

התנגדות לתכנית מס' 101-1322452 – טיוב תכנון

קביעת בינוי עבור מבנים למוסדות ציבור – יוסי בן יעזר, שכונת גונים, ירושלים

מהות ההתנגדות: טיוב והשלמת התכנית – לא התנגדות לעצם קידומה

מבוא תמציתי

המרכז השכולני גונים-רסקו מברך על קידום התכנית ועל חשיבותה כמתחם מוסדות ציבור וחינוך, הנותן מענה לצרכים הנובעים מהתחדשות עירונית מואצת בשכונה. יחד עם זאת, התכנית המופקדת חסרה מספר רכיבים תכנוניים, תפעוליים וקישוריים מהותיים, אשר נדרשים להשלמתה ולטיובה, בהתאם לעקרונות שעלו בעבודת הפרויקטור השכולני ובשיתוף הציבור.

1. טענות תכנוניות – בהתבסס על עבודת הפרויקטור ושיתוף הציבור

א. מרחב ציבורי ושצ"פ

* לעגן בתכנית שימור מלא של חורשת העצים הקיימת, כולל הוראות לפיתוח נופי עדין ושימוש קהילתי.

* למנוע פגיעה ברצף ובהיקף השצ"פ כתוצאה מהצבת מתקני תשתית.

ב. מתקני תשתית

* לא למקם חדר טראפו כמבנה עצמאי בשצ"פ.

* לקבוע הטמעה תת-קרקעית (מלאה או חלקית) של חדר הטראפו, ללא פגיעה בצירי הליכה ובמרחב הציבורי.

ג. פרוגרמה ושימושים

* לעגן תיאום מלא עם בית הכנסת הקיים, לרבות רציפות פעילותו לאורך כל שלבי הביצוע.

* לקדם הנגשת בית הכנסת והוספת שירותים בקומת הקרקע.

* לקבוע הוראות תיאום ואישור מול אגף מבני דת לבינוי הגובל במקווה הטהרה, למניעת פגיעה בפרטיות.

* לבחון ולעגן בהוראות התכנית את אופן שילוב שני השימושים במבנה (בית ספר ותנועת נוער), לרבות היבטי תפעול, תחזוקה, מיתון רעש, בטיחות והפרדת שימושים בעת הצורך.

* לציין בהוראות התכנית שימוש קהילתי פתוח במגרשי הספורט בשעות אחר הצהריים והערב, בכפוף להסדרי ניהול.

ד. בינוי ופיתוח

* לבחון חלופות פיתוח מיטיבות עם הממשק לשכונה, הכוללות פיתוח מדורג,

שילוב פתרונות נופיים והפחתת מופעים מסיביים של קירות תמך באמצעות דירוג והגבלת גובה ל-3 מ'.

* להמעיט בגדרות ולהגביל גובהן ל-2.20 מ', בדגש על ממשק לשצ"פ.

* להבטיח בינוי פתוח ולא אטום כלפי הסביבה כבר בשלב התב"ע.

2. הערות הקשורות לשלבויות ולזמן ביצוע התכנית

- * לקבוע כי תנאי למתן היתר אכלוס לשלב הראשון יהיה השלמת החניון התת-קרקעי והפעלתו בפועל.
- * לעגן אחריות ברורה לגוף המתחזק את החניון, לרבות היבטי בטיחות ותחזוקת ביטחון.
- * להבטיח רציפות תפקודית של בית הכנסת לאורך כל תקופת העבודות.
- * לקבוע שלבויות ביצוע המונעת פגיעה מתמשכת במרחב הציבורי והשכוני.

3. טענות לקישור התכנית לסביבתה

א. קישוריות והליכתיות

- * לסמן בתשריט מעבר הולכי רגל ציבורי בין החורשה למרכז המסחרי.
- * לעגן מעבר חלופי או פתיחת שערי בתי הספר לאחר שעות הלימודים לצורך רצף הליכתי.
- * להכליל בתכנית את מעבר הולכי הרגל בצפון-מזרח המתחם כחלק משביל "מגן לגן".
- * להבטיח הפרדה בטיחותית בין תנועת הולכי רגל לכניסות רכב וחניון.

ב. תכניות מצרניות והשפעות מצטברות

- * לבחון השפעות מצטברות של התכנית עם תכנית מצרנית מס' 101-0926105 (בן יועזר 22).
- * לעדכן בדיקות אקלימיות (הצללה ורוחות), בדגש על חצרות בתי הספר והמרחב הציבורי.

ג. תנועה ואופניים

- * לקבוע הסדרי הורדה והעלאה בטוחים ומוסדרים לחניכי תנועת הנוער, באופן שלא ייצור עומסי תנועה או סיכון בטיחותי ברחובות הסמוכים.
- * לבצע בחינה תנועתית כוללת למתחם ולרחובות יוסי בן יועזר ואליעזר הגדול.
- * לקבוע תיאום תנועתי מחייב עם התכניות הסמוכות.
- * להוסיף חניות אופניים בשני הרחובות הגובלים במתחם.

סיכום תמציתי

המרכז השכוני גונים אינו מתנגד לקידום התכנית, אלא מבקש את השלמתה וטיובה כך שתהווה מתחם מוסדות ציבור איכותי, מקושר, מתפקד ומשתלב בסביבתו – בהתאם לעקרונות התכנון העירוני, לעבודת הפרויקטור ולצרכי השכונה.

המרכז השכוני שומר לעצמו את הזכות להוסיף נושאים נוספים להתנגדות במהלך הדיון בהתנגדויות.

תצהיר

אני הח"מ ניר גלמן נושא ת.ז. 03207925 ולאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את

האמת וכי באם לא אעשה כן אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

הנני עושה את תצהירי זה בתמיכה להתנגדות שאני מגיש לוועדה המחוזית לתכנון ובניה בירושלים לתכנית מס' 101-1322452

הנני להצהיר כי כל העובדות המפורטות בהתנגדותי אמת לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.

זהו שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

ניר גלמן
חתימת המצהיר

גלמן ניר

אני מצהיר כי חלק מ-20.08.2018 דאכר דנע, איך דן אלא קיבל
מי נכר גלמן חלקי אדמה, אלא שבידינו כי אין אדמה
אם באנו וכל יום יום אלא קיבלה חלק אלא שיש בו
אשר אלא חלקי אדמה, אלא שיש אלא דנע.

שמואל קרניאל עורך דין ונוטריון

מ.ר. 8278

רח' הלל 8 ירושלים

טל: 02-6231740 פקס: 02-6255190

ברקוביץ' מרדכי, משרד עורכי דין

Berkovitch Mordechai, Law Office

Mordechai Berkovitch,
Dr. Haim Zandberg
Opher Gamliel

Advocate
Advocate
Advocate

עורך-דין
עורך-דין
עורך-דין

מרדכי ברקוביץ',
פרופ' חיים זנדברג,
עופר גמליאל,

ירושלים; 18 ינואר 2026;

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז ירושלים
רח' שלומציון המלכה 1 (בנין ג'נרלי)
ירושלים

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
כיכר ספרא
ירושלים

הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 101-1322452, רחוב יוסי בן יעזר 22, ירושלים

בשמו של מרשי, מר עדיקה ניסים, הנני להעביר אליכם את התנגדותו של מרשי, לתוכנית המוצעת, כמפורט בנדון, וזאת מן השיקולים והנימוקים, אשר יפורטו כדלקמן:

1. מרשי הוא הבעלים של הנכס המצרני לתוכנית שבנדון, הידוע כגוש: 30133 חלקה 128, ברחוב יוסי בן יעזר 22, ירושלים.

2. מרשי הוא גם היוזם של תוכנית חדשה מספר 101-0926105, למסחר מגורים ושימושים קהילתיים במגרש הנ"ל. מרשי הוא בעל מירב הזכויות במגרש הנ"ל.

3. יאמר מראש, ובאופן ברור, התוכנית העירונית שבנדון, אשר יזמה העירייה, סותרת את התכנון המאושר, החל על השטח, כאשר המתנגד ומתכנני תוכניתו, פעלו להגיש את תוכניתם, אשר היא רחבת ההיקף, לפיתוח מגרש מרכזי וגדול בשכונת קטמונים, על בסיס התכנון כפי שהיה קיים ומאושר. תוכניתו של המתנגד, לרבות התוכנית התעבורתית הנדרשת, אושרו לפני זמן ניכר, על ידי כל גורמי העירייה, וכן על ידי הועדה המחוזית, אשר אישרה פורמלי את תוכניתו של המתנגד, לפני זמן רב, וזו ממנה למתן תוקף ואישור סופי. תוכניתה החדשה של העירייה, אליה מוגשת ההתנגדות, משנה סדרי בראשית, סותרת הסכמות ואישורים קיימים, אשר שימשו בסיס להכנת, להגשת ואישור התוכנית של מרשי, וזו עלולה לרדת לטמיון, אם וכאשר התוכנית העירונית, על פי מתכונתה הקיימת, כאשר התכנון התעבורתי הקיים והמאושר בתוכנית מרשי, נותן מענה ענייני, גם לתעבורה המתחייבת לבית הספר הסמוך, ומשרת את התוכנית העירונית המוצעת באופן ראוי וטוב.

4. התוכנית של מרשי, מתגלגלת כבר שנים רבות ברשויות התכנון השונות, ולאחרונה, אישרה הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים, את תוכניתו המוצעת של המתנגד, וזו עומדת לפני אישור סופי. התוכנית העירונית המוצעת נשוא ההתנגדות, היא חדשה יחסית, וזו משנה את התכנון התעבורתי הסטאטוטורי הקיים, פוגעת קשות בתוכנית של מרשי, אשר זכתה

ירושלים, רח' יפו 216 (בית שערי העיר, קומה 5), ת.ד. 6511 (91064) 6511, Jerusalem, 216 Jaffa St. P.O.B. 6511

דואר אלקטרוני: berlaw@012.net.il

טל: 5374101, 5374102, 5376355 Tel. פקס: 5374103 Fax

לאישורים מוקדמים, לרבות מעיריית ירושלים, תוך שהתוכנית העירונית החדשה, המשנה את המערך התעבורתי לפרוייקט מרשי, מסכלת את התכנון הכולל של מרשי, פוגעת קשות ביוזמה של המתנגד, לפיתוח כולל של השכונה, כאשר תוכניתו של המתנגד, היתה בבחינת "אונית הדגל", של פיתוח כלכלי, עסקי וקהילתי בשכונת קטמונים.

