

גדי עירון – אדריכל ומתכנן ערים. טל' 052-2591585. דוא"ל: gadearon@walla.com

לכ' לכ' 18.2.26

הגברת שירה תלמי באבי מר אליעזר ראוכברגר

יו"ר הועדה המחוזית י-ם יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובנייה י-ם

ע"י דוא"ל: ShiraTa@iplan.gov.il ע"י דוא"ל: rae@jerusalem.muni.il

שלום רב למכובדיי

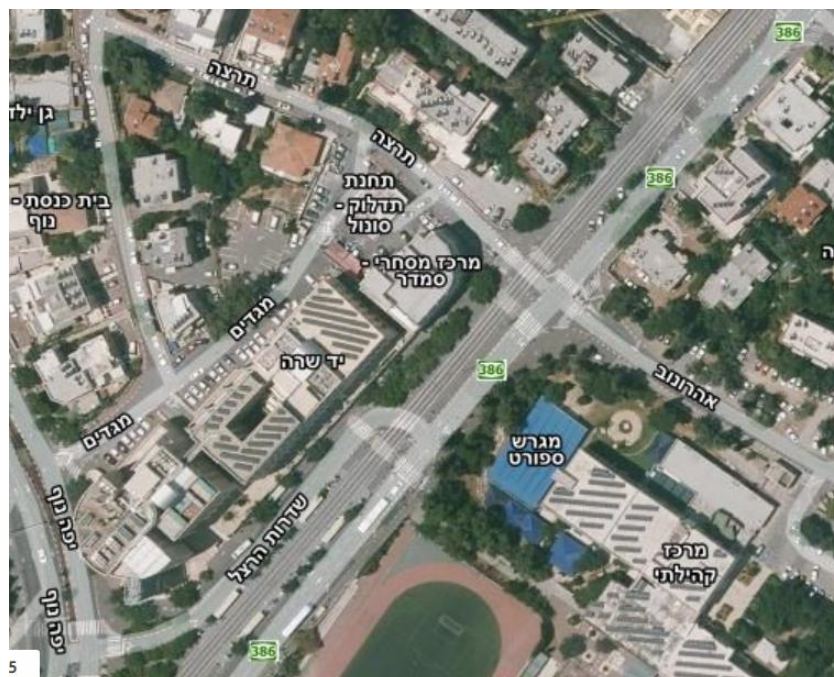
הנדון: התנגדות לתכנית בנין עיר 101-1080290 "מתחם סמדר" בפינת רח' תרצה

הריני מתגורר ברח' פרחי חן ולא יותר מ- 200 מ' מאתר התכנית. מכיוון שאיני נוהג מזה מס' שנים, רגליי דורכות בסמוך למתחם כמעט בכל יום.

כאדריכל ומתכנן מעל חמישים שנה בירושלים, אפשר לומר שהריני בר סמכא בנושאי התכנון העירוני של ירושלים וגם בצד האדריכלי.

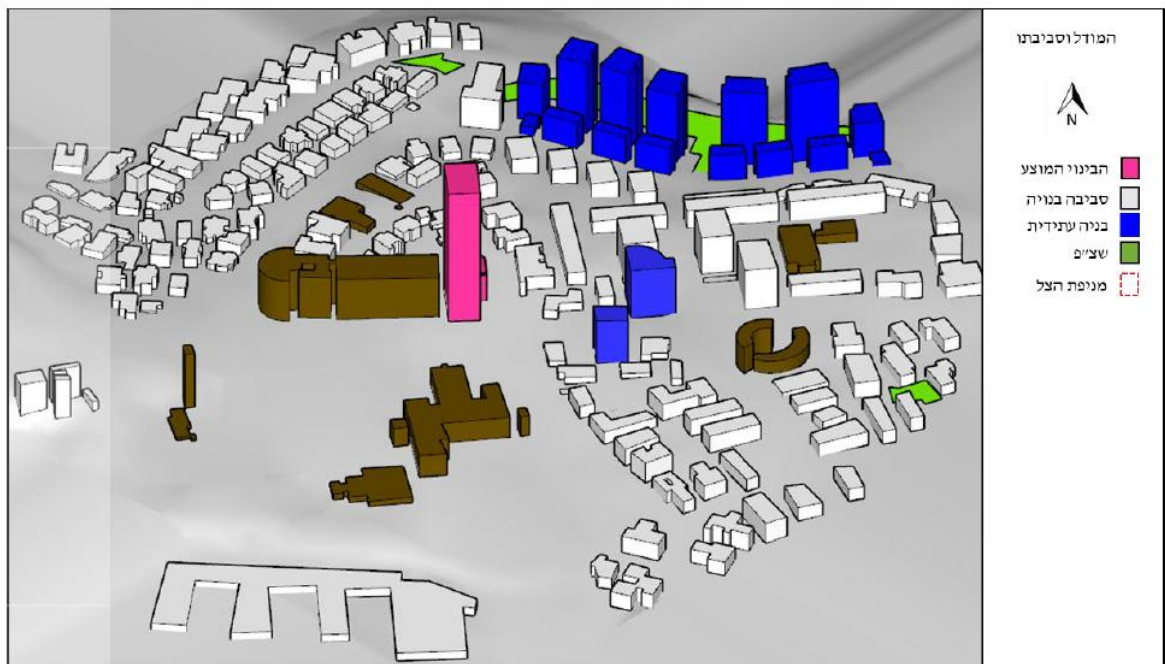
התכנית הזאת מוכיחה שוב שהוועדה המקומית והוועדה המחוזית בירושלים, אינן מקיימות את האיזון הנדרש בין יזמיות תכנון פרטיות בעלות אינטרס של מקסום הרווח לבין האינטרס הציבורי של תושבי העיר וסביבת הפרויקט.

