אותי ואת כל הבאים במקומי ולא תהיה לי כל תביעה ואו טענה ואו דרישה למיופיי הכוח אם וככל שיפעלו בתום לב.
6. ייפוי כוח זה ניתן להעברה בשלמות ואו בחלקים על פי החלטת מיופיי הכוח.
7. בייפוי כוח זה לשון רבים - לרבות לשון יחיד ולחפך, ולשון זכר - לרבות לשון נקבה ולחפך.

ולראיה באנו על החתום ביום 5.1.26

אמות השקעות בע"מ

חברת אמות השקעות בע"מ ח.צ. 520026683

ייפוי כוח

אני הח"מ, חברת אלייד גדליין בע"מ ח.מ. 520027822 מטנה ומייפה בזה את כוחם של עוה"ד ממשרד פישר ושות' בע"מ וביניהם: עוה"ד אפרת שרון ו/או שילה הרשקוביץ ו/או בן לוי צדק ו/או כל עו"ד אחר ממשרד פישר ושות', מדרך מנחם בגין 146 תל אביב, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן יחדיו: "מיופי הכוח" ו/או "באי כוחי"), להיות באי כוחי ולייצגני בכל חליץ משפטי בקשר עם המסקרעין הידועים בחלקה 262 בנוש 30107 (להלן: "המסקרעין"), לרבות בקשר עם ההתנגדותי לתוכנית 1186584-101, "מתחם הרכב הצפוני (מתחם א)" (להלן: "ההתנגדות") ולעשות בשמי ובמקומי את כל הפעולות הכאות מכלי לגרוע מכללית האמור:

1. לייצגני בכל חליץ משפטי בקשר עם ההתנגדות.
2. לחתום ולהגיש כל בקשה, תביעה, תביעה שכנגד, כתב הגנה, כתב תשובה, עתירה, ובענה לעתירה מנהלית ו/או כל חליץ משפטי אחר, ובלא לגרוע מכללית האמור לחתום ולהגיש כל בקשה, התנגדות, ערר, כתב תשובה לערר, בקשה למתן רשות ערעור, ערעור, חודעה, טענה, תוכנה, תגובה ו/או כל חליץ אחר ללא יוצא מן הכלל.
3. להופיע בשמי ולייצגני בפני כל בתי המשפט בכל דרגותיהם, בפני כל בתי הדין בכל דרגותיהם, המפקחת על רישום בתים משותפים, בפני כל המוסדות הממשלתיים והאחרים, בפני כל הטריבונלים השיפוטיים והלא שיפוטיים, בפני ועדות ערר למיניהן, ובלא לפגוע בכללית האמור להופיע ולייצגני בפני כל אדם או גוף בקשר עם ההתנגדות והחלטות הוועדה המקומית בעניין ההתנגדות.
4. פירוט הפעולות הנ"ל אינו בא לצמצם את הגבלת הפעילות שמיופי הכוח הנ"ל יטעמו לנכון ויש לראותן כמובן הריח ביותר, ועל כן הנני מצהירה כי מיופי הכוח הנ"ל יוכלו לבצע את כל או חלק מכל הפעולות הנ"ל כפי שאנו יכולים לפעול אישית, לבצע על פעולה ולוית, כל פעולות עזר וכל פעולה מסתברת אחרת גם אם לא צוינה במפורש בייפוי כוח זה, וכל כתב שמיופי הכוח הנ"ל יחתמו בנדון, יתקבל כמספק לצורך ביצוע כל או איזו מהפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה.
5. אני מסכימה לכל מעשה שיעשו מיופי הכוח על פי ייפוי כוח זה וכל פעולה שיעשו מיופי הכוח לפי ייפוי כוח זה תחייב אותי ואת כל הבאים במקומי ולא תהיה לי כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה למיופי הכוח אם וככל שיפעלו בתום לב.
6. ייפוי כוח זה ניתן להעברה בשלמות ו/או בחלקים על פי החלטת מיופי הכוח.
7. בייפוי כוח זה לשון רבים - לרבות לשון יחיד ולהפך, ולשון זכר - לרבות לשון נקבה ולהפך.

ולראיה באנו על החתום ביום 5.1.2026

אלייד גדליין בע"מ

חברת אלייד גדליין בע"מ ח.מ. 520027822

6 בינואר 2026

לכבוד
וועדת המשנה להתנגדויות
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 101-1186584 "מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)"

בשם מרשותנו, חברת אמות השקעות בע"מ וחברת אלייד נדל"ן בע"מ (להלן: "המתנגדות"), הננו מתכבדים להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון (להלן: "התכנית", "התוכנית המופקדת"). וזאת בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - "החוק").

הוועדה הנכבדה תתבקש בזאת לקבל את ההתנגדות, לדחות את התוכנית המופקדת ולקבוע כי אין לאשר את בניית המגדל המתוכנן על פי התוכנית המופקדת.

הכל כפי שיפורט להלן.

א. מבוא

1. המתנגדות הן בעלות זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 262 בגוש 30107 הידועים כ"מתחם K" (להלן: "מקרקעי המתנגדות" / "מתחם K"). מתחם K נמצא סמוך ומדרום לתחומה של התוכנית המופקדת ועל כן אין כל ספק שהתוכנית המופקדת תשפיע על מקרקעי המתנגדות ותפגע בערכם, ובתפקוד הבניין ההולך ונבנה במקרקעי המתנגדות.
2. התכנית המופקדת חלה על מתחם הידוע כמתחם הרכב הצפוני, הממוקם ברחוב יפו בסמוך לתחנה המרכזית ולתחנת הרכבת ומהווה חלק מרובע הכניסה לעיר ירושלים. הקו הכחול של התוכנית כולל את חלקות 275-280, בגוש 30107, הידועים כ"מתחם J" (להלן: "מקרקעי התכנית המופקדת" / "מתחם J").
3. להלן מיקום שני המתחמים על גבי מפת רובע הכניסה לעיר מאתר מנהלת רובע הכניסה לעיר לצד תצלום אוויר:



4. על פי דברי ההסבר שבתקנון התוכנית המופקדת, מטרת התוכנית היא לשמר ככל הניתן, את המבנים ההיסטוריים הבנויים בתחום התכנית ולרכז את מרבית זכויות הבניה במבנה אחד במגדל בן כ-32 קומות, להוסיף זכויות בניה וכן להוסיף שימוש למגורים להשכרה ל-20 שנים ולמעונות סטודנטים.
5. התוכנית המופקדת צפויה להחליף את התוכנית המאושרת שפורסמה למתן תוקף בשנת 2021 ואשר קבעה את שימור המבנים בתחומה תוך תוספת מתונה של 2 קומות על המבנים הקיימים.
6. התוכנית המופקדת תשנה מן היסוד את אופי המתחם, תוך הקמת מגדל שיפגע קשות בבניין ההולך ונבנה במתחם K הסמוך ובסביבה כולה.
7. המגדל המוצע אינו עומד בדרישות שטחי הציבור העירוניות ומטיל עומס תחבורתי בלתי אפשרי על תשתית רחוב יפו והכניסה לעיר.
8. מדובר בתכנון אשר משנה מהיסוד ובאופן בוטה את התכנון המתחמי שקיים ברובע לב העיר, אשר אושר לפני ארבע שנים בלבד. תכנון זה אף מנוגד להמלצות הדרגים המקצועיים בעיריית ירושלים ולהמלצת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
9. עיון בפרוטוקולי הדיונים שקדמו להפקדת התכנית המופקדת, מציג תמונה מטרידה בה יזם התוכנית אשר זכה במכרז רשות מקרקעי ישראל על בסיס המצב התכנוני התקף, מבקש לשנות את המצב התכנוני באופן כה מהותי וחמור תוך התעלמות מההשפעה של שינוי זה על סביבתו.
10. נאמר בלשון המעטה, כי קשה להבין איזה שינוי נסיבות התקיים אשר יש בו כדי להביא לשינוי כה חד ומשמעותי בתכנון המוצע במתחם J.
- כיצד ניתן להסביר מדוע בחלוף תקופה קצרה ביותר, הוחלט להקים מגדל (!) בו 38 קומות בסך הכל הכולל כ-26,000 מ"ר (כאשר במתחם כולו כ-29,000 מ"ר), במתחם ארוך וצר, היוצר מגבלות כבדות על תכנון מגדל מאולץ (בתכנית של 600 מ"ר בלבד) שאינו עומד בקריטריונים תכנוניים בסיסיים. כל זאת, חלף מספר מבנים שנקבעו כמיועדים לשימור על פי תכנית שאושרה לפני 4 שנים בלבד, הן בשל חשיבות ואיכות המבנים עצמם והן בשל מיקומם וסביבתם.
- איכות המבנים, חשיבותם, מיקומם וסביבתם לא השתנו; תכנון רובע הכניסה לעיר ועקרונות התכנון העומדים בבסיסו (לרבות השימושים במבנים במתחם J) לא השתנו; שיקולי איכות הסביבה, ובעיקר שיקולי התנועה והתחבורה במקום לא השתנו (כאשר התכנית המופקדת גורמת להחמרת קשיי התנועה והתחבורה באזור באופן עצום). אם כך, מהי ההצדקה לביצוע שינוי תכנוני כה משמעותי?
11. לא זו בלבד, אלא שהתכנית המופקדת קובעת כי ניתן יהיה להקים **שטחי מגורים** במתחם J וכי שימושי המגורים במגדל המתוכנן יהוו למעלה מחמישים אחוזים משטחי המגדל המתוכנן. מדובר בשטחי מגורים בהיקף של כ-14,000 מ"ר ו-200 יחידות דיור.
12. כל זאת, כאשר מתחם הכניסה לעיר אמור להוות מוקד **עסקי**, כלכלי, ציבורי, תרבותי ואקדמי. מדובר ברובע עסקים אינטנסיבי שכמעט שאינו כולל שטחי מגורים. שטחי המגורים המצומצמים אשר נכללים ברובע הכניסה לעיר מהווים "דיור תומכי תעסוקה" בשיעור מינימלי, שהוא שימוש בעל אופי מיוחד, הנלווה למטרה העיקרית של התכנית. מדובר ביחידות דיור קטנות שנועדו לחזק את אופי המתחם כמתחם תעסוקה תרבות ופנאי.

13. בהחלטת הפקדת התכנית לא מתייחסת הוועדה הנכבדה לכל האמור לעיל אלא מציינת בלקוניות כי היא "סבורה שהתכנית מציעה טיוב של המצב התכנוני המאושר על ידי ריכוז הבינוי המוצע בפינת הרחוב תוך שימור מלא וללא תוספות של מרבית המבנים ההיסטוריים." **הא ותו לא.** על מה מבוסס אותו טיוב נטען?

14. המתנגדות רואות בחומרה את קידומה והפקדתה של תכנית מתחם J במתכונת זו. טרם שניגשו למכרז ביחס למתחם K בחנו המתנגדות היטב את התכנון העירוני עבור רובע הכניסה לעיר ובין היתר את התכנון עבור מתחם J. מתחם זה מיועד היה מאז ומעולם לבניה נמוכה הכוללת את שימור המבנים בו המהווים חלק בלתי נפרד מאופיו המתוכנן והמיוחד של רובע הכניסה לעיר. על בסיס כל הנתונים הללו ערכו והגישו המתנגדות את הצעתן במכרז. המתנגדות מודעות היטב לכך כי תכנון עירוני נתון לשינויים, אולם לא מדובר בשינויים ההופכים את הקערה על פיה באופן כה חד וכל זאת, ללא נימוק או בסיס תכנוני כלשהו.

15. עמדת המתנגדות היא שיש לדחות את התכנית המופקדת ולא לאשר את הקמת המגדל לנוכח כל הסיבות אשר נאמרו לעיל ואשר יפורטו בהרחבה להלן.

16. לפני שנפרט את נימוקי ההתנגדות נציג בפני הוועדה את הרקע התכנוני הרלוונטי. נציין כי מאחר שהרקע התכנוני מתייחס למתחם K, מתחם J ורובע הכניסה לעיר כולו, הרי שהדברים מעט מתארכים. עם זאת, הרקע התכנוני ויחסי הגומלין בין מתחמים אלו חשובים לדיון בנימוקי ההתנגדות.

ב. רקע תכנוני – מצב תכנוני תקף:

ב.1 רובע הכניסה לעיר ירושלים:

17. רובע הכניסה לעיר ירושלים הוא רובע ייחודי ומתקדם, המהווה נקודת מפגש בין מוקדים עסקיים, כלכליים, ציבוריים, תרבותיים ואקדמיים. הרובע מחולק למתחמים שונים הבנויים בעירוב שימושים בהיקף נרחב, בתוך מרחב ציבורי פעיל, שביליבו מוקם מרכז תחבורתי גדול ומשולב.

18. להלן פירוט החלוקה למתחמים מתוך אתר מנהלת רובע הכניסה לעיר:

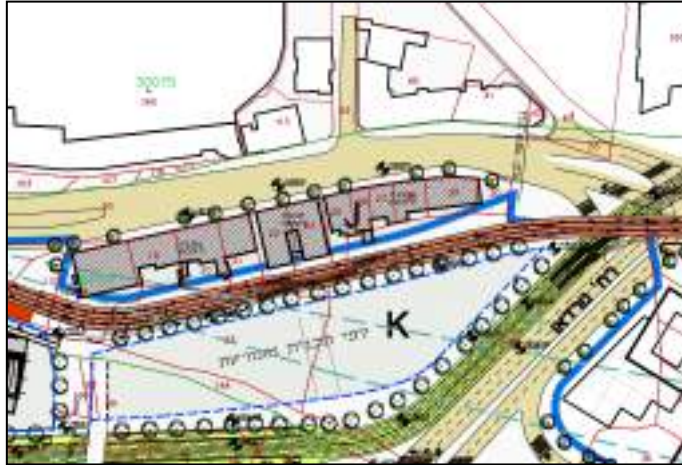


19. במקרקעי הרובע אושרו במהלך השנים מספר תכניות. כמו כן חלים עליהם מספר מסמכי מדיניות. התוכניות והמסמכים הרלוונטיים לענייננו יפורטו להלן.

20. תכנית מס' 101-0051490 "הכניסה לעיר" (פורסמה למתן תוקף ביום 25.05.2015).

20.1. התכנית קבעה הוראות לפיתוח רובע עירוני עסקי שוקק ופעיל בלב אזור מוטה תחבורה ציבורית בדגש על מרחב ציבורי פתוח ורציף בכניסה לעיר ירושלים.

20.2. בדיון ועדת המשנה להתנגדויות לתכנית מיום 08.06.2014 נקבע, כי מתחם J ייגרע משטח התכנית בהיותו מתחם לשימור המחייב טיפול פרטני ונקודתי. בהתאם לכך, המבנים במתחם מסומנים בנספחי הבינוי של התכנית כ"מבנה לשימור".



21. תכנית מס' 101-0621722 "עדכון תכנית הכניסה לעיר ירושלים" (פורסמה למתן תוקף ביום 09.09.2021).

21.1. התוכנית **מעדכנת** את לתוכנית הכניסה לעיר ומגדירה מחדש את מרחב הכניסה לעיר, תוך ראייה כוללת של המרחב וגיבוש הנחיות עיצוב אשר יאפיינו את הרובע החדש כרובע עסקי נגיש דינאמי ופעיל. מטרת עדכון התוכנית היא שיפור והתאמת התכנון לצרכים משתנים ובהם, בין היתר, הגדלת תכסיות מגדלים והוספת שימוש עבור **דיוור תומך תעסוקה**. דיוור זה מבוסס על מודל קהילתי שיתופי חלקי ובין מאפייניו: בעלות אחודה ללא אפשרות למכירת יחידות מגורים בנפרד; השכרת יחידות דיוור לתקופות קצרות וארוכות; קביעה כי יחידות הדיוור יהיו קטנות וכי שירותים שונים יינתנו במשותף.

21.2. דיוור תומך תעסוקה מהווה שימוש נלווה לשימוש העיקרי של מרכז התעסוקה **והיקפו לא יעלה על 15% מסך השטחים המותרים במתחם**.

21.3. התכנית אינה חלה על מתחם J הממוקם צפונית לשטח התוכנית.

2.ב מקרקעי המתנגדות – מתחם K:

22. המתנגדות הן, כאמור, בעלות זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 262 בגוש 30107 הידועים כ"מתחם K".

23. המתנגדות הוכרזו ביום 14.6.2020 כזוכות במכרז רשות מקרקעי ישראל מס' ים/435/2018 (להלן – "**המכרז**"), לחכירת הזכויות במקרקעין. במסגרת המכרז, התחייבו המתנגדות לתכנן ולהקים במקרקעין מתחם למסחר, תעסוקה, מלונאות ושימושים בעלי אופי ציבורי תרבותי וכן חניון תת-קרקעי, כל זאת, בהתאם להוראות התכניות החלות ולתנאי המכרז. ואכן בימים אלו יוצא לפועל פרויקט מתחם K בהתאם לתכנון והיתרי הבניה אשר קודמו על ידי המתנגדות.

24. בתחילת הדרך התכנונית, נכלל מתחם K בשטח תכנית "עדכון תכנית הכניסה לעיר ירושלים" אולם במסגרת הליך ההתנגדויות לתכנית זו, נקבע כי בגין מתחם K תקודם תכנית עצמאית ונפרדת.



25. תכנית מס' 101-0059238 "מתחם הרכב" אושרה ביום 15.08.2013.

- 25.1. תכנית "מתחם הרכב" היא חלק מתכנון כולל לכניסה המערבית לירושלים, כאשר שטח התכנית הוא חלק ממגרש "מתחם הרכב" ההיסטורי. התכנית קובעת פיתוח מתחם אינטנסיבי בבנייה גבוהה לשימושי תעסוקה, משרדים, מסחר, מלונאות ותרבות.
- 25.2. בדיוני הוועדות לאישור התכנית, עלה ניסיון לאיחוד וחלוקה של מתחם K יחד עם מתחם J הסמוך, במטרה להקים בשטחו אכסניית נוער. הניסיון לא צלח ולכן התכנית התמקדה רק במתחם K וקבעה כי מתחם J הוא "מתחם לשימור" אשר נמצא מחוץ לגבולותיה.

26. תכנית מס' 101-0991562 "מתחם שימושים מעורבים בכניסה לעיר – מתחם K, ירושלים" אושרה ביום 13.3.2022

- 26.1. התכנית קובעת הוראות והנחיות תכנון למתחם K, על בסיס עקרונות התכנון, הבינוי והעיצוב של תכנית "עדכון תכנית הכניסה לעיר ירושלים".
- 26.2. במתחם מתוכנן מבנה בן 40 קומות מעל מפלס כניסה קובעת, הכולל 8 קומות מסד ו-32 קומות מגדל. השימושים במבנה הם משרדים, מסחר, מלונאות, מבנים ומוסדות ציבור ודירור תומך תעסוקה.

27. תכנית מס' 101-1318534 "שינוי תמהיל למעונות תומכי תעסוקה בכפוף לתכנית מספר 101-0621722":

- 27.1. מדובר בתכנית מתאר מקומית שאושרה ביום 09.03.2025 אשר נועדה לעדכן את תמהיל השימושים שנקבעו במתחם K, בכפוף לתמהיל השימושים שנקבע בעדכון תכנית הכניסה לעיר ירושלים.
- 27.2. התכנית מעדכנת את תמהיל השימושים לטובת מעונות תומכי תעסוקה במתחם K, מ-12.5% ל-15% והגדלת כמות היחידות בהתאם. שינוי התמהיל נעשה ללא תוספת שטחי בינוי וללא שינוי בגובה או בכל הוראה אחרת בתכנית.

ב.3 רקע תכנוני מתחם J:

28. תכנית מס' 101-0462176 "מתחם הרכב הצפוני, הכניסה לעיר ירושלים" (להלן גם: "התכנית

המאושרת") (פורסמה למתן תוקף ביום 21.02.2021):

28.1. תכנית זו היא התכנית המאושרת ביחס למתחם J נשוא התכנית המופקדת.

28.2. בדברי ההסבר לתוכנית נאמר:

מתחם הרכב הצפוני (מתחם J) ממוקם ברחי יפו בסמוך לתחנה המרכזית ולתחנת הרכבת עייש יצחק גבון ולקו הרכבת הקלה, ומחוצה חלק מרובע הכניסה לעיר. במתחם קיימים תשעה מבנים היסטוריים, אשר הוקמו כמבני סגורים ומסגור, בימי תקופת המנדט הבריטי בשנות ה-20 של המאה הקודמת. בשנת 1967 אושרה תכנית להרחבת רח' יפו ואגריפס תכנית 11373, אשר הפקיסה חלקית מהמבנים לטובת הרחבת זכות הדרך. הרחבת הדרך נשלם לא מוטשה, והמבנים נותרו במקומם.

התכנית להקן קובעת את שישה המבנים בחלקו המזרחי של המתחם כמבנים לשימור, כחלק מרצף עירוני של רחוב יפו ההיסטורי, חמושת לב עם הרובע החדש של הכניסה לעיר. תשירות המבנים לרחי יפו יחזקו וישומדו על פריטות הייחודיים, ותלאפשר תוספת של 2 קומות מעל הגובה הקיים ותוספת בחזית הדרומית.

שני המבנים בחלקו המערבי של המתחם מיועדים להריסה במטרה לאפשר פיתוח כיכר עירונית גדולה, שתאפשר פרחב בטוח, נעים וטופי לחולכי הרגל ולמשמש התחבורה הציבורית.

המבנה המערבי לששת המבנים לשימור (יפו 191) יאוקם וישופץ ללא תוספת בגיט, וישמש כמבנה ציבורי לטובת מרכז מידע / מרכז מבקרים ויאפשר מסחר בקומות הקרקע לכיוון הכיכר הציבורית.

היקף שטחי הבניה בתכנית - 8,420 מ"ר שטח ברוטו על קרקע לשימוש מסחר, תעסקה/משרדים, תרבות ותיירות, תשימושים ציבוריים, ו- 320 מ"ר שטחים במגרש ציבורי.

28.3. התוכנית קובעת שישה מבנים בחלקו המזרחי של המתחם כמבנים לשימור ומאפשרת תוספת

של 2 קומות מעל הגובה הקיים ותוספת בחזית הדרומית. להלן החלק הרלוונטי מתשריט

התוכנית:



28.4. בייעוד 'עירוני מעורב' מתירה התכנית המאושרת את השימושים הבאים:

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
1.	מסחר ותיירות - מסחר קמעונאי ושירותים אישיים, בתי אוכל וקפה, ביטוי וסאן, שירותי תיירות, גלריות, חללי תצוגה וכד' - בקומות הקרקע ובקומה ראשונה.
2.	תעסקה - משרדים, חללי עבודה שיתופיים.
3.	מלונאות - אכסון מלונאי.
4.	שימושים ציבוריים - מרכז מבקרים / מרכז מידע ותחבורתי - בקומות הקרקע ובקומה ראשונה.

- 28.5. התכנית קובעת, כי הנחיות השימור בתכנית הן מחייבות, וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת.
- 28.6. בסעיף 6.8 לתכנית נקבע, כי פיתוח המרחב הציבורי במתחם יהיה בהתאם להנחיות הפיתוח והעיצוב כפי שיקבעו בתכנית עדכון הכניסה לעיר (101-0621722). על אף שתכנית עדכון הכניסה לעיר אינה חלה על מתחם J כאמור.
- 28.7. אין ספק כי המתכננים ראו לנגד עיניהם את החובה והזכות לשמר את המבנים הללו במיקומם ברובע הכניסה לעיר, כחלק משמירה על אופיו של הרובע.

4.ב. רקע תכנוני נוסף - מסמכי מדיניות:

- התכנון של רובע הכניסה לעיר נסמך, בנוסף לתכניות בנין עיר, גם על מספר מסמכי מדיניות, כפי שיפורט להלן:
29. מסמך מדיניות תכנונית "עיקרי תכנית אב לפיתוח הכניסה לעיר":
מדובר במסמך מדיניות מיום 15.03.2011, המפרט את עיקרי תכנית פיתוח רובע הכניסה לעיר וחניון שז"ר. המרחב הציבורי ומתחמי התכנון בהתאם למסמך המדיניות כוללים את מתחם J:



- מסמך המדיניות קובע, בין היתר, את העקרונות הבאים:
- 29.1. מטרת הפרויקט - פיתוח אזור הכניסה לעיר כרובע עירוני עסקי שוקק ופעיל, המשלב בינוי אינטנסיבי של שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר, מלונאות ותרבות, בדגש על מרחב ציבורי איכותי.
- 29.2. יעדי התכנית: תכנית מפורטת כוללת למרחב הציבורי והפרטי שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה (למעט מתחמים מרובי בעלים שהללו ידרשו לתכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית).
- 29.3. עיצוב המרחב הציבורי - הבינוי מהווה דופן לרחובות ולמרחב הציבורי, שם מתרחשת הפעילות העירונית.
- 29.4. עדיפות להולך הרגל - תכנון המרחב הציבורי בהעדפה מובהקת להולכי הרגל, באופן המאפשר להם שהיה נוחה, מוגנת, מרתקת ופעילה.
- 29.5. פיתוח מוטה תח"צ - סביב תחנות הסעת המונים ולאורך קווי הרכבת הקלה: צפיפויות גבוהות, עירוב שימושים, עדיפות להולכי רגל ולתחבורה ציבורית.
- 29.6. החזון התחבורתי - אזור הכניסה לעיר מבוסס על נגישות באמצעות מערכות תח"צ מגוונות – רכבת כבדה, רכבת קלה, אוטובוסים ומוניות. האזור מתוכנן במתכונת 'פיתוח מוטה תח"צ' – שימושי קרקע מעורבים, צפיפות גבוהה ועדיפות להולכי רגל.

30. מסמך עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל מיום 08.04.2019 :

מסמך זה מפרט את מדיניות התכנון והבנייה המעודכנת של הוועדה המחוזית ירושלים עבור מגרשים הגובלים בנתיבי הרכבת הקלה. המטרה המרכזית של ההנחיות היא לעודד **התחדשות עירונית אינטנסיבית** תוך יצירת מרחב ציבורי שוקק הכולל עירוב שימושים בין מגורים, מסחר וצרכי ציבור. המדיניות קובעת מדרגי גובה משתנים, המאפשרים הקמת מגדלים של עד 30 קומות במגרשים גדולים, לצד דרישה מחמירה לחזיתות פעילות ושיפור הנגישות להולכי רגל. בנוסף, המדיניות מגדירה תקני חניה מופחתים במטרה לצמצם את השימוש ברכב פרטי ולהישען על מערך הסעת ההמונים המפותח לאורך הצירים המרכזיים בעיר. העתק מסמך המדיניות מצ"ב **כנספח 1** להתנגדות זו.

31. מסמך מדיניות - עדכון הכניסה לעיר - ירושלים, נספח 5 הוראות והנחיות עיצוב לבינוי תכנית מס'

101-0621722 :

מסמך מדיניות זה, מחודש ינואר 2020 נועד להתוות את ההוראות והנחיות עיצוב לבינוי ברובע הכניסה לעיר. בין היתר מתייחס מסמך המדיניות לגיאומטריה והפניית המבנה, מעטפת המבנה, חומרים, אלמנטים בחזית וגגות.

ג. התוכנית המופקדת :

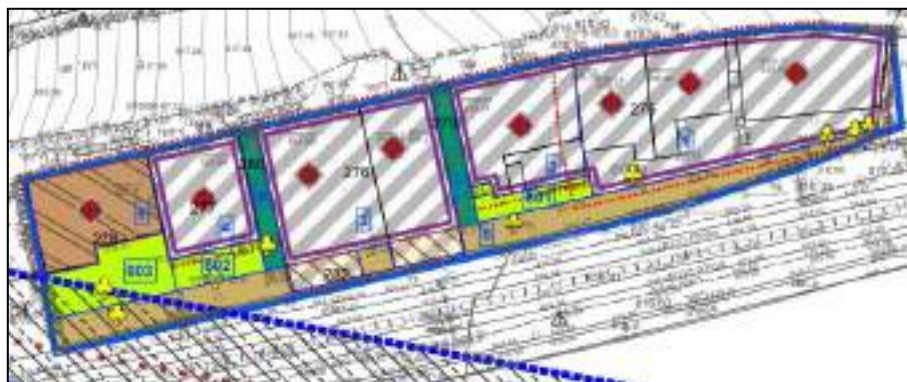
32. התכנית הופקדה בעקבות החלטת הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית מיום 9.3.25 (להלן:

"החלטת ההפקדה")

33. מטרת התוכנית, על פי דברי ההסבר של התוכנית :



34. בהתאם לתשריט התכנית, נוספו במסגרתה 2 מבנים לשימור במתחם ומוצע שינוי ביעודי הקרקע בחלק משטח התכנית. שטח התוכנית מצומצם בהשוואה לתוכנית המאושרת.



35. התכנית קובעת, כי הבינוי בתא שטח מס' 1 כולל שימור החזית הצפונית הפונה לרח' יפו, **ותוספת בניה חדשה** של מגדל בן 38 קומות בסך הכל, מעל המבנים המסומנים בנספח הבינוי בסימון J, H, K. הבינוי בתאי שטח 2-5 יכלול שימור מחמיר ומלא של המבנים ההיסטוריים (למעט מחיצות פנימיות) לרבות כל חזיתות המבנים וללא תוספות בניה, למעט השלמת קומה במבנה E ושיקום ושיפוץ מבנה C.



36. התכנית מוסיפה לייעוד 'עירוני מעורב' שימוש למעונות סטודנטים ושימוש למגורים להשכרה ארוכת טווח בתא שטח מס' 1 למשך 20 שנה.

37. התוכנית מאפשרת כאמור בניית מגדל בגובה 38 קומות מעל כניסה קובעת: 3 קומות מבנים קיימים לשימור + 2 קומות טכניות + 32 קומות מגורים ומעונות סטודנטים + גג טכני. בקומות המגורים ייבנו 200 יחידות דיור, 20% מסך יחידות הדיור יהיו בשטח של עד 55 מ"ר.

38. בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה, כ-48% מסך שטחי הבניה הוקצו למגורים. שימוש המגורים מהווה כ-54% מסך השטחים שהוקצו לבניית המגדל.

ד. נימוקי ההתנגדות:

1. התכנית מהווה חריגה חמורה מתכנון רובע הכניסה לעיר ועל כן יש לדחותה

39. אין חולק על כך כי מתחם J מהווה חלק בלתי נפרד מרובע הכניסה לעיר ירושלים. גם אם מבחינה סטטוטורית הוא אינו נכלל בתכנית הכניסה לעיר, הרי שהתכנית המאושרת במתחם J קובעת במפורש, כי **מתחם J מהווה חלק מרובע הכניסה לעיר**. עוד קובעת התכנית המאושרת כי המבנים המיועדים לשימור בתכנית מהווים חלק מרצף עירוני של רחוב יפו ההיסטורי המשתלב עם הרובע החדש של הכניסה לעיר.

40. ההסתכלות התכנונית הכוללת של רובע הכניסה לעיר מתייחסת אל מתחם J כאל מתחם עצמאי המקבע את המבנים המיועדים לשימור בראיה הוליסטית של המתחם כולו, וזאת מפאת חשיבותם ההיסטורית של מבנים אלו, איכותם, מיקומם וסביבתם כשלעצמם וכחלק מרובע הכניסה לעיר.

41. התכנית המאושרת במתחם J המתייחסת לכל הנושאים הללו, אושרה בשנת 2021, כארבע שנים בלבד לפני שהוגשה התכנית המופקדת.

42. למיטב ידיעת המתנגדות מאז ועד היום ובוודאי שעד למועד הגשת התכנית המופקדת, לא חל כל שינוי בנסיבות אשר יש בו כדי להסביר שינוי כה חד בראיה התכנונית החלה במתחם J או בסביבתו הקרובה. בוודאי שלא חלו שינויים תכנוניים או אחרים ברובע הכניסה לעיר שיכולים להסביר את התמורה שחלה בעמדת הוועדה הנכבדה שהחליטה להפקיד את התכנית.