5. זאת ועוד, התכנון המוצע על ידי מרשי, ואשר אושר באופן כמעט סופי ברשויות התכנון, היה ידוע לעירייה, אושר על ידה וקדם זמן ניכר, לתכנון העירוני המוצע כיום, כאשר ניתן ואפשרי לבצע תכנון תעבורתי אשר משלב את התוכנית העירונית בתוכניתו המאושרת של מרשי, אך במקום זאת עלולה התוכנית העירונית, לסכל את התכנון המאושר והקיים של מרשי, ולמרות נזק עצום למרשי, אשר כולו יושט על רשויות העירייה.

6. התכנון החדש, כל מטרתו היא לשרת מבנה הציבור, של בית הספר המקומי, ללא כל תאום והתחשבות בצרכים של הסביבה ושל מגרש שכן, לרבות תוכניתו של מרשי, אשר תואמה עם כל גורמי התכנון העירוניים, וחוף מפגיעה קשה בפרוייקט של מרשי, אין בתוכנית העירונית, כל מסר תכנוני מהותי. למען הסר כל ספק, התכנון אשר הוצע, ובעקרו אושר בתוכנית של מרשי, משרת גם את בית הספר הסמוך, ונותן מענה סביר והגיוני, המושתת על המצב התכנוני הקיים והמאושר באזור, כבר עשרות שנים, והוא מאפשר פיתוח של מגרש מרכזי בקטמונים לטובת דירות מגורים מסחר ושימושים קהילתיים, אשר נדרשו למרשי כיום.

7. על פי התכנון העירוני, אשר מוצע כיום, וכפי שעולה מחוות דעת מומחה התעבורה מר ג'אבר, יש בתכנון המוצע, סיכון ממשי למשתמשים בדרך, ובעיקר לתלמידי בית הספר, אשר יהיו בסביבה הקרובה, יש בו סתירות פנימיות, בלתי ניתנות להבנה, כאשר ניתן וצריך להגיע להבנות, לתכנון משולב אשר ישרת את שתי התוכניות, ללא פגיעה במימוש תוכניתו של מרשי.

8. התוכנית המוצעת עומדת בסתירה גמורה למצב התכנוני המאושר, אשר היה חל על השטח, ואשר על בסיסו תוכננה ואושרה תוכניתו החדשה של מרשי, להקמת פרוייקט גדול, המתגלגל ברשויות התכנון עשרות שנים, וניתן בתוכנית מענה ציבורי ותכנוני לשכונה שלמה.

9. העירייה בהינף יד, בחוסר התחשבות, תוך לקיחת סיכונים לנזק של מליוני ₪, מנסה לשנות את המיזם התכנוני, תעבורתי של מרשי, אשר היא עצמה אישרה למתנגד, את הגשת תוכניתו. בתכנון של מרשי, נלקחו בחשבון, הן צורכי בית הספר הסמוך, והן צורכי המערכת הקהילתית, שתבנה במיזם החדש, ובחלקי המסחר החדשים, שיחייבו שינוע של משאיות וציוד, בהיקף ניכר, לעומת המצב הקיים כיום.

10. תוכנית העירייה אליה מתנגד מרשי, אינה פוגעת באופן טכני, שכן זו מחייבת שינויים מבניים רבים, בתכנון ובתוכנית המאושרת של מרשי, תוך שינוי מהותי של כניסתם של כלי

רכב לפרוייקט, ואלה עלולים לסכל הן את השימושים הקהילתיים, והן את השימושים המסחריים של הפרוייקט של מרשי, עליו הוא יחד עם מתכנניו עמלו שנים רבות, ואלה מהווים את הבסיס הכלכלי, להקמת המיזם כולו והצלחתו.

11. למעשה מה שקרה בפועל, זה שמחד, העירייה אישרה למרשי את התכנון הכולל, וזה עבר לאישור, ואושר בוועדה המחוזית, כאשר התכנון של מרשי, נסמך על תוכניות קימות ומאושרות של האזור, והן נותנות מענה טוב, לכלל השימושים בסביבה, כולל בית הספר, ומאידך, במסגרת תוכנית עירונית חדשה ובלתי מתואמת, פועלת העירייה להגשת תוכנית זו, הבאה לשרת כביכול את התעבורה, עבור בית הספר הסמוך, במנותק מתוכנית קיימת ומאושרת, ובניגוד לתוכנית של מרשי, אשר אף אושרה בעירייה, ובהינף קולמוס מבקשים מתכנני התוכנית העירונית, לגרום נזק של מיליוני ₪ למרשי ולקופה העירונית, ולסכן את כל הפרוייקט של מרשי, תוך גרימת נזקים בלתי הפיכים, אם וכאשר תאושר התוכנית העירונית, כפי שהיא.

12. למען הסר כל ספק, יועץ התעבורה מטעם הוועדה המחוזית, מר רן שמל, אישר את התכנון הקים בתוכנית מרשי, ובשום שלב שלאחר מכן, לא היו חילוקי דעות בעניין זה, עד שהעירייה הכניסה את הפתרון החד צדדי שלה, בתוכנית הנוכחית, אשר הוכנה מטעמה, בחוסר תשומת לב. רצ"ב דוא"ל של יועץ התעבורה של הוועדה המחוזית.

13. בפועל, התוכנית העירונית החדשה אליה מתנגד מרשי, הוגשה ברשלנות ציבורית, ברשלנות תעבורתית תכנונית, כפי שעולה מחוות דעתו של מומחה התעבורה, אשר העתקה רצ"ב, ואין בתוכנית כל מסר תכנוני מהותי מבחינה תעבורתית, חוץ מפגיעה בפרוייקט של מרשי, לאחר שזו אושרה וסוכמה מראש.

14. מחוות הדעת של המומחה, עומר ג'אבר המצ"ב, עולה בברור, כי קיימים כשלים מהותיים בתכנון העירוני, אשר חייבים לתקנם, וכי ניתן, ראוי ונכון, לפעול על פי התכנון המקורי של מרשי, העונה גם לצורכי המבנה והשימוש בחצר בית הספר הסמוך תוך שמירה על מעבר ציבורי להולכי רגל בין מגרש מרשי למגרש בית הספר לטובת דיירי השכונה העליונה.

15. המומחה והח"מ, לרבות מתכנן התוכנית של מרשי, האדריכל אמציה אהרונסון, יבקשו להשלים ולהרחיב את פרטי התנגדות זו, בישיבה אשר תקויים בפני הוועדה, לשמיעת ההתנגדות.

16. לאור כל האמור לעיל, מתבקשת הוועדה הנכבדה, לאשר את ההתנגדות המוגשת, כמפורט בה, ולהורות על אישור הפתרון התעבורתי הקים בתוכנית, כפי שהוגשה על ידי המתנגד עדיקה.

בכבוד רב,
מ. ברקוביץ', עו"ד.

תצהיר

אני הח"מ **ניסים עדיקה ת.ז. 070734132**, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, באם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני מגיש תצהיר זה, בתמיכה להתנגדותי לתוכנית מס' 101-1322452, אשר יזמה עיריית ירושלים, לאזור בתי הספר, ברחוב יוסי בן יועזר ירושלים.
2. התוכנית העירונית פוגעת, מסכלת, וגורמת נזק בלתי הפיך לתוכנית 101-0926105, אשר יזמתי, וזו אושרה בועדה המחוזית בירושלים, ועומדת לקראת אישור סופי למתן תוקף.
3. התכנון המוצע מטעמי, בוצע בעקבות עבודה ופעילות תכנונית, של עשרות שנים, וזו תואמה ואושרה, על ידי כל גורמי התכנון, לרבות גורמי התכנון בעיריית ירושלים.
4. כל העובדות המופיעות בהתנגדות, ידועות לי מידיעה אישית, ו/או למיטב ידיעתי, ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדותי.
5. הנני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, וכי כל האמור בתצהירי דלעיל אמת.
6. תצהירי זה ניתן בתמיכה להתנגדות ולחוות הדעת המקצועית המצ"ב.

ניסים עדיקה

אישור עו"ד

אני הח"מ, מרדכי ברקוביץ', עו"ד, מאשר בזה כי ביום 16.1.2026 הופיע בפני במשרדי ברח' יפו 216, ירושלים, **מר ניסים עדיקה ת.ז. 070734132**, המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת שאם לא כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות תצהירו זה וחתם עליו בפני.

מרדכי ברקוביץ' עו"ד
רשיון מס' 9245
בית "שער הירוק" קומה 5
רח' יפו 216, ירושלים 94383
טלפון 02-5374101/2

חתימה

16.01.26

תאריך

ג' בר עומר-תכנון יעוץ ובקרה הנדסית בע"מ: 515946218

חוות דעת מהנדס תנועה מומחה

תוכנית מס' 101 – 1322452

אינג' ג' בר עומר

מהנדס תנועה מומחה

מהנדס תחבורה רשוי

מס' רשיון : 113094

18 ינואר 2026

ג'בר עומר-תכנון יעוץ ובקרה הנדסית בע"מ: 515946218

נושא חוות הדעת : היבטי התחבורה בתוכנית

מס' 101-1322452

אני הח"מ, עומר ג'בר, מהנדס תנועה מומחה, מדרך השלום 55 אבו גוש, נושא ת.ז. 032834343 מספר רשיון מהנדס אזרחי - מדור תחבורה 113094, מחווה בזאת את דעתי המקצועית בעניין היבטי התנועה בתוכנית 101-1322452 ברחוב בן יעוזר מציין שערכתי את חוות דעתי זו במסגרת וכחלק מההתנגדות המוגשת לועדה מקומית ומחוזית ירושלים לתוכנית המפורטת הנ"ל והכל כמפורט בחוות הדעת.

פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

אני מהנדס ויועץ תנועה ותחבורה, הבעלים של משרד ג'בר עומר- תכנון יעוץ ובקרה הנדסית בע"מ בעל תואר ראשון בהנדסה אזרחית מהטכניון בחיפה ומחזיק ברישיון מהנדס בתוקף במדור תחבורה מטעם משרד העבודה מס' רשיון הנדסי בתחום התחבורה 113094. בנוסף מחזיק בתעודת הכרה במומחיות (מהנדס תנועה מומחה) מטעם משרד התחבורה והבטיחות בדרכים ובתעודת הסמכה כבקר תכן וביצוע מוסמך מטעם משרד הפנים בארץ וארגון הRICS הבריטי.

בעל ניסיון של מעל 24 שנים במקצוע בחלקן המגזר הציבורי (הממשלתי), תפקידי הציבורי האחרון היה מהנדס תנועה מחוזי במשרד התחבורה- בשני מחוזות ירושלים והדרום.