הפרויקט המוצע צמוד לתכנית "לב הכרם" שעל אישורה יש כוונה לעתור וגם לתכנית "מגדלי התומר" של נגזרה מכל תכנית או מדיניות. המגדלים בשלושת התכניות מטילים צל וגורמים למטרדי רוח על סביבתם ובמקרה של תכנית "מתחם סמדר", יש בעיה חמורה של נושא התנועה ולא ברור איך הקמת חניון תת קרקעי של שבע קומות עם כ- 130 מקומות חניה, לא תשבש את התנועה ברחובות הסמוכים. איך זה עומד במדיניות העירייה לקידום התחבורה הציבורית ובעיקר הרק"ל כאשר החניון נמצא כ- 50 מ' מתחנת יפה נוף שהיא גם מסוף אוטובוסים של מעל 10 קווים.



בצילום האוויר לעיל ניתן לראות את סביבת הפרויקט כאשר כל גורם שכן אמור להיפגע מרוח, מצל, מעומס תחבורתי בשל הכבישים הצרים שלא יוכלו להכיל התנועה שתגרם ע"י שלושת הפרויקטים החדשים שמוצעים במרחק של מטרים ספורים.

איור 8 : הדמיית המודל וסביבתו - מצב מוצע



בנספח הסביבתי מיולי 2025 לא מופיעים שני הפרויקטים שכבר אושרו, שהם "לב הכרם" ו-"מגדלי התומר" ואי לכך אין למסמך הזה כל ערך!

בעניין הצל, הנספח בדק את מופע הצל בין 9.00 עד 16.00 ביום הקצר בשנה, כאשר יש חשיבות רבה לצל כבר מ-7.00 בבוקר ועד 17.00 בשל שעות פעילות של תלמידים וילדי גנים. גם תנועת אנשים לעבודה.

בעניין הרוח, שוב מסתמכים על מדידות מהתחנה המטרולוגיה שנמצאת על גג המנהלה בגבעת רם שזה במרחק של 2.3 ק"מ. כאשר בירושלים בכל 0.5 ק"מ יש משטר רוחות אחר בשל השוני בתווי הקרקע. ידוע שבצד השני של יד שרה, ברחוב יפה נוף יש משבי רוח קיצוניים עד מטרד וסיכון להולכי רגל שחוצים את הרחוב.

נראה שביד שרה אמורים להיות מוטרדים מחפירה בעומק של מעל 20 מ' ממש בצמוד למבנה שלהם. זה אומר שקלונסאות ביסוס יכולים להגיע לעומק של 30 מ'. כל זה מבלי שנעשו במקום קידוחי ניסיון.

אלה עיקרי הדברים. שומר לעצמי את הזכות בעת הצגת ההתנגדות להביא יועצים ובני סמכא בתחום.

על החתום:

גדי עירון – אדריכל ומתכנן ערים

מס' רישוי: 9473

התנגדות לתכנית מתחם סמדר ברח תרצה 18.02.26

תצהיר

אני, אדר' גדי עירון, נושא ת"ז מס' 005052808 ובעל רישוי מס' 9473, לאחר שהזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה לאמור:

אני נותן תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לתכנית 101-1080290 שהוכנה על ידי למיטב ידיעתי העובדות הנטענות לעיל הינן נכונות ועליהן מסתמכת ההתנגדות.

גדי עירון
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ר. 9473

אני מצהיר כי זה שמי וזאת חתימתי ותוכן תצהירי אמת:

אישור עו"ד: אני הח"מ עו"ד מר יצחק יצחק מאשר/ת כי זו חתימתו של המוכר לי אישית, ולאחר שהזהרתי כי בדבריו לעיל עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, הוא אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.

עו"ד

תאריך: 18.2.26

חביבה שפר, עו"ד
מ.ר. 10198

זקהילתי ע"ש זיו-מרקס בע"מ (חל"צ)

התנגדות מטעם מינהל קהילתי בית הכרם לתוכנית מס' 101-1080290

הקמת מבנה מגורים שדר' הרצל פינת רח' תרצה בשכונת יפה נוף, ירושלים

המינהל הקהילתי מבקש להתייחס בהתנגדות זו להיבטים המרחביים של התכנית המשפיעים על תושבי השכונה. ההתנגדות נוגעת לשני מישורים:

1. אי התייחסות מתכללת לשכונת יפה נוף, ריבוי תכניות ציפוף משמעותיות שהשכונה לא יכולה לשאת, פגיעה באופי השכונה.
2. ניצול לא מיטבי של שטח התכנית, הערות נקודתיות וניצול הזדמנויות להשפעה מיטיבה עם המרחב הציבורי ותועלות לציבור.