43. רובע הכניסה לעיר הוא רובע עסקי במהותו. אם נצטט מדברי ועדה נכבדה זו בהחלטתה בהתנגדויות לתכנית עדכון הכניסה לעיר (תכנית 101-0621722) משנת 2021:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת טענות הצדדים והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה השתכנעה כי מדובר בתכנית בעלת חשיבות של ממש לפיתוח העיר ירושלים. הוועדה תציין כי **המתחם הכלול בתכנית הוא מרחב מחולל, מפעיל ומניע, הצפוי לתרום לפיתוח העיר באמצעות תוספת משמעותית ביותר של שטחים לפעילות עסקית, מסחרית ותרבותית**. עוד יצוין כי חשיבות התכנית הנה בעדכון מאפייני התכנית המאושרת למתחם הכניסה לעיר, וזאת תוך קביעת עקרונות תכנון המייצרים מסגרת תכנונית ואדריכלית ראויה ואחידה ההולמת את המיקום הייחודי של התכנית בכניסה לעיר, ותוך התאמת התכנון לצרכים שהשתנו בחלוף השנים. הוועדה התרשמה כי התכנית תואמת את מדיניות התכנון העירונית וכי אישורה צפוי לתרום להגשמת חזון הפיתוח העירוני. הוועדה תבהיר כי התכנית מהווה המשך לתכנית המאושרת, 101-0051490 אשר התוותה את עקרונות התכנון של **מרחב הכניסה לעיר, כמתחם עסקי, תרבות, פנאי ותיירות**, ואינה משנה את עקרונותיה. (הדגשה לא במקור)

44. כאמור, רובע הכניסה לעיר הוא מרחב עסקי ותרבותי ואינו מרחב של שימושים מעורבים הכוללים מגורים. בין היתר בשל כך נקבע, כי המגורים שיאושרו במתחם זה הם "דויר תומך תעסוקה בלבד" וכך קבעה הוועדה הנכבדה בדיון האמור בנושא זה:

"הוועדה תבהיר כי גם השימוש המוצע בתכנית למגורים תומכי תעסוקה, הוא שימוש בעל אופי מיוחד, שהינו נלווה למטרה העיקרית של התכנית, שהינה כאמור יצירת רובע עסקי אינטנסיבי, ונועד לתמוך בה ולתרום לחיות האזור, ולא לייצר מתחם מגורים בכניסה לעיר באופן המנוגד למדיניות ולתפיסת התכנון לאזור. **שימוש זה למגורים תומכי תעסוקה, נועד כאמור לחזק את האופי של המתחם, שעינקו שימושים לתעסוקה, לתרבות ולפנאי, ובהתאם לכך הינו בעלי מאפיינים ייחודיים אשר אינם דורשים תשתית של שימושים ציבוריים מהסוג הנטען**". (הדגשה לא במקור)

45. לעומת זאת, התכנית המופקדת קובעת, כי שימושי המגורים במגדל המתוכנן יהוו **למעלה מחמישים אחוזים משטחי המגדל המתוכנן**. מדובר בשטחי מגורים בהיקף של כ- 14,000 מ"ר ו- 200 יחידות דיור.

46. לנוכח עמדת הוועדה הברורה שאינה משתמעת לשתי פנים בדבר אופיו ומהותו של רובע הכניסה לעיר, המתנגדות מתקשות להבין את **היקפי הבניה החריגים** שקובעת התכנית המופקדת, מגדל בן 38 קומות ובסך הכל כ- 29,000 מ"ר וזאת חלף 9 מבנים, מתוכם 6 המיועדים לשימור ובסך הכל כ- 8,000 מ"ר בחמש קומות לכל היותר, על פי התכנית המאושרת.

בוודאי מתקשות המתנגדות להבין את **השינוי המשמעותי בשימושים** שניתן לקיים במתחם J על פי התכנית המופקדת ותוספת שימושי המגורים בהיקף כה גדול. ההצדקה לתמורות כה חדות אלו, אינה ברורה, בלשון המעטה. כפי שצוין בראשית דברינו, בהחלטת ההפקדה של התכנית, לא מפרטת הוועדה הנכבדה את נימוקיה לשינויים מרחיקי הלכת ביחס למצב המאושר.

47. נרחיב מעט בנושא אופי התכנון במתחם J וגובה הבניה. כאמור, תכנון רובע העיר לקח בחשבון את סביבת הרובע לרבות מתחם J והתייחס בין היתר לאיכות המרחב הציבורי כולו. התב"ע התקפה של מתחם הרכב הצפוני, שנערכה על ידי משרד אדרי' פרחי-צפריר, שמרה בדייקנות ובקפדנות על פרופורציות הבינוי ועל היחס בין המבנים לשימור לבין הבינוי ההיסטורי והרחובות הסובבים.

48. רחוב יפו הוא ציר תנועה היסטורי, בעל ערכים אדריכליים משמעותיים. שיפוץ ושימור המבנים ההיסטוריים לאורך הרחוב הם תנאי מרכזי להצלחתו של המרחב הציבורי ברחוב יפו. התכנון המוצע מתקיים במגרש צר מאוד (כ- 20 מ') ולכן, הקמת בניין בגובה המוצע תפגע בפרופורציות הרחובות ובאיכות המרחב הציבורי, ותאפיל על המבנים ההיסטוריים לשימור ועל נוכחותם במרחב.

49. בשל השינוי החריף בעמדה התכנונית במתחם J, אשר אין לו אח ורע ואינו מנומק כלל, מבקשות המתנגדות לדחות את התכנית ולהותיר את המצב התכנוני המאושר על כנו. למצער מבוקש לקבוע כי ככל שיוגדלו זכויות הבניה בשטח התכנית המופקדת, שטחי הבניה הללו בכל מקרה לא יעלו על **8 קומות** בשטח המתחם.

2.4 התכנית המופקדת מנוגדת למסמכי מדיניות ולעמדת הועדה המקומית ועל כן יש לדחותה

50. עמדת המתנגדות היא, כי יש בשינויים המשמעותיים בהיקפי הבניה והשימושים המוצעים בתכנית המופקדת כדי להביא לפסילתה ולדחייתה.

51. לחיזוק עמדת המתנגדות נציין, כי התכנית המופקדת מנוגדת גם למסמכי המדיניות הרלוונטיים וכן לעמדת הועדה המקומית כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטת הועדה המקומית להמליץ על הפקדת התכנית בתנאים מיום 15.1.2025 (לעיל ולהלן: "**החלטת הועדה המקומית**") ובעמדת מהנדס העיר שהוגשה בהתאם לדין במסגרת הליכי קידום התכנית מיום 23.12.24 (לעיל ולהלן: "**עמדת מהנדס העיר**").

החלטת הועדה המקומית ועמדת מהנדס העיר מצורפים **כנספחים 2 ו-3** לכתב התנגדות זה.

52. התכנית המופקדת סוטה ממדיניות המחוז בדבר בינוי לאורך צירי הרק"ל:

52.1. ראשית, מסמך המדיניות מאפשר הקמת מבנים בני 30 קומות לכל היותר (במגרשים בשטח מעל 1.5 דונם על קו רכס). לעומת זאת, התכנית המופקדת מתייחסת לבניין בן 38 קומות בסך הכל.

52.2. שנית, מסמך המדיניות מאפשר אחוזי בניה בשיעור של עד 1,200% לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צרכי ציבור. לעומת זאת, בתכנית המופקדת שיעור שטחי הציבור (שאינם מבונים) הוא כ- 33% בלבד והוא כולל דרך מאושרת המהווה כ- 13% משטח התכנית. אחוזי הבניה הכוללים הם כ- 2,000%.

52.3. שלישית, לענין תמהיל השימושים קובע מסמך המדיניות כי בשל חשיבות חיזוק המע"ר תשאף הוועדה לתמהיל שימושים לפיו שימושי התעסוקה יהיו למעלה מ-50% ותינתן עדיפות לשטחי תעסוקה על פני סוגים אחרים של עירוב שימושים. לעומת זאת, בתכנית המופקדת שימושים המגורים הם כאמור, בשיעור של למעלה מ-50% משטחי הבניה וכוללים 200 יחידות דיור.

52.4. רביעית, על פי מסמך המדיניות, בכל תכנית תיערך בחינה של צרכי הציבור הנדרשים בהתחשב בתוספת הזכויות המוצעת בתכנית לשם מתן מענה ציבורי בתחומה בהתאם לצרכים. לעומת זאת, התכנית המופקדת **אינה** מציעה שטחי ציבור בהיקף הנדרש על פי הפרוגרמות העירוניות עבור כ- 14,000 מ"ר שטחי מגורים ו- 200 יחידות דיור.

למעשה שטחי הציבור המעטים בתחום התכנית (שטחים "חומים" בהיקף של 700 מ"ר בלבד) הם לטובת שימושי תרבות, תחנת מידע עירוני, מרכז מידע ושירותים ציבוריים בקומת הקרקע ובקומה הראשונה. בוודאי אין מדובר בשטחי ציבור אשר יכולים להעניק את השירותים הציבוריים הנדרשים במתחם. נרחיב בנושא זה בהמשך.

53. התכנית המופקדת אינה תואמת את עמדת מהנדס העיר ואת החלטת הועדה המקומית :

53.1. שני המסמכים האמורים מרכזים את עמדת הועדה המקומית ביחס לתכנית ותוכנם דומה. נציין כבר כעת, כי חלק ניכר מהמלצות הועדה המקומית ומהנדס העיר כלל אינו מופיע בתקנון התכנית המופקדת ובמסמכיה, ללא כל נימוק או הסבר.

53.2. לענין גובה הבינוי המלצת הועדה המקומית היא **לצמצם את קומות המגדל ל- 25 קומות** בסך הכל וזאת לאור מיקום המגדל בסמוך למתחם הרכב הצפוני (הכוונה היא למתחם K) והקרבה ביניהם לאור גודל המגרש. מהנדס העיר אף המליץ לקבוע סעיף סטיה ניכרת ביחס לגובה הבינוי.

" הוועדה סבורה כי לאור המכרז שפורסם על המתחם ולאור כל תכנית הכניסה לעיר שלא מאפשרת שימוש של מגורים למעט 15 אחוז דירות תומכות תעסוקה, הוועדה סבורה כי אין סיבה לחרוג ממדיניות רובע הכניסה לעיר ולכן יש לקבוע כי תמהיל השימושים המוצע בתכנית ייקבע בהתאם לתמהיל השימושים של הכניסה לעיר ויכלול שימושים של מסחר תעסוקה ומלונאות ויכלול רק 15 אחוז למגורים תומכי תעסוקה - כל מסמכי התכנית ייתקנו בהתאם.

גובה בינוי :

בהתאם לסיכום עם מהנדס העיר ופגישות רבות שבהם הוצגה התכנית יש לצמצם את מספר הקומות ל 25 קומות סה"כ וזאת לאור מיקום המגדל בסמוך למתחם הרכב הצפוני והקרבה ביניהם ולאור גודל המגרש."

(הדגשה לא במקור)

53.3. לעומת זאת, התכנית המופקדת מציעה מגדל בן 38 קומות ולא קובעת סטיה ניכרת.

53.4. הפרשות לצרכי ציבור : בענין זה ממליצה המחלקה למדיניות התכנון בעירית ירושלים, כי על התכנית להציג הפרשה ציבורית מבונה בשטח שלא יפחת מ- 1,080 מ"ר, וזאת בנוסף ל 420 מ"ר שאושרו בתכנית המאושרת במתחם J. בסה"כ על התכנית להציג הפרשה ציבורית מבונה בשטח של 1,500 מ"ר. השימושים שיתרו בשטחים אלה יהיו עבור משרדים עירוניים, מנהל קהילה, מנהל חברה תרבות ופנאי כגון מרכז צעירים ומרכז חדשנות. התכנית המופקדת קובעת לעומת זאת, כי שטחי הציבור המבונים יהיו בהיקף של 350 מ"ר בתא שטח 1 (המגדל) וכן 320 מ"ר נוספים בתא שטח 5 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. כלומר במקום 1,500 מ"ר לטובת שטחי ציבור, התכנית קובעת 670 מ"ר בלבד. היכן אבדו 830 מ"ר נוספים לטובת הציבור?

53.5. מעבר להיקף השטחים, הרי שהשימושים שניתן יהיה לעשות בשטחים מבונים אלו אינם תואמים ואינם משרתים למעשה את תוספת יחידות הדיור שמציעה התכנית. גם המחלקה למדיניות התכנון בעירית ירושלים סבורה כך ועל כן נכתב בעמדת מהנדס העיר כי **"לאור הקושי בקבלת הפרשות ציבוריות משמעותיות, קרי – בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום במרחב בכלל ובפרויקט זה בפרט, המלצת המחלקה למדיניות התכנון היא להפחית את מספר יחידות הדיור."**

53.6. בתי המשפט דנו מספר רב של פעמים בחשיבות עמדתה של הועדה המקומית בתכנון במקומי ובפרט בנושא שטחי הציבור, היקפם ומיקומם. בפסק הדין בענין אחים עופר¹ קבע בית המשפט כי :

¹ ע"א 2902/97 אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ נ' אירית גליקמן נגד (1) 369 (1999)

"הוועדה המקומית, שבה חברים נציגי התושבים במקום, הינה זו ה"חיה" את תכנית המיתאר המקומית מקרוב. היא בעלת ההיכרות הטובה ביותר עם השטח נושא התכנית ועם הגורמים השונים המעורבים בה. יש לה בדרך-כלל הראייה המעמיקה והמעשית ביותר ביחס להתאמת התכנית לצורכי הסביבה והתושבים במקום."

...

מכאן עולה, כי הדיון בתכניות מיתאר מקומיות בפני הוועדה המקומית אינו פורמאלי גרידא, אלא המדובר בהליך המבטיח את האיזון הכולל של הליכי אישור התכניות. אף שאין ההכרעה בדבר אישור התכניות מסורה בדרך-כלל בידי הוועדה המקומית, הרי שלעמדתה צריך להיות משקל של ממש בהליך האישור בפני הוועדה המחוזית. על הוועדה המקומית מוטלת החובה לגבש כהלכה את עמדתה ביחס לתכניות המיתאר המקומיות המובאות בפניה, כשם שעל הוועדה המחוזית מוטלת החובה לתת את מלוא כובד המשקל הראוי לעמדתה של הוועדה המקומית."

53.7. לנוכח האמור, לא ברורה ההתעלמות הבוטה מעמדת הוועדה המקומית בדבר ביחס להיקף שטחי הציבור בנדרשים ביחס לתכנית המופקדת ולהמלצתה להפחית את מספר יחידות הדיוור. התכנית המופקדת אינה עומדת כלל בדרישת שטחי הציבור שהעלתה הוועדה המקומית.

3.ד התכנית כוללת פגמים חמורים בנושאי תנועה וחניה, דיוור להשכרה, סביבה ואקלים ועל כן יש לדחותה

54. המתנגדות יטענו, כי התוכנית המופקדת כוללת פגמים תכנוניים, סביבתיים ופרוגרמטיים מהותיים, כפי שעלה, בין היתר, מחוות דעת הדרג המקצועי ומדיוני הוועדה המקומית.

55. היעדר חניה:

55.1. אחד הפגמים המרכזיים בתוכנית המופקדת הוא **היעדר מוחלט של שטחי חניה בתחום התכנית**. התכנית קובעת ביחס לשימושים הסחירים בה, כי **לא יוקצו מקומות חניה לרכב ונראה כי גם ביחס למגרש הציבורי לא נקבעו מקומות חניה**.

55.2. נציין, כי במסמכי התכנית המופקדת לא מצאנו נספח תנועה. נראה גם, כי התכנית אינה מתואמת עם תכנית האב לתחבורה בעיר ובכל מקרה, לא מצאנו באף אחד ממסמכי התכנית התייחסות לבחינה תחבורתית כלשהי, למרות הדרישה לכך בהחלטת ההפקדה של התכנית.

55.3. אין ספק כי תכנית הכוללת כ- 29,000 מ"ר וכוללת שימושי מגורים (200 יח"ד), מעונות סטודנטים, משרדים ומסחר ואף מלונאות, מכבידה על סביבתה בהיבטי התנועה והחניה באופן משמעותי, בין אם מדובר במקומות חניה, שטחי העלאת והורדת נוסעים (עבור המלונאות) חניות עבור באי שטחי המסחר, חניות נכים, חניות לרכב דו גלגלי, רכבי חירום, גישה לתשתיות ועוד.

55.4. בפרויקט בהיקף דומה לתכנית המופקדת היו נדרשים בהתאם לדיון מקומות חניה לכל הפחות בהיקף הבא:

- 5 מקומות חניה לנכה לרכב נכה רגיל.
- 4 מקומות חניה לרכב נכה גבוה.
- 1 חניה תפעולית.
- 34 חניות אופנועים.
- 210 חניות אופניים.

- 55.5. ברי כי גם במקרה בו המגרש נמצא בקרבה גדולה לתחבורה ציבורית, עדיין יש צורך במקומות חניה בתחום המגרש שכן קשה לתאר מצב בו לא יהיה ולו מקום חניה אחד בתחום המגרש עבור באי ומשתמשי המגרש, העובדים והמתגוררים בו.
- 55.6. בנוסף לכל האמור, בפועל היעדר פתרונות חניה מוסדרים יוביל לחניות מאולתרות, מסוכנות, ולחסימת מדרכות ולפגיעה באיכות חיי התושבים העתידיים להתגורר במגדל.
- 55.7. יש לזכור כי המגרש ממוקם בלב "האב" תחבורתי עמוס ושוקק. מאחר שרחוב יפו הוא ציר תנועה סואן הכולל תנועת אוטובוסים מהתחנה המרכזית ובחלקו הדרומי עוברת מסילת הרכבת הקלה, לא תתאפשר בחלקו הצפוני גישה וחניה לרכבים פרטיים.
- 55.8. לפיכך, היעדר מקומות חניה מהווה פגיעה חמורה באזור כולו ופתרון גישת כלי הרכב לפרויקט חייב להינתן בתוך תחום המגרש המיועד לבנייה. בוודאי שלא ניתן להסתמך על מתחם K.
56. היעדר שטחי תפעול:
- 56.1. על פי מסמכי התכנית לא מוקצה כל שטח לצרכי תפעול ולא נמצאו נספחים כלשהם בנושא. התכנית אינה מציגה פתרונות תפעול עבור הבנין כגון שטחי פריקה וטעינה, פתרונות לאיסוף וסילוק אשפה, פתרונות איורור ושחרור עשן, גנרטורים וחדרי חשמל, שטחים לטובת ניהול הבנין מבחינת אספקת ציוד, ריהוט וכד' ועוד.
- 56.2. שטחים אלו אמורים להיות מתוכננים בתחום התכנית ולמעשה בתחום מגרש הבניה. העובדה שהתכנית אינה מקצה שטחי תפעול אינה מקובלת ואינה מעשית.
- 56.3. התוצאה בעקבות היעדר שטחי החניה והתפעול, היא הכבדה רבה ומשמעותית על השטחים הללו במתחם K ופגיעה ביעילותו של הבניין במתחם K אשר המרתף שנבנה תחתיו כולל את כל הפתרונות הלוגיסטיים והתפעוליים הנדרשים עבורו. לא ברור מדוע פוטרת התכנית המופקדת את המגדל במתחם J מעמידה בכל התקנים הנדרשים הן לטובת חניה והן לטובת שטחי לוגיסטיקה ותפעול. יצוין עוד כי שטחי הלוגיסטיקה והתפעול בבנין מתחם K נועדו לשרת את הבניין עצמו ואין בהם כדי לשרת שטחים נוספים במתחם J. ככל שמתכנני הבניין ביקשו להסתמך על שטחי מתחם K - הדבר בלתי אפשרי.
- 56.4. בסופו של דבר, היעדר שטחי החניה והתפעול יפגעו בכל המרחב הציבורי הסובב את הפרויקט, יפגעו בציבור עצמו ויפגעו במקרקעי המתנגדות.
57. דיוור להשכרה:
- 57.1. על פי הוראות התכנית המופקדת, אחד השימושים במגדל העתידי הוא מגורים המיועדים להשכרה ארוכת טווח למשך 20 שנה.
- 57.2. התכנית כוללת הוראות שונות ביחס לשימוש מגורים להשכרה. בין היתר קובעת התכנית כי:
- "למשך פרק זמן של 20 שנה ממתן טופס איכלוס כל יח"ד בתחום התכנית תהינה בבעלות אחודה. לא תותר מכירה של יחידות דיוור בתחום התכנית (לרבות מחסנים) אלא בדרך של מכירת דירות לעד שלושה גורמים ו/או חברות, לשם ניהולן למגורים להשכרה למשך 20 שנה מיום מתן טופס איכלוס."
- 57.3. בתום תקופת ההשכרה, יותר שימוש רגיל של מגורים ביחידות אלו.
- 57.4. החלטת ההפקדה של התכנית קובעת, כי ייקבעו הוראות בתכנית, בהנחיית לשכת התכנון, ביחס ליחידות להשכרה בבעלות אחודה. החלטת ההפקדה גם קובעת, כי ייקבעו הוראות בתכנית להבטחת שימושים משותפים עבור הדיוור להשכרה בהנחיית לשכת התכנון כדוגמת חללי עבודה משותפים וחללי תפעול משותפים.

57.5. ראשית, תמוהה הוראת התכנית בדבר אפשרות של מכירת דירות לעד שלושה גורמים ו/או חברות. עצם הקביעה כי ניתן למכור את הדירות לשלושה גורמים מאיינת את דרישת הבעלות האחודה. **שלושה גורמים אינם בעלות אחודה.**

57.6. בהקשר יחיד לשכירות נפנה אל סיכום הדיון בנושא הוראות בעלות אחודה בתכניות לטובת בנייני דיור להשכרה מיום 9.1.2023. במשרד המשפטים.

סיכום הדיון מצ"ב **כנספח 4** להתנגדות זו.

57.7. בסיכום הדיון מתייחסת גב' כרמית יוליס, המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי) לנושא. לענין הצורך בבעלות אחודה, נאמר כדלקמן:

27. על כן נראה כי ישנם מקרים בהם הימצאות החכמי הוא בניין, או חלק מבניין, הסייער לשמש למגורים בשכירות, להבדיל מייחודות לשכירות. כלומר, כוונת המוסד היא ליחידות מגורים במבנה שישמשו כייחודות עסקיות אחת, עם שירותים נלווים חכמיים באותו בניין, כשכולם בבעלות ובניהול של גורם עסקי אחד. כלומר, גורם שניהל את כלל שירותי הבניין, הן בתוך היחידות כבעלי היחידות והן את השטחים המשותפים ותחזוקת הבניין.

28. מצב ייחודי זה אכן מצוי, על פי, קביעת הוראת בעלות אחודה ניתן לראות בה החוראה אינהרנטית לשם השימוש המשותף. ולדגש, כי ההחלטה לקביעת החוראה אינה בגדר "אכיפת" שנועדה לגרום לכך שהדירות אכן יושכרו, אלא שהיא פועלת כנושא מוחלט ומפקדו של הבניין כייחודות עסקית אחת כאמור.

57.8. כלומר, הגדרת הבעלות האחודה מתייחסת **לגורם עסקי אחד** שניהל את כלל שירותי הבניין בדירות עצמן, השטחים המשותפים ותחזוקת הבניין. בהחלט לא מדובר בשלושה גורמים או חברות שונות.

57.9. שנית, בניגוד להחלטת ההפקדה, לא ראינו כל הוראה בתכנית ביחס לשימושים המשותפים ביחידות הדיור להשכרה.

57.10. באשר לפירוט השטחים המשותפים, נפנה להנחיות מנכ"ל מנהל התכנון מיום 16.8.2023 שקובע הוראות מפורטות ביחס לשטחים הנדרשים בפרויקט של דיור להשכרה. התכנית בהחלט אינה עומדת בהוראות אלו.

הנחיות מנכ"ל מנהל התכנון מצ"ב **כנספח 5** להתנגדות זו.

57.11. שלישית, המתנגדות סבורות, כי מאחר שהתכנית המופקדת נמצאת בתחום רובע הכניסה לעיר, אשר כאמור מהווה רובע עסקים, מסחר ותרבות ומאחר שכוונת הוועדה המחוזית ביחס לרובע העסקים היא שהשימושים המוצעים בו ייצרו רובע עסקים אינטנסיבי בעל אופי עסקי / מסחרי / תיירותי, מן הראוי כי שטחי מגורים בעיר יהיו גם הם בעלי אופי עסקי דומה. לשם כך, ככל שכל זאת מבוקש לקיים שימושי מגורים ברובע זה, ראוי שיהיו מגורים להשכרה **לצמיתות**.

57.12. בהקשר זה נציין, כי השימוש של 'דיור תומך תעסוקה' הקבוע ביחס למתחם K מהווה שימוש לצמיתות. ככל שהועדה הנכבדה סבורה, כי יש מקום לקבוע שדיור להשכרה במתחם J ראוי שיהיה לתקופה בת 20 שנה בלבד, **יש לקבוע הנחיות דומות ביחס ל'דיור תומך תעסוקה' במתחם K**. בסופו של דבר מדובר בשני מתחמים גובלים הממוקמים שניהם ברובע הכניסה לעיר. לא קיימת כל סיבה תכנונית או אחרת, להורות ביחס למתחם J כי שימושי המגורים להשכרה יהיו לעשרים שנה בלבד ואילו 'דיור תומך תעסוקה' במתחם K יהווה שימוש לצמיתות.

57.13. לנוכח האמור עמדת המתנגדות היא כי יש לקבוע כי השכירות מתחם J תהיה שכירות לצמיתות, הבעלות ביחיד אלו תהיה אחודה, כלומר אחת ויחידה וכי ייקבעו הוראות מתאימות ביחס לשימושים המשותפים ביחיד אלו. למצער, ככל שייקבע כי השכירות אינה לצמיתות, יש להורות כי גם במתחם K שימושי 'דיור תומך תעסוקה' יהיה לתקופה קצובה של 20 שנה בלבד ויינקטו לשם כך הליכים תכנוניים מתאימים.

58. אקלים וסביבה:

- 58.1. הקמת המגדל על פי התכנית המופקדת תביא לפגיעה חמורה באפשרות השימוש במרפסת הממוקמת בגג קומות המסד של הבניין במתחם K, אשר סובלת כבר כיום מרוחות חריגות.
 - 58.2. לשם בחינת הנושא נערכה בדיקה של משטר הרוחות על ידי חברת ALFA Sustainable Projects Ltd. בבדיקה בוצעה אנליזה של משטר הרוחות בקומת מרפסת הגג מעל קומות המסד של בניין מתחם K, בהשפעת תוספת הבינוי המבוקש במגרש מתחם J. במודל האנליזה נלקחו בחשבון הטופוגרפיה ותכנון הפיתוח המתוכננים במתחם K וכן הבינוי המבוקש במתחם J, ונערכה השוואה בין המצב הסטטוטורי המאושר לבין המצב המתוכנן המבוקש כעת.
 - 58.3. על פי תוצאות הבדיקה והאנליזה, בעקבות תוספת הבינוי המבוקש במתחם J נרשמה התגברות במספר מוקדים במרפסת ביחס למצב הבינוי במצב המאושר סטטוטורית.
 - 58.4. כלומר, כבר כיום, במצב הסטטוטורי המאושר, המרפסת נתונה לרוחות חזקות וקיים קושי תכנוני אדריכלי למתן מענה לרוחות הללו. הבדיקה מראה כי המצב המבוקש מרע את משטר הרוחות ומעצים את הקשיים החמורים הקיימים כבר כיום.
 - 58.5. גם מסיבה זו אין לאשר את התכנית ויש לדחותה.
- העתק חוות הדעת מצ"ב כנספח 6 לכתב ההתנגדות.

4.ד התכנית יוצרת מחסור חמור בשטחי ציבור ועל כן יש לדחותה

59. מעבר לכך שהתכנית סותרת את עמדת הועדה המקומית ומהנדס העיר, הרי שהמחסור בשטחי ציבור ישפיע על כל הסביבה העירונית. זהו נושא חשוב ומשמעותי.
60. מנהל התכנון בישראל פרסם מדריך להקצאת שטחים לשטחי ציבור בהתאם לפרמטרים רבים. מטרת המדריך לשמש כלי עזר למתכנן ולמוסד התכנון בעת גיבוש תכנית וקידומה. נראה כי התכנית המופקדת כלל לא התחשבה בשירותים הציבוריים הנדרשים בתחום התכנית.
61. אין ספק כי בבניין המיועד למגורים שכולל 200 יחידות דיור, מעונות סטודנטים ויתכן שאף מלונאות, יש צורך בשטחי ציבור ושירותים ציבוריים לתמיכה בתושבי ובאי המגדל. בוודאי שנדרשים גני ילדים, מעונות יום, בתי ספר, תחנות טיפת חלב, בתי כנסת ושירותים עירוניים נוספים אשר התכנית אינה מקצה ולו מטר רבוע אחד עבורם. בכל הכבוד לשטחי התרבות שיקומו בתחום התכנית, הם אינם מעניקים פתרונות לצרכי הציבור החיוניים האחרים הנדרשים עבור המתגוררים בבניין. לא יתכן שבניין בהיקף שכזה רק יכביד על סביבתו מבחינת צרכי הציבור אבל לא יקצה עבורם כל שטח ציבורי.
62. על מנת לשבר את האוזן נציין, כי שיעור שטחי הציבור במתחם K עומד על 5%, כאשר מדובר בבניין המיועד בחלק הארי לתעסוקה. שיעור דומה קיים בכל מבני רובע הכניסה לעיר שהם מבנים מוטי תעסוקה. לעומת זאת, שיעור שטחי הציבור בשטח התכנית המופקדת עומד על כ- 2.3 אחוזים בלבד כאשר מגדל זה מיועד ברובו לשטחי מגורים, אשר אין ספק שהם דורשים היקף גדול יותר של שטחי ציבור מאשר שטחי תעסוקה.
63. אם נשווה את היקף שטחי הציבור גם למתחמים סמוכים אחרים בעיר, נמצא שהיקף שטחי הציבור בתכנית המופקדת הוא נמוך באופן משמעותי. כך למשל במתחם מידטאון ובמתחם בליליוס בעיר, שהם פרויקטים מוטי מגורים, היקף שטחי השירות עומד על 8%.
64. היקף שטחי הציבור בתכנית מתחם J רחוק מרחק גדול מהיקף שטחי הציבור הנדרש והמקובל.

65. בהמשך לאמור בדבר פסיקת בתי המשפט, כי יש לתת משקל משמעותי לעמדת הועדה המקומית לענין היקף ומיקום שטחי הציבור בתכניות, ברצוננו להפנות את הועדה הנכבדה לאמירה חשובה נוספת של בתי המשפט בהקשר זה.

66. בענין מטה יהודה² נדונה שאלת עלויות היבטי תחבורה וחיבורם ליישוב צור הדסה. בית המשפט התייחס להשפעתו וחיבורו של השיקול הכלכלי בעת בחינת החלטות ופתרונות תכנוניים. בית המשפט קבע כי "נטל כלכלי משמעותי אשר לו השפעה ישירה על הקופה הציבורית הינו מסוג השיקולים הרלוונטיים והענייניים בעת בחינת חלופות תכנוניות שונות". בעניינו, עמדת המתנגדות היא, כי הועדה המחוזית חייבת לקחת בחשבון את השיקול הכלכלי באישור התכנית המופקדת והשפעתו הישירה על הקופה הציבורית בהקשר של שטחי הציבור הנדרשים (אשר התכנית אינה נותנת להם מענה למרות עמדת הועדה המקומית בנושא).

67. המתנגדות חשות כי בקשות יזמי התכנית להעצמת זכויות בתחום המגרש נענו באופן עיוור מבלי שתהיה בצידי כל הטבה לטובת הציבור, אלא אך ורק הכבדה על הסביבה, על הציבור כולו ועל המערכת העירונית. בסופו של דבר ההכבדה האמורה תביא לפגיעה משמעותית גם במשתמשי הפרויקט במתחם K ולכך אין לתת יד.