ג'בר עומר-תכנון יעוץ ובקרה הנדסית בע"מ: 515946218

בין תחומי התמחותי ביצוע בקרת תוכניות תנועה מכל הסוגים (תוכניות הסדר תנועה מפורטים, בקשות היתרי בניה, נספחי תנועה לתביע, שלבי ביצוע וכו' במהלך שנות עבודתי במקצוע הנדסת התנועה והתחבורה, בחנתי בדקתי ואשרתי מס' רב מאד של תוכניות תנועה בכל תחומי התכנון. שמשתי בעבר חבר במוסדות התכנון המחוזיים במחוזות ירושלים והדרום, ושימשתי נציג שר התחבורה במס' ועדות תכנון, ועדה מחוזית ירושלים, ועדה מחוזית באר שבע, ועדות סטטוטורית נוספות וועדות משנה ... זאת במשך תקופת קהונתי כמהנדס תנועה מחוזי.

רישיונות בתחום ההנדסי והסמכות מקצועיות :

מהנדס תחבורה רשוי - רשיון בתוקף בהנדסה אזרחית - מדור תחבורה

מהנדס תנועה מומחה מטעם משרד התחבורה

בקר הנדסי לתכן וביצוע מוסמך מטעם משרד העבודה

בקר מורשה בבטיחות אש מטעם הרשות הארצית לכבאות והצלה

בקר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה

מוסמך לעריכת תסקירי בטיחות ROAD SAFETY AUDIT

ג'בר עומר-תכנון יעוץ ובקרה הנדסית בע"מ: 515946218

ניסיון תעסוקתי

:2017-2001

מהנדס תנועה מחוזי במשרד התחבורה והבטיחות בדרכים :

במסגרת עבודתי במשרד התחבורה מלאתי תפקיד מהנדס תנועה מחוזי, מנהל תחום הנדסת תנועה במחוזות ירושלים והדרום וביצעתי מטלות מגוונות ולהלן עיקרן :

ליווי תכנון ובקרת הסדרי תנועה בתחום העירוני ובין-עירוני לרבות ליווי תכנון ואישור פרויקטים מערכתיים מורכבים, כבישים ארציים כדוגמת כביש מס' 1 ארצי, כביש מס' 38, כביש 3, כביש 6, כביש 16 ירושלים וכו'. ומסילות רכבת כדוגמת קו רכבת ת"א – ירושלים.

בתחום העירוני עסקתי רבות בקידום התכנון התנועתי המפורט במרחב האורבני, לרבות ליווי תכנון ואישור הסדרי התנועה עבור שכונות חדשות בהיקף אלפי יחידות דיור (לדוגמא רמת בית שמש רובעי ד' ה') ומתן פתרונות תחבורתיים לבעיות תכנון.

בנוסף בחנתי ואישרתי את התכנון הסטטוטורי בתחום העירוני במקביל להגשתו לוועדות התכנון השונות, לרבות ליווי תכנון הנספח התחבורתי שמהווה חלק ממסכי התוכניות השונות.

ניהלתי צוות היועצים המקצועיים עבור מחוזות ירושלים והדרום לרבות מתן הנחיות מקצועיות, בדיקת חוות הדעת, חלוקת עבודה, אשור חשבונות בנוסף לתווית מדיניות והטמעת תהליכי עבודה.

ניהול ועדות ההיגוי המקצועיות לצוותי התכנון עבור הקווים העתידיים לרכבת קלה בירושלים לרבות ההארכות והשלוחות המבוצעות כיום. חברות בשתי ועדות מחוזיות, בירושלים ובדרום כנציג שר התחבורה,

ג'בר עומר-תכנון יעוץ ובקרה הנדסית בע"מ: 515946218

במסגרת זו לוויתי פרויקטים בעלי השפעת רחבה על הסביבה האורבנית שבה הם מתכננים תוך מתן פתרונות תחבורתיים אפשריים לחסמים שעולים בשלב התכנון הסטטוטורי .
עריכת סיורים ופקוח עליון על ביצוע פרויקטים תחבורתיים .
עריכת השוואת חלופות בפרויקטים הנדסיים שונים .
מתן חוות דעת לוועדות התכנון השונות עבור פרויקטים מהיבט תחבורתי .
ייצוג המשרד בוועדות התכנון (ועדות מחוזיות , ועדות לדיור לאומי , ועדות המשנה להתנגדויות)
ליווי מקצועי לתוכניות אב / תוכניות מתאר עבור רשויות מקומיות.
עריכת תסקירי בטיחות (מבדקי בטיחות) לפרויקטים שונים משלב התכנון הסטטוטורי ועד שלב הביצוע בפועל.
חבר בוועדות היגוי מקצועיות להכנת הנחיות לתכנון , לרמזורים , רחובות בערים כלים מנחים לתכנון מערכות הסעות המונים

07/2017 עד היום בעלים למשרד תכנון ויעוץ הנדסי בתחום

התנועה והתחבורה :

ג'בר עומר – תכנון יעוץ ובקרה הנדסית בע"מ

המשרד עוסק בכל תחומי התכנון התנועתי - תחבורתי , מתכנון מוקדם סטטוטורי והכנת נספחי תנועה ועד התכנון המפורט לביצוע ,
המשרד מתכנן פרויקטים עבור חברת מוריה ירושלים , משרד השיכון ,
צוות תוכנית אב לתחבורה בירושלים , חברת עדן - הרליי , רשויות מקומיות (מעלה אדומים -קרית גת -באר שבע-מבשרת ציון-מועצות אזוריות ואחי').

ג'בר עומר-תכנון יעוץ ובקרה הנדסית בע"מ: 515946218

דוגמאות לפרויקטים שהמשרד תכנן :

תכנון הסדרי תנועה מפורטים לשכונות 2-3 אום בטיין 4,500 יח"ד
תכנון תנועה ופיזי עבור שכונה חדשה בצור הדסה
תכנון מתחם חדש בביתר עלית, תכנון תנועה ופיזי
תכנון הסדרי תנועה זמניים לרכבת קלה בירושלים קו ירוק קטע 12
תכנון כולל (תנועה + פיזי) מסופי תחבורה ציבורית בירושלים
מסוף רמות ומסוף קדיש לוז בירושלים
תכנון תנועה כולל לרח' הפרדס בקרית גת
תכנון חניון משאיות בקרית גת
תכנון תחנות אוטובוס ברחבי העיר ובאזור התעשייה בקרית גת
תכנון מתחם ההורד וסע עבור תחנת נבון (רכבת ישראל)
במתחם כניסה לעיר ירושלים
עריכת בה"ת לרובע מזרח באלעד עבור משרד השיכון
עריכת תסקיר בטיחות להכפלת כביש 60 – כביש המנהרות
תכנון מעגלי תנועה בקרית גת, כיכר שד' העצמאות האדמוניות
תכנון צומת מרומזר בשד' לכיש – דרך הדרום קרית גת
תכנון הסדרי תנועה זמניים שד' פרבשטיין בירושלים – גבעת שאול
עריכת בה"תים, תסקירי בטיחות, חוות דעת הנדסיות בתחום התנועה
בקרת תוכניות תנועה בפרויקטים מערכתיים לדוגמא :
כביש מס' 38 מחלף הכניסה לבית שמש
שד' רגר בבאר שבע (לרבות המת"צ) המתוכנן
בקרת תוכניות תנועה מהיר לעיר (נת"צים – מת"צים) בגוש דן
בקרת תוכניות תנועה לקווי הרכבת הקלה במחוז תל אביב
קו סגול וקו ירוק עבור משרד התחבורה
מתן יעוץ תנועה לרשויות מקומיות (רמת השרון – קרית גת – מעלה
אדומים) ולמשרדי ממשלה (משרד התחבורה).

ג'בר עומר-תכנון יעוץ ובקרה הנדסית בע"מ: 515946218

השתלמויות וקורסים מקצועיים

קורס בקרי תכן מטעם משרד הפנים – עפ"י עדכון 101 לחוק התכנון והבניה

קורס בקרים מורשים מטעם המשרד להגנת הסביבה

קורס ממונה בטיחות בכיר

****קורס בשילוב סדנא יחודית שמומחי בטיחות אנגלים העבירו בנושא תסקירי**

בטיחות _ - כולל תעודת עורך תסקיר בטיחות *****

ROAD SAFETY AUDIT

קורס תפעול תנועה והסדרי בטיחות בזמן עבודות בדרך

ניהול פרויקטים-קורס מתקדם

קורס תכנון רמזורים ובקרת תנועה

תכנון חניה – חניונים תת קרקעיים

ההיבט הבטיחותי בהנדסת תנועה ותחבורה

קורס עריכת בה"ת -בדיקת השפעות תחבורתיות (כולל פרויקטים מערכתיים)

קורס תכנון תחבורה ציבורית – תכנון כולל / תפעול/ תוכנת מחשב

תכנון שילוט בדרכים עירוניות ובדרכים בין-עירוניות

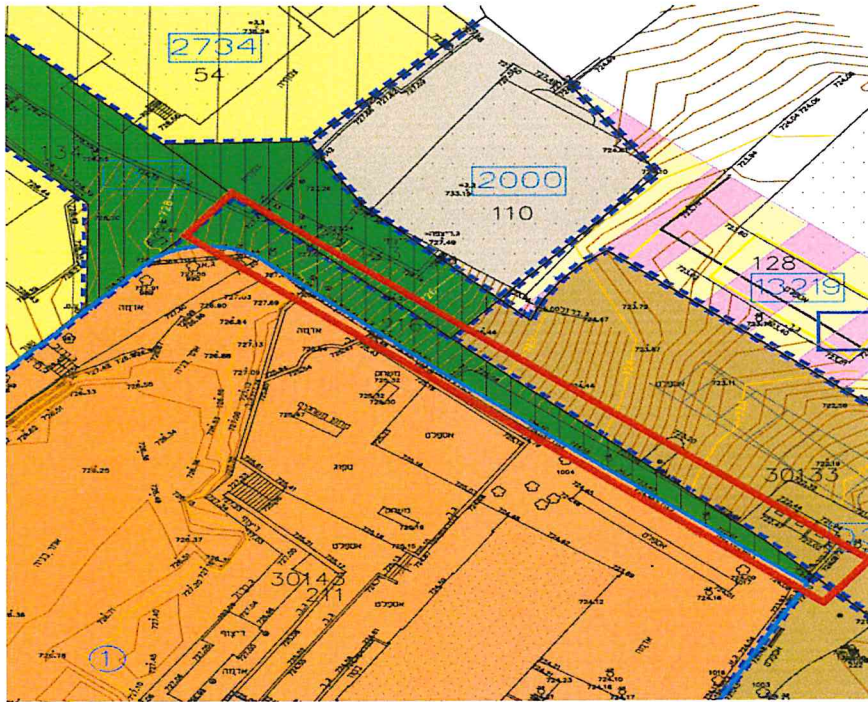
הסדרה הירוקה –תכנון עפ"י הנחיות למיתון תנועה