5.7 התכנית מהווה פגיעה חמורה במתנגדות ובמקרקעי המתנגדות במתחם K ועל כן יש לדחותה

68. מעבר לכל האמור לעיל ביחס לתכנית המופקדת, קרי, השינוי החרף שהיא מהווה ביחס לתכנון המאושר ביחס למתחם J ללא כל הסבר תכנוני והפגמים המשמעותיים והחמורים אשר נפלו בתכנית המופקדת, אישור התכנית במתכונתה הנוכחית יגרום, ללא צל של ספק, לנזקים כבדים וחמורים למתנגדות ולמקרקעי המתנגדות.

69. טרם שניגשו למכרז ביחס למתחם K, בחנו המתנגדות היטב את התכנון העירוני עבור רובע הכניסה לעיר ובין היתר את התכנון עבור מתחם J. מתחם זה היה מאז ומעולם מיועד לבניה נמוכה הכוללת את שימור המבנים בו, המהווים חלק בלתי נפרד מאופיו המתוכנן והמיוחד של רובע הכניסה לעיר. על בסיס כל הנתונים הללו ערכו והגישו המתנגדות את הצעתן במכרז.

70. המתנגדות מודעות היטב לכך כי תכנון עירוני נתון לשינויים, אולם לא מדובר בשינויים ההופכים את הקערה על פיה באופן כה חד וכל זאת, **ללא נימוק או בסיס תכנוני** כלשהו.

71. הבניין המוקם במתחם K על ידי המתנגדות נמצא בשלב מתקדם של היתרי הבניה. עם זאת לנוכח קידום התכנית המופקדת ולנוכח החשש הכבד לפגיעה כלכלית קשה ביותר בשווי הפרויקט בסופו של דבר, שוקלות כיום המתנגדות את המשך צעדיהן ביחס לקידום הפרויקט.

72. המתנגדות מבקשות, כי הועדה הנכבדה תיקח בחשבון את כל האמור לעיל ותדחה את התכנית המופקדת. אמנם בעצם הפקדת התכנית גילתה הועדה הנכבדה את דעתה כי היא סבורה שיש לבחון את התכנון המוצע, גם בעין ציבורית אולם חשוב להדגיש כי אין בהחלטת ההפקדה כדי לכבול את שיקול דעתה של הועדה המחוזית בשלב הדיון בהתנגדויות³.

2 ערר (מטה) 67/21 הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו)

3 ר' בענין זה ערר (ארצי) 13/23 המועצה האזורית נחל שורק נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז מרכז (פורסם בנבו).

73. בהמשך לכך נבקש להדגיש עוד, כי זכותו של בעל קרקע למקסם את השימוש במקרקעיו, אינה מוחלטת. בענין עומרים⁴ ציטט בית המשפט הנכבד את ספרם של שרית דנה ושלוש זינגר, דיני תכנון ובנייה (2015) בנושא זה כדלקמן:

על פי קביעת בית המשפט, זכות הקניין בקרקע אינה מקנה זכות לתכנית ואין בה כדי לחייב את הרגולטור התכנוני לאפשר באמצעות הרגולציה התכנונית הנעשית על ידיו – ניצול מקסימלי של הנכס. זכות הקניין ועקרון החירות לפעול כראות עיניו בהיעדר הגבלה מפורשת לכך בדין, אף אינם עומדים לבעל הקרקע במעגל הפרשני. הוראות תכנית אינן מתפרשות באופן שיש בו כדי לקדם את החירות, אלא לפי עקרונות פרשניים המקדמים את הרגולציה התכנונית ומהדקים אותה”

74. במקרה דנן, לא זו בלבד שהתכנון חריג ביותר לסביבתו, אינו תואם את תכנון רובע העיר ואת עמדות הועדה המקומית ומהנדס העיר, אלא שהוא פוגע פגיעה חמורה בציבור כולו בהיעדר שטחי ציבור, ביצירת מפגעי תנועה חמורים בסביבתו ועוד ועוד פגמים קשים, כפי שתוארו לעיל.

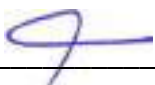
75. לפיכך מתבקשת הועדה הנכבדה לבחון בחינה חוזרת את התכנית בראי הדברים שהובאו לעיל ולהורות על דחייתה.

ה. סיכום:

76. לנוכח כל האמור לעיל, השינוי התכנוני החריף אשר אינו מנומק, הפגמים המשמעותיים והחמורים שנפלו בתכנית, העובדה כי התכנית אינה תואמת את עמדת הועדה המקומית ומסמכי המדיניות הרלוונטיים ופגיעתה של התכנית במתנגדות, מבקשות המתנגדות לדחות את התכנית ולהותיר את המצב התכנוני המאושר על כנו.

77. על כן, מבוקש לקבוע כי ככל שיוגדלו זכויות הבניה בשטח התכנית המופקדת, שטחי הבניה הללו בכל מקרה לא יעלו על 8 קומות בשטח המתחם ובלבד שהשימוש לדיור להשכרה יהיה לצמיתות ולא לעשרים שנה בלבד.

78. המתנגדות מבקשות לקבל זימון לכל דיון אשר ייערך בהתנגדויות לתכנית ושומרות על זכותן להוסיף טענות ומסמכים נוספים, בהמשך ההליך.


שילה הרשקוביץ, עו"ד


אפרת שרון, עו"ד

פישר (FBC & Co.)
באי כוח המתנגדות

העתק:
הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
המתנגדות

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	מסמך עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל מיום 08.04.2019	3
2	החלטת הוועדה המקומית מיום 15.01.2025	17
3	עמדת מהנדס העיר מיום 23.12.2024	25
4	סיכום דיון בנושא הוראות בעלות אחודה בתכניות לטובת בנייני דיור להשכרה במשרד המשפטים מיום 09.01.2023	35
5	הנחיית מנכ"ל מינהל התכנון - דיור להשכרה מיום 16.08.2023	44
6	חוות דעת משטר רוחות - חברת ALFA Sustainable Projects Ltd	50

נספח 1

**מסמך עדכון מדיניות הבינוי לאור
צירי רק"ל מיום 08.04.2019**

עמ' 3

1. עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל

רקע

א. כללי

1. לאור התקדמות התכנון והביצוע של קווי הרק"ל בעיר, אימצה הוועדה המחוזית בחודש יולי 2016 בשיתוף עם עיריית ירושלים מדיניות בדבר העלאת אחוזי הבניה לאורך צירי הרכבת הקלה תוך יצירת שלד עירוני ברור לפיתוח וציפוף העיר לקראת העשורים הבאים (להלן "מדיניות הרק"ל").
2. בחודש אוגוסט 2018 אושרה תכנית "הקו הכחול" ובכך למעשה הושלמה מלאכת התכנון הסטטוטורי של שלושת קווי הרק"ל המרכזיים בעיר שהחלה בשנת 2004.
3. מדיניות זו נשענת על התהוותה של תשתית הסעת ההמונים, ככלי אשר יכול לשאת לאורכו בינוי עירוני מובהק המאופיין בבינוי גבוה יותר, בריכוז יח"ד, בעירוב שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים אחרים וביצירת חזית עירונית פעילה.
4. זאת, בדומה לעקרונות מסורתיים של תכנון עירוני ומגמות רווחות בעולם המכוונים ליצירת עיר שוקקת, מגוונת, שוויונית וברת קיימא הן בהיבט הפחתת צריכת משאבי האנרגיה העירוניים ושימוש יעיל בתשתיות ציבוריות קיימות והן בהיבט של מענה לצרכי ההתפתחות של העיר שלא על ידי בניה בשטחים פתוחים.
5. חשיבותה של מדיניות הרק"ל קיבלה משנה תוקף עם השלמת הכנתה של התכנית האסטרטגית של מנהל התכנון לשנת 2040 - הקובעת את אפיק הפיתוח המשמעותי של הבינוי במדינת ישראל ובמחוז ירושלים בפרט להתחדשות העירונית ובהיקפים גבוהים בהרבה מאלו שהורגלנו להם עד כה.
6. מדיניות זו עולה גם בקנה אחד גם עם החלטת ממשלה 2457 מיום 13/2/17 לפיה 20% מסך יח"ד בשנים 2017-2020 אמורות להיבנות במרקם קיים ועד 2040 – 35% מהן.
7. בדומה לעקרונות תכנית מתאר 2000, מקצה מדיניות הרק"ל את היקפי הבינוי כנגזרת של גודל המגרש:
 - 7.1. במגרשים ששטחם פחות מדונם, בינוי בגובה של עד 9 קומות ועד 360% זכויות בניה.
 - 7.2. במגרשים ששטחם 1-1.5 דונם, בינוי בגובה של עד 12 קומות ועד 440% זכויות בניה.
 - 7.3. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם בינוי בגובה עד 18 קומות ועד 720% זכויות בניה.
 - 7.4. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם הממוקמים בקו רכס, בינוי בגובה של עד 30 קומות ועד 1200% זכויות בניה, לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש לטובת שטחי ציבור.
 - 7.5. יצוין כי היקפי הבינוי האמורים משקפים תכסית בינוי של 40%.
8. מעבר להגדלת היקפי הבינוי, קובעת מדיניות הרק"ל גם עקרונות לעירוב שימושים בבינוי, להקצאת שטחים שאינם למגורים, להקצאת הפרשות בנויות או פתוחות לצרכי ציבור וכן עקרונות לבינוי עירוני פעיל בקומת הקרקע של המבנים.

9. כן נקבע במדיניות הרק"ל כי הבינוי המוצע במסגרתה יישקל בהתייחס לתכנון מתאר, לתכנון אב ומדיניות החלות על שטח התכנית.

10. יוזמות לפרויקטים לאורך הרק"ל אשר הובאו לבחינת הלשכה העלו לדיון מספר סוגיות וקונפליקטים לבחינה וכן את הצורך בהבהרת היחס שבין מדיניות הרק"ל ובין תכנון אב קיימות ומסמכי מדיניות אחרים החלים על מגרשים לאורך הרק"ל.

ב. היקף הבינוי:

11. לאחר אימוץ המדיניות בשנת 2016, ובמטרה לקדם את התכנון המפורט לאורך הצירים, לשכת התכנון בשיתוף עם עיריית ירושלים ערכה בחינה של מגרשי המגורים לאורך הקו הכחול של הרכבת הקלה כמקרה בוחן (סה"כ כ-550 מגרשים) וכן בחינה מפורטת של שלושה מתחמים ביחס להיקפי הבינוי המתאפשרים בהתאם למדיניות הרק"ל. להלן ממצאי הבדיקה:

11.1. מרבית מגרשי המגורים לאורך הקו הכחול (כ-60%) הינם בשטח הקטן מדונם. בצירוף המגרשים הקטנים מ-1.5 דונם מגיע שיעור המגרשים הקטנים ל-75% מכלל המגרשים למגורים שאליהם מתייחסת המדיניות. ברבים ממגרשים אלו קיים בינוי בתכנית גבוהה מ-40%.

11.2. היקף הבינוי שאושר במדיניות הרק"ל עבור מגרשים הקטנים מדונם (360% ב-9 קומות) ניתן למימוש גם במסגרת של בקשה להיתר לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה (תמ"א 38), או במסגרת של תכנית להרחבות ותוספות דיור וזאת ללא כל צורך בקידום תכנית בהתאם למדיניות ובגובה בינוי הנמוך מזה המתאפשר במסגרת המדיניות.

11.3. הגבלת התכנית ל-40% בהתאם למדיניות אינה תואמת את אפשרויות הבינוי המיטביות במגרש. בחינה של השטח האפשרי לבינוי במסגרת קביעת כללים לקווי בניין מעלה כי ניתן להציע תכניות בינוי גבוהות יותר המגיעות ל-60%-65% ברבים מן המקרים.

11.4. הגבלת התכנית ל-40% מייצרת לעיתים במגרשים הקטנים שטח קומה שאינו אפקטיבי לתכנון. כך לדוגמה עבור מגרש בגודל 600 מ"ר מתקבלת קומה בשטח 240 מ"ר בלבד, עבור מגרש בגודל 500 מ"ר מתקבלת קומה בשטח 200 מ"ר בלבד וכן הלאה.

11.5. המגרשים לאורך הרק"ל מאופיינים בשונות רבה, מגוונת ולא סדורה מבחינת גדלי המגרשים, וצורתם ולא עומדת בהתאמה לקטגוריות המופשטות של גודל מגרש עד דונם, מגרש עד דונם וחצי וכו'. זאת מאחר שמרבית צירי הרק"ל עוברים ברקמה עירונית קיימת ובעלת שונות טיפולוגית, היסטורית ופיסית וכו'. כך נמצא מצבים "לא סדורים" מבחינת עקרונות המדיניות בהם מגרש בשטח 950 מ"ר צמוד למגרש בשטח 1050 מ"ר, מגרש בגודל 1460 מ"ר שוכן בצמידות למגרש בגודל 550 מ"ר, מגרש בגודל 6000 מ"ר בחלק מרצף של מגרשים קטנים וכו'. המימוש השונה בכל אחד ממגרשים אלה מחטיא את מטרתה העיקרית של המדיניות ליצירת שלד עירוני ברור ופיתוח העיר.

12. שילוב הממצאים לעיל מצביע על כך כי מדיניות הרק"ל אינה ישימה עבור מרבית המגרשים לאורכה מאחר שהיקף הבינוי שהיא מציעה למגרשים הקטנים מדונם אינו מספק בהתייחס

לאפשרויות אחרות להגדלת נפחי הבינוי במגרש, ומקשה על אפשרות ניצול המגרשים לאורך צירי הרק"ל. בכך, מחטיאה המדיניות במתכונתה הנוכחית את האינטרס העירוני של בינוי אינטנסיבי יותר ומעורב שימושים במקום הראוי לכך והנכון מבחינה תכנונית ותנועתית.

13. בהקשר זה יצוין כי הרחובות בהם עוברת הרכבת הקלה הם בעלי זכות דרך רחבה של 20-40 מטר.

14. יצוין כי הרחובות ותוספת בינוי במסגרת תמ"א 38 מובילות לתכסיות בינוי גבוהות בהרבה מאלו המתאפשרות במדיניות הרק"ל ולבינוי בקווי בניין מזעריים ביחס למגרשים השכנים. זאת, תוך תכנון מאולץ שאינו מיטבי במרבית המקרים, ללא אפשרות להצעת פתרונות חניה מספקים, הפרשה לשטחי ציבור כלשהם, חזית מסחרית או שיפור כלשהו של המרחב הציבורי ושל הממשק בין הבינוי למרחב הציבורי.

15. יתר על כן, נטען כי עבור צירי הרק"ל, המהווים את השלד העירוני הקיים בחלקו והעתידי של ירושלים, ניתן להציע מדיניות לבינוי אינטנסיבי יותר במגרשים הקטנים מזו המתאפשרת כעת, תוך עידוד בנייה שאינה גבוהה. מדיניות כזו הנשענת על עקרונות ניפחיים, לא תקבע מגבלת תכסית ומגבלת קומות בהתאם לגודל המגרש אלא תאפשר תכסיות גבוהות ותעודד ציפוף בבנייה מרקמית.

16. יצוין כי עקרונות של מדיניות בינוי נפחית – קרי מדיניות שאינה קובעת תכסית ואחוזי בניה א-פריורי - קיימים בתכנית המתאר 2000 וזאת ביחס לאזור המע"ר ואזורי העיר ההיסטורית. באזורים אלה לא נקבעה בתכנית המתאר מגבלת תכסית וזכויות בניה אלא הנחיה כי אלה יקבעו במסגרת הכנת תכנית מפורטת.

17. על כן מוצע עדכון המדיניות למגרשים הקטנים מ-1.5 דונם הכולל אימוץ מדיניות בניה נפחית למגרשים אלה אשר אינה מסתמכת על עקרון מופשט של קביעת תכסית ומספר קומות (וכפועל יוצא זכויות בניה) לפי גודל המגרש, אלא קובעת כללים לנפח בינוי כפועל יוצא של קביעת כללים לקווי הבניין ושטח קומה הנגזר מהם וקביעת בינוי בגובה אחיד של 10 קומות.

18. יובהר כי במסגרת העדכון לא מוצע שינוי בהיקפי הבינוי במגרשים הגדולים מ-1.5 דונם (אשר מתאפשרת בחלקם בניה גבוהה) וכי ביחס לקטגוריות המקוריות של המדיניות מוצעת למעשה הגבהה של קומה אחת במגרשים עד דונם (מ-9 קומות ל-10 קומות) והנמכה של שתי קומות במגרשים בין 1-1.5 דונם (מ-12 קומות ל-10 קומות).

ג. חניה:

19. תקן החניה העירוני כפי שנקבע בתכנית 5166 ועודכן בתכנית 5166/ב' בשנת 2010 שיקף שינוי גישה ביחס למדיניות החניה בעיר וזאת לאור התקדמות רשת הסעת ההמונים בעיר ומתוך כוונה להפחית את התלות והשימוש ברכב הפרטי ולעודד השימוש בתחבורה הציבורית.

20. תכנית 5166/ב' קבעה תקני חניה מופחתים לשימושים שונים (למעט למגורים ותעשייה עתירת ידע) זאת בין השאר בהתאם למיקומם ביחס לאזורים מוטי תחבורה ציבורית ובהתאם להתקדמות מימוש רשת הרכבת הקלה.

21. בכל הנוגע לשימושי מגורים קבעה תכנית 5166' תקן חניה בהתאם לגודל הדירה ולשלושה אזורי תקן, ללא הפחתה בשל קרבה לאזור עתיר תח"צ כאמור.
22. מאז אישור התקן, חלה התקדמות גדולה בירושלים בהפעלה ותכנון של קווי הרכבת הקלה ובהתאם להערכות צוות תכנית האב לתחבורה עתידה המערכת כולה לתפקד בעוד כעשור.
23. יצוין כי תקן החניה לירושלים, אשר כלל מדיניות של הפחתת תקן החניה בהתאם למימוש מערכת הסעת המונים ובהתאם לקרבה למערכת זו היה חלוץ בנושא זה בארץ. עם זאת, בהקשר הארצי, שונתה לאחרונה מדיניות תקן החניה גם ביחס לשימושי מגורים והיא מציעה עתה הפחתת תקן החניה למגורים על פי המרחק ממוקדי תחבורה ציבורית.
24. בימים אלו עורכת עיריית ירושלים עבודה אשר במסגרתה יינתנו הנחיות לצמצום תקן החניה לשימושי מגורים לאורך צירי הרק"ל.
25. בהקשר של עדכון מדיניות הרק"ל ניתן למנות מספר קשיים נוספים למימוש המדיניות הנובעים מהצורך בפתרונות חניה על פי התקן התקף:
- 25.1. ממצאי הבדיקה שנערכה מעלים קושי פיזי לספק חניות תת קרקעיות בהתאם לתקן הקיים ברבים מן המגרשים הקטנים וזאת בשל גודל המגרש או בשל צורה לא רגולרית שלו, או שילוב שלהם. לקושי זה יש השלכה ישירה על היתכנות מימוש תכניות לאורך צירי הרק"ל.
- 25.2. לחלק מהמגרשים אין כניסה ישירה מציר הרק"ל במקרים בהם רצועת הרכבת צמודה לדופן הרחוב ואינה עוברת במרכזו.
26. על רקע זה, כולל העדכון המוצע המלצות להפחתת תקן החניה למגורים למגרשים הקטנים מדונם וחצי לאורך צירי הרק"ל ולתעשייה עתירת ידע.

ד. יחס לתכניות אב, מדיניות ותכניות מתאר:

27. צירי הרק"ל במהותם, כתשתית מערכת הסעת המונים, מתבססים על צירים קיימים אשר רובם בעלי חשיבות עירונית והיסטורית קיימת. צירים אלה עוברים במרחב עירוני קיים, מתוכנן ובנוי ברובו.
28. כך לדוגמא הקו האדום: שכונת נווה יעקב - כביש 1 - רחוב יפו - שדרות הרצל - צומת אורה. הקו הכחול: שכונת רמות - ציר גולדה מאיר - המלך ג'ורג' - דרך חברון ועמק רפאים וכו'.
29. מבחינה תכנונית חלים במרחב זה עקרונות מדיניות ותכניות אב שונות:
- 29.1. תכנית המתאר 2000 אשר אושרה להפקדה ומשמשת כבסיס למדיניות התכנון העירונית.
- 29.2. תכניות אב: בהקשר של צירי הרק"ל אומצו עד כה תכניות אב לשכונות גוננים א'-ו', בקעה, המושבות, אזה"ת גבעת שאול, אזה"ת תלפיות, גילה, רובע יובלים גנים. תכניות אב לשכונות אחרות נמצאות בהליך הכנה בשלבים שונים של התקדמות.
30. גבולות תכניות האב נקבעו ברובן על בסיס רחובות ראשיים התוחמים את מה שמוגדר כשכונות העיר. רחובות אלו כאמור מהווים את הבסיס לרשת הקווים של הרכבת הקלה. חלוקה זו מובילה לעיתים למצב בו הדפנות של הרחוב הראשי כלולות בתכניות אב שונות אשר נערכו על

ידי עורכים שונים, תחת הנחות יסוד שונות ובתקופת זמן שונה. פועל יוצא מכך הוא שהרחוב הראשי מקבל התייחסות שונה משתי דפנותיו, אשר לא מכוונת ליצירתו כמהות מובחנת ומאופיינת והוא בבחינת "נופל בין שתי הדפנות".

31. רחוב דרך חברון לדוגמא הוא רחוב ראשי ברוחב 35 מ'. רחוב זה נקבע כגבול המזרחי של תכנית אב בקעה והבינוי לאורך הדופן המערבית של דרך חברון בין רחוב מרים החשמונאית לרחוב רבקה כפוף להוראות תכנית אב בקעה. זאת, למרות שברוב המקרים הבינוי לאורך הדופן מצוי בזיקה ישירה לדרך חברון ולא לרחובות הפנימיים של שכונת בקעה וגם אינו מאפיין את הבינוי בשכונה. לעומת זאת על חלק מהדופן המזרחית של דרך חברון חלה מדיניות שכונת ארנונה.

32. מאחר שגובה הבינוי שנקבע בתכנית האב בקעה לבינוי על דרך חברון הוא 8 קומות (וללא התייחסות לגודל המגרש) פועל יוצא הוא שמדיניות הרק"ל אינה ישימה לכל אורך הדופן בחלק זה. כך לדוגמא בניין בדרך חברון 62 (גוש 30013 חלקות 36,37). גודל המגרשים יחדיו 1.8 דונם. לפי מדיניות הרק"ל מגרש מתאים לגובה של עד 18 קומות. לפי תכנית אב בקעה 8 קומות. דוגמא נוספת, בניין בדרך חברון 50 (גוש 3013 חלקה 13). גודל המגרש 992 מ"ר. לפי מדיניות רק"ל 9 קומות אך לפי תכנית אב בקעה 8 קומות (יש לציין כי במידה ושטח המגרש היה גדול ב-8 מ"ר נוספים היה נכלל המגרש בקטגוריה של 12 קומות לפי המדיניות).

33. יתר הדופן המערבית של רחוב דרך חברון כלולה בתכנית אב לאזור התעשייה תלפיות, בתכנית אב המקודמת לאזור בין מתחם התחנה הראשונה ועד לרחוב מרים החשמונאית. מן הצד השני כלולה בחלקה הדופן המזרחית של הרחוב בתכנית אב ארנונה. לכל מדיניות כאמור היגד אחר ביחס לבינוי לאורך הרחוב ועל כן מתבקשת הבהרה של היחס בין מדיניות הרק"ל למסמכי מדיניות אחרים.

34. על מנת להסדיר היחס בין מדיניות הרק"ל ובין הנ"ל נקבע בהחלטת המדיניות כי :

34.1. "הבינוי יישקל בהתייחס לתכניות מתאר, לתכניות אב ומדיניות החלות על שטח התכנית." (סעיף 1 מהחלטה).

34.2. "בתכניות המציעות בנייה גבוהה בתחום העיר ההיסטורית ואגן העיר העתיקה, ימשיכו לחול כל ההנחיות לבחינת התאמת התכנית לעקרונות תכנית המתאר בנושא מרקם והתאמה לסביבה. לא יתאפשרו מגדלים בתחום העיר ההיסטורית שהינם מעבר למתאפשר בהתאם לתכנית מתאר 2000." (סעיף 3 מההחלטה).

35. במסגרת עדכון המדיניות המוצע נעשתה בחינה מפורטת יותר של המקטעים הרלוונטיים בתכניות האב ובתכנית המתאר 2000 על מנת לקבוע באופן ברור את היחס בין מדיניות הרק"ל לשאר עקרונות המדיניות. זאת, על מנת להימנע ממצב תכנוני בו ביחס לבינוי על רחוב חלה על הדופן האחת של הרחוב מדיניות תכנית אב כזו ואילו על הדופן השנייה חלה מדיניות תכנית אב אחרת. זאת בשעה שמהות מדיניות הרק"ל היא לקבוע אופי בינוי מסוים ליציר/רחוב עצמו מתוך התייחסות לרחוב כמהות העיקרית.

הוחלט:

1. הוועדה מברכת את לשכת התכנון ואת אגף מהנדס העיר על העבודה שנעשתה כרקע לדיון זה. הוועדה סבורה כי נעשתה בדיקה מעמיקה של הסוגיות אשר עולות לדיון כרקע לבחינת עדכון המדיניות כמוצע.
2. הוועדה מברכת על הליך שיתוף הציבור שנעשה במסגרת עדכון המדיניות. במסגרת הליך זה הוצגו הרקע והעקרונות לעדכון המדיניות בפני מליאת הוועדה בדיון פתוח בתאריך 28.01.19. בדיון נרשמה נוכחות רבה מצד הציבור הרחב, ובין השאר אנשי מקצוע, תושבים ובעלי עניין אחרים.
3. במסגרת הדיון הפתוח הוצגו:
 - 3.1. הרקע לעדכון המוצע למדיניות הרק"ל והבדיקות המפורטות בתחומי הבינוי, תנועה ושמאות שנערכו.
 - 3.2. מפת רקע של העיר אשר כללה רקע טופוגרפי, סימון תחומי השכונות ותכניות האב, קווי רכס, קווי הרק"ל וצירים ראשיים. על מנת להבהיר את היחס בין מדיניות הרק"ל לבין תכניות האב סומנו המקטעים בהם תחול מדיניות הרק"ל במלואה, מדיניות הרק"ל בהתאם לעקרונות הנפחיים בלבד וקטעים בהם תגבר המדיניות בהתאם לתכנית האב החלה בשכונה.
 - 3.3. בדיקות נצפות ומופע הבינוי הגבוה שצפויים להתקבל ככל שתמומש המדיניות שאומצה בשנת 2016, יחד עם הנצפות והמופע של הבינוי הגבוה בהתאם לתכניות מאושרות שונות בעיר (כדוגמת תכנית מתחם הכניסה לעיר, תכנית האב לאזור התעשייה גבעת שאול וכו') ובינוי גובה של 24 קומות בהתאם לתכנית המתאר 2000 המשמשת כמדיניות הוועדה.
4. החומרים שהוצגו במהלך הדיון הועלו לאתר האינטרנט של הלשכה לשם קבלת התייחסות הציבור להם.
5. במקביל ערכה עיריית ירושלים הליך שיתוף מעמיק של המנהלים הקהילתיים בעיר לשם קבלת התייחסותם המפורטת לעדכון המדיניות המוצע. התהליך כלל כנס לימוד המדיניות, דיונים בוועדות הפיזיות השונות, כנסים עירוניים לפעילים, ריכוז שאלות ולבסוף הגשת מסמך אחד שכלל כ-30 תובנות מרכזיות ביחס למדיניות אשר מרביתן הוטמע בהחלטת המדיניות.
6. לאחר בחינת עדכון המדיניות המוצע, ההערות שהתקבלו ביחס אליו וקבלת התייחסות מהנדס העיר, הוועדה מחליטה לאשר את עקרונות המדיניות המוצעת, בהתאם למפורט להלן.
7. הוועדה סבורה כי מדיניות הבינוי לאורך הרק"ל מאפשרת פיתוח עירוני בר קיימא בירושלים, תוך חיזוק השלד העירוני, חיזוק הקשר בין חלקיה השונים של העיר ומענה לצרכי הפיתוח השונים בתוך תחומי העיר.
8. הוועדה מקבלת את הניתוח שנעשה ואת מסקנותיו ביחס למגרשים הקטנים מדונם וחצי, שעיקרו קביעת גובה בינוי אחיד והחלת מדיניות נפחית על מגרשים אלה. הוועדה סבורה כי יש

בעקרונות המוצעים כדי לעודד את יישום המדיניות, תוך עידוד בניה שאינה גבוהה, יצירת אופי בינוי מובחן לאורך צירי הרק"ל, והתייחסות לרחוב ואיכותו העירונית כמהות העיקרית.

9. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות רבה בעידוד המימוש של מדיניות הרק"ל במגרשים קטנים, וזאת נוכח הצורך העירוני בעיבוי וציפוף הבנייה בתוך העיר ובפרט באזורים מוטי תחבורה ציבורית, תוך שיפור המרחב הציבורי, לרבות הרחבת מדרכות ויצירת מעברים להנגשת צירי הרק"ל לשכונות, שיפור הממשק בין המבנים ובין החלל הציבורי על ידי יצירת חזית עירונית פעילה, ושילוב שטחים ציבוריים בבינוי, והכל תוך עידוד תהליך מובנה ומדוד של התחדשות עירונית.

10. הוועדה תציין כי לצד התרומה לפיתוח העיר, המדיניות מעודדת גם את השימוש בתחבורה ציבורית וההסתמכות עליה וכפועל יוצא את הפחתת השימוש ברכב פרטי. שינוי ההרגלים האמור הוא בעל חשיבות עירונית ולאומית עליונה, ובהתאם לכך פועלת הוועדה המחוזית בשיתוף עם עיריית ירושלים ומשרד התחבורה, תוך השקעה ציבורית אדירה לקידום מערך הסעת ההמונים בירושלים, ובמקביל לכך לציפוף הבנייה ולהפחתת תקני החנייה לאורך צירי הרק"ל. מדיניות הרק"ל מהווה נדבך משלים ומחזק לפיתוח זה.

על כן קובעת הוועדה את עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל כדלקמן:

11. גובה ונפח הבינוי יקבע כדלקמן:

גודל מגרש	עד 1.5 דונם מדיניות נפחית	מעל 1.5 דונם	מעל 1.5 דונם על קו רכס
גובה	עד 10 קומות	עד 18 קומות	עד 30 קומות
קווי בניין	0 קדמי כלפי ציר הרק"ל 0-3 קדמי כלפי רחוב ניצב לציר הרק"ל 3 צדדי 5 אחורי	לפי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת
תכסית	עד השטח הכלוא בקווי הבניין	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר *ראה הערה בסעיף 19.6
אחוזי בניה	בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע.	עד 720%	עד 1200% לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צרכי ציבור

בינוי:

12. בכל תכנית תשאף הוועדה לשלב מעברים להולכי רגל בין ציר הרק"ל אל תוך השכונה בהתחשב במיקומו של המגרש ובאופן העמדת הבינוי. שילוב זה יעשה באמצעות הפקעה או איחוד

- וחלוקה, ובמקרים בהם הדבר לא אפשרי, על ידי קביעת זיקת הנאה בתחום המגרש. זאת על מנת להגדיל את הנגישות מכיוון השכונה אל צירי הרק"ל ובדגש על מעברים הסמוכים לתחנות.
13. ככל הנדרש יכללו המעברים שילוב של אמצעים מכניים כדוגמת דרגנועים, מסועים וכו' וזאת על מנת להקל על נגישות הולכי הרגל מן השכונות ואל ציר הרק"ל ובדגש אל התחנות לאורכו.
14. במתחמים בהם קיימים מעברים להולכי רגל כאמור, בייעוד ציבורי או בייעוד פרטי, הוועדה תשקול את שימור המעברים, הרחבתם וחיזוקם.
15. מפת הרקע המצורפת למדיניות זו תכלול גם סימון של איתור מעברים חדשים מומלצים או מעברים קיימים בעלי חשיבות, וזאת בהתאם להערות המנהלים הקהילתיים.
16. מבנים חדשים לאורך הציר יחויבו ביצירת כניסה להולכי רגל מכיוון ציר הרק"ל. תתאפשר הסדרת כניסות מכיוונים נוספים.
17. להבטחת איכות קומת הקרקע בתכנית ומפגש הבינוי עם הרחוב, תכלול כל תכנית נספח בינוי ובו פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע, ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר/תעסוקה/שטח ציבורי, ציון מפלסי חנויות בהתאמה למפלס הרחוב, מיקום הכניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.
18. במגרשים ששטחם עד 1.5 דונם
- 18.1. יותר קו בניין צדדי 0, בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה שאליה מבוקש קו בניין צדדי 0.
- 18.2. במגרשים בעלי תצורה מלבנית מובהקת (כדוגמת חלקות חקלאיות במקור), אשר רוחב החלקה מהצד האחד מצרני לציר הרק"ל ומהצד השני מצרני לרחוב בשכונה, תשקול הוועדה חלוקת הבינוי לשני מבנים, כאשר על המבנה הקרוב לשכונה תחול מגבלת הגובה בהתאם לתכנית האב של השכונה.
- 18.3. בכל תכנית יבחן שילוב מרפסות פנימיות (היינו מרפסות מקורות שאינן בולטות מעבר למישור החזית) בחזית הפונה לרק"ל.
- 18.4. במגרשים בהם מפלס המגרש בחלק האחורי נמוך ממפלס המגרש כלפי ציר הרק"ל ("מגרש יורד") ייוספו הקומות הנמוכות ממפלס הרק"ל לנפח הבינוי האפשרי בחלקה.
19. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם
- 19.1. בכל תכנית שתוגש בהתאם למדיניות, תיבחן גם חלופה הכוללת בנייה מרקמית וכן חלופה המשלבת בניה מרקמית ובניה גבוהה, ככל שחלופות אלו אפשריות.
- 19.2. גובה הבינוי יישקל גם בהתייחס למאפייני האוכלוסייה בשכונה.
- 19.3. בתכנית הכוללת מספר מבנים, זכויות הבניה יחושבו מכלל שטח המגרש, ולא על בסיס חלוקת שטח התכנית למגרשים בהתאם למספר המבנים המוצעים בה.
- 19.4. בכל תכנית תישקל חובת הקמת קומת/קומות מסד רחב לטובת יצירת ממשק פעיל לאורך הרחוב, בדגש על שימושים מעורבים ושילוב שימושים ציבוריים ו/או מסחריים בקומות הראשונות. קביעת גובה וקווי הבניין של קומות המסד תיעשה על בסיס ראייה כוללת של

- הרחוב. מאפייני הבינוי של קומות המסד ייקבעו בכפוף לבחינת חזית רחוב וחתכי אורך ורוחב מקצה רחוב ועד קצהו וכן בהתייחס לחוו"ד מהנדס העיר / אדריכל העיר.
- 19.5. בכל תכנית יישקל קו בנין 0 לכיוון הרק"ל במידה והשימוש הוא מסחרי או ציבורי.
- 19.6. הוועדה תשקול הגדלת שטח קומה טיפוסית של בניינים מעל 18 קומות (כ-30 קומות) ככל שיוכח שניתן לממש את זכויות הבניה במגרש באופן מיטבי תוך הגדלת שטח הקומה ומשיקולים של הגדלת מספר יח"ד בכל קומה. במבנים שאינם למגורים, תשקול הוועדה הגדלת שטח הקומה משיקולים של ישימות השימושים המבוקשים בשטח הקומה הנתון. הגדלת שטח הקומה כאמור תיבחן גם בהתייחס למופץ האדריכלי המוצע של המבנה.
- 19.7. ככל שתצורת הבינוי המוצעת במגרש תאפשר זאת הוועדה תשקול שילוב ארקדה בחזית הפונה לרק"ל וזאת לצורך יצירת מרחב מוצל ונוח אקלימית לאורך הרחוב. בהוראות התכנית יקבעו הוראות להבטחת איכות חלל הארקדה על בסיס הנחיות מרחביות ותיאסר סגירתה בכל צורה ואופן.
- 19.8. במגרשים ברחוב בר לב ומגרשי מעונות האוניברסיטה העברית בהר הצופים המצויים בשולי תחום אגן העיר העתיקה בהתאם לסימון בתכנית מתאר 2000 תכלול תכנית מפורטת בחינה של ניצפות הבינוי.

קווי הבניין:

20. קו הבניין הקדמי כלפי ציר הרק"ל יקבע תוך הבטחת מדרכה ברוחב של לפחות 3.5 מטרים בקטע המשיק לחלקה. ככל שנדרשת הרחבת זכות הדרך לצורך זה על חשבון מגרש המגורים יעשה הדבר באמצעות הפקעה או הוראות לאיחוד וחלוקה, וככל שהדבר אינו אפשרי, על ידי קביעת זיקת הנאה בתחום מגרש המגורים בהתאם לשיקול דעת הוועדה.
21. על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכות ייקבע בכל תכנית יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

שימושים:

22. בכל תכנית תיערך בחינה של צרכי הציבור הנדרשים בהתחשב בתוספת הזכויות המוצעת בתכנית לשם מתן מענה ציבורי בתחומה בהתאם לצרכים. בהתאם לצורך תיבחן הפרשה לצרכי ציבור אשר יכולה להשתרע על יותר מקומה אחת בכפוף לבחינה בתכנית מפורטת.
23. בכל תכנית תשקול הוועדה שילוב דיור מוגן, מעונות סטודנטים, שטח מלונאי ושטחי תעסוקה.
24. שטחים עבור הפרשה מבונה לצרכי ציבור יהיו בנוסף לשטחים מכוח המדיניות ולא יבואו במניין השימושים הנדרשים שאינם למגורים בהתאם למדיניות. הוראה זו אינה מתייחסת למגרשים הקטנים מ-1.5 דונם, מאחר שהמדיניות המוצעת מציעה בהם בינוי נפחי.
25. בכל תכנית יקבע כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.

26. השימושים בקומת הקרקע כלפי ציר הרק"ל יהיו למסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים ומבואות. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל.
27. בשל מרכזיותם ונגישותם של המגרשים לאורך צירי הרק"ל תתאפשר המרת שטחי מגורים לשטחים למשרדים בהיקף שיקבע על ידי הוועדה בכל תכנית.
28. הוועדה תשקול האפשרות להפנות את שימושי המסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים גם כלפי פנים השכונה.
29. בקביעת השימושים בקומת הקרקע הוועדה תשקול גם התייחסות למיקום ציר הרק"ל ביחס לגבולות השכונה ולרחובות הראשיים בה.
30. כל תכנית תכלול הוראות בדבר הגבלת גודל חנויות והגבלת רוחב חזית מרבי של חנות, וזאת על מנת להבטיח את האופי השכונתי של המסחר וכן את אופייה הפעיל והמגוון של החזית.
31. בכל תכנית תיבחן האפשרות להציע שטח ציבורי במפלס הרחוב כדוגמת כיכר, גינה ציבורית, שטח בזיקת הנאה במקום או בנוסף להפרשה מבונה לצרכי ציבור.
32. בכל תכנית תשקול הוועדה אפשרות לקבוע שטח פתוח או בנוי אשר יהיה מיועד לשימוש כל דיירי המבנה ולא יוצמד לדירה כלשהי. ניתן יהיה להשתמש לצורך זה בשטחים מבונים בבניין כגון קומת ביניים ושימוש בשטח הגג כחזית חמישית (גג ירוק) בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין זה. כן ייקבעו בכל תכנית שטחים מזעריים למבואת כניסה, חדרי עגלות וכו'.
33. במקרים בהם יוכח באופן ייחודי כי נדרשת הפרשה מבונה לצרכי ציבור בהיקף משמעותי ביותר, שהנו שווה ערך להפרשת קרקע לצרכי ציבור, כדוגמת בית ספר, וכן במידה ויוכח כי הפרשה מבונה משמעותית כאמור הנה אפשרית, ניתן יהיה לשלב בבינוי הפרשה מבונה במקום הפרשת קרקע לצרכי ציבור.
34. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם, 25% לפחות משטחי הבנייה מעל לקרקע בכל מתחם (ולא בהכרח מכל בניין) יהיו עבור שימושים שאינם למגורים כדוגמת תעסוקה משרדים, מלונאות, דיור מוגן, מעונות.
35. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם בתחום המע"ר, בשל חשיבות חיזוק המע"ר תשאף הוועדה לחלוקת השטחים בין שטחי המגורים לבין שטחי התעסוקה בחלוקה שעולה על 50% לטובת התעסוקה. כמו כן תינתן עדיפות לשטחי תעסוקה על פני סוגים אחרים של עירוב שימוש בהתאם לתכנית מתאר 2000. יחד עם זאת קובעת הוועדה כי כל תכנית תבחן לגופה.
36. זכויות הבניה /שטחי הבניה כוללים את כל השטחים המרבים לרבות שטחי מרפסות מקורות.
37. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.

תחולה ומפת הרקע:

38. מטרת מדיניות זו היא לעודד התחדשות עירונית ויצירת מרחב ציבורי ראוי לאורך צירי הרק"ל תוך מתן מענה לצרכים פרוגרמטיים ויצירת חזית עירונית פעילה. לפיכך מדיניות זו מכוונת

- להריסת המבנים הקיימים ובניית חדשים תחתם. עם זאת, תשקול הוועדה החלת המדיניות גם במקרים של הרחבות ותוספות למבנה בכפוף ליישום המדיניות בדבר שילוב חזית מסחרית/תעסוקה וצרכי ציבור במבנה, הרחבת מדרכה, יצירת מעברים לציר הרק"ל וכו' ובתוך התחשבות במצבו של המבנה הקיים ובשיקולים הנדסיים, אדריכליים, שימוריים וכו'.
39. תחולת המדיניות תהא במגרשים מצרניים לציר הרק"ל ובהתאם למפה המצורפת להחלטה זו כדלהלן (להלן "מפת הרקע"):
- 39.1. סימון בצבע ירוק בהיר - תכנית האב גוברת: בקטעים אלה לא תחול מדיניות הרק"ל אלא הוראות תכנית האב או המדיניות החלה על האזור.
- 39.2. סימון בצבע ורוד - מדיניות רק"ל נפחית: בקטעים אלה תחול המדיניות הנפחית עד 10 קומות. בשיקול דעת הוועדה יותר איחוד חלקות בקטעים אלה במקרים בהם צורת החלקות אינה מיטבית וזאת על מנת להסדיר תכנון מיטבי תוך שמירה על קצב בינוי התואם את קצב הבינוי בשכונה או ברחוב.
- 39.3. סימון בצבע אדום - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים: בקטעים אלה תחול מדיניות הרק"ל במלואה. יותר איחוד חלקות ליצירת מתחמים המתאימים לבניה גבוהה.
- 39.4. סימון בצבע ירוק כהה – מקטעים בהם נערכת בחינה תכנונית ואשר טרם נקבעה מדיניות ביחס להם.
40. הוועדה תשקול החלת המדיניות גם במקרים בהם המגרש המיועד לפיתוח אינו מצרני לציר הרק"ל, כאשר בין המגרש ובין ציר הרק"ל קיים מגרש המיועד לייעוד ציבורי (כגון: שצ"פ, מוסדות ציבור, דרך, פיתוח נופי). ניתן לשקול אפשרות זו גם במתכונת של תכנית המציעה "הצרח" של מגרשים.
41. הוועדה תשקול החלת המדיניות גם בהתייחס למגרשים שאינם מצרניים לציר הרק"ל בפינות רחובות וצמתים לאורך הרק"ל ולחילופין בכפוף ליצירת פתרונות הקשורים בהפרשה לצרכי ציבור, חניה, מעברים וחיבורים של הולכי רגל לשכונות. אפשרות זו תבחן באופן מיוחד במגרשים הסמוכים לתחנות הרק"ל.
42. מפת הרקע תעודכן כדלקמן:
- 42.1. המפה תכלול גם רחובות וציון שמות הרחובות וכן ציון קווי הרכס.
- 42.2. המפה תכלול סימון של איתור מעברים חדשים מומלצים או מעברים קיימים בעלי חשיבות.
- 42.3. יסומנו במפה רחובות מסחריים מרכזיים בשכונות שבהם ראוי לבחון קו צידי 0.
- 42.4. דרך חברון - על הדופן המזרחית של דרך חברון בתחום תכנית האב לשכונת ארנונה תחול מדיניות תכנית האב ארנונה המגדירה דופן זו להתחדשות עירונית יחד עם מדיניות רק"ל נפחית.
- 42.5. רחוב יפו ממתחם בנין ומערבה - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים.
- 42.6. רחוב המלך ג'ורג' מצומת האיקסים ודרומה - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים.

- 42.7. עמק רפאים - לסמן התוואי המאושר של הרק"ל ולסמן כתכנית אב גוברת למעט המגרשים המצרניים לצומת עמק רפאים/אלעזר המודעי/פייר קניג.
- 42.8. דב יוסף - יש לעדכן למדיניות רק"ל נפחית בדופן הדרומית בקטע שבין צומת רחוב אל-תוחיד ועד לרחוב הרוזמרין.
- 42.9. פייר קניג - מצומת עמק רפאים ועד רחוב רבקה מדינות רק"ל נפחית+מגדלים. מעבר לזאת לפי מדיניות תכנית האב.
- 42.10. רחוב רבקה - גדה צפונית לפי מדיניות רק"ל+מגדלים, גדה דרומית לפי תכנית אב.
- 42.11. מתחם התחנה - לפי תכנית אב
- 42.12. כביש הברך עד לצומת אורנים - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים.
- 42.13. קריית משה - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים
- 42.14. אזה"ת גבעת שאול - תכנית אב גוברת
- 42.15. יש להסיר את סימון המדיניות מתוואי הדרך היורדת לעין כרם ומן החלק הנושק להר הרצל.

חניה:

43. ככל שניתן, תתאפשר כניסה לחניונים מכיוון ציר הרק"ל בכפוף לאישור ותיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.
44. בכל תכנית תשקול הוועדה את הנושאים הבאים:
- 44.1. צמצום תקן החניה למגורים, ובכל מקרה, לא יותר תקן חניה העולה על 1.5 חניות ליח"ד ללא תלות בגודלה. צמצום התקן יעשה בהתייחס גם לאופי השכונה, האוכלוסייה ודפוסי השימוש ברכב הפרטי.
- 44.2. מתן פטור מחובת אספקת מקומות חניה עבור דירות בגודל עד 45 מ"ר. עם זאת, פטור ליח"ד קטנות יינתן לכל היותר ל- 80% מיח"ד הקטנות בכל מגרש, או בממוצע מתחמי אם במתחם קיימים מספר מגרשים בהם יח"ד קטנות מ-45 מ"ר. במקרה של הקטנת תקן החניה מתחת לחניה אחת לכל יח"ד, יותר להצמיד 60% מהחניות לכל היותר.
- 44.3. שיתוף חניונים בין מגרשים שכנים לצורך ייעול תפעול החניון ועל מנת להימנע מריבוי כניסות רכב מציר הרק"ל.
- 44.4. חיוב שימוש בחניון אוטומטי או אמצעים טכניים אחרים במגרשים שגודלם או תצורת המגרש אינה מאפשרת יצירת חניון סטנדרטי.
- 44.5. תוספת בניה על בניינים קיימים בהם קיימת חניה תת קרקעית, לא תחייב הוספת חניה, גם אם תקן החניה הממוצע של הבינוי הקיים והבינוי המוצע יהיה קטן מהתקן הקיים. עם זאת, במקרים מסוימים, ובהתבסס על שיקולי תכנון ותחבורה במגרש עצמו ובסביבתו, יהיה בסמכות הוועדה לדרוש הסדרת חניה עפ"י התקן, זאת באמצעות מתקני חניה מכניים, או פתרונות אחרים בתחום המגרש.

- 44.6. החלת תקן חניה מקל גם על המגרשים בשורה שניה ביחס לרחוב בו מצוי ציר הרק"ל.
- 44.7. תקן החניה לאופניים ואופנועים יהיה לפי תקן החניה הארצי.
- 44.8. מספר מקומות החניה לנכים יהיה בנוסף לחניות שבתקן, ויחושב לפי תקן החניה למצב ללא מתע"ן.
45. בהקשר זה הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לפעול לקידום ויישום מדיניות מנגנון קרן חניה.

שונות:

46. יובהר כי הבינוי בהתאם למדיניות זו, לרבות היקף הזכויות המרבי, נתון לשיקול דעת הוועדה, בהתייחס למאפיינים הייחודיים של כל מגרש והבינוי הקיים בו (במקרה שלא מדובר בתכנית המציעה הריסה ובניה מחדש).
47. בכל תכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית בהתאם לגודל ומורכבות התכנית. זאת, על מנת לקדם את מימוש התכנית, את פיתוח המרחב הציבורי וחידוש הרחוב.
48. במגרשים הכוללים מבנה לשימור או עצים לשימור תשקול הוועדה חלופות בינוי שונות למימוש המדיניות.
49. כל תכנית מפורטת הכוללת בניה גבוהה תועבר להתייחסות הרשות לתעופה אזרחית ומשרד הביטחון לעניין גובה הבנייה.
50. לאור השינוי במדיניות, הוועדה קובעת כי ניתן יהיה לשקול גם תוספת זכויות במגרשים בהם אושרו תכניות לאחרונה וטרם קביעת המדיניות נשוא דיון זה.
51. הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לערוך עדכון של הפרוגרמות השכונתיות לצרכי ציבור בהתאם לתוספת יח"ד הצפויה מכוח מדיניות זו.
52. הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לבחון דרכים לקידום מנגנון להבטחת תחזוקה נאותה של בניינים גבוהים בירושלים.
53. המדיניות המעודכנת בהתאם להחלטה זו ומפת הרקע לתחולת המדיניות יפורסמו באתר מנהל התכנון ובאתר עיריית ירושלים.
54. יובהר כי החלטה זו מחליפה את החלטתה הקודמת של הוועדה מתאריך 26.07.16 בדבר מדיניות הרק"ל.
55. בתוך שלוש שנים תובא המדיניות בפני מליאת הוועדה המחוזית להצגת הנתונים שהצטברו ממימושה.

חברים שנכחו: עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, עופר ברקוביץ / אמנון ארבל,
ישראל קלרמן, ישי טלאור, זהבה סדן, לירון דין, אבי בן צור, אוהד כהן, ציון גזל, עמליה
אברמוביץ, יוחנן וייצמן, חיים יפרח.

נספח 2

החלטת הוועדה המקומית מיום

15.01.2025

עמ' 17

מערכת תב"ע וייעודי קרקע | תיק 1186584 | דיון להפקדה בוועדת משנה מקומית החלטת וועדה מתאריך 15/01/2025: להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

הוועדה סבור כי לאור המכרז שפורסם על המתחם ולאור כל תכנית הכניסה לעיר שלא מאפשרת שימוש של מגורים למעט 15 אחוז דירות תומכות תעסוקה, הוועדה סבורה כי אין סיבה לחרוג ממדיניות רובע הכניסה לעיר ולכן יש לקבוע כי תמהיל השימושים המוצע בתכנית ייקבע בהתאם לתמהיל השימושים של הכניסה לעיר ויכלול שימושים של מסחר תעסוקה ומלונאות ויכלול רק 15 אחוז למגורים תומכי תעסוקה- כל מסמכי התכנית ייתקנו בהתאם.

גובה בינוי:

בהתאם לסיכום עם מהנדס העיר ופגישות רבות שבהם הוצגה התכנית יש לצמצם את מספר הקומות ל 25 קומות סה"כ וזאת לאור מיקום המגדל בסמוך למתחם הרכב הצפוני והקרב ביניהם ולאור גודל המגרש.

שימור:

מטרת התכנית היא לרכז את הזכויות במגדל בקצה המזרחי של המתחם על מנת לשמור את שאר המבנים לשימור ללא תוספות. הרעיון מקובל באופן עקרוני בתנאי ששימור המבנים יהיה אכן נקי מתוספות ושיכלול חזיתות אחוריות וחדרות כפי שיפורט להלן.

מטרה נוספת של התכנית היא לייצר חזית מסחרית לכיוון הרחוב הדרומי האחורי הכולל את מסילות הרכבת. יצירת חזית מסחרית במקרה שלפנינו הינה מורכבת מכמה סיבות:

החזיתות האחוריות של המבנים לשימור אינן בקו 0 לכיוון המסילות. פרט למבנה אחד (E) שחורג מקו 0 ולכן קיים אילוץ להרוס את החריגה, שאר המבנים בנסיגה לא אחידה. לחזיתות האחוריות ולחדרות יש ערך שימורי.

מפלס הרחוב הדרומי הינו במפלס נמוך יותר ממפלס רחוב יפו (פער משתנה של 1.60 מ' – 2.00 מ') ולכן החזית המסחרית לא תתאים למפלסי הבניינים לשימור.

הפתרון למורכבות זאת צריך להינתן נקודתית בכל בניין כשבאופן עקרוני השאיפה היא לשמור את החדרות האחוריות והחזיתות האחוריות של חלק מהמבנים לטובת חדרות של בתי קפה במפלס מעט גבוה ממפלס הרחוב או ירידה הדרגתית בטרסות. נגישות אל החדרות המוגבהות תהיה דרך בניין E. אנו סבורים שמסחר לא חייב להיות כולו בקו 0 ובמפלס הרחוב ושהמורכבות הקיימת תהפוך את החזית המסחרית למעניינת ומגוונת. יש להמנע מקירות תמך ולייצר הפרדה מפלסית על ידי טרסות ופיתוח נופי אשר מאפשר גישה אל החדרות והמסחר.

להלן פירוט לגבי כל מבנה בנפרד:

מבנה C: מיועד לטובת הציבור ע"פ תכנית מאושרת. המבנה הפך לקצה המערבי של המתחם לאחר הריסת מבנה A, B במסגרת היתר 2021/470.00.

שימור המבנה יהיה חלק משימור המתחם.

בתב"ע המאושרת נכללות הוראות מיוחדות למבנה לשיקום ושיפוץ ללא תוספת בנייה (סעיף 2.2/4.ג').

מבנה C הוגדר בתב"ע מאושרת כציבורי לטובת מרכז מידע/מרכז מבקרים, כשתנאי לאיכלוס המבנים האחרים יהיה שיקום ושיפוץ המבנה הציבורי.

המבנה הציבורי הוא חלק מהמתחם ויש להותיר את מחויבות היזם למבנה הציבורי כפי שאושר. יש להוסיף סעיף לתקנון.

בתב"ע מאושרת נקבע שחזית בניין A, B המפורקות ישמשו לבנייה מחדש של חזית מערבית אטומה של בניין C (4.3.2/ב'). יש לעדכן בתקנון.

צמד חלונות ממבנה A

יש לסמן בסימבול לשימור בתשריט.

הגמישות שנדרשה בתב"ע מאושרת לטובת תכנון הכיכר כבר אינה נדרשת מכיוון שהכיכר תוכננה בהיתר מאושר 2021/0470.00. יש להוסיף סעיף המבטל את הגמישות ומחייב שימור של המבנה.

יש להציע חצר מגוננת ונטיעות לטובת הציבור.

יש להציג חזית מערבית.

מבנה D – מיועד למסחר. מבנה בן 2 קומות. חזית אחורית הפונה למסילת הרכבת כוללת חזית אבן אדמדמה בעיבוד עדין עם מרפסות זיז להם מעקות בסגנון אר-דקו.

בתכנית מוצעת תוספת בחזית האחורית על מנת לאפשר חזית מסחרית בקו 0. **התוספת תסתיר את החזית ולכן יש לבטלה.**

יש להשאיר חצר מגוננת במפלס אחד או מפלס מדורג כלפי הרחוב הדרומי. הפער המפלסי אינו גבוה בחלקה זו.

מבנה E:

בהיתר 2021/470.01 הנמצא בשלבי אישור הוצעה הריסה ובנייה מחדש של החזית על קו 0. מחלקת שימור אישרה את ההיתר בתנאים. הבנייה של החזית הדרומית לא תוכל לחזור באופן מלא בשל שינויי המפלסים ובשל הייעוד המסחרי.

קומת הקרקע תוחזר עם שינוי בפתחים בקומת הקרקע. **יש להשתמש בפתחים מסחריים שפורקו במבנה A, B.**

הגישה למסחר בבניינים הסמוכים D, F, G, H תהיה דרך בניין E או באמצעות מדרגות או דירוג הטראסות. מבוקשת תוספת קומה מעל האגף המערבי בן 2 הקומות על מנת להשוות את גובה 2 האגפים ולבנות גג רעפים אחד מעליהם. מקובל.

יש לבחון שימוש באבנים ופרטים שפורקו בבניין A, B ואוחסנו לבניית השלמת הקומה. יש להשתמש ברעפים היסטוריים מהאתר.

מבנה F, G:

סוכם כי יפורקו התוספות המאוחרות פרט למגדל המדרגות ובור המים. יש לבטל את הבינוי המוצע בחצר.

החצר תישמר כולל העצים ותשמש את המסחר לכיוון יפו כחצר מסעדה לדוגמא.

ניתן לאפשר גישה גם מצד המסילות באמצעות מדרגות וגישה נגישה דרך מבנה E.

מבנה H :

בסקיצה הראשונית הוצע ריחוף משמעותי יותר מעל המבנה. נראה שהשינוי ליצור גג שטוח מעל המבנה ההיסטורי מעט חוטא לרעיון הראשוני וסוגר את המבנה בתוך קופסא כך שרעיון הריחוף לא מובן. יש להציג חלופה אחרת.

יש לשמור חזית אחורית כך שהגג המשוחזר ייתמך על ידה. החזית האחורית פונה אל אזור ציבורי והגיוני לשמור אותה גם אם היא נבלעת בבניין החדש. חזית זו תפריד בין האזור הציבורי לאזור הפרטי בקומת הקרקע. ניתן לשקול פירוק והרכבה של חזית זו.

בניינים J, K:

יש להדגיש את ההפרדה בין הקומות ההיסטוריות לחדשות.
יש להציע חלופה נוספת. הגג הירוק מעל החזית לשימור צריך להיות נוכח גם בעיצוב החזיתות ויהווה הפרדה בין הישן לחדש. מומלצת נסיגה עיצובית בקומה זו. המפלס הירוק מהווה גישה למסלול גג מוצע מעל כל גגות מתחם הרכב. לפיכך המשכיות המסלול צריכה לבוא לידי ביטוי בקומה זו באופן מובהק יותר.
יש להציג חזית מזרחית. יש להשתמש באבן ובפרטי הבניין שפורקו בבניין A,B

הערות כלליות:

יש להציג את כל החזיתות. הוצגה רק חזית צפונית.
טיילת הגג המחברת בין כל המבנים במפלס קומה ג' היא רעיון מוצלח המאפשר הנאה מהמבנים לשימור. הטיילת מתחילה בקומה ג' של המגדל כקומה "ירוקה" וממשיכה על גגות המבנים לשימור כולל מעבר בתוך גג הרעפים של מבנה E (במפלס מעט גבוה) ומתחבר בסופו לגג המבנה הציבורי C.
טיילת הגגות מהווה כעין קומת הפרדה במגדל בין חזית הקומות ההיסטוריות לבנייה החדשה.
קומת הטיילת בגג צריכה להיות קומה פתוחה ללא קירות על מנת לחזק את ההפרדה בין הישן לחדש ועל מנת להדגיש את טיילת הגג לכיוון הרחוב.
יש להגדיר את הטיילת כזיקת הנאה לציבור.

תנאים למתן היתר:

שיקום המבנה והמתחם יתוכננו ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף קבלן ומשמר מוסמך בעלי נסיון בשימור בפועל.
יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור.
יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ולכלול חו"ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש.
יש להגיש כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור.
יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.
תשריט – יש לתקן סימון קווי בניין, שימור וחזיתות מסחריות באופן מדויק לפי ההוראות שלעיל. קווי הבניין וסימון המסחר יותאמו לחזיתות המבנים לשימור פרט לבניינים שתחת המגדל המוצע.
תיק תיעוד – הוגש תיק תיעוד מאד כללי. בעבר הוגשו תיקי תיעוד מפורטים הרבה יותר. יש לכלול אותם במסמכי התכנית.
יש לסמן בהאטצ' סגול לשימור את כל החזיתות של המבנים פרט לחזית אחורית של בניין J, K בכלל מסמכי ונספחי התכנית.

הוראות התכנית:

יש לתקן טבלה 5 – אשר מציגה שורת חישוב שטח עירוני מעורב ס"ה לא נכונה
יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לעניין גובה הבינוי.

שימור: לא הוגש עדכון להוראות התכנית לאחר התיקונים שנדרשו לנספח. יש להתאים להמלצות שלעיל. יש להוסיף הוראות שימור כפרק נפרד בהוראות התכנית. יש להוסיף סעיף תשתיות בתת הקרקע או מתחת למגדל בלבד. הוראות לגבי מרחבים מוגנים – בתחום המגדל בלבד. הוראות לגבי בורות מים – לשימור במידה וימצאו מתחת או בסמוך לבניינים לשימור. יש להוסיף הוראות הגנה על המבנים בזמן הביצוע והוראות לגבי חיזוקים. אין לדרוש חיזוקים למבנים לשימור מכיוון שיתכן ולא נדרש.

שימור: המבנים כוללים פרטים ייחודיים לשימור כגון פרטי אבן, ריצופים, ברזל, נגרות, רעפים ועוד. יש לשימור על כל הפרטים. במידה ויוחלט שלא ניתן לשקם את הפרטים יידרש שחזור מלא בטכנולוגיה מקורית. הריצופים יותקנו מחדש במקומם המקורי אם ניתן או באזורים ציבוריים ומסחריים להנאת ציבור רחב. יש להוסיף סעיף שמירה על פרטי בניין להוראות התכנית.

יש לבטל סעיף לעניין העברת זכויות בין תאי השטח בתכנית.

ישנו חוסר בהירות בהוראות התכנית בשימוש "עירוני מעורב" – יש להציג פירוט מספק לשימושים המוצעים בכלל המפלסים הקיימים והמוצעים.

תכנון המרחב הציבורי והגישה אל המבנה המערבי בחזית כיכר J יהיה בתיאום עם חברת "עדן" ועל פי הנחיות "טופוטק".

בתכנית המאושרת החלה הייתה דרישה למקם שירותים ציבוריים בתא שטח 5 יש להראות מיקום מוצע לשירותים הציבוריים בגבול התכנית, עדיפות לא במפלס הקרקע.

פתרונות תפעול: בהעדר חניון תת קרקעי במגרש המיועד למגדל - יש להציג את כלל פתרונות תפעול הבניין - כולל משטחי פריקה וטעינה, פתרון איסוף וסילוק אשפה, פתרונות אוורור, שחרור עשן, גנרטור וחח"י, חניות אופניים וכד'. כל אלו יתוכננו בשטח המגרש בגבולות התכנית ולא ימוקמו במפלסי הקרקע ובשטחי המרחב הציבורי.

יש להציג מיקום רחבות כיבוי אש ותשתיות שונות (מים/ביוב לדוגמא) בתיאום עם המח' הרלוונטיות בהקדם העשויים להשפיע על תכנון וביצוע העבודות ברחוב יפו.

פתרונות לנגר וניקוזים יהיו בתחום המגרש וללא השפעה על מפלסי הקרקע והמרחב הציבורי.

יש להציג את תכנון הגגות הירוקים בהתאם להנחיות תב"ע הכניסה לעיר, כולל עומקי שתילה וניקוזים.

יש להציג עומקי שתילה תקינים עבור עצים המוצגים בתוכנית הנופית בקומת הקרקע בתיאום ואישור מח' התכנון.

יש להשלים חוות דעת איכות הסביבה לעניין הרקטיפייר של הרק"ל ממזרח לתכנית.