קורס תכנון רמזורי העדפה לרכבת קלה

ג'בר עומר-תכנון יעוץ ובקרה הנדסית בע"מ: 515946218

3. ליקויים תנועתיים בתוכנית:

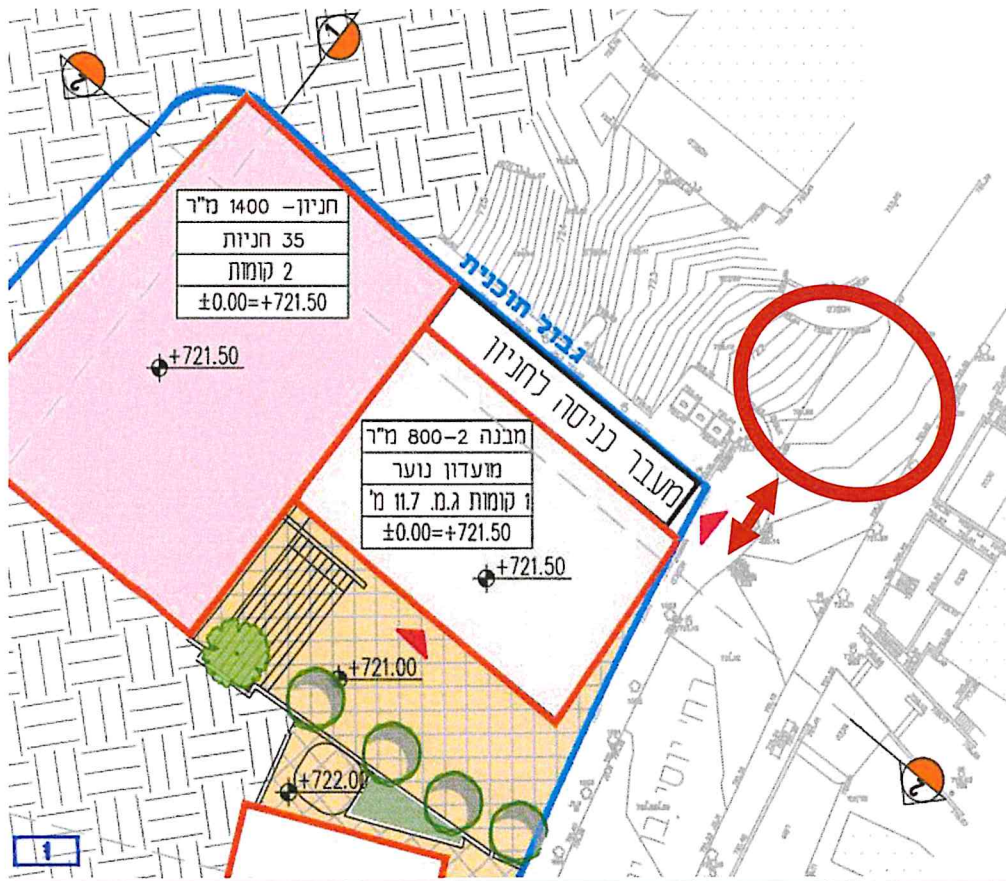
3.1 נספח התנועה מתבסס על מעבר כלי רכב בשביל הולכי הרגל המאושר במצב הקיים זאת בניגוד לייעוד הרצועה שמיועדת למעבר הולכי רגל בלבד!!



למעשה נספח התנועה מציג כניסה ונסיעה על שביל הולכי הרגל בניגוד לנספח הבינוי (של אותה תוכנית) שמציג כניסה במיקום אחר כניסה "ישירה" מרחוב בן יעזר לחניון תת קרקעי .
בכל מקרה הכניסה המוצעת לפי נספח התנועה אינה אפשרית מבחינה סטטוטורית ומחייבת שינוי יעוד עבור רצועת ששביל הולכי הרגל .

ג' בר עומר-תכנון יעוץ ובקרה הנדסית בע"מ: 515946218

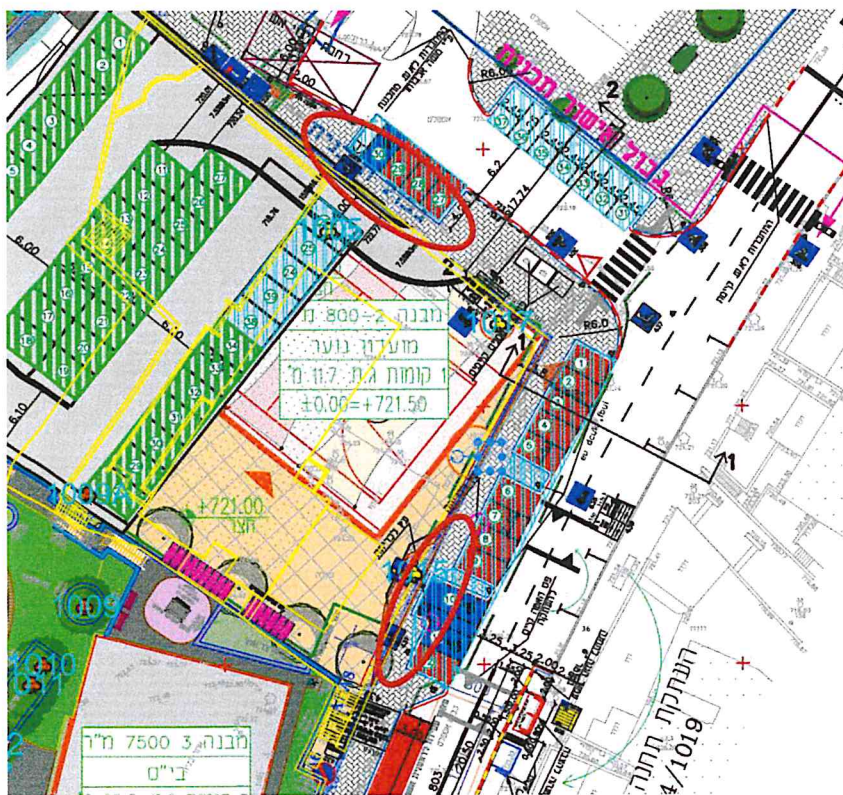
3.2. בהמשך להערה קודמת, נספח הבינוי מציע כניסה לא תקנית ובמרחק קצר מאד מהצומת ברחוב בן יועזר לכיוון החניון תת קרקעי. כניסה זו אינה תואמת הנחיות תכנון ואינה בטיחותית בגלל הקונפליקט שהינה מייצר במרחק קצר מהצומת.



חשוב לציין שאין התאמה בין שני המסמכים (נספח תנועה-נספח בינוי) לעניין מיקום ואופי הכניסה לחניון תת קרקעי שמוצע בתוכנית.

ג'בר עומר-תכנון יעוץ ובקרה הנדסית בע"מ: 515946218

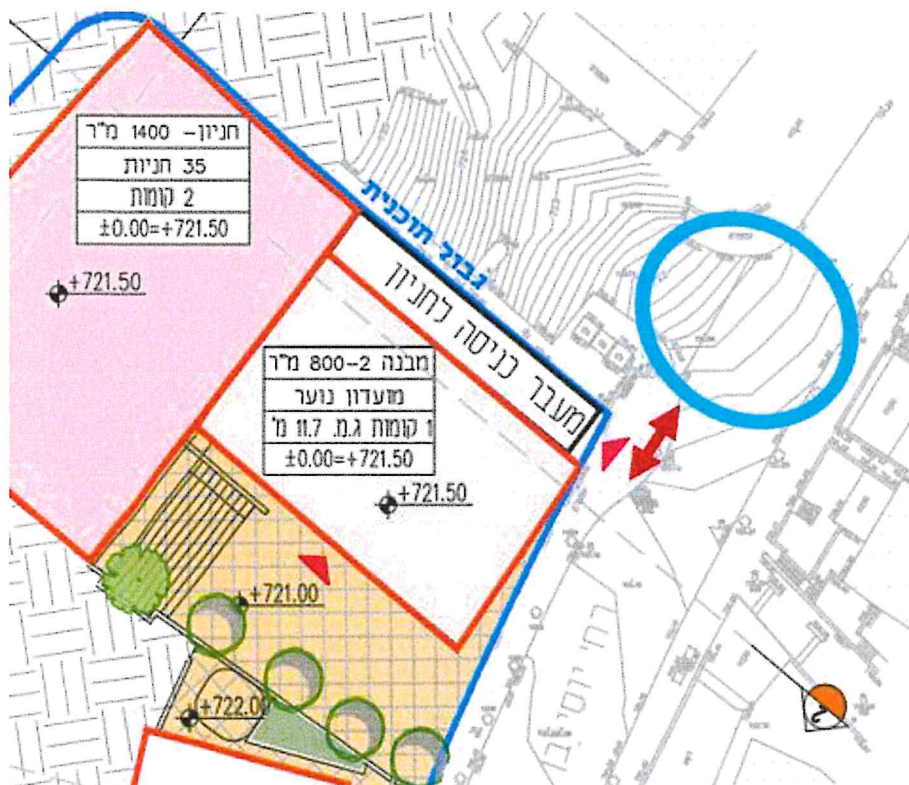
3.3. התכנון המוצע בנספח התנועה אינו תואם להנחיות התכנון ואינו תואם למדינות הגורמים המאשרים (משרד תחבורה, עירייה וכו') לעניין מתן עדיפות להולכי רגל על ידי תכנון רצועות הליכה רחבות במיוחד באזורי בתי ספר או מוסדות ציבור אחרים.



התכנון המוצע מציג רצועות הליכה מאוד צרות אף מתחת למינימום אפשרי בסביבת בתי ספר או מוסדות ציבור אחרים.

ג'בר עומר-תכנון יעוץ ובקרה הנדסית בע"מ: 515946218

3.4. הקירבה בין הכניסה לחניון תת קרקעי לצומת עם בן יעזר 11- מ' בלבד אינה תקנית ועלולה לייצר בעיות תנועה ובטיחות.