מפלסים:

נדרש תיאום מול צוות הכניסה לעיר ומחלקת שימור וטיפול במרחב הציבורי ליצירת רצף מפלסים מיטבי בכלל השטח הציבורי שבגבולות התכנית. הייתה לכך התייחסות מפורטת תחת סעיף שימור

כמו כן, יש לדרג את הפרשי המפלסים ולצמצם קירות תמך גבוהים כלפי דרום התכנית.

יש לסמן באופן ברור את המפלסים בתוך כל מבנה ובכל חצר. יש לסמן את קווי המתאר שלהם ולציין את גובהם.

כל תיאום המפלסים יתבצע בתיאום מול חברת "עדן" ומחלקת התכנון.

נדרשים עוד חתכי רוחב נוספים כדי לבחון את נושא פערי הגבהים. יש לציין מפלסים.

איכות הסביבה:

תנאי להפקדת התכנית יהיה להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים. התכנית חלה בפולגון דרישה לבדיקות קרקע של המשרד להגנת הסביבה, יש לתאם מולם הגשת סקר קרקע היסטורי.

יש להשלים את המסמך הסביבתי כמפורט להלן:

חלק עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות הערות המחלקה.

המחלקה למדיניות התכנון:

המחלקה לנגישות:

ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

יש להטמיע את הערות מחלקת נכסים:

יש לתקן את הוראות התוכנית ולמחוק את כל ההתייחסות לכך שהעירייה תפקיע את השטחים הציבוריים. במקום זאת יש להוסיף את סעיפי רישום הבאים:

חלוקה ו/או רישום

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאת הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.

הפקעה

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:

תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.

ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חו"ד של מחלקות ותיאום תכנון נוסף ככל שיידרש:

צוות בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף מבני ציבור, תברואה, מנח"י, חברת חשמל, רשות העתיקות, מחלקת מידע תכנוני, אגף שפ"ע (תחזוקת כבישים ומדרכות + מחלקת גננות), מדיניות התכנון, אגף תושייה.

שליחת הודעות לחלקות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

התקבל מסמך סביבתי מאת חב' אמפיביו. המסמך מאושר על ידי המחלקה **ויש להשלים את הנושאים הבאים:**

יש לערוך בדיקה מיקרו-אקלימית לבדיקת הצללות ורוחות.

יש לשים לב כי סעיף 4.1.2 א ס"ק 3.6 אוסר הקמת קולונדה בחזיתות החדשות של המבנים. פעמים רבות כאשר מתקיימת הגברת רוחות הפתרון למיתון רוח במפלס הולכי הרגל הוא באמצעות הקמת קולונדה בחזיתות. על כן, מבקשת המחלקה לבטל את הסעיף ולבחון את תוצאות מהירות הרוח ואת הפתרונות הנדרשים.

יש לבחון את משטר הרוחות גם על מעברי הגשרים המתוכננים מעל השביל המוצע.

תנאים להפקדת התכנית יהיו:

הגשת סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.

יש לתאם מולם הגשת סקר קרקע היסטורי לבדיקות קרקע של המשרד להגנת הסביבה.

השלמת המסמך הסביבתי כמפורט לעיל.

יש לערוך בדיקה מיקרו-אקלימית לבדיקת הצללות ורוחות.

יש לשים לב כי סעיף 4.1.2 א ס"ק 3.6 אוסר הקמת קולונדה בחזיתות החדשות של המבנים. פעמים רבות כאשר מתקיימת הגברת רוחות הפתרון למיתון רוח במפלס הולכי הרגל הוא באמצעות הקמת קולונדה בחזיתות. על כן, מבקשת המחלקה לבטל את הסעיף ולבחון את תוצאות מהירות הרוח ואת הפתרונות הנדרשים.

יש לבחון את משטר הרוחות גם על מעברי הגשרים המתוכננים מעל השביל המוצע.

יש לבחון ולערוך באופן מפורט חיזוי אקוסטי עבור שימושי המגורים המתוכננים.

הערות המחלקת איכות הסביבה להוראות לתכנית:

יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדל בתכניות יחויב בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן.

חלק יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה b.

חלק יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשתיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

חלק יש לקבוע חיוב לייצור אנרגיה מתוך ממצאי סקר אנרגיה.

חלק השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

חלק תנאי עבור שימושי המסחר והמלון, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין או לגג טכני הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים ובתיאום מול מחלקת שימור.

חלק יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג, הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מחזור וכד' של המסחר, המשרדים והמלון יהיו בקומות התת-הקרקעיות.

חלק לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתיאום עם חברת החשמל.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

נספח 3

עמדת מהנדס העיר מיום

23.12.2024

עמ' 25

אגף רישוי ופיקוח – מח' מיפוי ומדידות	לא התקבל
--	----------

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	חיזוק ושימור מבנים לשימור, ציפוף, עירוב שימושים	הריסת מבנים ראויים לשימור תוך שימור חזיתות בלבד לטובת בניית מגדל בתא שטח 1. בניית מגדל בצפיפות גבוהה למגדל מדרום, מסה חורגת בנוף.
כלכלת היישוב/הרשות:	תוספת שטחי מסחר, תעסוקה ומלונאות, הפרשות מבונות	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:	כיכר עירונית	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גובה בינוי:

בהתאם לסיכום עם מהנדס העיר ופגישות רבות שבהם הוצגה התכנית יש לצמצם את קומות המגדל ל 25 קומות סה"כ וזאת לאור מיקום המגדל בסמוך למתחם הרכב הצפוני והקרב ביניהם ולאור גודל המגרש.

2. שימור:

3. מטרת התכנית היא לרכז את הזכויות במגדל בקצה המזרחי של המתחם על מנת לשמור את שאר המבנים לשימור ללא תוספות. הרעיון מקובל באופן עקרוני בתנאי ששימור המבנים יהיה אכן נקי מתוספות ושיכלול חזיתות אחוריות וחצרות כפי שיפורט להלן.

4. מטרה נוספת של התכנית היא לייצר חזית מסחרית לכיוון הרחוב הדרומי האחורי הכולל את מסילות הרכבת. יצירת חזית מסחרית במקרה שלפנינו הינה מורכבת מכמה סיבות:

5. החזיתות האחוריות של המבנים לשימור אינן בקו 0 לכיוון המסילות. פרט למבנה אחד (E) שחורג מקו 0 ולכן קיים אילוץ להרוס את החריגה, שאר המבנים בנסיגה לא אחידה.

6. לחזיתות האחוריות ולחצרות יש ערך שימורי.

7. מפלס הרחוב הדרומי הינו במפלס נמוך יותר ממפלס רחוב יפו (פער משתנה של 1.60 מ' – 2.00 מ')

ולכן החזית המסחרית לא תתאים למפלסי הבניינים לשימור.

8. הפתרון למורכבות זאת צריך להינתן נקודתית בכל בניין כשבאופן עקרוני השאיפה היא לשמור את החצרות האחוריות והחזיתות האחוריות של חלק מהמבנים לטובת חצרות של בתי קפה במפלס מעט גבוה ממפלס הרחוב או ירידה הדרגתית בטראסות. נגישות אל החצרות המוגבהות תהיה דרך בניין E. אנו סבורים שמסחר לא חייב להיות כולו בקו 0 ובמפלס הרחוב ושהמורכבות הקיימת תהפוך את החזית המסחרית למעניינת ומגוונת. יש להמנע מקירות תמך ולייצר הפרדה מפלסית על ידי טרסות ופיתוח נופי אשר מאפשר גישה אל החצרות והמסחר.

9. להלן פירוט לגבי כל מבנה בנפרד:

10. מבנה C: מיועד לטובת הציבור ע"פ תכנית מאושרת. המבנה הפך לקצה המערבי של המתחם לאחר הריסת מבנה A, B במסגרת היתר 2021/470.00.

11. שימור המבנה יהיה חלק משימור המתחם.

12. בתב"ע המאושרת נכללות הוראות מיוחדות למבנה לשיקום ושיפוץ ללא תוספת בנייה (סעיף 4.2.2/ג').

13. מבנה C הוגדר בתב"ע מאושרת כציבורי לטובת מרכז מידע/מרכז מבקרים, כשתנאי לאיכלוס המבנים האחרים יהיה שיקום ושיפוץ המבנה הציבורי.

14. המבנה הציבורי הוא חלק מהמתחם ויש להותיר את מחויבות היזם למבנה הציבורי כפי שאושר. יש להוסיף סעיף לתקנון.

15. בתב"ע מאושרת נקבע שחזית בניין A, B המפורקות ישמשו לבנייה מחדש של חזית מערבית אטומה של בניין C (4.3.2/ב'). יש לעדכן בתקנון.

16. צמד חלונות ממבנה A

17. יש לסמן בסימבול לשימור בתשריט.

18. הגמישות שנדרשה בתב"ע מאושרת לטובת תכנון הכיכר כבר אינה נדרשת מכיוון שהכיכר תוכננה בהיתר מאושר 2021/0470.00. יש להוסיף סעיף המבטל את הגמישות ומחייב שימור של המבנה.

19. יש להציע חצר מגוננת ונטיעות לטובת הציבור.

20. יש להציג חזית מערבית.

21. מבנה D – מיועד למסחר. מבנה בן 2 קומות. חזית אחורית הפונה למסילת הרכבת כוללת חזית אבן אדמדמה בעיבוד עדין עם מרפסות זיז להם מעקות בסגנון אר-דקו.

22. בתכנית מוצעת תוספת בחזית האחורית על מנת לאפשר חזית מסחרית בקו 0. התוספת תסתיר את החזית ולכן יש לבטלה.

23. יש להשאיר חצר מגוננת במפלס אחד או מפלס מדורג כלפי הרחוב הדרומי. הפער המפלסי אינו גבוה בחלקה זו.

24. מבנה E:

25. בהיתר 2021/470.01 הנמצא בשלבי אישור הוצעה הריסה ובנייה מחדש של החזית על קו 0. מחלקת שימור אישרה את ההיתר בתנאים. הבנייה של החזית הדרומית לא תוכל לחזור באופן מלא בשל שינויי המפלסים ובשל הייעוד המסחרי.

26. קומת הקרקע תוחזר עם שינוי בפתחים בקומת הקרקע. יש להשתמש בפתחים מסחריים שפורקו

במבנה A,B.

27. הגישה למסחר בבניינים הסמוכים D, F, G, H תהיה דרך בניין E או באמצעות מדרגות או דירוג הטראסות.

28. מבוקשת תוספת קומה מעל האגף המערבי בן 2 הקומות על מנת להשוות את גובה 2 האגפים ולבנות גג רעפים אחד מעליהם. מקובל.

29. יש לבחון שימוש באבנים ופרטים שפורקו בבניין A, B ואוחסנו לבניית השלמת הקומה. יש להשתמש ברעפים היסטוריים מהאתר.

30. מבנה F, G:

31. סוכם כי יפורקו התוספות המאוחרות פרט למגדל המדרגות ובור המים. יש לבטל את הבינוי המוצע בחצר.

32. החצר תישמר כולל העצים ותשמש את המסחר לכיוון יפו כחצר מסעדה לדוגמא.

33. ניתן לאפשר גישה גם מצד המסילות באמצעות מדרגות וגישה נגישה דרך מבנה E.

34. מבנה H :

35. בסקיצה הראשונית הוצע ריחוף משמעותי יותר מעל המבנה. נראה שהשינוי ליצור גג שטוח מעל המבנה ההיסטורי מעט חוטא לרעיון הראשוני וסוגר את המבנה בתוך קופסא כך שרעיון הריחוף לא מובן. יש להציג חלופה אחרת.

36. יש לשמור חזית אחורית כך שהגג המשוחזר ייתמך על ידה. החזית האחורית פונה אל אזור ציבורי והגיוני לשמור אותה גם אם היא נבלעת בבניין החדש. חזית זו תפריד בין האזור הציבורי לאזור הפרטי בקומת הקרקע. ניתן לשקול פירוק והרכבה של חזית זו.

37. בניינים J, K:

38. יש להדגיש את ההפרדה בין הקומות ההיסטוריות לחדשות.

39. יש להציע חלופה נוספת. הגג הירוק מעל החזית לשימור צריך להיות נוכח גם בעיצוב החזיתות ויהווה הפרדה בין הישן לחדש. מומלצת נסיגה עיצובית בקומה זו. המפלס הירוק מהווה גישה למסלול גג מוצע מעל כל גגות מתחם הרכב. לפיכך המשכיות המסלול צריכה לבוא לידי ביטוי בקומה זו באופן מובהק יותר.

40. יש להציג חזית מזרחית. יש להשתמש באבן ובפרטי הבניין שפורקו בבניין A,B

41. הערות כלליות:

42. יש להציג את כל החזיתות. הוצגה רק חזית צפונית.

43. טיילת הגג המחברת בין כל המבנים במפלס קומה ג' היא רעיון מוצלח המאפשר הנאה מהמבנים לשימור. הטיילת מתחילה בקומה ג' של המגדל בקומה "ירוקה" וממשיכה על גגות המבנים לשימור כולל מעבר בתוך גג הרעפים של מבנה E (במפלס מעט גבוה) ומתחבר בסופו לגג המבנה הציבורי C.

44. טיילת הגגות מהווה כעין קומת הפרדה במגדל בין חזית הקומות ההיסטוריות לבנייה החדשה.

45. קומת הטיילת בגג צריכה להיות קומה פתוחה ללא קירות על מנת לחזק את ההפרדה בין הישן לחדש ועל מנת להדגיש את טיילת הגג לכיוון הרחוב.

46. יש להגדיר את הטיילת כזיקת הנאה לציבור.

47. תנאים למתן היתר:

48. שיקום המבנה והמתחם יתוכננו ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף קבלן ומשמר מוסמך בעלי נסיון בשימור בפועל.

49. יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור.

50. יש להגיש חוו"ד מהנדס שימור ולכלול חוו"ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש.

51. יש להגיש כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור.

52. יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.

53. תשריט – יש לתקן סימון קווי בניין, שימור וחזיתות מסחריות באופן מדויק לפי ההוראות שלעיל. קווי הבניין וסימון המסחר יותאמו לחזיתות המבנים לשימור פרט לבניינים שתחת המגדל המוצע.

54. תיק תיעוד – הוגש תיק תיעוד מאד כללי. בעבר הוגשו תיקי תיעוד מפורטים הרבה יותר. יש לכלול אותם במסמכי התכנית.

55. יש לסמן בהאטצ' סגול לשימור את כל החזיתות של המבנים פרט לחזית אחורית של בניין J, K בכלל מסמכי ונספחי התכנית.

56. הוראות התכנית:

57. יש לתקן טבלה 5 – אשר מציגה שורת חישוב שטח עירוני מעורב ס"ה לא נכונה

58. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבינוי.

59. יש לקבוע מס' יח"ד בהוראות התכנית ולהוסיף סעיף סטייה ניכרת.

60. יש לקבוע כי לפחות 20 אחוז מהדירות יהיו דירות עד 55 מ"ר מרבי בהתאם להנחיות מנהל התכנון ועוד 30 אחוז מהדירות יהיו עד 75 מ"ר מרבי במטרה לאפשר כמות גדולה של גירות קטנות בפרוייקט

61. שימור: לא הוגש עדכון להוראות התכנית לאחר התיקונים שנדרשו לנספח. יש להתאים להמלצות שלעיל. יש להוסיף הוראות שימור כפרק נפרד בהוראות התכנית. יש להוסיף סעיף תשתיות בתת

הקרקע או מתחת למגדל בלבד. הוראות לגבי מרחבים מוגנים – בתחום המגדל בלבד. הוראות לגבי בורות מים – לשימור במידה וימצאו מתחת או בסמוך לבניינים לשימור. יש להוסיף הוראות הגנה על המבנים בזמן הביצוע והוראות לגבי חיזוקים. אין לדרוש חיזוקים למבנים לשימור מכיוון שיתכן ולא נדרש.

62. שימור: המבנים כוללים פרטים ייחודיים לשימור כגון פרטי אבן, ריצופים, ברזל, נגרות, רעפים ועוד. יש לשמור על כל הפרטים. במידה ויוחלט שלא ניתן לשקם את הפרטים יידרש שחזור מלא בטכנולוגיה מקורית. הריצופים יותקנו מחדש במקומם המקורי אם ניתן או באזורים ציבוריים ומסחריים להנאת ציבור רחב. יש להוסיף סעיף שמירה על פרטי בניין להוראות התכנית.

63. יש לבטל סעיף לעניין העברת זכויות בין תאי השטח בתכנית.

64. ישנו חוסר בהירות בהוראות התכנית בשימוש "עירוני מעורב" – יש להציג פירוט מספק לשימושים המוצעים בכלל המפלסים הקיימים והמוצעים.

65. תכנון המרחב הציבורי והגישה אל המבנה המערבי בחזית כיכר J יהיה בתיאום עם חברת "עדן" ועל פי הנחיות "טופוטק".

66. בתכנית המאושרת החלה הייתה דרישה למקם שירותים ציבוריים בתא שטח 5 יש להראות מיקום מוצע לשירותים הציבוריים בגבול התכנית, עדיפות לא במפלס הקרקע.

67. פתרונות תפעול: בהעדר חניון תת קרקעי במגרש המיועד למגדל - יש להציג את כלל פתרונות תפעול הבניין - כולל משטחי פריקה וטעינה, פתרון איסוף וסילוק אשפה, פתרונות אוורור, שחרור עשן, גנרטור וחח"י, חניות אופניים וכד'. כל אלו יתוכננו בשטח המגרש בגבולות התכנית ולא ימוקמו במפלסי הקרקע ובשטחי המרחב הציבורי.

68. יש להציג מיקום רחבות כיבוי אש ותשתיות שונות (מים/ביוב לדוגמא) בתיאום עם המח' הרלוונטיות בהקדם העשויים להשפיע על תכנון וביצוע העבודות ברחוב יפו.

69. פתרונות לנגר וניקוזים יהיו בתחום המגרש וללא השפעה על מפלסי הקרקע והמרחב הציבורי.

70. יש להציג את תכנון הגגות הירוקים בהתאם להנחיות תב"ע הכניסה לעיר, כולל עומקי שתילה וניקוזים.

71. יש להציג עומקי שתילה תקינים עבור עצים המוצגים בתוכנית הנופית בקומת הקרקע בתיאום ואישור מח' התכנון.

72. יש להשלים חוות דעת איכות הסביבה לעניין הרקטיפייר של הרק"ל ממזרח לתכנית.

73. מפלסים:

74. נדרש תיאום מול צוות הכניסה לעיר ומחלקת שימור וטיפול במרחב הציבורי ליצירת רצף מפלסים מיטבי בכלל השטח הציבורי שבגבולות התכנית. הייתה לכך התייחסות מפורטת תחת סעיף שימור

75. כמו כן, יש לדרג את הפרשי המפלסים ולצמצם קירות תמך גבוהים כלפי דרום התכנית.
76. יש לסמן באופן ברור את המפלסים בתוך כל מבנה ובכל חצר. יש לסמן את קווי המתאר שלהם ולציין את גובהם.
77. כל תיאום המפלסים יתבצע בתיאום מול חברת "עדן" ומחלקת התכנון.
78. נדרשים עוד חתכי רוחב נוספים כדי לבחון את נושא פערי הגבהים. יש לציין מפלסים.
79. **איכות הסביבה:**
80. תנאי להפקדת התכנית יהיה להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.
81. התכנית חלה בפולגון דרישה לבדיקות קרקע של המשרד להגנת הסביבה, יש לתאם מולם הגשת סקר קרקע היסטורי.
82. יש להשלים את המסמך הסביבתי כמפורט להלן:
83. התקבל מסמך סביבתי מאת חב' אמפיביו. המסמך מאושר על ידי המחלקה **ויש להשלים את הנושאים הבאים:**
84. **יש לערוך בדיקה מיקרו-אקלימית לבדיקת הצללות ורוחות.**
85. יש לשים לב כי סעיף 4.1.2 א ס"ק 3.6 אוסר הקמת קולונדה בחזיתות החדשות של המבנים. פעמים רבות כאשר מתקיימת הגברת רוחות הפתרון למיתון רוח במפלס הולכי הרגל הוא באמצעות הקמת קולונדה בחזיתות. על כן, מבקשת המחלקה לבטל את הסעיף ולבחון את תוצאות מהירות הרוח ואת הפתרונות הנדרשים.
86. יש לבחון את משטר הרוחות גם על מעברי הגשרים המתוכננים מעל השביל המוצע.
87. יש לבחון ולערוך באופן מפורט חיזוי אקוסטי עבור שימושי המגורים המתוכננים.
88. תנאים להפקדת התכנית יהיו:
89. הגשת סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.
90. יש לתאם מולם הגשת סקר קרקע היסטורי לבדיקות קרקע של המשרד להגנת הסביבה.
91. השלמת המסמך הסביבתי כמפורט לעיל.
92. יש לערוך בדיקה מיקרו-אקלימית לבדיקת הצללות ורוחות.
93. יש לשים לב כי סעיף 4.1.2 א ס"ק 3.6 אוסר הקמת קולונדה בחזיתות החדשות של המבנים. פעמים רבות כאשר מתקיימת הגברת רוחות הפתרון למיתון רוח במפלס הולכי הרגל הוא באמצעות הקמת קולונדה בחזיתות. על כן, מבקשת המחלקה לבטל את הסעיף ולבחון את תוצאות מהירות הרוח ואת הפתרונות הנדרשים.
94. יש לבחון את משטר הרוחות גם על מעברי הגשרים המתוכננים מעל השביל המוצע.
95. יש לבחון ולערוך באופן מפורט חיזוי אקוסטי עבור שימושי המגורים המתוכננים.
96. הערות המחלקת איכות הסביבה להוראות לתכנית:

97. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדל בתכנית יחויב בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן.
98. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה ב. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.
99. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
100. יש לקבוע חיוב לייצור אנרגיה מתוך ממצאי סקר אנרגיה.
101. היות ולא הוגדרו בתכנית השימושים המתוכננים בשטחי התעסוקה הצמודים למגורים, על מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספחי א' וב' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.
102. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
103. תנאי עבור שימושי המסחר והמלון, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין או לגג טכני הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים ובתיאום מול מחלקת שימור.
104. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג, הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מחזור וכד' של המסחר, המשרדים והמלון יהיו בקומות התת-הקרקעיות.
105. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
106. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות הערות המחלקה.

107. המחלקה למדיניות התכנון:

108. התכנית להציג הפרשה מבונה בגודל שלא יפחת מ- 1,080 מ"ר, וזאת בנוסף ל 420 מ"ר שאושרו בתב 462176 (320 מ"ר בתא שטח 4 ו- 100 מ"ר בתא שטח) - סה"כ על התכנית להציג הפרשה מבונה בגודל של 1,500 מ"ר. מיקום ההפרשה יתואם מול מחלקת מבני ציבור ומול מחלקת התכנון.

109. השימושים שיותרו בשטחים אלה יהיו עבור משרדים עירוניים, מנהל קהילה, מנהל חברה תרבות ופנאי כגון מרכז צעירים ומרכז חדשנות. יש לתקן בהתאם סעיף 4.1.1 והן השימושים שבסעיף 4.2.1.

110. סעיף 4.1 יתוקן ויצוין מיקום ההפרשה – מספר תא השטח ומספר הבניין.

111. יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.

112. בסעיף 5 יצוינו השטחים המיועדים לצרכי ציבור. כל השטחים יצוינו כשטח עיקרי. בהערה לטבלה יש לציין כי ניתן יהיה לנייד שטחי ציבור עיקריים לשטחי שרות.

113. בסעיף 5 יש למחוק הערה ג' ולא להתיר ניוד של שטחים.

114. בסעיף 5 יש למחוק הערה ד'. כל שטח נדרש יבוקש כעת.

115. בסעיף 5 יש למחוק הערה 2. מספר יחידות הדיור הסופי יקבע כבר כעת. אין לאפשר שינוי/תוספת של יח"ד בשלב היתר בנייה, מאחר ולתוספת יחידות דיור ישנה השפעה על ההפרשות לצרכי ציבור.

116. יתווספו בתקנון הוראות שעניין העברת השטחים הציבוריים לבעלות עיריית ירושלים.

117. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

118. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.

119. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי הפרוגרמה לקביעת השימוש הספציפי תתואם עם המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים.

121. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

122. המחלקה לנגישות:

123. ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

124. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חו"ד של מחלקות ותיאום תכנון נוסף ככל שיידרש:

צוות בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף מבני ציבור, תברואה, מנח"י, חברת חשמל, רשות העתיקות, מחלקת מידע תכנוני, אגף שפ"ע (תחזוקת כבישים ומדרכות + מחלקת גננות), מדיניות התכנון, אגף תושייה.

125. שליחת הודעות לחלקות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

126. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
פרץ יוסי	רפרנט תכניות תב"ע	23.12.2024	

נספח 4

**סיכום דיון בנושא הוראות בעלות
אחודה בתכניות לטובת בנייני דיור
להשכרה במשרד המשפטים מיום
09.01.2023**

עמ' 35

מדינת ישראל משרד המשפטים

ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)

ירושלים: ט"ז טבת תשפ"ג

09 ינואר 2023

אל:

גב' כרמית יוליס, המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי);
מר צחי דוד, סגן ראש אגף התקציבים, משרד האוצר;
מר ערן ניצן, יו"ר הוועדה המחוזית תל אביב, מינהל התכנון;
מר דוד שני, ראש הרשות לרישום ולהסדר זכויות מקרקעין;
מר אביעד אמרוסי, המשנה לראש הרשות לרישום ולהסדר זכויות מקרקעין;
גב' תדמור עציון, היועצת המשפטית, מינהל התכנון;
מר בני ארביב, לשכה משפטית, מינהל התכנון;
מר נחמיה ון דייק, יועץ משפטי (היוצא), הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב;
גב' דרורי שפירא, יועצת משפטית, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב;
מר ניצן בן ארויה, יועץ משפטי, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב מרכז;
מר ארז בן אליעזר, מתכנן מחוז תל אביב, מינהל התכנון;
גב' איריס קשמון, סגנית של מתכנן מחוז תל אביב, מינהל התכנון;
מר יפתח עשאהל, אגף תקציבים, משרד האוצר;
מר עמית שטאובר, סגן היועץ המשפטי למשרד האוצר;
מר נור חיאק, לשכה משפטית, משרד האוצר;
מר ניב יערי, ראש אשכול נדל"ן, ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי);
גב' נועה סרברו, אשכול נדל"ן, ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי);
מר תום פישר, אשכול נדל"ן, ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי);
גב' ירדן כרמלי, מתמחה, ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)

שלום רב,

סיכום דיון בנושא: הוראת בעלות אחודה בתכניות לטובת בנייני דיור להשכרה

מועדי הדיון: 15.6.2022, 13.11.2022

רקע:

- עניינה של ישיבה זו באפשרות לקבוע הוראה בתכנית לבעלות אחודה במקרקעין במגרש או בחלק מבניין שאותו התכנית מייעדת למגורים להשכרה. זאת, על רקע מאמצים ממשלתיים ומדיניות תכנונית להעשיר את שוק הדיור בישראל בדירות להשכרה ברמה גבוהה.
- משמעותה של הוראת בעלות אחודה במקרקעין, ובמקרה שלפנינו – בבניין מגורים, היא כי לא ניתן להעביר את הבעלות בחלק מיחידות הדיור במבנה כיחידה קניינית נפרדת, אלא שהעברת בעלות תוכל להתבצע אך ורק ביחס למבנה בשלמותו, על כל יחידות הדיור שבו. ודוק, אין בהוראה כדי למנוע שותפות בבעלות על כלל היחידות כאמור.
- לבקשת יו"ר ומתכנן הוועדה המחוזית תל אביב, ונוכח תכנית מסוימת המקודמת במחוז בימים אלו, התבקשנו לבחון את הנושא בפרט על רקע דיונים קודמים מהם עלה כי כלל מדובר בחרגי שיש בו גם כדי

להגביל את זכות הקניין ועל כן ניתן לקבוע הוראת בעלות אחודה במצבים בהם הדרישה היא אינהרנטית לסוג הייעוד והשימוש שנקבעו בתכנית ולא בכל מצב.

4. במסגרת בבחינת הסוגיה המשפטית נערך דיון ראשון, ביום 15.06.2022, בהשתתפות נציגי מנהל התכנון והרשות לרישום ולהסדר זכויות במקרקעין, שלאחריו הועבר מסמך השלמה מטעם מנהל תכנון בעניין ההצדקות התכנוניות שבקביעת הוראת בעלות אחודה. לאחר מכן, התקיים דיון נוסף, ביום 13.11.2022, יחד עם נציגי מנהל התכנון ומשרד האוצר.

עיקרי הדיון מיום 15.06.2022:

5. היועץ משפטי לוועדה המחוזית תל אביב, מר ון-דייק, הסביר כי הדיונים בעבר התייחסו למספר מקרים מצומצמים בהם ניתן להכניס הוראת בעלות אחודה לתכניות. יחד עם זאת, המחוז מתמודד עם הצורך להוסיף תמהיל מגוון של מגורים במחוז תל אביב, ובכלל זה יחידות דיור שאינן "רגילות", הן בהיבט התכנוני והן בהיבט הקנייני. עוד ציין, כי מדובר בתכניות שמיעדות שטחי בנייה למגורים בשכירות שלא לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה. על אף קשיי האכיפה של הוראת הבעלות האחודה ולמרות המעקפים שניתן לייצר לה על ידי זכויות קניין פחותות מבעלות, יש בה, ולו במעט, כדי להבטיח כי יחידות הדיור ישמשו בהתאם לייעודן בתכנית – כמגורים בשכירות – ולא יועברו כל אחת כמטבע עובר לסוחר באופן שספק אם ניתן יהיה להבטיח את השימוש בהן לשכירות.

6. מתכנן מחוז תל אביב, מר בן אליעזר, הוסיף כי מדובר על מודל חדש של שכירות ואף הבניין עצמו מתכונן כבעל מאפיינים שונים ממבנה "רגיל" למגורים. הוא הציג מספר דוגמאות מהעולם, בהן חברה מחזיקה בזכויות במבנה שלם ומציעה בו את הדירות לשכירות. כך לדבריו, מעבר לתכלית של הבטחת השימוש בדירות לשכירות כפי שתיאר היועץ המשפטי לעיל, הוראה כאמור מסייעת להגשים גם תכליות נוספות כגון הבטחה של רמת תחזוקה נאותה, התגברות על קושי שקיים בניהול בית משותף מרובה יחידות דיור ובמיוחד כאשר המתגוררים בו הם שוכרים ולא הבעלים.

7. לצד האמור, הציג היועץ המשפטי לוועדה המחוזית מרכז, מר בן ארויה, את הקושי בקביעת הוראת בעלות אחודה בתכנית, כאשר הציב את שאלת ההצדקה להתערבות מוסד תכנון במודל העסקי לניהול נכס. כך נתן כדוגמה מבנה המשמש כקניון מסחרי, שאפשר שינוהל בבעלות אחודה ואפשר (כפי שקורה בחלק מהקניונים) כי יחידותיו ישמשו יחידה קניינית נפרדת ויהיה להן רק ניהול משותף של השטחים המשותפים. בכך, מתחדדת השאלה האם התערבות כאמור בקניין היא נחוצה לסוג השימוש שנקבע בתכנית, או שהיא מתערבת יתר על המידה, באמצעות הגבלת זכות הקניין, גם על אופן ניהול הנכס מבחינה עסקית.

8. בהיבט האפשרות לאכוף את הוראת בעלות אחודה, ככל שתקבע, מבחינת דיני המקרקעין, התייחס ראש הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין, מר שני, והציג מספר דרכים שאפשר לבחון השימוש בהן: הראשונה, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, בדבר ייעודם של מקרקעין. הערה זו נרשמת לבקשת יו"ר מוסד תכנון; השנייה, הערה לפי 128 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, כאשר עשיית עסקה במקרקעין מותנית, על פי חיקוק, בהסכמתו של צד שלישי. בהקשר זה, מדובר בהערה שמגבילה את העבירות של זכות הבעלות, וניתן לראות בהוראות תכנית כחיקוק. אולם, נדרש צד שלישי, דוגמת מוסד התכנון, שיאפשר את ביטול הוראת הבעלות האחודה.

9. בסיום הדיון ביקשה המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי), הגב' כרמית יוליס, מספר השלמות שנדרשו לצורך קבלת החלטה בסוגיה. הראשונה, התייחסות של רשות מקרקעי ישראל להסכמים שנערכים מטעם במסגרת מכרזים של קרקעות המיועדות לפרויקטים לשכירות למגורים של החברה הממשלתית

"דירה להשכיר". השלמה נוספת שהתבקשה היא התייחסות של מנהל תכנון לגבי הייחודיות שבמוצר ה"בניין להשכרה" ועל הצורך בקביעת הוראה כאמור כעניין אינהרנטי לייעוד להשכרה.

מסמך השלמות ממנהל התכנון

10. בהמשך לאמור לעיל, ביום 7.8.21 העביר מתכנן מחוז תל אביב, מר בן אליעזר, מסמך עם ההשלמות הנדרשות לגבי מאפיינים ייחודיים של מבנים המיועדים למגורים לשכירות והיתרונות והתכליות השונות שבהוראת הבעלות האחודה (להלן: "**המסמך המשלים**"). נסקור כאן את עיקרי הדברים:

(א) **ניהול על ידי גוף אחד ומקצועי** – צוין, כי עליית מחירי הדירור מעלה את הביקוש ואת הצורך התכנוני לפתרון דיור איכותי שאינו בדרך של רכישת דירה. שכירות ארוכת טווח מידי גוף אחד ומקצועי, המנהל דרך קבע בנייני מגורים להשכרה, הינה אלטרנטיבה ראויה המאפשרת את הוודאות הנדרשת מצד הדיירים באשר למחירי השכירות ואופק ההשכרה.

(ב) **מבנים מרובי יחידות דיור קטנות** – צוין כי מבנים המיועדים לשכירות, על פי רוב, מספר רב של יחידות, כששטח הדירות קטן יחסית מדירות "רגילות". דירות קטנות כאמור המיועדות לשכירות מאופיינות בתחלופת דיירים גבוהה ובבלאי מואץ בדירות הנגזר מתחלופה זו. כמו כן, ההיקף הרחב של יחידות הדירור משליך על היבט נוסף ומשמעותי של מערכות תחזוקה מורכבות ברכוש המשותף במבנה, שלרוב יהיה במספר רב של קומות. בהתאם לעמדת מנהל התכנון, הוראת בעלות אחודה במקרה זה תאפשר פיתרון מסוג "בעלים אחד – כתובת אחת" לנושא התחזוקה השוטפת, הן בחלל הפנימי של הדירה והן ברכוש המשותף.

(ג) **מבנים בעלי שירותים משותפים אינטנסיביים** – צוין כי במסגרת תכנון בניין ובו דירות המיועדות להשכרה, התכנון לוקח בחשבון הקצאה נדיבה יותר של שטחים משותפים בבניין, לשימוש כלל השוכרים, כגון משרדי הנהלה ותחזוקה, מחסנים עבור ציוד תחזוקה (חלקי חילוף לדירות וכד'), משרד לאיסוף דואר וחבילות, מועדון דיירים, גינות משותפות, אזורי עבודה שיתופיים ועוד. גם בהקשר זה, לעמדת מנהל התכנון בעלות אחודה במבנה תסייע בניהול איכותי ואפקטיבי של אותם שטחים משותפים.

(ד) **עירוב שימושים** – בבניינים בהם קיים עירוב שימושים, כמו למשל בין שימושי תעסוקה ומלונאות לבין שימוש מגורים לשכירות, נוצר בניין שיש בו כמה צרכים תפעוליים ותחזוקתיים בעלי אופי שונה. במצבים אלו, לעמדת מנהל התכנון, נכון שאת שימושי המגורים להשכרה אל מול צרכי השימושים האחרים ייצג בעלים אחד ולא מספר רב של בעלים של כל אחד מיחידות הדירור, אשר "כוח המיקוח" שלהם קטן יותר.

(ה) **גמישות תכנונית** – עניין נוסף שצוין בעמדת מנהל התכנון הוא כי בעלות אחודה במקרקעין מאפשרת, אם וכאשר עולה הצורך התכנוני, להסב את השימוש במבנה לשימוש אחר.

11. עוד צוין במסמך המשלים כי מסוירים שנעשו בפרויקטים של החברה הממשלתית "דירה להשכיר", עלו יתרונות של מודל הבעלות האחודה, לעניין סוגיית תחזוקת המבנים, ניהול של שטחים משותפים, וודאות לנושא משך תקופת השכירות וכן לעניין מחיר השכירות.

דיון משלים בנוכחות נציגי האוצר ואגף התקציבים – מיום 13.11.2022

12. לעמדת אגף התקציבים, פתרונם של קשיי הניהול שהוצגו אינו מצוי בהכרח בהוראת בעלות אחודה, וייתכן שיש לענות עליהן באמצעות הוראה נפרדת לניהול חיצוני לבניינים מורכבים אלה. סגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר, מר צחי דוד, הדגיש כי אין התנגדות עקרונית לעצם הרעיון של הוראת בעלות אחודה בשימושים להשכרה, אך על המחוקק לומר את דברו כחלק ממדיניות כוללת בתחום השכירות למגורים, לעת אישור תקציב המדינה. צוין כי ייעוד השכרה הוא שונה בתכלית מיעוד דיור רגיל וקיים קושי בתיחום מוצר השכירות כמוצר נפרד. בהיבט זה, הודגש כי לא רצוי שמשא ומתן בין הוועדה המחוזית לבין היזם הוא שיקבע את התוצאה. נטען כי הוראת בעלות אחודה יכולה לגרור פגיעה כלכלית משמעותית.

13. עוד הוסיף מר דוד כי בפועל, גם אם הדבר בסמכותה, הוועדה המחוזית לרוב לא קובעת שכירות כמוצר שימוש ייעודי שלא מכוח התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

בעניין זה ציין מר ארביב מהלשכה המשפטית במינהל התכנון כי בשונה מדיוור בהישג יד כהגדרתו בסעיף 1 לתוספת השישית (שכולל השכרה לטווח ארוך והשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, כהגדרת מונחים אלה שם), שעוסק במגבלות על האפשרות להחליף שוכר בתקופות שנקבעו בתוספת או במחיר שכירות מופחת - נושאים שלא היו בסמכות מוסד התכנון טרם תיקון 101 לאור ההתערבות המשמעותית בזכות הקניין ולאור שורה של הסדרים שנדרשו לשם כך (הסדרים שנקבעו בתוספת השישית), הרי שהוראה בתכנית שאיננה עוסקת במחיר מופחת ואף לא בתקופת שכירות מינימלית לשוכר, אלא רק בהוראה לפיה יחידות הדיור במגרש, כולן או חלקן, ישמשו למגורים בשכירות (כלומר, שימוש המגורים שהותר בהן, הינו מגורים של שוכר ולא של הבעלים) הינה בסמכותו של מוסד התכנון עוד לפני תיקון 101 וללא קשר לתוספת השישית, שכן מדובר בהוראת שימוש מסוים של מגורים, בדומה לשימושים מסויימים אחרים למגורים, דוגמת מעונות סטודנטים או דיור מוגן וכיו"ב. צוין כי עמדה כאמור בדבר סמכותו של מוסד תכנון לקבוע שימוש להשכרה אף לפני תיקון 101 וללא קשר לתוספת השישית, ניתנה לפני יותר מעשור במסגרת חוות דעת מטעם היועץ המשפטי של משרד הפנים על דעת המשנה ליועמ"ש (אזרחי) דאז ומובן כי סמכות זו לא בוטלה או צומצמה במסגרת תיקון 101 והיא תקפה גם היום.

מר ארביב הוסיף וציין כי בהתאם לחוות דעת זו, אף אושרו על ידי הוועדות המחוזיות מספר תכניות שקובעות שימוש להשכרה, לצמיתות או לתקופה שנקבעה בתכנית, שלא מכוח סעיף 2א62 ושלא חלות עליהן התוספת השישית. הבקשה הנוכחית של הוועדה המחוזית תל אביב נשוא דיון זה, הינה להוסיף נדבך נוסף בתכנית שתקבע שימוש לשכירות כאמור, כך שיחידות הדיור שנקבעו לשכירות, יהיו בבעלות אחת והשאלה כעת הינה האם הוראה כאמור שמטרתה המובהקת הינה הבטחת היעוד שנקבע לשכירות כמו גם תועלות אחרות הכרוכות בבעלות אחודה, הינה בסמכות מוסד התכנון כסמכות נגזרת מסמכותו לקבוע את השימוש לשכירות.

14. נציגי הלשכה המשפטית במשרד האוצר, סברו כי נוכח ההגבלה על זכות הקניין וההשלכות האפשריות הנלוות לקביעה כאמור, ייתכן וסוגיית הבעלות האחודה מצריכה עיגון בחקיקה ראשית ולא בדרך של הוראה תכנונית שנדרש להבין מה מקור סמכותה. כמו כן, צוין שביחס למקרקעי ישראל, התניה מעין זו יכולה לקבל ביטוי במסגרת מכרזי רשות מקרקעי ישראל ולאחר מכן לקבל ביטוי במרשם בהערת אזהרה, גם ללא כל קשר לביטוי התכנוני. בקרקע פרטית לרוב, המבנה שאישר מוסד התכנון עונה על הדרישות למבנה הראוי להירשם כבית משותף שההתייחסות לכל דירה שבו היא כליחידה קניינית נפרדת, וייתכן שגם מטעם זה לא יהיה נכון לייצר הגבלה של זכות זו באמצעות הוראה תכנונית.

15. מכיוון שתהליך הסדרה של סוגיה זו נמצא בימים אלו בעיצומו וצפוי להיות מושלם בתקופת הזמן הקרובה, יודגש כי משרד האוצר מציע להימנע ככל שניתן מקידום פרויקטים עד הסדרת הדברים.

סיכום

המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי), גב' כרמית יוליס, לאחר שעיינה גם במסמך המשלים שהועבר על ידי מנהל תכנון כאמור, סיכמה את הדיון כדלקמן:

16. סוגיית דיור להשכרה חוזרת כחוט השני בהתמודדות הממשלתית עם משבר הדיור בישראל. כבר בחוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011, נקבע כי בתכניות שיאושרו בוועדות לדיור לאומי, שהוקמו מכוח אותו חוק, יכללו דירות להשכרה. כך, גם התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, קובעת הסדר כולל ומלא לדיור בהישג יד שעניינו בדירות להשכרה ארוכת טווח ודירות להשכרה במחיר מופחת לזכאים. דוגמא נוספת ניתן למצוא בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014, שקובע כי חלק ממטרותיו היא יצירת היצע של מלאי דירות להשכרה. בנוסף לאלו, ועל מנת לקדם באופן אקטיבי את שוק השכירות ארוכת הטווח, הוקמה החברה הממשלתית "דירה להשכיר", הפועלת כזרוע של ממשלת ישראל לקידום שיכרות ארוכת טווח בשוק הדיור.

17. במקביל לאלו, קודמו יוזמות חקיקה שנועדו לעודד את השוק הפרטי לפנות לאפיק השכרת הדירות. כך למשל, חוק לעידוד בניית דירות להשכרה, התשס"ז-2007, ופרק שביעי 1 בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, שעניינן הטבות במיסוי עבור בעלים של מבנה מגורים המשמש להשכרה.

18. מהדיון עלה כי קיימים שלושה מסלולים לקביעת שימוש כאמור: האחד, דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק ובהתאם לתנאים השונים הקבועים בחוק לגביה; השני, קביעת שימוש למגורים להשכרה ארוכת טווח לתקופה של בין 15-25 שנים, שבסיומם אין עוד חובה להשכיר את הדירות; והשלישי, דיור להשכרה לתקופה בלתי מוגבלת.

19. קביעת הוראה בתכנית שלפיה יחידות הדיור למגורים יושכרו מהווה הוראה שכבר מוטמעת בלא מעט תכניות שאושרו בעבר, תוך הבנה כי מדובר בהוראה שהיא בסמכות מוסד התכנון, מאחר ומדובר בסוג מסוים של שימוש בקרקע למגורים, שבסמכות מוסד תכנון לקבוע. יוער, כי אין זה מקרה ייחודי שבו תכניות מייעדות בתכניות סוג מסוים של שימוש ל'מגורים'. כך למשל, גם "דיור מוגן" או "מעונות לסטודנטים" הם שימושים מיוחדים של מגורים, אשר גם הם נובעים מצורך תכנוני וקהילתי מסוים ולהם מאפיינים תכנוניים מובחנים משימוש מגורים "רגיל". יחד עם זאת, אין מחלוקת כי לקביעת שימוש לשכירות בלבד עשויה להיות משמעות כלכלית על כתפי בעל הקרקע, ומגבלה קניינית ש'הולכת עם הקרקע' לאורך זמן רב.

20. להבדיל מקביעת הוראה שלפיה יחידות הדיור למגורים יושכרו, ישנם כאמור הסדרים אחרים בחוק התכנון והבניה שהם משמעותיים יותר והמגבלות שעל פניו הם מטילים הן מכבידות יותר. כך למשל ההסדר הקבוע בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה קובע לא רק את סוג השימוש לדיור בשכירות, אלא מגבלות נוספות הנוגעות למשך תקופת חוזה השכירות, לדמי השכירות ולזכויות לשכירות במופחת, לבחירת השוכרים ולפיקוח ע"י גורם ממשלתי על כלל היבטי השכירות, לרבות סמכות להטלת עיצומים כספיים. כל אלו, בהיעדר חקיקה ראשית, לא יכלו להיות עניין שבסמכות מוסד תכנון לקבוע בתכנית.

21. ביחס לבקשה שלפנינו לאפשר קביעת הוראת בעלות אחודה, לגבי בניין, או חלק מבניין, שיועד בתכנית לטובת שימוש של מגורים לשכירות, להלן עמדתנו;

22. אכן יש בהוראה שמגבילה את העברת הזכויות בקרקע וקובעת כי יחידות הדיור תושכרנה (ולא תמכרנה) כדי לצמצם את הסחירות של המקרקעין משום שאינה מאפשרת את העברת הבעלות באחת מהדירות הבית המשותף בנפרד מהאחרות. בשל כך, המבחן הראשון שיש לבחון הוא הקשר הסיבתי בין השימוש המסוים במקרקעין לבין ההוראה. רק במקום בו הגבלת העבירות מהווה חלק אינהרנטי מהשימוש עצמו או שהיא משרתת באופן מובהק מטרה תכנונית, יהיה מקום לקבוע הוראה כאמור. על כן, השאלה שמתחדדת בפנינו כעת, היא האם יש מצבים מסוימים של שכירות, שלא יתקיימו בכל השכרה באשר היא, שניתן לאפיין אותם כמי שעונים על אחד מהמבחנים הללו.

ואכן, בסוג מסוים של שימושי קרקע נקבעות הוראות לבעלות אחודה. כך למשל, תמ"א 12 מחייבת כי תכניות למלונאות יכללו הוראה כאמור, כדי להבטיח שבית המלון ישמש כיחידה עסקית אחת מלאה. בדומה, ניתן לקבוע הוראות כאמור גם לעניין מעונות סטודנטים, או במצבים מיוחדים כמו מתחמים לשימור שקיימת כוונה שינוהלו בצורה משותפת.

23. לעניין מגורים לשכירות ראוי לציין, כי כאשר החקיקה מתייחסת לסוגיית השכירות היא קובעת, למעשה, כי מודל זה ראוי שיתקיים תחת בעלות אחודה. ביחס לשכירות בהישג יד, הבעלות על יחידות המגורים המושכרות תהיה אחודה: סעיף 3 לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה קובע כי יחידות לדיור בהישג יד שהתוספת האמורה חלה עליהם יהיו בבעלותו של אדם אחד, וכי לא תועבר בעלות ביחידות הדיור לאדם אחר אלא אם הועברו לאותו אדם כל יחידות הדיור שישמשו לדיור בהישג יד בתחום התכנית; הגדרת "חברה בעלת בנין להשכרה" בחוק לעידוד בניית דירות להשכרה מחייבת את החברה הזכאית להטבות המיסוי שתהיה בעלת מלוא הזכויות בבנין להשכרה; כך גם הטבת המיסוי מכוח חוק לעידוד השקעות הון ניתנות ל"בעל בניין" ולא לבעל דירה.

24. כמו כן, מכרזי רשות מקרקעי ישראל במקרקעין המיועדים לפרויקטים לדיור להשכרה לטובת חברת "דירה להשכיר", גם הם כוללים הוראה לבעלות אחודה שמופיעה כחלק מתנאי המכרז. להלן דוגמא:

18.7. לאחר תחילת תקופת ההשכרה, היום יהיה רשאי לבצע פעולה מהפעולות האמורות בסעיפים 18.1-18.3 לעיל, רק בתנאי שיקבל מראש ובכתב את הסכמתן המפורשת של רמ"י (אם זו נדרשת לפי חווה החכירה) והחברה ובכפוף לקיום התנאים המפורטים להלן, במצטבר:

18.7.3 העברת הזכויות תיעשה ביחס למלוא זכויות היום במקרקעין ובמתחם כחטיבה אחת או בחלק יחסי בלתי מסוים (במושא).

18.7.4 במקרה שהעברת הזכויות תיעשה במושע, אזי מסי בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובמתחם, לא יעלה על שלושה (3) בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובמתחם וכל בעלי הזכויות כאמור יחובו ביחד ולחוד כלפי החברה וכלפי רמ"י, אלא אם מי מהנעברים אינו יכול, על פי דין, לערוב להתחייבויותיו של אחר, ובמקרה כזה החברה תשקול את בקשתו שלא לחוב ביחד ולחוד לאחר המצאת אסמכתאות רלוונטיות מצידו, ותפנה לקבלת עמדת רמ"י לבקשה זו.

18.7.5 תישמר מטרת ההקצאה של הדירות להשכרה למגורים על ידי הנעבר למשך יתרת תקופת ההשכרה.

25. כפי שהוסבר בדיון ובמסמך המשלים, נראה כי בניין (או חלק משמעותי מבניין) המיועד, מראש, לשמש כולו לשכירות שונה במאפייניו התכנוניים מבניין מגורים "רגיל" שהבעלים בו יכול שיבחרו להשכיר את דירותיהם. כך למשל, כפי שהוצג, כשהתכנית מייצגת את הבניין להשכרה כאמור, היא על פי רוב תתייחס גם לתמהיל הדירות ותקבע היקף רחב יותר של דירות קטנות, היא תהיה נדיבה יותר בשטחי שירות לטובת שטחים משותפים "תפקודיים" לשימוש השוכרים (כגון חדרי כביסה משותפים, מועדוני דיירים, חדרי הנהלה של חברת השכירות, חדרי תחזוקה וכיוצא באלה). השטחים המשותפים הרחבים כאמור מייצרים כשלעצמם אתגרי ניהול ייחודיים שאינם קיימים בבניין מגורים "רגיל", המגבירים את הצורך בניהול אחיד, הן לאותם שטחים משותפים והן ליחידות שבבניין.

26. החלטת הממשלה מס' 204 "שכירות מוסדית ארוכת טווח" מיום 01.08.2021 התייחסה גם היא לצרכי התכנון הייחודיים במבנים המיועדים להשכרה, והנחתה את חברת דירה להשכיר "להכין ולפרסם מדריך תכנון לדיוור להשכרה אשר יהווה מודל תכנוני מומלץ ומותאם למתחמים המיועדים להשכרה ארוכת טווח בתכניות חדשות במטרה להביא למימוש פוטנציאל הציפוף בפרויקטים אלה".

27. על כן נראה כי ישנם מקרים בהם ה"מוצר" התכנוני הוא בניין, או חלק מבניין, המיועד לשמש למגורים בשכירות, להבדיל מ"דירות לשכירות". כלומר, כוונת המתכנן היא ליחידות מגורים במבנה שימשו כיחידה עסקית אחת, עם שירותים נלווים המצויים באותו בניין, כשכולם בבעלות ובניהול של גורם עסקי אחד. כלומר, גורם שינהל את כלל שירותי הבניין, הן בתוך הדירות כבעלי הדירות והן את השטחים המשותפים ותחזוקת הבניין.

28. מצב ייחודי זה אכן מצדיק, על פניו, קביעת הוראת בעלות אחודה וניתן לראות בה כהוראה אינהרנטית לסוג השימוש המסוים. ויודגש, כי ההצדקה לקביעת ההוראה אינה בגדר "אכיפה" שנועדה לגרום לכך שהדירות אכן יושכרו, אלא שהיא נובעת מעצם מהותו ותפקודו של הבניין כיחידה עסקית אחת כאמור.

29. מהדיונים שהתקיימו בפנינו עולה כי מוסדות התכנון קובעים שני סוגים של שימושים לשכירות, שלא לפי התוספת השישית: האחת, שכירות לצמיתות; השנייה, שכירות לתקופה מוגבלת, שלאחריה ניתן לעשות שימוש "רגיל" למגורים בנכס.

30. בטרם יקבע מוסד תכנון מגבלה משמעותית שכזו על הקניין, עליו לתת דעתו כי סוג השימוש שמבוקש אכן מצדיק זאת ולא לקבוע זאת בכל מקום בו קובעת התכנית שימוש של מגורים לשכירות. כך למשל, עליו לתת דעתו למאפיינים שצוינו לעיל כגון תמהיל הדירות, היקף השטחים המשותפים בבניין, משך תקופת השכירות (כאשר לא מדובר בשכירות לצמיתות) ולמאפיינים תכנוניים נוספים, שייקבעו בין היתר במדריך בהתאם להחלטת הממשלה לעיל, שיש מהם ללמד כי מדובר במבנה (או חלק ממבנה) שנדרש שיתפקד כיחידה עסקית אחת וכפועל ויוצא מכך יהיה בבעלות אחודה.

31. התבקשנו לתת דעתנו גם על אופן רישום הערה במרשם המקרקעין כדי להבטיח את ההוראה בתכנית לבעלות אחודה, ככל שתקבע. סעיף 131 לחוק המקרקעין קובע כי אם "נרשמה הערה לפי סעיפים 128, 129 או 130, לא תירשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה, כל עוד לא נמחקה ההערה". סעיף 133 הסמיך את שר המשפטים לקבוע בתקנות הערות אחרות שהרשם יהיה חייב לרשמן וכן קובע כי "על הערות כאלה יחולו הוראות סעיף 131 בשינויים המחוייבים".

על כן, מצאנו כי ניתן להסתפק בהערה על ייעודם של מקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), שעניינה "הערה על הייעוד או על השימוש שנקבע למקרקעין פלונים מכוח חוק התכנון, או על

הוראה של תכנית". כאמור, הערה לפי סעיף זה מאפשרת לכול גם הערה על השימוש ועל הוראה של תכנית, ובכלל זה הוראה לבעלות אחודה במקרקעין.

32. בהמשך ולמרות האמור לעיל, אנו סבורים כי יש צדק עם עמדת האוצר המבקשת להכניס 'קוים מנחים' ביחס לשימוש בייעוד השכירות, וזאת בשל אופיו של הייעוד, והמגבלה שהוא מקים ליזם. הדברים עשויים להתחדד במיוחד במקום בו היזם איננו מעוניין בקביעת יעוד קרקע לשכירות לצמיתות. לאור האמור אנו סבורים כי לעת הזו ניתן להתקדם בהתאם לאמות המידה שנקבעו בסיכום הדיון במקרים המובהקים המצדיקים זאת וזאת עד להסדרת הנושא באמצעות תדריך ממשלתי, החלטות ממשלה או חקיקה שיקבעו אמות מידה בנושא, בדומה לתדריך הקצאת קרקע לצרכי ציבור שמנחה את שיקול הדעת התכנוני.

נספח 5

**הנחיית מנכ"ל מינהל התכנון - דיור
להשכרה מיום 16.08.2023**

עמ' 44

תאריך פרסום עדכני
15.05.2024תאריך פרסום מקורי
16.08.2023מס' נוהל
2023/2

הנחיית מנכ"ל מינהל התכנון - דיור להשכרה

מבוא

כחלק מן הצורך ליצור שוק דיור מגוון קיימים מספר כלים, כגון דיור בהישג יד (לפי התוספת השישית או דיור בהישג יד להשכרה) כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית, תשע"ה - 2014), דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דיוריות ועוד.

מסמך זה עוסק בסוג נוסף, של בניה יעודית לדיור להשכרה (במחירי שוק) כך שייעוד הקרקע אינו תחום בזמן. ייעוד זה יהיה תקף כל עוד לא שונה בתכנית חדשה. יובהר, כי אין המדובר במסלול שבו חלה הגבלת זמן על משך תקופת השכירות.

מטרת ההנחיה: לקבוע כללים לבחינת תכנית מפורטת בהתאמה לדרישות ולהזדמנויות בדיור להשכרה, על מנת להבטיח איכות עירונית לצד היתכנות כלכלית.

העקרונות התכנוניים המפורטים להלן יחולו רק על השימוש של דיור להשכרה, ולא על יעודים אחרים בתכנית.

מאפיינים:

למבנה מגורים להשכרה יש מספר מאפיינים ייחודיים בהשוואה למגורים, והם מצדיקים את השימוש ביעוד קרקע 'דיור מיוחד' במקום יעוד 'מגורים'. מאפיינים אלה הם:

- עוצמות בינוי** גבוהות במיוחד, המהוות תמריץ כלכלי. ניתן למצות את הזכויות בטיפוסי בינוי שונים בהתאם למאפייני האזור בו ממוקם הפרויקט;
- מאפייני בינוי ייחודיים הכוללים **תמהיל דיור** הכולל שיעור גבוה של יח"ד קטנות;
- המבנה הייחודי של בנין להשכרה כולל יח"ד קטנות ולצידן **שטחים מבונים מחוץ לדירות** בשיעור גבוה יותר ממגורים רגילים, הכוללים מערכות משותפות, שטחים תפעוליים, מחסנים ושטחים משותפים לרווחת הדיירים;
- שימוש **בממ"קים** מאפשר דירות איכותיות יותר בתמהיל עם שיעור גבוה של יח"ד קטנות.
- תקן חניה** נמוך במיוחד; דיור להשכרה יוגדר בסעיף 4 לתכנית ביעוד "דיור מיוחד" והשימוש שיקבע ביעוד זה יהיה של "מגורים להשכרה".

שיקולים תכנוניים

יובהר כי כלל ההוראות בהנחיה הינם המלצה בלבד ועל מוסד התכנון הדן בתוכנית לבחון אותן בהתאם לשיקול דעתו ביחס להיבטים התכנוניים השונים, לרבות מאפייני המקום והשיקולים הכלכליים. כללים אלה יהוו כלי עזר למוסד התכנון, כאשר הוא מפעיל את שיקול דעתו ובוחן את התכנית שבפניו.

מיקום יחס לסביבה

מוצע למקם את הפרויקט לדיור להשכרה בסמיכות לאחד מהבאים:

- (1) ציר מתע"ן.
- (2) מוקדי תעסוקה.
- (3) מוקדי פעילות מושכי קהל רב כגון: אוניברסיטאות, בי"ח, מינהל קהילתי, בריכה עירונית, מרכז תרבות וכו'.
- (4) במיקום בו רשת הרחובות תומכת בהתכנות שטחי מסחר דוגמא צמתים מרכזיות, מיקום המסייע להגדיל את כוח הקנייה עבור המסחר המוצע כחלק מעירוב השימושים בדיור להשכרה.

תמהיל המגורים

התמהיל המומלץ:

קבוצת גודל	שטח פלדלת ממוצע*	תמהיל (%) מכלל יח"ד
קטנה מאוד ¹	30-55 מ"ר	15%-20%
קטנה א	56-70 מ"ר	10%-25%
קטנה ב	71-80 מ"ר	25%-40%
בינונית	81-105 מ"ר	5%-15%
גדולה וגדולה מאוד	מעל 106 מ"ר	5%

* שטח פלדלת ממוצע כולל ממ"ד

למוסד תכנון יש שיקול דעת לקבוע תמהיל לתכנית השונה מהמפורט בלוח, בהתאם לשיקולים תכנוניים נוספים, ביניהם מיקום התכנית, מאפייני האוכלוסיה ועוד.

שיעור יחידות **Micro** עד 30 מ"ר יקבע על ידי מוסד התכנון וייכלל בתוך קבוצת יח"ד הקטנות מאוד (עד 55 מ"ר).

¹ לתשומת לב: קטגוריה "קטנה מאוד" תואמת להגדרה של דיור מכליל לפי תמ"א 35 תיקון 4.

טיפולוגיות בינוי והעצמת זכויות

יעילות - על מנת להבטיח תפעול באמצעות חברת ניהול, מומלץ שמתחם לדיור להשכרה לא יפחת מ- 100 יח"ד. היתכנות כלכלית - מומלץ כי צפיפות יח"ד בשימוש לדיור להשכרה יעמוד על לפחות כפל צפיפויות מתמ"א 35 תיקון 4 ביחס למתחמים אינטנסיביים בהתאם לטבלה. למרות עיקרון זה על מוסד התכנון לבחון את הצפיפות המתאימה לתוכנית, בשים לב לאפשרות לתימרוץ המתחם אף מעבר לצפיפות זו, וליתר שקולי התכנון.

פתרונות מיגון

מומלץ לאפשר שילוב ממ"קים (מרחבים מוגנים קומתיים) ולא ממ"דים בכל הדירות. גם אם בוחרים לשלב ממ"ד ביח"ד הגדולות, רצוי שלכל הפחות הפתרון לדירות הקטנות יאפשר ממ"ק על מנת לאפשר דירות איכותיות. יחד עם זאת, למוסד התכנון שמור שיקול הדעת לעניין פתרון המיגון המתאים לאיזור. על מנת לוודא כי תמהיל גודל הדירות כפי שייקבע בתכנית ישמר, מוצע כי ייקבע ששטח הדירה הכולל (שטח פלדלת) לא ישתנה אף אם פתרון המיגון יהיה באמצעות ממ"ד. לשם יישום האמור, כל עוד קיימת בתכניות הבחנה בין שטח עיקרי ושטחי שרות, על מנת לאפשר את הגמישות בבחירת ממ"ק או ממ"ד, ולעודד שימוש בממ"ק תתווסף ההערה הבאה לטבלה 5 בהוראות התכנית: "שטח הדירה הסופי (עיקרי + שרות) יהיה על פי המוגדר בתמהיל. במקרה בו הפתרון הוא ממ"ד, עד 12 מ"ר מתוך שטח הפלדלת יהוו שטח שרות. במקרה בו הפתרון יהיה ממ"ק, עד 12 מ"ר יהוו שטח עיקרי. אם הפתרון הוא באמצעות ממ"ק, שטחי השרות עבורו נובעים משטחי השרות הקבועים בטבלה 5".

שטחים משותפים בבניין

אחד מהמאפיינים של מבנה שמיועד לדירות להשכרה (בתמהיל מרובה דירות קטנות) הוא היקפים משמעותיים של שטחים משותפים המיועדים לרווחת הדיירים. בדיור להשכרה יש להקצות זכויות בניה בהיקפים משמעותיים מעבר לשטחים המיועדים ליחידות הדיור עצמן עבור שטחים משותפים: מחסנים - בשל גודל הדירות הקטנות, השוכרים זקוקים לשטחי אחסנה גדולים יותר. מערכות משותפות - יש לשלב מערכות משותפות יעילות ושילוב של תשתיות אנרגיה מתחדשת בשטחים משותפים, וכן הוצאת שטחי מערכות ותשתיות (דודים, חשמל, מיזוג אוויר, מים ועוד) משטח הדירה לחללים משותפים ונגישים. זאת על מנת לאפשר גישה ישירה וזמינה 24/7 לתחזוקה שוטפת ולניהול תקלות שבר. שטחים תפעוליים - מתחם להשכרה מצריך שטחי תפעול רבים יותר מאשר בניין אחר לצרכי ניהול, תחזוקה ואחסנה (משרד ניהול, חדר אב-בית, מחסן ציוד לאחסנה ואפסנה של חלקי חילוף לכלל הדירות), מוצע לקבוע היקף של לכל הפחות כ- 100 מ"ר למתחם. שטחים לרווחת הדיירים - בשל תמהיל הדירות נדרשים שטחים נוספים לרווחת הדיירים, בנויים ופתוחים: מועדון דיירים, חדר כושר, ג'ימבורי, חללי עבודה משותפים, חדר אופניים, חדר עגלות. מוצע לקבוע כי שטחי הבניה שאינם דירות (ללא שטחי חניה) יהיו כ-40% מסה"כ שטחי הבניה, בנוסף לשטחים המיועדים לדירות מגורים. יש לוודא כי בטבלת זכויות הבניה נקבעו שטחים מתאימים, המיועדים לשימושים הבאים: מחסנים, שטחי ניהול, תפעול ותחזוקה, וחניה.