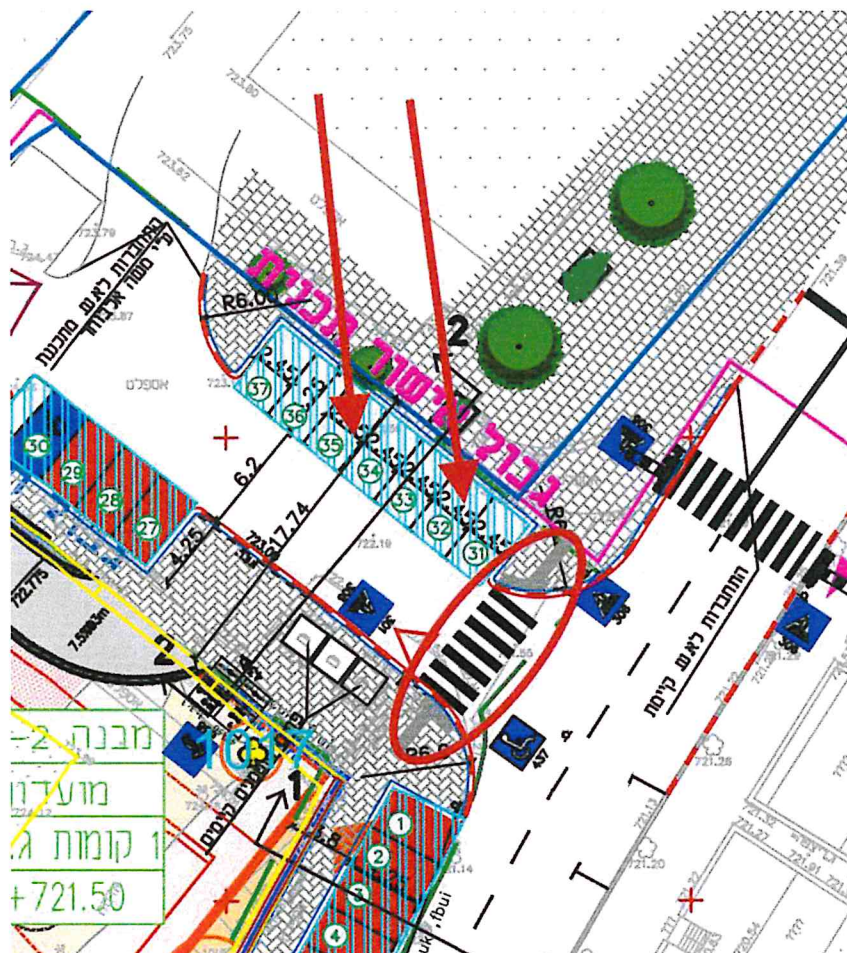


3.5. הגאומטריה והתכנון המוצע עבור תוואי הרמפה בכניסה לחניון תת קרקעי אינה תקנית ומייצרת הגבלות בשדה הראיה בנוסף לקושי בתמרון בכניסה וגם ביציאה מה שעלול לייצר בעיות בטיחות.

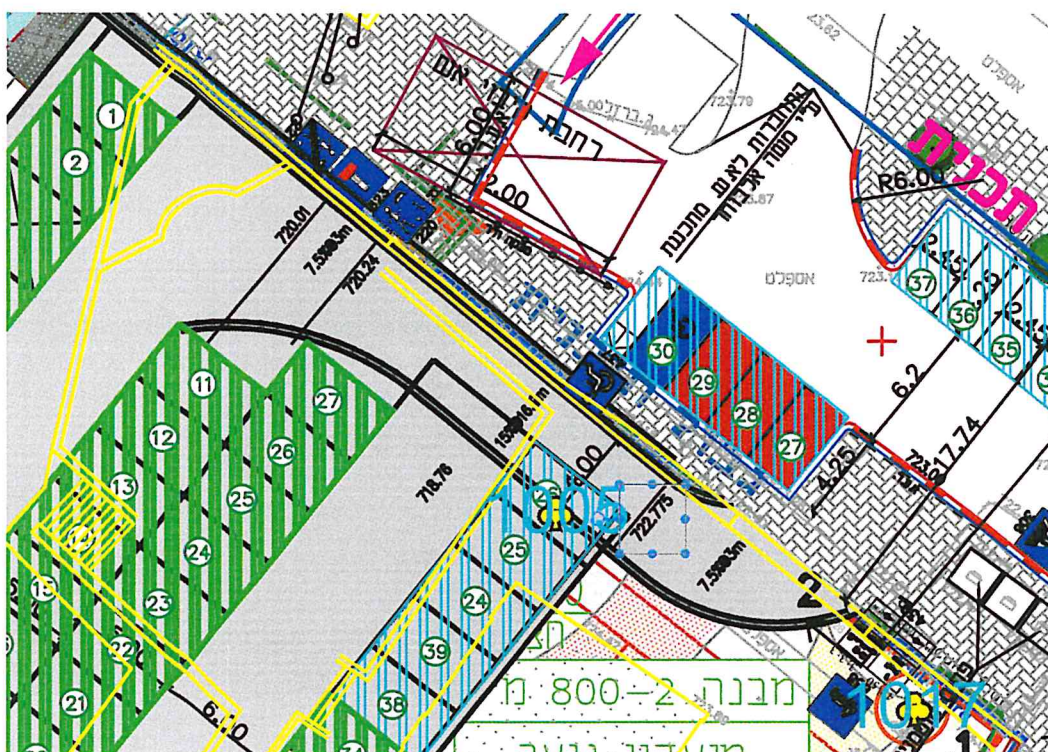
3.7. התכנון המוצע בנספח התנועה מייצר עדיפות מובהקת לכלי רכב על חשבון הולכי רגל מאחר לצמצם את רצועות ההליכה הוא מוסיף חנויות בניצב מסביב לשטח התוכנית ברחוב בן יועזר בסינמה סיטי צפונית.

ג'בר עומר-תכנון יעוץ ובקרה הנדסית בע"מ: 515946218

3.8. התכנון מציג חניות בניצב באורך מאוד ובמרחק אפס ממעבר חצייה שישמש את התלמידים לבתי ספר. מרחק זה אינו תקני אינו נכון תנועתית ומייצר בעיות בטיחות מאחר וכלי רכב יהיו חייבים לתמרן על שטח מעברי החצייה.



3.9. חסר מדרכות מילוט ברמפה המתוכננת בכניסה לחניון תכנון שאינו עומד בהנחיות.



3.10. מסמכי התכנון מציגים נתונים סותרים בגוף אותם מסמכים לדוגמא :
בנספח הבינוי בחתכים יש הצגה לשתי קומות חניה התחתונה ביניהם רחבה יותר מהעליונה ומתפרסת על שטח גדול יותר .
בנספח הבנוי מוצגות שתי קומות חניה באותו סדר גודל ודומות בשטח .

ג' בר עומר-תכנון יעוץ ובקרה הנדסית בע"מ: 515946218

3.11. בנספח התנועה וגם בנספח הבינוי לא מוצג מסלולי הליכה רציף והמשכי עבור תלמידים ושאר הולכי הרגל מתחנות האוטובוס / תחנות הרכבת ועד לכניסות בתי הספר.

4. טבלת מאזן חניה:

מאזן חניה:

רכב פרטי		אוטובוס		אופניים		שימושי רכב	מחזור / ניקוד
מוצע	דרוש	מוצע	דרוש	מוצע	דרוש		
	1:1		1		1:10	בייס יסודי	כיתות
39 מחזור	2:1	1	1			בייס תיכון	12 כיתות
34 מחזור	1:50					מועדון נוער	290 מ"ר
9 מחזור	1:50					בית כנסת קיים	450 מ"ר
82 מחזור				120	120	סחיב	

4.1. אין התאמה בין טבלה 5 זכויות הבניה במצב מוצע לבין טבלת מאזן חניה.

לא ברור איך נגזר מס' הכיתות משטח הבניה לפי החישוב נדרש יותר מקומות חניה לשטחים המוצעים.

4.2. בטבלת מאזן חניה לא צויין מס' כיתות בית ספר יסודי ולא ציין מספר מקומות חניה נדרשים עפ"י דרישת התקן .

4.3. עבור בית ספר על יסודי נדרש תקן חניה 2:1 לא פחות .
בטבלה צויין מספר קטן יותר שאינו עומד בתקן חניה התקן .

ג'בר עומר-תכנון יעוץ ובקרה הנדסית בע"מ: 515946218

4.4 לא הוצגו בטבלת מאזן החניה מקומות העלאה/ הורדה לרכב פרטי או לאוטובוסים בניגוד לדרישת התקן התקף.

4.5 טבלת מאזן חניה אינה תקנית ואינה מציגה את כל מקומות חניה הדרושים עפ"י התקן התקף.

אינג' עומר ג'בר

מהנדס תנועה מומחה

מהנדס תחבורה רשוי



אינג' ג'בר עומר
תכנון יעוץ ובקרה הנדסית בע"מ
מ"ר 113094

Windows taskbar and top navigation area. Includes icons for OneNote, Outlook, and other applications. The top right shows the 'קובץ' (File) menu with options like 'התעלם' (Ignore), 'מחק' (Delete), and 'זבל' (Trash).

מאת: Eran Ben Dov <eran@aaronsen-arc.com>
אל: berlaw@012.net.il
עותק: Amazia Aaronson
נושא: פרויקט וטעינה ביוסי בן יעקב

ShayRad@iplan.gov.il | שלומצון המלכה 1, ירשלים

שי שלום.

מכחינתי אפשר להתקדם עם התכנית שבדון, עם המסמכים הבאים:

- הוראות התכנית שהופקו בתאריך 30/1/2024 (מונה תדפיס הוראות 13)
- תשריט מצב מוצע המעודכן לתאריך 20/1/2024
- נספח תנועה המעודכן לתאריך 20/1/2024
- חו"ד קודמת שלי מתאריך 7/1/2024



עם זאת, מוצע לקבוע את החניית הציבוריות (מסחר וש"צ) בקומות המרתף העליונות בלבד (אולי נדרוש את זה בהתנגדיות).

בברכה,
רן שמל – ייעוץ תחבורה
ran.sml@outlook.co.il 054-7233752

לחץ על תמונה כדי להציג עדכוני רשת חברתית והודעות דואר אלקטרוני מאדם זה.
התחבר לרשתות חברתיות כדי להציג תמונות פרופילים ועדכוני פעילויות של עמיתך ב-Outlook. לחץ כאן כדי להוסיף רשתות.