תאריך פרסום עדכני
15.05.2024

תאריך פרסום מקורי
16.08.2023

מס' נוהל
2023/2

עבור השטחים לרווחת הדיירים יש לצרף הוראה בטבלה 5 הקובעת כי "שטחים האלה הם בנוסף לשטחי המגורים ויוכלו לשמש רק עבור שימושים אלו".

כל עוד קיימת הבחנה בין שטחים עיקריים ושטחי שרות יש להבטיח שיוקצו שטחים עיקריים ייעודיים לרווחת הדיירים הדורשים שטח עיקרי, כדוגמת חלל עבודה משותף ומשרד ניהול.

חניה

מומלץ שהוראות התוכנית בנושא חניה יגדירו את התקן, מכיוון שהתקן המומלץ נמוך יותר מהתקן שנקבע בתקנות החניה. זאת, בהתקיים התנאים הקבועים בתקנה 2 בתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה), כפי שתוקנו בשנת 2016.

סוג דירה		מרחק של עד 300 מ' ממערכת מתע"ן		מרחק של עד 600 מ' ממערכת מתע"ן		מעל 600 מ' ממערכת מתע"ן או ללא מתע"ן	
		שינוי	תקן	שינוי	תקן	שינוי	תקן
דירות קטנות (עד 80 מ"ר)		0-1 חניה ליח"ד	0-0.5 חניה ליח"ד	0 עד 1.5 חניה ליח"ד	0-0.5 חניה ליח"ד	0.5-1 חניה ליח"ד	0.5-1.5 חניה ליח"ד
שאר הדירות		0.5-1 חניה ליח"ד	0-0.5 חניה ליח"ד	1-1.5 חניה ליח"ד	0.5-1 חניה ליח"ד	1-2 חניה ליח"ד	1-1.5 חניה ליח"ד

ככלל, מומלץ כי החניונים יהיו תת קרקעיים.

על מנת לאפשר ניצול וייעול שטחי תת הקרקע מוצע לאפשר גם את השימושים הבאים: מועדון דיירים, אחסנה לוגיסטית, מחזור ופסולת.

יש להוסיף לתכנית תקן חניה לדו גלגלי ואופניים בהתאם לתקנות החניה.

שטחים פתוחים

מומלץ לנצל את שטחי הבינוי ואת טיפולוגיות הבינוי ולשלב שטחים פתוחים משותפים בתוך השטח המבונה, לדוג' גג ירוק בבניה מרקמית, מרפסת המנצלת את תוואי השטח במידה וקיימים הפרשים טופוגרפיים, וכדומה.

על מנת להבטיח גישה לכלל הדיירים לשטחים הפתוחים מומלץ שלא לאפשר כניסה פרטית לגינה או חצר לדירות בקומת הקרקע.

במסגרת השיקולים לפריסת הבינוי יש להביא בחשבון שיקולי ניהול נגר ושטחים לנסיעת עצים במגרש.

עירוב שימושים

ניתן לקבוע בתא שטח אחד שני ייעודי קרקע, כך שלצד השימוש של דיור להשכרה, יתקיים עירוב שימושים עם ייעודי קרקע נוספים, לרבות מסחר, תעסוקה ומגורים שאינם להשכרה, על מנת להבטיח כדאיות כלכלית. עירוב שימושים כאמור אף יכול שיתקיים באותו בנין בחלקים נפרדים בו.

שטחים מסחריים ושטחי תעסוקה למשרדים ישולבו בהתאם לתפיסה העירונית הכוללת ועל פי מיקום המגרש ביחס למוקדי ביקוש עירוניים. שיעור שטחי המסחר שייקבעו יהיה בהתאם למדיניות התכנונית ולבחינת הביקושים.

שטחים לצרכי ציבור

הקצאת שטחי הציבור במתחם תקבע בהתאם למאפייני משקי הבית כפי שיוגדרו בתמהיל יח"ד.

מומלץ להקצות שטחי ציבור המהווים צורך מיידי עבור דיירי המתחם.

בעלות אחודה

הוראה בדבר בעלות אחודה תיקבע לאחר היוועצות עם היועץ המשפטי של מוסד התכנון ובשים לב לחוות דעתה של המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (אזרחי) מיום 9.1.23 בנושא 'הוראת בעלות אחודה בתכניות לטובת בנייני דיור להשכרה' (המצורף להנחיה), ולאמות המידה המקצועיות שנקבעו במסמך זה.

נספח 6

חוות דעת משטר רוחות - חברת ALFA Sustainable Projects Ltd

עמ' 50

ALFA

מתחם J, ירושלים

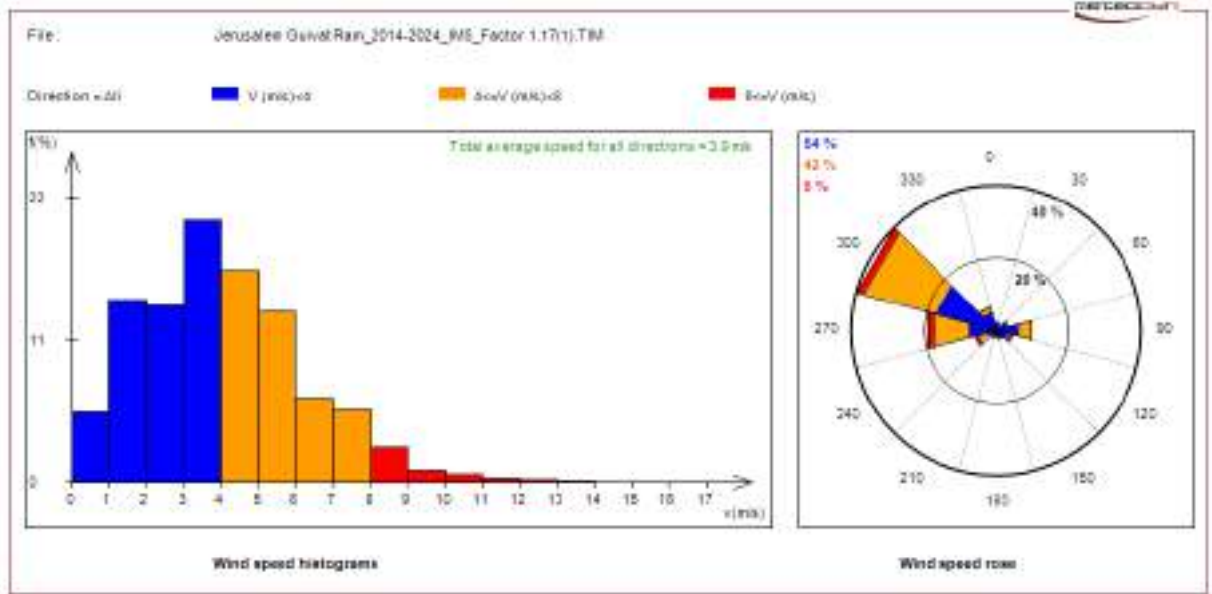
אנליזת משטר רוחות - מתודולוגיית הבדיקה בהתאם למסמך
הנחיות עיריית ירושלים (יוני 2024)

ינואר 2026

מתודולוגיית בדיקה

בדיקת משטר הרוחות בוצעו על פי נתוני מטאורולוגיים של תחנת **גבעת רם** (גובה 15 מטר) בהתאם לאזור במערב העיר, אזור חשוף לרוחות, במרומי הר, ברשומה של עשור (2014-2024) על פי נתוני השירות המטאורולוגי.

נתוני מהירות הרוח העברו תיקון **בפקטור של פי 1.17** המדמה את מעבר התחנה אל אזור חשוף מחוץ לעיר (**פרק 5, הזנת נקודת הרפרנס ונתוני הרוח, סעיף ד'**). להלן שושנת הרוח והיסטוגרמת הרוחות לאחר ההתאמה:



קריטריונים לבדיקה

קריטריון נוחות מכאנית

שכיחות מותרת של מהירות הרוח השקולה		
9 מ'שנ'	6 מ'שנ'	אזור ופעילות
10%	20%	שהות קצרה מאוד – מדרכות וחניות
10%	15%	הליכה – אזור עסקים ומסחר, אזור מגורים, כניסות לבניינים, מעברים המוגדרים כאזורי זיקת הנאה, מעברים בין מבנים
5%	10%	שהות בישיבה - מסעדות פתוחות, כיכרות עירוניות, שטחים ציבוריים פתוחים, חצרות מוסדות ציבור

קריטריון בטיחות הולכי רגל

שכיחות מותרת של מהירות הרוח השקולה		
20 מ'שנ'	15 מ'שנ'	אזור ופעילות
0.01%	1.5%	כל האזורים

בוצעה אנליזה לחיזוי משטר הרוחות במפלס קומת מרפסת גג המסד של מתחם K בהשפעת תוספת הבינוי המבוקש במגרש השכן מתחם J.

האנליזה נעשתה עפ"י המתודולוגיה העדכנית ביותר (והמחמירה ביותר) של עיריית ירושלים התקפה מיוני 2024.

במודל האנליזה נלקחו בחשבון הטופוגרפיה ותכנון הפיתוח המתוכננים וכן הבינוי המבוקש, ונערכה השוואה בין המצב הסטטוטורי המאושר לבין המצב המתוכנן המבוקש כעת.

עפ"י ממצאי הבדיקה –

הבדיקה בוצעה על בסיס החלופה העדכנית למיתון רוחות במתחם K הכוללת הגבהת מעקות ותוספת עצים למיתון הרוחות.

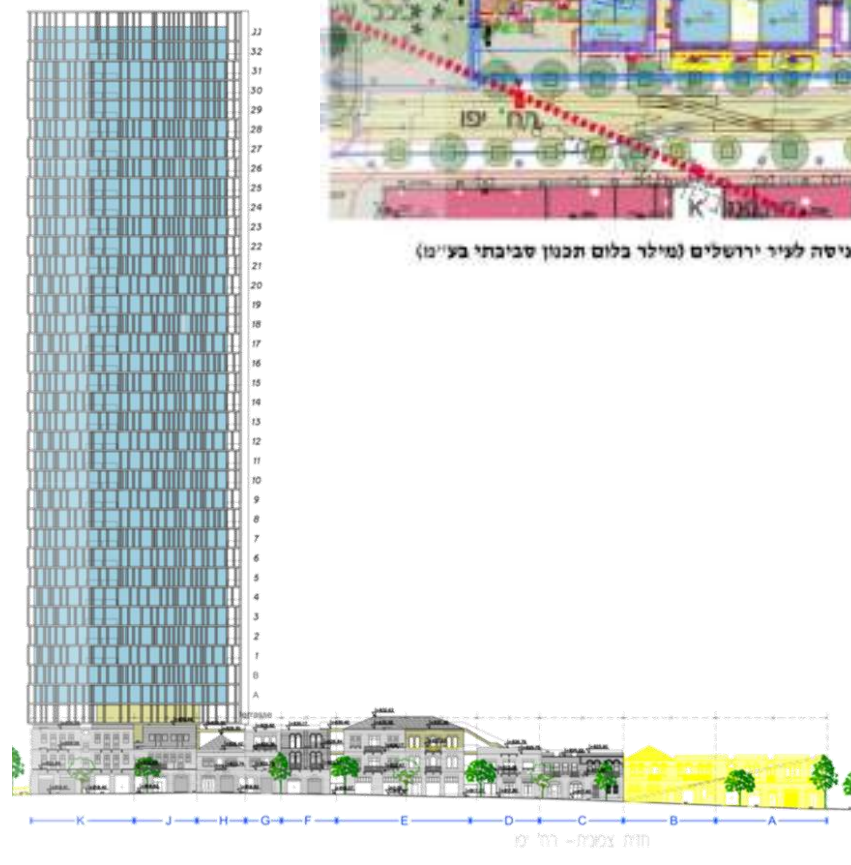
גם ללא הבינוי המבוקש במתחם J מרפסת הגג סובלת מרוחות חריגות.

עם זאת, בעקבות תוספת הבינוי המבוקש במתחם J השכן – נרשמה התגברות במספר מוקדים במרפסת ביחס למצב הבינוי במצב המאושר סטטוטורית.

התכנון המבוקש – מתוך הנספח הסביבתי של מתחם J



איור 4 - נספח הבינוי ע"ג נספח נוף של תוכנית מס' 101-0621722 - עדכון תוכנית הכניסה לעיר ירושלים (מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ)

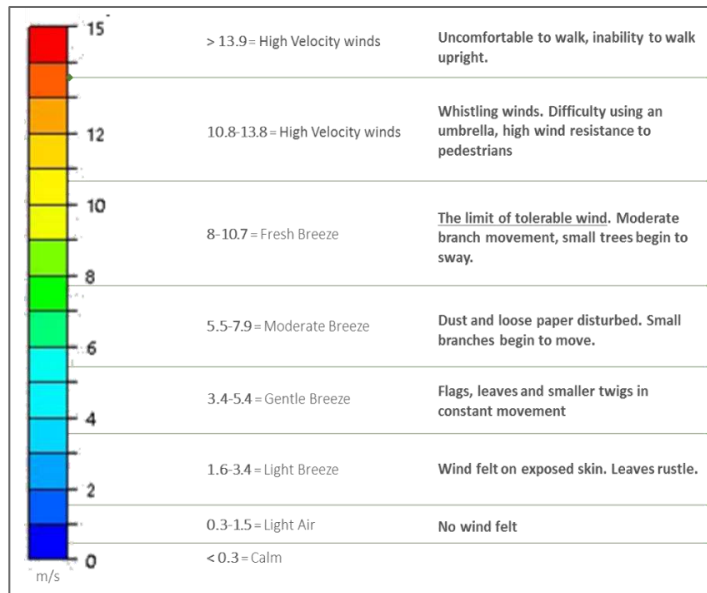
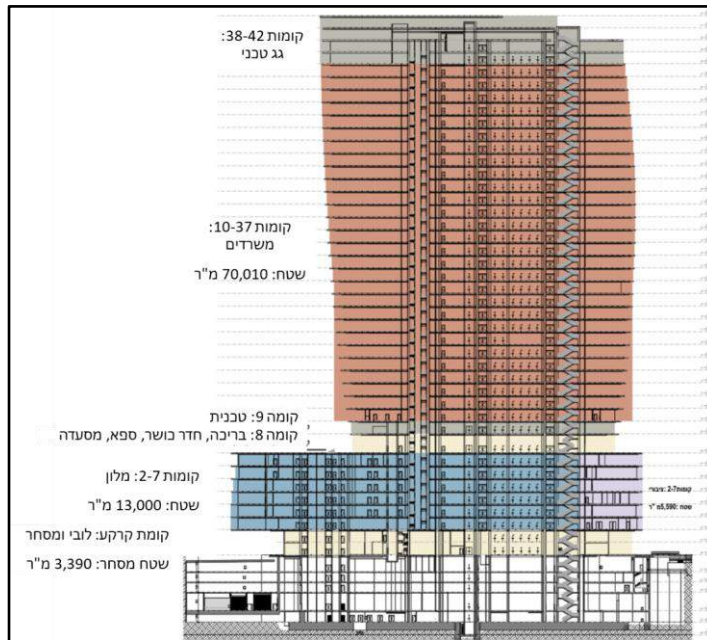


איור 3 - חזית צפונית, נספח בינוי (משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ בע"מ)

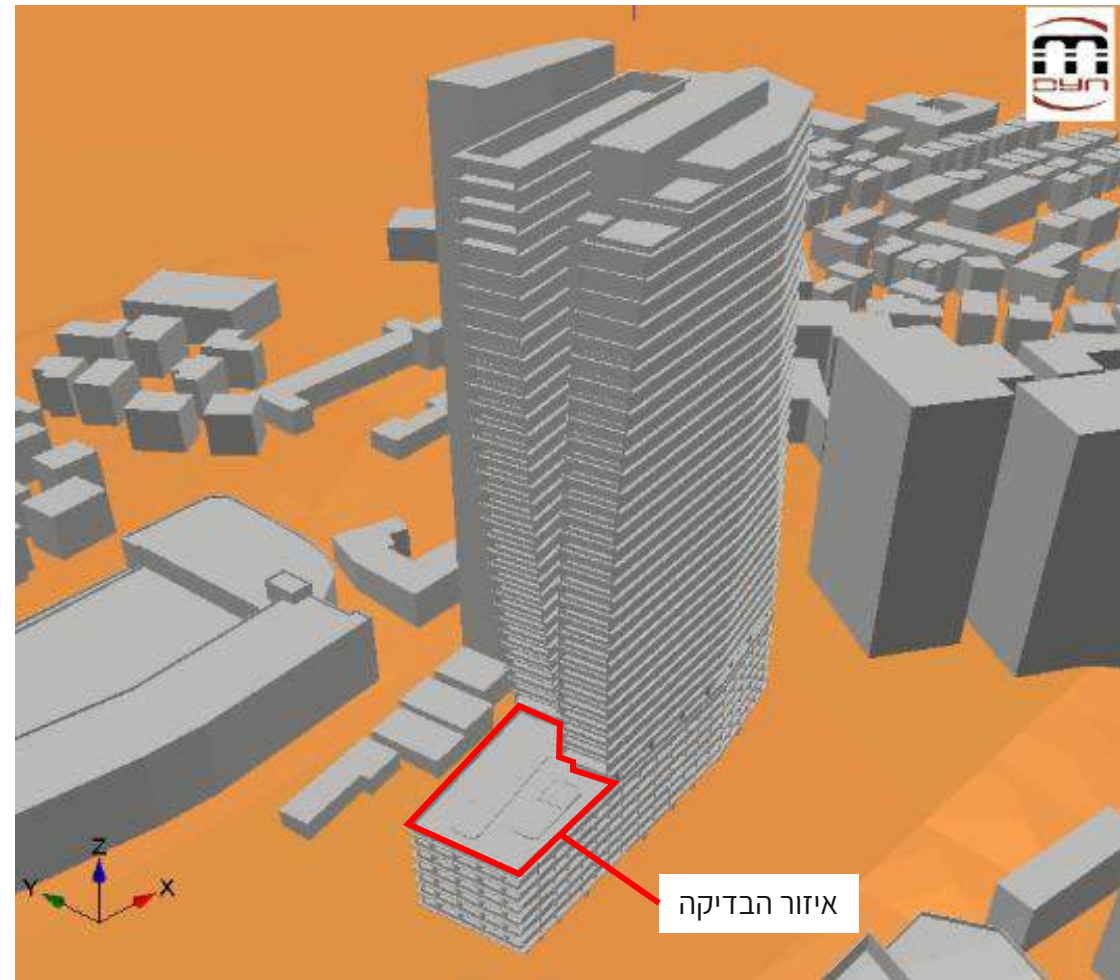


איור 10 - תמונת חזית של התוכנית המוצעת (משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ)

איזור הבדיקה וקריטריון לנוחות ובטיחות



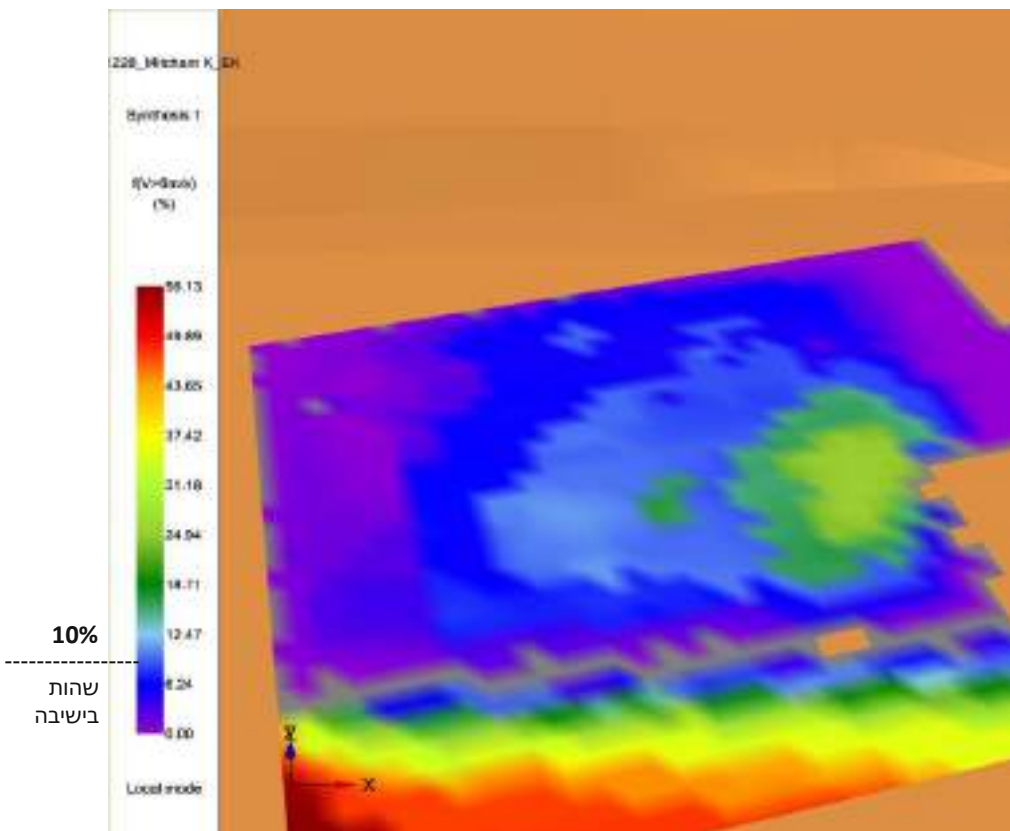
סקלת בופורט להמחשת השפעת מהירות הרוח



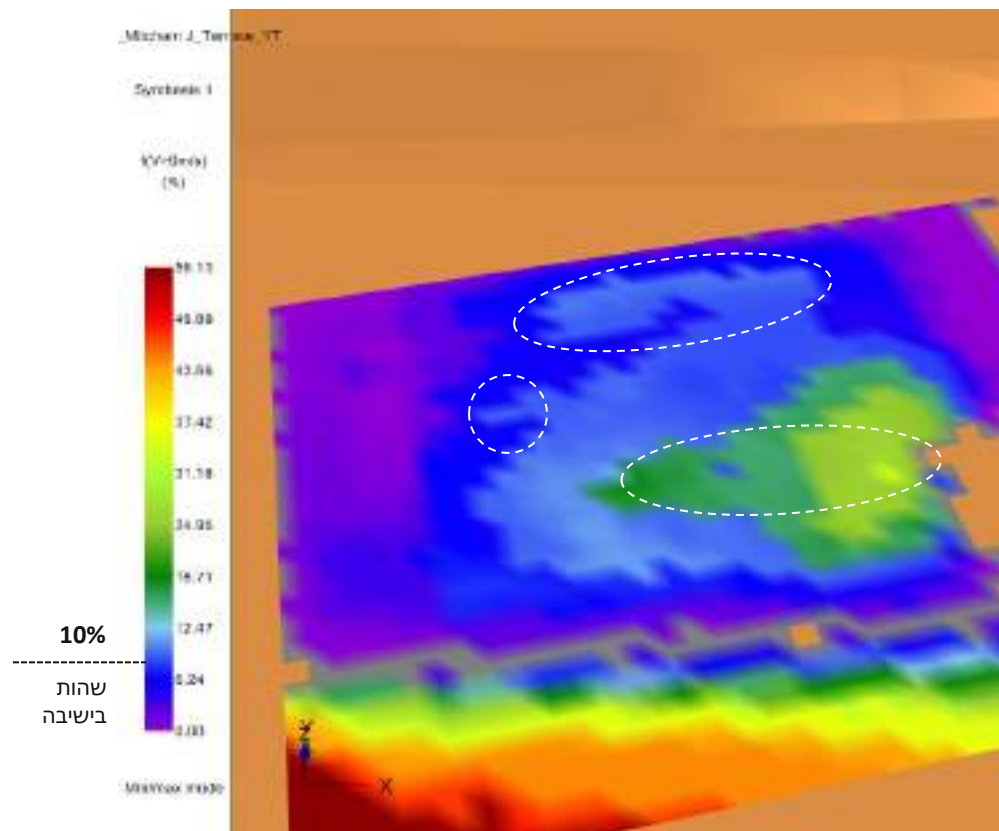
השוואה בין מצב מאושר למצב מבוקש - קומת מרפסת כולל עצים

קריטריון נוחות | מהירות רוח של 6 מ'/ש'

מצב מאושר



מצב מבוקש

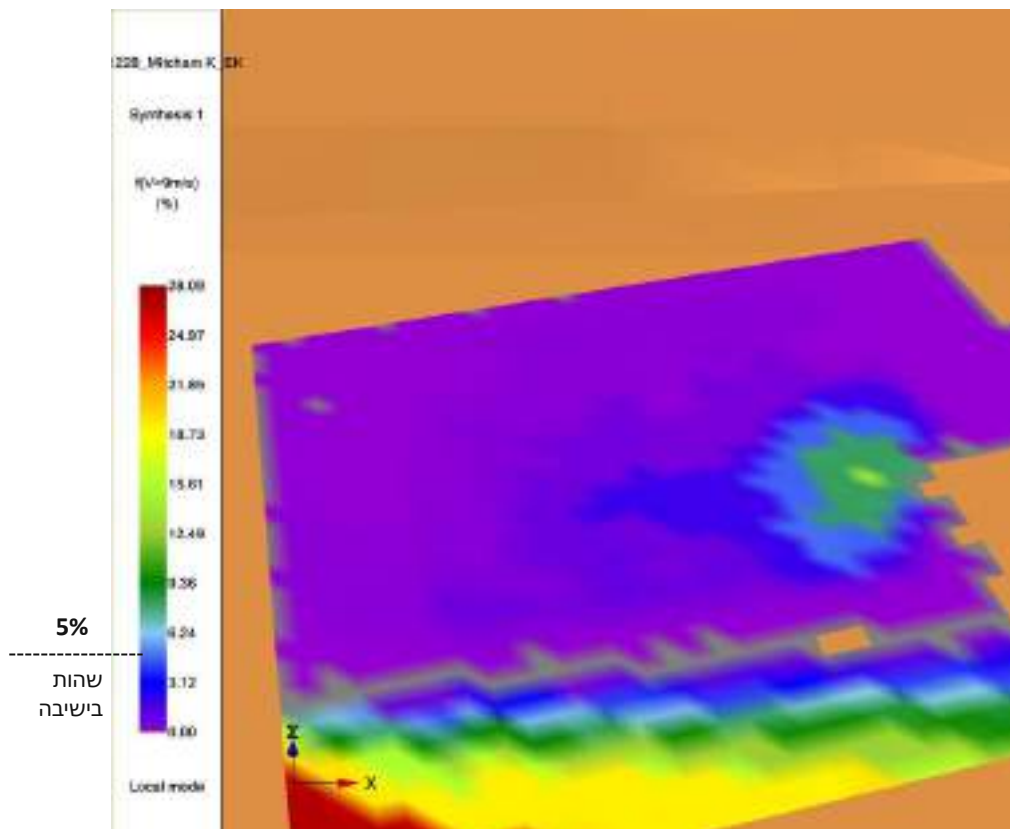


נצפית התגברות בעוצמה של 6 מ'/שנייה במספר מוקדים במרפסת הגג.

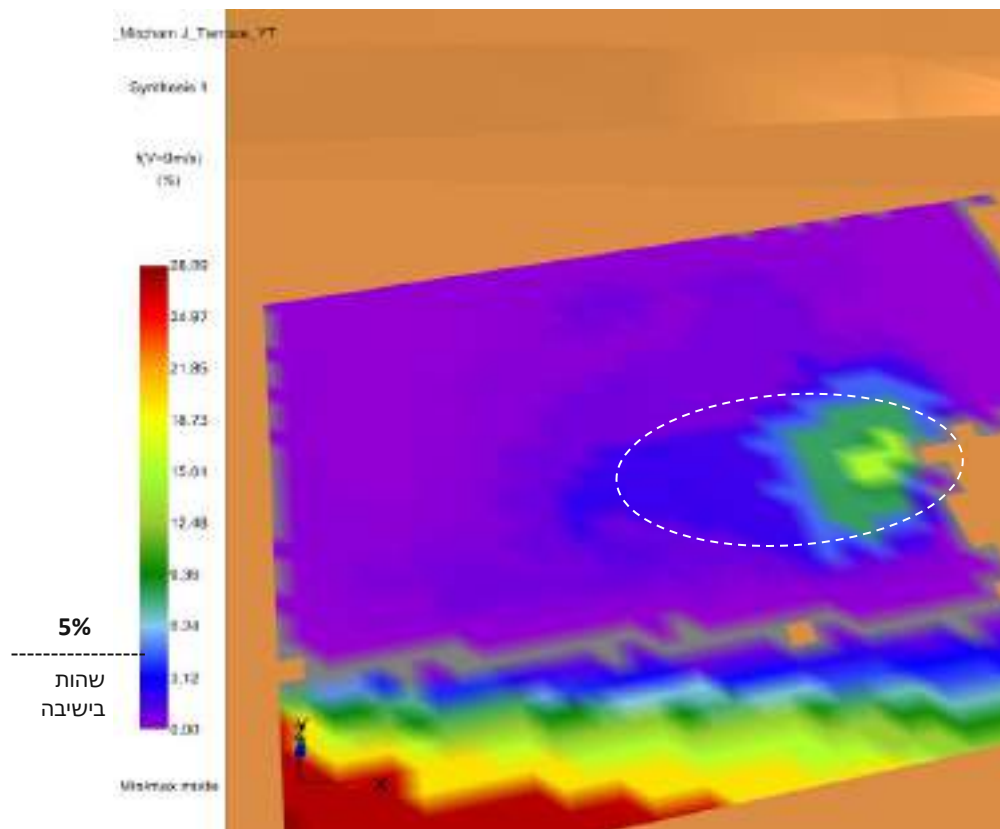
השוואה בין מצב מאושר למצב מבוקש - קומת מרפסת כולל עצים

קריטריון נוחות | מהירות רוח של 9 מ'/ש'

מצב מאושר



מצב מבוקש

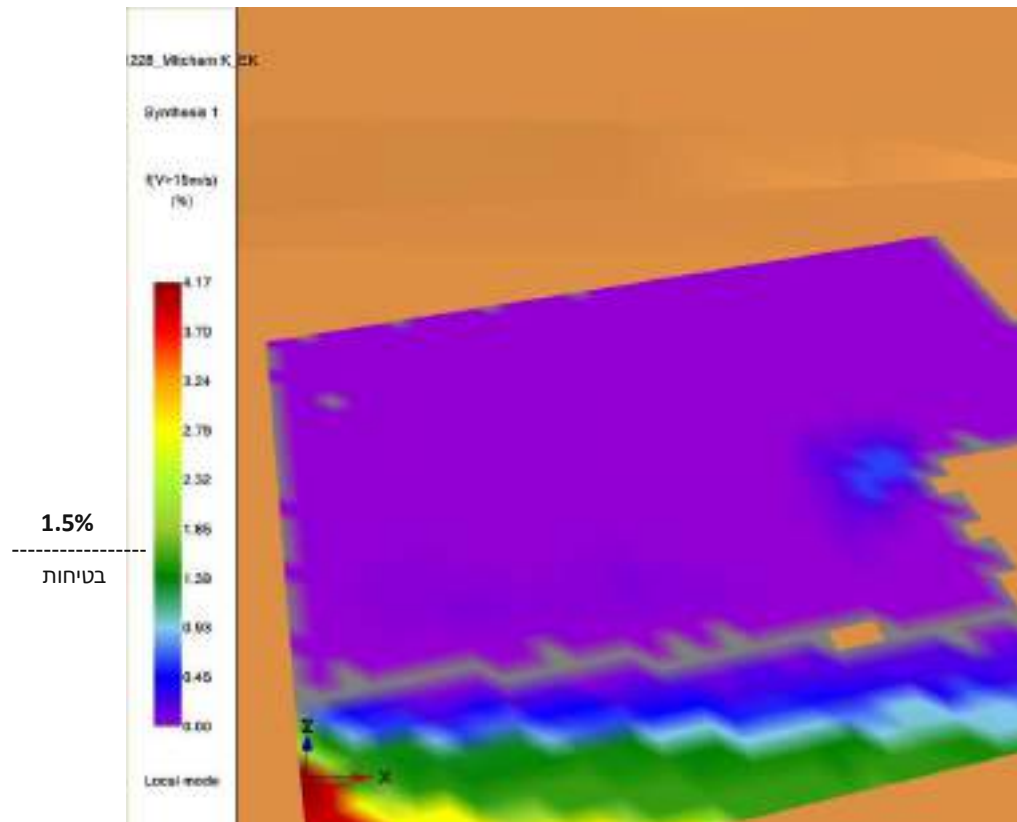


נצפית התגברות בעוצמה של 9 מ'/שנייה בעיקר באיזור בו נצפית חריגה גם במצב המאושר.

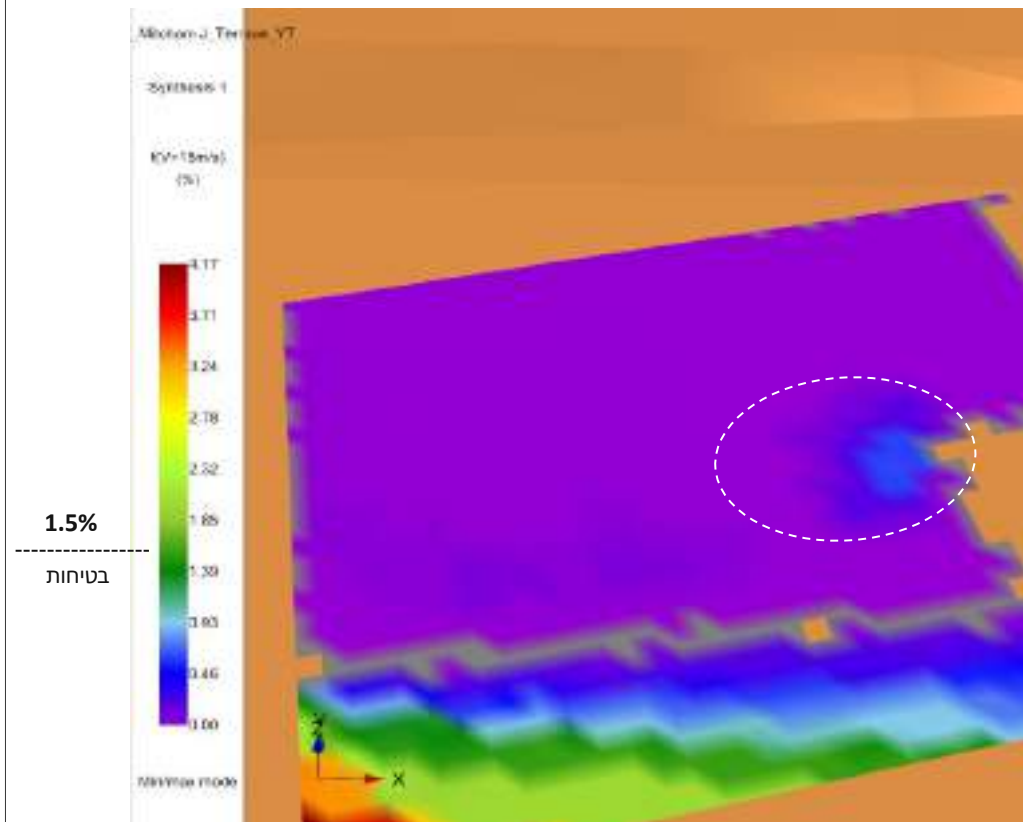
השוואה בין מצב מאושר למצב מבוקש - קומת מרפסת כולל עצים

קריטריון הבטיחות | מהירות רוח של 15 מ'/ש'

מצב מאושר



מצב מבוקש

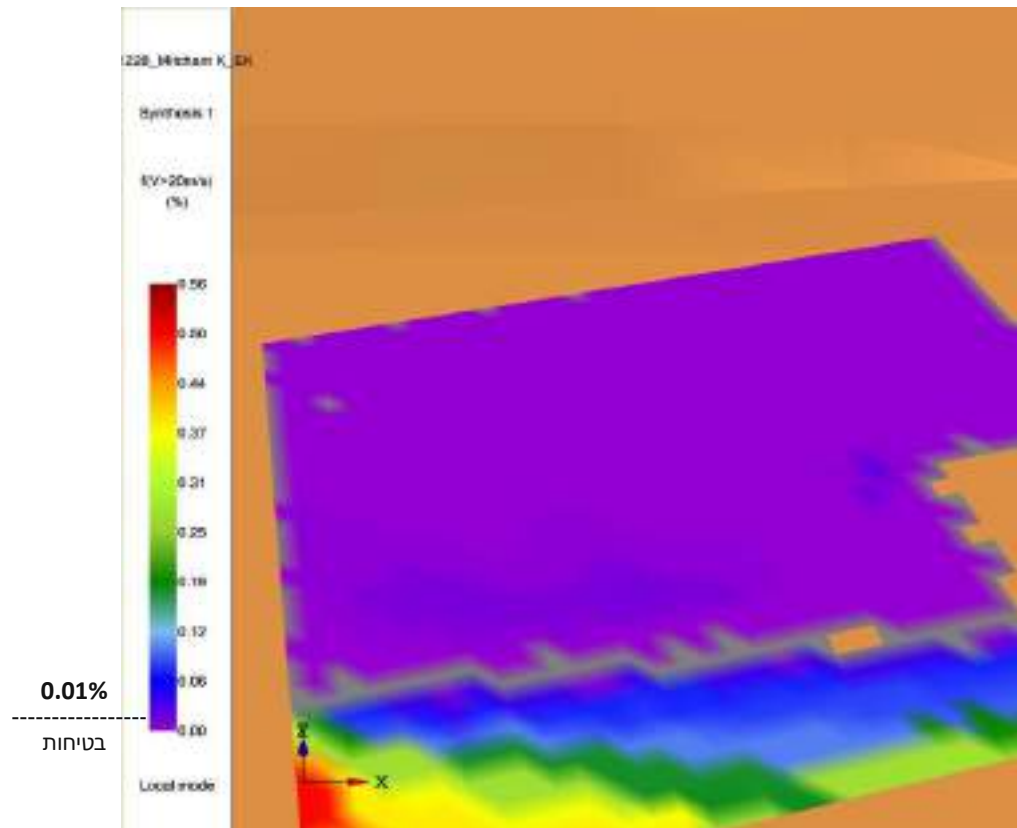


נצפית התגברות מעטה בעוצמה של 15 מ'/שנייה בעיקר באיזור בו נצפית חריגה גם במצב המאושר.

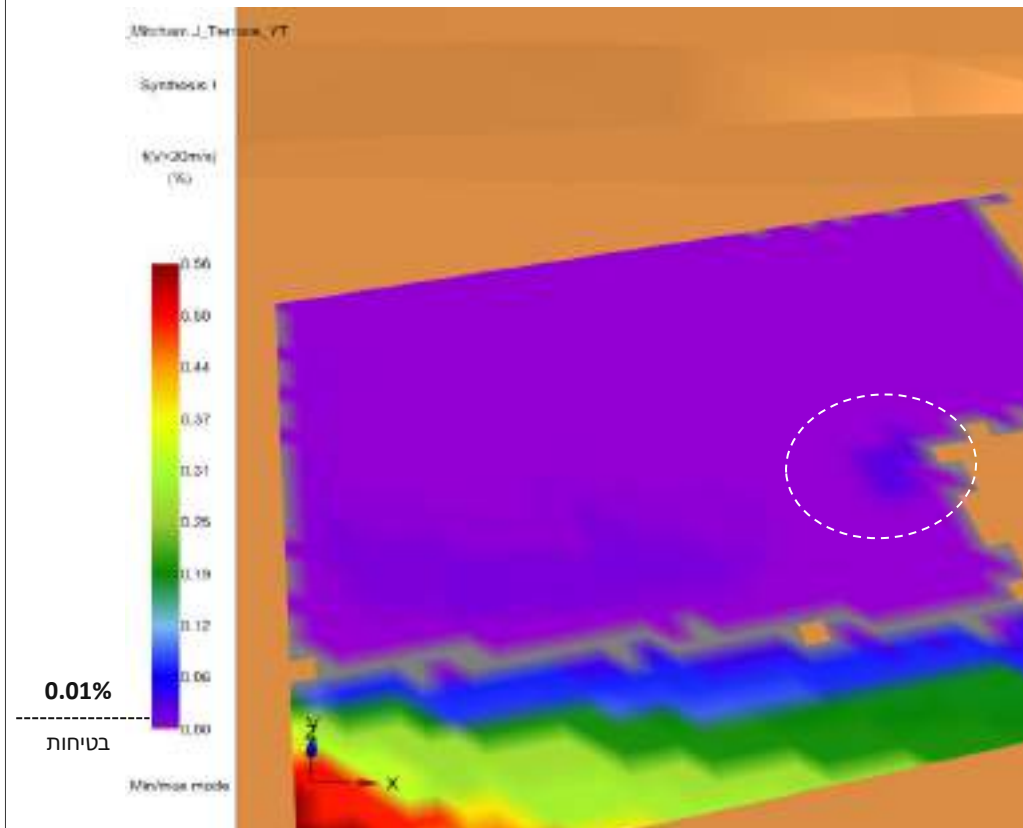
השוואה בין מצב מאושר למצב מבוקש - קומת מרפסת כולל עצים

קריטריון הבטיחות | מהירות רוח של 20 מ'/ש'

מצב מאושר



מצב מבוקש



נצפית התגברות מעטה בעוצמה של 20 מ'/שנייה בעיקר באיזור בו נצפית חריגה גם במצב המאושר.

תאריך: 3.1.26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני נאמן יואל 13

אני ח"מ, יבואן יואל, ת.ז. 023894314

לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות יבואן יואל

אני הח"מ מ.ר. 94021 ברוך פירשטיין, ע"ד עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' יבואן יואל מס' 023894314 ת.ז. חתם על תצהיר ביום 3.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד ברוך פירשטיין, ע"ד כתובת טלפון

מ.ר. 94021 ברוך פירשטיין, ע"ד

תאריך: 3.1.26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, יצחק מזרי א"י, ת.ז. 314791224,
לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584
2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות יצחק מזרי א"י

אני הח"מ יצחק מזרי א"י, עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' יצחק מזרי א"י מס' 314791224 ת.ז. 314791224 חתם על תצהיר ביום 3.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד יצחק מזרי א"י, כתובת יו טלפון _____

תאריך: 3.1.26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, עמרם אלמלך קליינפילד ת.ז. 50632348,
לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת, גילה מנחם

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות עמרם אלמלך קליינפילד

אני הח"מ נורח פירשטיין, עו"ד מ.ר. 94021
ת.ז. 506 32348 חתם על תצהיר ביום 3.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד נורח פירשטיין, עו"ד מ.ר. 94021
טלפון _____ כתובת _____

תאריך: 3.1.26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, קאפאולף יונג ז"ל, ת.ז. 02480788-5,
לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,
שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584
2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.
3. אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות קאפאולף יונג ז"ל

ברוך פירשטיין, עו"ד

מ.ר. 94021

אני הח"מ 02480788-5 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' קאפאולף יונג מס'
ת.ז. 02480788-5 חתם על תצהיר ביום 3.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד ברוך פירשטיין כתובת טלפון
מ.ר. 94021

תאריך: 3.1.26

כתב התנגדות לתכנית בנין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם N)

1. תצהיר:

אני ח"מ, 33 יוני 2026 ת.ז., 032996461

לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות כ. יערי

ברוך פירשטיין, עו"ד

אני הח"מ מ.ר. 94021 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' 33 יוני 2026 מס' 032996461

ת.ז. 032996461 חתם על תצהיר ביום 3.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד כתובת

טלפון מ.ר. 94021

ברוך פירשטיין, עו"ד
מ.ר. 94021

תאריך: 3.1.26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, חגית וינגר, ת.ז. 031462848,
לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות חגית וינגר

ברוך מירשטיין, עו"ד

אני הח"מ מ.ר. 94021 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' חגית וינגר מס'
ת.ז. 031462848 חתם על תצהיר ביום 3.1.26, ולאחר
שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים בחוק אם
לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד ברוך מירשטיין, עו"ד כתובת _____
טלפון _____

ברוך מירשטיין, עו"ד
מ.ר. 94021

תאריך: 3.1.26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, שמאלה סלע, ת.ז. 057358772,

לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות שמאלה סלע

אני הח"מ מר. מ.ר. 94021 ברוך פורשטין, עו"ד מאשר/ת כי מר/גב' שמאלה סלע מס' 057358772 חתם על תצהיר ביום 3.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד ברוך פורשטין, עו"ד כתובת טלפון

תאריך: 3/1/2026

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, מר. מ. רמון, ת.ז. 059013631, לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות

ברוך פירשטיין, עו"ד

מ.ר. 94021

אני הח"מ מר. מ. רמון, עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' מר. מ. רמון מס' 059013631 ת.ז. חתם על תצהיר ביום 3.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד ברוך פירשטיין, עו"ד כתובת טלפון

מ.ר. 94021

תאריך: 3.1.26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר :

אני ח"מ, אריז גולדמן, ת.ז. 025628447,

לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת, (אני בעמוד 9 וכו')

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות אריז גולדמן

אני הח"מ 025628447 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' אריז גולדמן מס'

ת.ז. 025628447 חתם על תצהיר ביום 3.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד _____ כתובת _____
טלפון _____

בית מדרש שמואל עיני
מ.ה. 94021
בית מדרש שמואל עיני
מ.ה. 94021

תאריך: 3.1.26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, חגית שני, ת.ז. 058366162, מרה מצנן 9
א-מ
לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות חגית שני

ברוך פירשטיין, עו"ד

אני הח"מ מ.ר. 94021 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' חגית שני מס'
ת.ז. 058366162 חתם על תצהיר ביום 3.1.26, ולאחר
שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים בחוק אם
לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד ברוך פירשטיין, עו"ד
טלפון מ.ר. 94021 כתובת _____

תאריך: 3.1.86

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, יוסף קליין ת.ז. 033492828,
לוי יאנון 14

לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות יוסף קליין

אני הח"מ ברוך פירשטיין ת.ז. 033492828 מ.ר. 94021, מאשר/ת כי מר/גב' יוסף קליין מס' 033492828 חתם על תצהיר ביום 3.1.86, 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 ברוך פירשטיין כתובת _____ טלפון _____

תאריך: 3.1.26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, למאן בליב, ת.ז. 022398325,
לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות

ברוך פירשטיין, עו"ד

מ.ר. 94021

אני הח"מ 022398325 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' שלמה בליב מס'
ת.ז. 022398325 חתם על תצהיר ביום 3.1.26, ולאחר
שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים בחוק אם
לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד כתובת

ברוך פירשטיין, עו"ד
מ.ר. 94021

טלפון

תאריך: 03.01.2026

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, י"ק י"ן בן זיו, ת.ז. 209615096,
לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584
2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.
3. אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות _____

ברוך פירשטיין, עו"ד

אני הח"מ 94021 מ.ר. עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' אפריל נאמן מס'
ת.ז. 208615096 חתם על תצהיר ביום 3.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד _____ כתובת _____

טלפון _____

ברוך פירשטיין, עו"ד
מ.ר. 94021

תאריך: 4.1.26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, אמנון וטליה, ת.ז. 325441570,

לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות אמנון וטליה

אני ברוך מנחשטיין, עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' אמנון וטליה מס' ת.ז. 325441570 חתם על תצהיר ביום 4.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד ברוך מנחשטיין, עו"ד
טלפון 052-44021 כתובת _____

תאריך: 04.01.26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, אליה כהן, ת.ז. 022178305,
לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות אליה כהן

אני הח"מ אליה כהן מיושטין, ע"ד 022178305 ת.ז. 022178305 חתם על תצהיר ביום 04.01.26, 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 דבורה פורשטיין, ע"ד 022178305 כתובת טלפון

תאריך: 4/1/26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם I)

1. תצהיר:

אני ח"מ, מר חסיה, ת.ז. 204005219,

לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות מר חסיה

אני הח"מ מר חסיה 204005219 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' מר חסיה מס' 94021 ת.ז. 204005219 חתם על תצהיר ביום 4.1.26, 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 מר חסיה כתובת מר חסיה טלפון 94021

ברוך פירשטיין, עו"ד
מ.ר. 94021

תאריך: 4/1/2026

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, שיבי קינאן, ת.ז. 313123598,
יבן סט יישוב, לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות ש.ב.

אני הח"מ ברוך פירשטיין, עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' שיבי קינאן מס'
ת.ז. 313123598 חתם על תצהיר ביום 4.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד ברוך פירשטיין, עו"ד
טלפון 94021 כתובת _____

תאריך: 4.1.26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, שלמה שרגאלי, ת.ז. 204057087, לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות שלמה שרגאלי

ברוך פירשטיין, עו"ד
מ.ר. 94021

אני הח"מ שלמה שרגאלי, עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' שלמה שרגאלי מס' 204057087 חתם על תצהיר ביום 4.1.26, 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 ברוך פירשטיין, עו"ד
מ.ר. 94021
טלפון _____ כתובת _____

תאריך: 4.1.26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, נעם אלון, ת.ז. 31845678, לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584
2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.
3. אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות נ

אני ברוך פרידשטיין, עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' נעם אלון מס' 31845678 חתם על תצהיר ביום 4.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד ברוך פרידשטיין כתובת טלפון

תאריך: 04/01/24

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, אמיר כסא, ת.ז. 325395705,
לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584.
2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.
3. אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות א. כסא

אני הח"מ ברוך פירשטיין, עו"ד 94021, מאשר/ת כי מר/גב' זמיר רובין מס' 325395705 ת.ז. 4.4.26 חתם על תצהיר ביום 4.4.26, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד ברוך פירשטיין, עו"ד 94021 כתובת טלפון

תאריך: 9.01.2026

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, שלמה זאב, ת.ז. 040178295,

לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות שלמה זאב

ברוך מירשטיין, עו"ד
מ.ד. 94021

אני הח"מ נמרוד עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' שלמה זאב מס'

ת.ז. 040178295 חתם על תצהיר ביום 09.01.2026, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד ברוך מירשטיין כתובת טלפון

ברוך מירשטיין, עו"ד
מ.ד. 94021

תאריך: 4.1.26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, לחנן הל זכאי, ת.ז. 324982775,

לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות לחנן הל זכאי

אני הבעל/ת מידע שטין, ע"י מ.ר. 94021
ת.ז. 4.1.26 חתם על תצהיר ביום 4.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד ברוך מידע שטין, ע"י כתובת מ.ר. 94021
טלפון _____

תאריך: 10 ספטמבר 2017

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, ישראל יורק ציטרי, ת.ז. 305364168,

לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות: ישראל יורק ציטרי

אני הח"מ ברוך מירשטיין, עו"ד מ.ר. 94021
ת.ז. 305364168 חתם על תצהיר ביום 4.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד ברוך מירשטיין, עו"ד מ.ר. 94021
טלפון _____ כתובת _____

תאריך: 4.1.26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, בנימין אסף, ת.ז. 22222222, ת.י. 3,
לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות בנימין אסף

אני הח"מ פירושטיין, עו"ד, מאשר/ת כי מרגב' בנימין אסף מס'
ת.ז. 22222222 חתם על תצהיר ביום 4.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד פירושטיין, עו"ד כתובת טלפון

ברוך פירושטיין
מ.ר. 99021

תאריך: 4.1.26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם N)

1. תצהיר :

אני ח"מ, אל גל, ת.ז. 01/844081,

לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות אל גל

ברוך פירשטיין, עו"ד

אני הח"מ מ.ר. 94021 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' אל גל מס'

ת.ז. 01/844081 חתם על תצהיר ביום 4.1.26, 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.

ברוך פירשטיין, עו"ד

חתימה וחותמת עו"ד מ.ר. 94021 כתובת _____ טלפון _____

תאריך: 4.1.26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר :

אני ח"מ, יהודה אריה שגל, ת.ז. 305582835,
לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584
2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.
3. אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות יהודה אריה שגל

אני הח"מ יהודה אריה שגל עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' באור שגל מס' 305582835 ת.ז. 305582835 חתם על תצהיר ביום 4.1.26, 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 יהודה אריה שגל כתובת _____
טלפון _____

תאריך: 4.1.26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, ל. ג. י. יערי, ת.ז. 313654691,
לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות _____



אני הח"מ ברוך פיינשטיין, עו"ד
מ.ר. 94021

ת.ז. 313654691 חתם על תצהיר ביום 4.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד _____ כתובת _____
טלפון _____

עו"ד ברוך פיינשטיין
מ.ר. 94021

תאריך: 4/26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, יוסף דדנין, ת.ז. 302554377,
לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584
2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.
3. אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות יוסף דדנין

אני הח"מ בית מירשטיין, עו"ד
מ.ר. 94021
ת.ז. 302554377 חתם על תצהיר ביום 4.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד בית מירשטיין, עו"ד
מ.ר. 94021
טלפון _____ כתובת _____

תאריך: 4/11/26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר :

אני ח"מ, ישראל שגיא, ת.ז. 311210181,

לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות: ישראל שגיא

אני הח"מ ישראל שגיא, עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' ישראל שגיא מס' 94021 ת.ז. 311210181 חתם על תצהיר ביום 4.11.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד ישראל שגיא כתובת טלפון 94021

תאריך: 26.1.11

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, יהל יגל, ת.ז. 0509/6206,
יהל יגל
לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584
2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים המגיעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות י. יגל

אני הח"מ בנוך פיירשטיין, ערייד 94021 מ.ר. 94021
ת.ז. 94021 חתם על תצהיר ביום 26.1.11, 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.

חתימה וחותמת עו"ד בנוך פיירשטיין, ערייד 94021 מ.ר. 94021
טלפון 94021 כתובת 94021

תאריך: 3/1/26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם N)

1. תצהיר:

אני ח"מ, יוסף אלה אסאע, ת.ז. 0665/2344,
לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,
שני יוסף אסאע 15/38

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

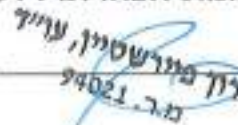
1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות 

אני הח"מ מירושטין, עו"ד
24021 0665/2344 3.1.26 אסאע מס'
ת.ז. חתם על תצהיר ביום , 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 .

חתימה וחותמת עו"ד  כתובת _____
טלפון 24021 _____

תאריך: 4.1.26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

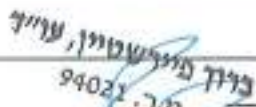
אני ח"מ, 13/11/2023, ת.ז. 034339119,
חוקר תכ"ל 10 חלוקה
לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הגני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584.
2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.
3. אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות 

אני הח"מ מיושטין, עו"ד עו"ד, מאשר/ת כי מרגב' ק 103 מס' 94021
ת.ז. 034339119 חתם על תצהיר ביום 4.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד  מיושטין, עו"ד
טלפון 94021 מר. צידק כתובת

תאריך: 4.1.26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, יוסף דוד מילר, ת.ז. 026956274,
בני ישראל 16 א', לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים המוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות יוסף דוד מילר

אני הח"מ יוסף דוד מילר עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' יוסף מילר מס'
ת.ז. 026956274 חתם על תצהיר ביום 4.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד בורח מיורשטיין, עו"ד כתובת מ.ר. 94021
טלפון 94021

תאריך: 4.1.26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, דוד הנן, ת.ז. 04346418-9,
ה' אייל סל יונתן, לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584
2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות דוד הנן

אני הח"מ דוד הנן מידשטין, ע"ד מ.ר. 94021
ת.ז. 043464189 חתם על תצהיר ביום 4.1.26, ולאחר
שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים בחוק אם
לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד _____ כתובת _____
טלפון _____

דוד הנן מידשטין, ע"ד
מ.ר. 94021

תאריך: 03/01/2026

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, יגן אל יגנ'ל, ת.ז. 043441682,
לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות יגן אל יגנ'ל

אני הח"מ יגן אל יגנ'ל מ"ר 94021 ע"י
ת.ז. 043441682 חתם על תצהיר ביום 3.1.26, ולאחר
שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים בחוק אם
לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד _____ כתובת _____
טלפון _____

בית מיישטין, ע"י
מ"ר 94021

תאריך: 2/4/26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, אניה מילר, ת.ז. 37614697,
לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584
2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים המוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות אניה מילר

אני הח"מ אניה מילר, ת.ז. 37614697,
עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' אסתר מילר מס'
חתם על תצהיר ביום 2.7.26, 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 _____ כתובת _____
טלפון _____

מוחזר משרד משפטים, עתיד
מ.ר. 94021

תאריך: 7/1/26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, אלון קרנין, ת.ז. 940213025,

לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות אלון קרנין

אני הח"מ ברוך מירשטיין, עו"ד 940213025, מאשר/ת כי מר/גב' אלון קרנין מס' 940213025 ת.ז. 302558749 חתם על תצהיר ביום 1.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד ברוך מירשטיין, עו"ד 940213025 כתובת טלפון

תאריך: 4/1/26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר :

אני ח"מ, מימ אלעזר בנעם, ת.ז. 055883946,
סי יסוא
לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584
2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.
3. אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות ח/ק

אני הח"מ ברוך מירשטיין, עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' מימ אלעזר בנעם מס' 055883946 ת.ז. חתם על תצהיר ביום 4.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד ברוך מירשטיין, עו"ד, כתובת טלפון
94021

תאריך: 4/1/26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, ג'מל יוסף / 2.8.26, ת.ז. 032395647, לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584
2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.
3. אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות ג'מל יוסף

אני הח"מ ג'מל יוסף מ.ר. 24021 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' ש'מל יוסף מס' ת.ז. 032395647 חתם על תצהיר ביום 4.1.26, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד ג'מל יוסף כתובת _____ טלפון _____

ג'מל יוסף, עו"ד
מ.ר. 24021

תאריך: 4/1/26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם N)

1. תצהיר :

אני ח"מ, ב"ר יצחק יוסף, ת.ז. 032061608,
לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584
2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.
3. אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות ב"ר יצחק יוסף

ברוך פירשטיין, עו"ד

מ.ר. 94021

אני הח"מ ב"ר יצחק יוסף, עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' ח'לית מס'
ת.ז. 032061608 חתם על תצהיר ביום 4.1.26, ולאחר
שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים בחוק אם
לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד ברוך פירשטיין, עו"ד כתובת
טלפון _____

ברוך פירשטיין, עו"ד
מ.ר. 94021

תאריך: 4/9/26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, מיון זילבר, ת.ז. 301733333,

לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

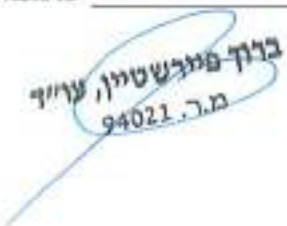
2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות 

אני הח"מ מיון זילבר מ.ר. 94021 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' מאן זילבר מס' 301733333 חתם על תצהיר ביום 4.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד _____ כתובת _____
טלפון _____


בד"ר פירושטיין, עו"ד
מ.ר. 94021

תאריך: 4.1.26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, הנדסאי, ת.ז. 541168692, ש. יואל 15, לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584.
2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.
3. אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות ש. יואל

אני הח"מ נחמיה מירשטיין, ע"י מ.ר. 94021, ת.ז. 541168692 חתם על תצהיר ביום 4.1.26, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד נחמיה מירשטיין, ע"י מ.ר. 94021 כתובת טלפון

תאריך: 4/1/26

כתב התנגדות לתכנית בנין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר :

אני ח"מ, מר. י. ז. ז., ת.ז. 372503857,
לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת,

שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות מר. י. ז. ז.

אני הח"מ מר. י. ז. ז. עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' מר. י. ז. ז. מס'
ת.ז. 372503857 חתם על תצהיר ביום 4.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד מר. י. ז. ז. כתובת מר. י. ז. ז.
טלפון מר. י. ז. ז.

תאריך: 4.1.26

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1186584

שם התוכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

1. תצהיר:

אני ח"מ, כ"ן י.א., ת.ז. 059566943,
לאחר שהוזהרתי, כ' עלי לומר את האמת, שרי יעקב מ/תמ יק
שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית 101-1186584

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הטגעים להתנגדות.

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

חתימת מגיש ההתנגדות

אני הח"מ מ.ר. 94021 ברוך פירשטיין, עניין עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' כ"ן י.א. מס'
ת.ז. 059566943 חתם על תצהיר ביום 4.1.26, 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.

חתימה וחותמת עו"ד ברוך פירשטיין, עניין כתובת טלפון

ייפוי כוח

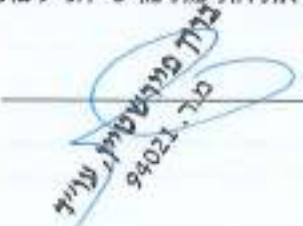
אני החתום מטה דוד רבינוביץ מ.ז. 055706717, ממנה בזאת את ע"ד ברוך פיירשטיין מ.ר. 94021 ו/או ע"ד נטע כ"ץ מ.ר. 93960 להיות באי כוחי בכל הנוגע להתנגדות לתב"ע 101-1186584.

מבלי לפגוע בזכויות ובכלליות המיני הנ"ל, יהיה באי כוחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן:

1. להופיע בשמי בפני הוועדה המחוזית, בית משפט, בית דין או כל מוסד אחר, לרבות מוסד ממשלתי, ותאגיד בנקאי ותאגיד סטטוטורי.
2. להופיע בשמי ולייצגני בפני רשות המיסים, רשם הקרקעות ולשכת רישום המקרקעין. לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה, פריסת תשלומים ומסמכים אחרים למיניהם. לבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי החוק. ליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
3. לקבל מידע לשלם בשמי ובמקומי ועל חשבוני כל תשלום, מיסים, אגרות, ארנונות, היטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם החלים עלי ו/או על מקרקעין שבבעלותי ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודת ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כח זה ו/או שידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם ביצוע פעולות על פי ייפוי כח זה.
4. לחתום ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות ערעור, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר ללא יוצא מן הכלל.
5. לחתום על ולשלוח התראות אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מעניין זה.
6. להוציא לפועל כל פסק דין, החלטה או צו. לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר. לעשות את כל הפעולות המותרות על פי חוק החוצאה לפועל, תשכ"ז-1967.
7. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כוחי ימצאו לנכון.
8. להעביר ייפוי כח זה עם כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות וזעברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם. לנהל את ענייני לפי ראות עיניהם של באי כוחי ובכלל זה לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם ענייני.
9. בחתימתי על ייפוי כח זה, הגנו מאשרר פעולות שנעשו על ידי מיופה כח, לפני חתימת יפוי כח זה ומוותר על כל טענה ביחס לביצוע ו/או תקפותן.

ולראיה באתי על החתום, 

אני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל בתאריך 04/01/2026


מ.ר. 94021, עו"ד
ברוך פיירשטיין