Amazia Aaronson to berlaw@012.net.il vate Eran Ben Dov

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 7.1.2026

שם פרטי: יפעת שם משפחה: ינון קופרשטוק

מען המתנגד: אנטיגנוס 35, ירושלים

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

פירוט ההתנגדות:

אני תושבת שכונת גוננים ומתגוררת ממש בצמוד לשטח למיקום התכנית .
מבנה בית הספר המוצע, לרבות אולם הספורט הצמוד אליו, מתוכנן בסמיכות רבה במיוחד לשורת מבני המגורים ברחוב אנטיגנוס.
אולם הספורט הינו אולם ציבורי, אשר מטבעו צפוי לפעול לאורך שעות היום והערב, לרבות בשעות שאינן שעות לימודים.
אנו מברכים על תוספת מבני ציבור לשכונה ורואים חשיבות בפיתוח שירותים קהילתיים, אולם מבקשים כי הדבר ייעשה באופן מאוזן, שאינו פוגע באיכות חיי התושבים ובזכותם למגורים סבירים. לפיכך, נדרש כי התכנית תכלול פתרונות תכנוניים ומיגון אקוסטי מרביים, אשר יפחיתו ככל הניתן את מפגעי הרעש וההפרעה הצפויים.
לאור האמור, נבקש להעלות את ההסתייגויות והבקשות הבאות:

1. שביל הגישה לאולם הספורט

שביל הגישה לאולם הספורט הציבורי בתכנית המוצעת ממוקם מצפון לשצ"פ המוצע, בסמיכות רבה לבתי המגורים ברחוב אנטיגנוס 35-37, ועובר בצמוד למבנה בית הכנסת חוצ'ה הממוקם מאחורי אנטיגנוס 35, וזאת לצורך הגעה חזרה אל כניסת האולם הממוקמת מדרום.
תוואי שביל זה, במתכונתו הנוכחית, צפוי לגרום למטרדי רעש חמורים לדיירי הדירות הסמוכות, עקב תנועת קהל מתמשכת בסמיכות לבתי המגורים ולשטח פעילות בית הכנסת. אנו מציעים להסיט את השביל כך שייבנה לאורך הגבול הדרומי של השצ"פ, בקו ישר וישיר אל פתח אולם הספורט. תוואי חלופי זה ירחיק את תנועת הקהל ממבני המגורים, ימנע חצייה של שטח פעילות בית הכנסת, ויצמצם משמעותית את מפגעי הרעש.
מצורפים תשריט השביל החלופי המוצע וכן צילום מגבול השצ"פ הדרומי לכיוון פתח אולם הספורט.

טופס פירוט התנגדות

2. **קרבה קיצונית של אולם הספורט לבתי המגורים**
מבנה אולם הספורט מתוכנן במרחק קטן ביותר מבתי המגורים ברחוב אנטיגנוס 33–35. שימוש אינטנסיבי במבנה ציבורי מסוג זה במרחק כה מצומצם מעורר חשש כבד למפגעי רעש חמורים ומתמשכים.
לפיכך, נבקש כי התכנית תחייב יישום של מיגון אקוסטי מקסימלי, אשר יבטיח הגנה מלאה בכל האפשר על דירות המגורים הסמוכות.
יצוין כי אולם הספורט הנבנה בימים אלה מפנה חלונות לכיוון מבני המגורים. נבקש כי חלונות אלה ימוגנו באמצעים אקוסטיים ברמה הגבוהה ביותר, לרבות זכוכיות ייעודיות, אטימה ופתרונות משלימים.
3. **גגות פעילים במבני בית הספר**
מבני בית הספר כוללים גגות פעילים, הממוקמים במפלס זהה למפלס דירות המגורים שלנו. שימוש בגגות אלה לפעילות תלמידים וציבור עלול ליצור מפגעי רעש משמעותיים וישירים לדירות המגורים.
נבקש לקבוע בתכנית מיגון אקוסטי משמעותי לכיוון בתי המגורים, לרבות קירות אקוסטיים, קירוי אקוסטי ופתרונות תכנוניים נוספים שימנעו פגיעה באיכות החיים.
4. **שטחים ציבוריים בצמידות מלאה למבני מגורים (קו 0)**
תכנית בית הספר מציגה שטחים ציבוריים המגיעים עד קו 0 בצמוד למבני המגורים. המשמעות היא שתלמידים ומשתמשים יוכלו להגיע עד גבול המגרש הפרטי, לשהות בו, לשבת, לשחק, להשמיע מוזיקה ולנהל פעילות חברתית בצמידות ישירה לחלונות הדירות. שהות ממושכת של קהל כה סמוך לדירות המגורים צפויה ליצור מטרד מתמשך ופגיעה חמורה בפרטיות ובשקט. לפיכך, נבקש כי שטחים אלה יוגדרו ויעוצבו כשטחי גינון בלבד, ללא אלמנטים המעודדים התקהלות, ישיבה או פעילות רועשת, וכי לא יוקמו בהם מרחבים לפעילות רבת משתתפים בסמיכות לבתי המגורים.

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 11.1.2026

שם משפחה: להבי

שם פרטי: ירון ורותי

מען המתנגד: אנטיגנוס 37, ירושלים

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבניין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בעניין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

פירוט ההתנגדות:

אנו תושבי שכונת גוננים המתגוררים בצמוד לשטח התכנית.

1. מבנה בית הספר המוצע, לרבות אולם הספורט הצמוד אליו, דרכי הגישה אליהם ומבנה הטרפו מתוכננים בסמיכות רבה במיוחד לשורת מבני המגורים ברחוב אנטיגנוס. אנו מברכים על תוספת מבני ציבור לשכונה ומקומות חניה מסודרים לתושבים, ורואים חשיבות בפיתוח שירותים קהילתיים, אולם מבקשים כי הדבר ייעשה באופן מאוזן, שאינו פוגע באיכות חיי התושבים ובזכותם למגורים סבירים. לפיכך, נדרש כי במקביל לפיתוח הקהילתי, התכנית תכלול פתרונות תכנוניים אשר לא יפגעו בכניסות הקיימות מזה עשרות שנים לבנייני המגורים הגובלים בתכנית. אנו סבורים כי השינויים שאנו מציעים תואמים את מטרות התכנית מחד גיסא, ושומרים על איכות החיים של תושבי המבנים הסמוכים לה, מאידך גיסא.

לאור האמור, נבקש להעלות את ההסתייגויות והבקשות הבאות:

2. הסדרת החנייה ומבנה הטרפו

1.א. בשטחים בהם מתוכנן מרחב חניה ומבנה טרפו, בצמוד למבני מגורים שכתובתם - רחוב אנטיגנוס 37, התכנית מונעת אפשרות כניסה לדירות, כניסות הקיימות מזה קרוב לחמישים שנים. כניסות אלה, בין היתר, זו לדירה שלנו, הן דרך חלקה 212 הצמודה לרחוב אליעזר הגדול; אין כניסה לדירה דרך חדר המדרגות מרחוב אנטיגנוס.

1.ב. בתשרי התכנית מתוכננת חנייה לתשע מכוניות עם סימון מוסדר של מקומות החנייה. גם במרחב הקיים היום יכולות לחנות מספר זהה של מכוניות, אף ללא הריסת הגדר וחלק מהמדרגות המובילות לכניסה לדירתנו.

1.ג. מבנה הטרפו המתוכנן חוסם את הכניסה לחנייה הקיימת. אנו מציעים להעביר את הטרפו לצדו הדרומי של השצ"פ או למקום מתאים אחר. באופן כזה גם לא תהיה פגיעה במספר מקומות החנייה עבור התושבים על פי התכנון, יתיתר הצורך בהריסת הגדר וחלק מהמדרגות כאמור, וגם תשמר אפשרות הגישה לבתים הגובלים בחנייה.

3. שביל הגישה לבית הספר ולאולם הספורט:

שביל הגישה לאולם הספורט הציבורי בתכנית המוצעת ממוקם מצפון לשצ"פ המוצע, בסמיכות רבה לבתי המגורים ברחוב אנטיגנוס 35-37, ועובר בצמוד למבנה בית הכנסת חוציה הממוקם מאחורי אנטיגנוס 35, וזאת לצורך הגעה חזרה אל כניסת האולם הממוקמת מדרום. תוואי שביל זה, במתכונתו המתוכננת, צפוי לגרום למטרדי רעש חמורים לדיירי הדירות הסמוכות, עקב תנועת קהל מתמשכת בסמיכות לבתי המגורים ולשטח פעילות בית הכנסת. אנו מציעים להסיט את השביל כך שייבנה לאורך הגבול הדרומי של השצ"פ, בקו ישר וישיר אל פתח אולם הספורט. תוואי חלופי זה ירחיק את תנועת הקהל ממבני המגורים, ימנע חצייה של שטח פעילות בית הכנסת, ויצמצם משמעותית את מפגעי הרעש.

תצהיר

אנחנו, ירון להבי נושא ת.ז. מס. 054543558 ורותי להבי נושאת ת.ז. מס. 055560478 לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי נהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק באם לא נעשה כן, מצהירים בזה בכתב כדלהלן:

1. הננו תושבים ברחוב אנטיגנוס 37 ומתגוררים בדירה הסמוכה לשטח בו מקודמת תכנית להקמת בית ספר ואולם ספורט ציבורי, דרכי הגישה אל המתחם וכן מבנה טרפו ומאגר מים המשמשים אותם (להלן: "התכנית"). את הדירה שלנו רכשנו עם כניסה דרך חלקה 212 הגובלת ברחוב אליעזר הגדול (הכניסה מרחוב אנטיגנוס נחסמה לפני כארבעים שנה).
2. אנו מברכים על תוספת מבני ציבור לשכונה ועל חיזוק השירותים הקהילתיים, אולם אנו סבורים כי יש לקדם את התכנית באופן מאוזן וסביר, שאינו פוגע באיכות החיים, בשקט ובפרטיות של דיירי הדירות הסמוכות אליה.
3. בשטחים בהן מתוכנן מרחב חניה ומבנה טרפו, בצמוד למבני מגורים ברחוב אנטיגנוס 37, התכנית מונעת את אפשרות הכניסה היחידה לדירות, הקיימת מזה קרוב לחמישים שנים.
4. בתשרי התכנית מתוכננת עבור התושבים חנייה לתשע מכוניות עם סימון מוסדר של מקומות החנייה. במרחב הקיים היום יכולות לחנות מספר זהה של מכוניות, אף ללא הריסת הגדר וחלק מהמדרגות המובילות לכניסה לדירתנו.
5. מבנה הטרפו המתוכנן חוסם את הכניסה לחנייה הקיימת. אנו מציעים להעביר את הטרפו לצדו הדרומי של השצ"פ או למקום מתאים אחר. באופן כזה גם לא תהיה פגיעה במספר מקומות החנייה עבור התושבים על פי התכנון, וגם תתאפשר הגישה הקיימת לדירות הגובלות בחנייה.
6. אולם הספורט המוצע הינו אולם ציבורי, אשר מטבעו צפוי לשמש לפעילות לאורך כל שעות היום והערב, לרבות מעבר לשעות פעילות בית הספר, דבר אשר צפוי לייצר עומסי רעש משמעותיים ומתמשכים בסמיכות לדירות המגורים.
7. שביל הגישה להולכי רגל המוביל לאולם הספורט הציבורי, כפי שמוצע בתכנית, ממוקם מצפון לשצ"פ המוצע, בסמיכות רבה לבתי המגורים ברחוב אנטיגנוס 35-37, ועובר בצמוד למבנה בית הכנסת חוציה הממוקם מאחורי אנטיגנוס 35, תוך יצירת תוואי עוקף החוזר דרומה אל כניסת אולם הספורט.
8. תוואי שביל זה, במתכונתו המוצעת, צפוי לגרום להפרעת רעש חמורה ומתמשכת לדיירי הדירות הסמוכות, עקב תנועת קהל אינטנסיבית בשעות פעילות רבות, בסמיכות ישירה לחלונות הדירות ולשטח פעילות בית הכנסת.
9. אנו סבורים כי השינויים שאנו מציעים תואמים את מטרות התכנית מחד גיסא, ושומרים על איכות החיים של תושבי המבנים הסמוכים לה, מאידך גיסא.
10. תצהיר זה מוגש כתמיכה בהתנגדותנו לתכנית, ומתוך מטרה להביא לאיזון תכנוני ראוי בין צרכי הציבור לבין זכויות התושבים המתגוררים בסמיכות.

המצהירים

אישור

אני, מר ירון להבי, עו"ד מרחוב 22 יס בעיר אשדוד מאשר בזה כי ביום 14.11.2016 הופיעו בפניי ירון ורותי להבי שהזדהו בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 054543558 ו 055560478 בהתאמה, ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם לומר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשו כן, אישרו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה בפניי.

יוסף סמית
עורך דין
חתימה וחותם על תצהיר
רח' יפן 33 ת.ד. 1337 י-ם 9101301
טל. 02-6233199 פקס. 02-6249506

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 7.1.2026

שם פרטי: יפעת שם משפחה: ינון קופרשטוק

מען המתנגד: אנטיגנוס 35, ירושלים

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

פירוט ההתנגדות:

אני תושבת שכונת גוננים ומתגוררת ממש בצמוד לשטח למיקום התכנית .
מבנה בית הספר המוצע, לרבות אולם הספורט הצמוד אליו, מתוכנן בסמיכות רבה במיוחד לשורת מבני המגורים ברחוב אנטיגנוס.
אולם הספורט הינו אולם ציבורי, אשר מטבעו צפוי לפעול לאורך שעות היום והערב, לרבות בשעות שאינן שעות לימודים.
אנו מברכים על תוספת מבני ציבור לשכונה ורואים חשיבות בפיתוח שירותים קהילתיים, אולם מבקשים כי הדבר ייעשה באופן מאוזן, שאינו פוגע באיכות חיי התושבים ובזכותם למגורים סבירים. לפיכך, נדרש כי התכנית תכלול פתרונות תכנוניים ומיגון אקוסטי מרביים, אשר יפחיתו ככל הניתן את מפגעי הרעש וההפרעה הצפויים.
לאור האמור, נבקש להעלות את ההסתייגויות והבקשות הבאות:

1. שביל הגישה לאולם הספורט

שביל הגישה לאולם הספורט הציבורי בתכנית המוצעת ממוקם מצפון לשצ"פ המוצע, בסמיכות רבה לבתי המגורים ברחוב אנטיגנוס 35-37, ועובר בצמוד למבנה בית הכנסת חוצ'ה הממוקם מאחורי אנטיגנוס 35, וזאת לצורך הגעה חזרה אל כניסת האולם הממוקמת מדרום.
תוואי שביל זה, במתכונתו הנוכחית, צפוי לגרום למטרדי רעש חמורים לדיירי הדירות הסמוכות, עקב תנועת קהל מתמשכת בסמיכות לבתי המגורים ולשטח פעילות בית הכנסת. אנו מציעים להסיט את השביל כך שייבנה לאורך הגבול הדרומי של השצ"פ, בקו ישר וישיר אל פתח אולם הספורט. תוואי חלופי זה ירחיק את תנועת הקהל ממבני המגורים, ימנע חצייה של שטח פעילות בית הכנסת, ויצמצם משמעותית את מפגעי הרעש.
מצורפים תשריט השביל החלופי המוצע וכן צילום מגבול השצ"פ הדרומי לכיוון פתח אולם הספורט.

טופס פירוט התנגדות

2. **קרבה קיצונית של אולם הספורט לבתי המגורים**
מבנה אולם הספורט מתוכנן במרחק קטן ביותר מבתי המגורים ברחוב אנטיגנוס 33–35. שימוש אינטנסיבי במבנה ציבורי מסוג זה במרחק כה מצומצם מעורר חשש כבד למפגעי רעש חמורים ומתמשכים.
לפיכך, נבקש כי התכנית תחייב יישום של מיגון אקוסטי מקסימלי, אשר יבטיח הגנה מלאה בכל האפשר על דירות המגורים הסמוכות.
יצוין כי אולם הספורט הנבנה בימים אלה מפנה חלונות לכיוון מבני המגורים. נבקש כי חלונות אלה ימוגנו באמצעים אקוסטיים ברמה הגבוהה ביותר, לרבות זכוכיות ייעודיות, אטימה ופתרונות משלימים.
3. **גגות פעילים במבני בית הספר**
מבני בית הספר כוללים גגות פעילים, הממוקמים במפלס זהה למפלס דירות המגורים שלנו. שימוש בגגות אלה לפעילות תלמידים וציבור עלול ליצור מפגעי רעש משמעותיים וישירים לדירות המגורים.
נבקש לקבוע בתכנית מיגון אקוסטי משמעותי לכיוון בתי המגורים, לרבות קירות אקוסטיים, קירוי אקוסטי ופתרונות תכנוניים נוספים שימנעו פגיעה באיכות החיים.
4. **שטחים ציבוריים בצמידות מלאה למבני מגורים (קו 0)**
תכנית בית הספר מציגה שטחים ציבוריים המגיעים עד קו 0 בצמוד למבני המגורים. המשמעות היא שתלמידים ומשתמשים יוכלו להגיע עד גבול המגרש הפרטי, לשהות בו, לשבת, לשחק, להשמיע מוזיקה ולנהל פעילות חברתית בצמידות ישירה לחלונות הדירות. שהות ממושכת של קהל כה סמוך לדירות המגורים צפויה ליצור מטרד מתמשך ופגיעה חמורה בפרטיות ובשקט. לפיכך, נבקש כי שטחים אלה יוגדרו ויעוצבו כשטחי גינון בלבד, ללא אלמנטים המעודדים התקהלות, ישיבה או פעילות רועשת, וכי לא יוקמו בהם מרחבים לפעילות רבת משתתפים בסמיכות לבתי המגורים.

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 11.1.2026

שם משפחה: להבי

שם פרטי: ירון ורותי

מען המתנגד: אנטיגנוס 37, ירושלים

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבניין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בעניין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

פירוט ההתנגדות:

אנו תושבי שכונת גוננים המתגוררים בצמוד לשטח התכנית.

1. מבנה בית הספר המוצע, לרבות אולם הספורט הצמוד אליו, דרכי הגישה אליהם ומבנה הטרפו מתוכננים בסמיכות רבה במיוחד לשורת מבני המגורים ברחוב אנטיגנוס. אנו מברכים על תוספת מבני ציבור לשכונה ומקומות חניה מסודרים לתושבים, ורואים חשיבות בפיתוח שירותים קהילתיים, אולם מבקשים כי הדבר ייעשה באופן מאוזן, שאינו פוגע באיכות חיי התושבים ובזכותם למגורים סבירים. לפיכך, נדרש כי במקביל לפיתוח הקהילתי, התכנית תכלול פתרונות תכנוניים אשר לא יפגעו בכניסות הקיימות מזה עשרות שנים לבנייני המגורים הגובלים בתכנית. אנו סבורים כי השינויים שאנו מציעים תואמים את מטרות התכנית מחד גיסא, ושומרים על איכות החיים של תושבי המבנים הסמוכים לה, מאידך גיסא.

לאור האמור, נבקש להעלות את ההסתייגויות והבקשות הבאות:

2. הסדרת החנייה ומבנה הטרפו

1.א. בשטחים בהם מתוכנן מרחב חניה ומבנה טרפו, בצמוד למבני מגורים שכתובתם - רחוב אנטיגנוס 37, התכנית מונעת אפשרות כניסה לדירות, כניסות הקיימות מזה קרוב לחמישים שנים. כניסות אלה, בין היתר, זו לדירה שלנו, הן דרך חלקה 212 הצמודה לרחוב אליעזר הגדול; אין כניסה לדירה דרך חדר המדרגות מרחוב אנטיגנוס.

1.ב. בתשרי התכנית מתוכננת חנייה לתשע מכוניות עם סימון מוסדר של מקומות החנייה. גם במרחב הקיים היום יכולות לחנות מספר זהה של מכוניות, אף ללא הריסת הגדר וחלק מהמדרגות המובילות לכניסה לדירתנו.

1.ג. מבנה הטרפו המתוכנן חוסם את הכניסה לחנייה הקיימת. אנו מציעים להעביר את הטרפו לצדו הדרומי של השצ"פ או למקום מתאים אחר. באופן כזה גם לא תהיה פגיעה במספר מקומות החנייה עבור התושבים על פי התכנון, יתיתר הצורך בהריסת הגדר וחלק מהמדרגות כאמור, וגם תשמר אפשרות הגישה לבתים הגובלים בחנייה.

3. שביל הגישה לבית הספר ולאולם הספורט:

שביל הגישה לאולם הספורט הציבורי בתכנית המוצעת ממוקם מצפון לשצ"פ המוצע, בסמיכות רבה לבתי המגורים ברחוב אנטיגנוס 35-37, ועובר בצמוד למבנה בית הכנסת חוציה הממוקם מאחורי אנטיגנוס 35, וזאת לצורך הגעה חזרה אל כניסת האולם הממוקמת מדרום. תוואי שביל זה, במתכונתו המתוכננת, צפוי לגרום למטרדי רעש חמורים לדיירי הדירות הסמוכות, עקב תנועת קהל מתמשכת בסמיכות לבתי המגורים ולשטח פעילות בית הכנסת. אנו מציעים להסיט את השביל כך שייבנה לאורך הגבול הדרומי של השצ"פ, בקו ישר וישיר אל פתח אולם הספורט. תוואי חלופי זה ירחיק את תנועת הקהל ממבני המגורים, ימנע חצייה של שטח פעילות בית הכנסת, ויצמצם משמעותית את מפגעי הרעש.

תצהיר

אנחנו, ירון להבי נושא ת.ז. מס. 054543558 ורותי להבי נושאת ת.ז. מס. 055560478 לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי נהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק באם לא נעשה כן, מצהירים בזה בכתב כדלהלן:

1. הננו תושבים ברחוב אנטיגנוס 37 ומתגוררים בדירה הסמוכה לשטח בו מקודמת תכנית להקמת בית ספר ואולם ספורט ציבורי, דרכי הגישה אל המתחם וכן מבנה טרפו ומאגר מים המשמשים אותם (להלן: "התכנית"). את הדירה שלנו רכשנו עם כניסה דרך חלקה 212 הגובלת ברחוב אליעזר הגדול (הכניסה מרחוב אנטיגנוס נחסמה לפני כארבעים שנה).
2. אנו מברכים על תוספת מבני ציבור לשכונה ועל חיזוק השירותים הקהילתיים, אולם אנו סבורים כי יש לקדם את התכנית באופן מאוזן וסביר, שאינו פוגע באיכות החיים, בשקט ובפרטיות של דיירי הדירות הסמוכות אליה.
3. בשטחים בהן מתוכנן מרחב חניה ומבנה טרפו, בצמוד למבני מגורים ברחוב אנטיגנוס 37, התכנית מונעת את אפשרות הכניסה היחידה לדירות, הקיימת מזה קרוב לחמישים שנים.
4. בתשרי התכנית מתוכננת עבור התושבים חנייה לתשע מכוניות עם סימון מוסדר של מקומות החנייה. במרחב הקיים היום יכולות לחנות מספר זהה של מכוניות, אף ללא הריסת הגדר וחלק מהמדרגות המובילות לכניסה לדירתנו.
5. מבנה הטרפו המתוכנן חוסם את הכניסה לחנייה הקיימת. אנו מציעים להעביר את הטרפו לצדו הדרומי של השצ"פ או למקום מתאים אחר. באופן כזה גם לא תהיה פגיעה במספר מקומות החנייה עבור התושבים על פי התכנון, וגם תתאפשר הגישה הקיימת לדירות הגובלות בחנייה.
6. אולם הספורט המוצע הינו אולם ציבורי, אשר מטבעו צפוי לשמש לפעילות לאורך כל שעות היום והערב, לרבות מעבר לשעות פעילות בית הספר, דבר אשר צפוי לייצר עומסי רעש משמעותיים ומתמשכים בסמיכות לדירות המגורים.
7. שביל הגישה להולכי רגל המוביל לאולם הספורט הציבורי, כפי שמוצע בתכנית, ממוקם מצפון לשצ"פ המוצע, בסמיכות רבה לבתי המגורים ברחוב אנטיגנוס 35-37, ועובר בצמוד למבנה בית הכנסת חוציה הממוקם מאחורי אנטיגנוס 35, תוך יצירת תוואי עוקף החוזר דרומה אל כניסת אולם הספורט.
8. תוואי שביל זה, במתכונתו המוצעת, צפוי לגרום להפרעת רעש חמורה ומתמשכת לדיירי הדירות הסמוכות, עקב תנועת קהל אינטנסיבית בשעות פעילות רבות, בסמיכות ישירה לחלונות הדירות ולשטח פעילות בית הכנסת.
9. אנו סבורים כי השינויים שאנו מציעים תואמים את מטרות התכנית מחד גיסא, ושומרים על איכות החיים של תושבי המבנים הסמוכים לה, מאידך גיסא.
10. תצהיר זה מוגש כתמיכה בהתנגדותנו לתכנית, ומתוך מטרה להביא לאיזון תכנוני ראוי בין צרכי הציבור לבין זכויות התושבים המתגוררים בסמיכות.

המצהירים

אישור

אני, מר ירון להבי, עו"ד מרחוב 22 יו'א בעיר אשדוד מאשר בזה כי ביום 14.11.2016 הופיעו בפניי ירון ורותי להבי שהזדהו בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 054543558 ו 055560478 בהתאמה, ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם לומר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשו כן, אישרו את ההצהרה דלעיל וחתמו עליה בפניי.

יוסף סמית
עורך דין
חתימה וחותם על תצהיר
רח' יפ' 33 ת.ד. 1337 י-ם 9101301
טל. 02-6233199 פקס. 02-6249506

תצהיר

אני, יפעת ינון קופרשטוק נושאת ת.ז. מס. 024859035 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלהלן:

1. הנני תושבת רחוב אנטיגנוס, ומתגוררת בדירה הסמוכה לשטח בו מקודמת תכנית להקמת בית ספר ואולם ספורט ציבורי (להלן: "התכנית").
2. ידוע לי כי על פי התכנית, מבנה בית הספר, לרבות אולם הספורט הצמוד אליו, מתוכנן בסמיכות רבה במיוחד למבני המגורים ברחוב אנטיגנוס, לרבות הדירה בה אני מתגוררת.
3. אולם הספורט המוצע הינו אולם ציבורי, אשר מטבעו צפוי לשמש לפעילות לאורך כל שעות היום והערב, לרבות מעבר לשעות פעילות בית הספר, דבר אשר צפוי ליצור עומסי רעש משמעותיים ומתמשכים בסמיכות לדירות המגורים.
4. אני מברכת על תוספת מבני ציבור לשכונה ועל חיזוק השירותים הקהילתיים, אולם סבורה כי יש לקדם את התכנית באופן מאוזן וסביר, שאינו פוגע באיכות החיים, בשקט, בפרטיות וביכולת לקיים מגורים תקינים בדירות הסמוכות.
5. שביל הגישה לאולם הספורט הציבורי, כפי שמוצע בתכנית, ממוקם מצפון לשצ"פ המוצע, בסמיכות רבה לבתי המגורים ברחוב אנטיגנוס 35-37, ועובר בצמוד למבנה בית הכנסת חוצ'ה הממוקם מאחורי אנטיגנוס 35, תוך יצירת תוואי עוקף החוזר דרומה אל כניסת אולם הספורט.
6. תוואי שביל זה, במתכונתו המוצעת, צפוי לגרום להפרעת רעש חמורה ומתמשכת לדיירי הדירות הסמוכות, עקב תנועת קהל אינטנסיבית בשעות פעילות רבות, בסמיכות ישירה לחלונות הדירות ולשטח פעילות בית הכנסת.
7. לפיכך, אני סבורה כי יש לשנות את תוואי השביל כך שייבנה לאורך הגבול הדרומי של השצ"פ, בקו ישר וישיר אל פתח אולם הספורט. פתרון זה ירחיק את תנועת המשתמשים ממבני המגורים, ימנע חציית שטח פעילות בית הכנסת, ויצמצם באופן ניכר את מטרדי הרעש. לתצהיר זה מצורפים תשריט השביל החלופי המוצע וכן צילום מגבול השצ"פ הדרומי לכיוון פתח אולם הספורט.
8. מבנה אולם הספורט מתוכנן במרחק קטן ביותר מבתי המגורים ברחוב אנטיגנוס 33-35. שימוש אינטנסיבי במבנה ציבורי מסוג זה, במרחק כה מצומצם מדירות מגורים, מעורר חשש כבד למפגעי רעש חמורים ומתמשכים.
9. ידוע לי כי אולם הספורט הנבנה בימים אלה מפנה חלונות לכיוון מבני המגורים. לפיכך, אני סבורה כי יש לחייב את התכנית ביישום מיגון אקוסטי מקסימלי, לרבות מיגון אקוסטי מלא לחלונות אלה, באמצעים המתקדמים והיעילים ביותר.
10. בנוסף, מבני בית הספר כוללים גגות פעילים, אשר ממוקמים במפלס זהה למפלס דירות המגורים שלנו. שימוש בגגות אלה לפעילות תלמידים וציבור צפוי ליצור מפגעי רעש ישירים ומשמעותיים לדירות המגורים.
11. לאור זאת, נדרש לקבוע בתכנית מיגון אקוסטי משמעותי לכיוון בתי המגורים, לרבות קירות אקוסטיים, קירוי אקוסטי ופתרונות תכנוניים משלימים.
12. עוד ידוע לי כי התכנית מציגה שטחים ציבוריים המגיעים עד קו 0 בצמידות מלאה למבני המגורים. המשמעות היא שתלמידים ומשתמשים יוכלו להגיע עד גבול מבני המגורים, לשהות במקום, לשבת, לשחק, להשמיע מוזיקה ולקיים פעילות חברתית בסמיכות ישירה לחלונות הדירות.
13. שהות ממושכת של קהל כה סמוך לדירות מגורים צפויה ליצור מטרד חמור ומתמשך, לפגוע בפרטיות ובשקט, ולגרום לפגיעה ממשית באיכות החיים.
14. לפיכך, אני סבורה כי יש לקבוע בתכנית ששטחים אלה יעוצבו כשטחי גינון בלבד, ללא מתקני ישיבה, משחק או אלמנטים המעודדים התקהלות ופעילות רועשת בצמידות לבתי המגורים.
15. תצהיר זה מוגש כתמיכה בהתנגדותי לתכנית, ומתוך מטרה להביא לאיזון תכנוני ראוי בין צורכי הציבור לבין זכויות התושבים המתגוררים בסמיכות.

המצהירה

דוד צור, עו"ד

מ.ר. 71888

המלך ג'ורג' 40 ירושלים

טל: 02-6527705 פקס: 02-6527706

אישור

אני, _____, עו"ד מרחוב _____ בעיר _____ מאשרת בזה כי ביום 24.26 הופיעה בפניי גב' יפעת ינון קופרשטוק שהזדהתה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 024859035, ולאחר שהוזהרתי כי עליה לומר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק באם לא תעשה כן, אישרה את ההצהרה דלעיל וחתמה עליה בפניי.

דוד צור, עו"ד

מ.ר. 71888

המלך ג'ורג' 40 ירושלים

טל: 02-6527705 פקס: 02-6527706

חתימה וחותמת עו"ד