1. אי התייחסות מתכללת לתכניות המקודמות באזור – האם יפה נוף יכולה לעמוד בעומס המגדלים?

בצדן המערבי של שדרות הרצל, מקודמות בימים אלה תכניות נקודתיות רבות, כל אחת באופן בלתי תלוי, כך שכמות התושבים בשכונה תגדל בצורה משמעותית באופן שלטענת המינהל הקהילתי לא תואם את התשתיות הקיימות. בפרט, עומס על תשתיות התחבורה, מבני הציבור והשטחים הירוקים.

• **ריבוי תכניות נקודתיות המעמיסות על המרחב ללא ראייה כוללת של ההשלכות השכונתיות במתחם הרחובות התומר – תרצה – סמדר – מגדים עליון - רחל המשוררת – הארזים (רשימה חלקית)**

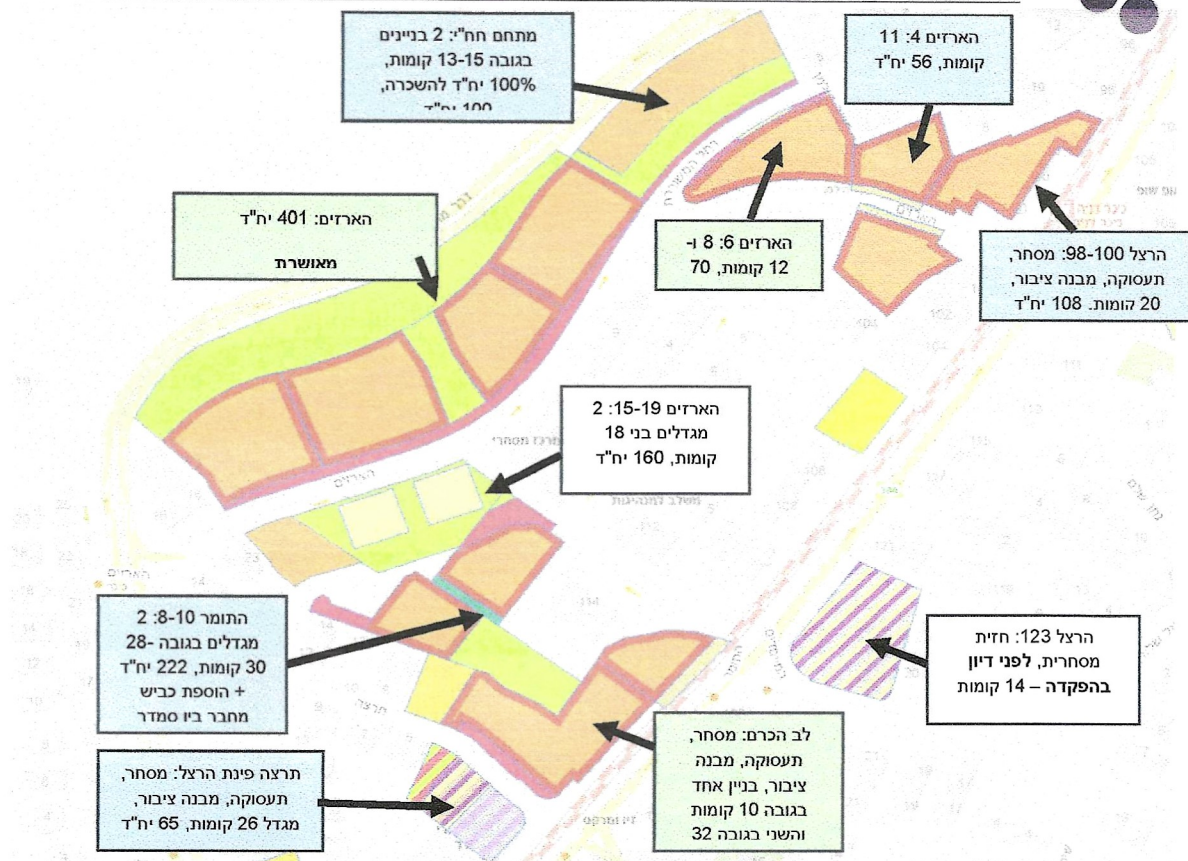
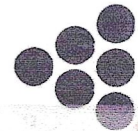
- א- "התחדשות עירונית התומר 8-10" (101-0994301; 30+32 ק'; בהתנגדויות);
- ב- מגדל "לב הכרם" ברח' תרצה, פינת הרצל, (101-0967398; 32 ק', אושרה, הוגשו בקשות לערר), צמודה לתכנית המוצעת.
- ג- מגדל מעל תחנת הדלק ומרכז סמדר ברח' תרצה (101-1080290, בהכנה), צמודה למגדל "לב הכרם" מצד שני של רח' תרצה.
- ד- הרצל 116 (101-0948901, 10 ק', הבנייה בעיצומה) צמודה למגדל "לב הכרם" וחולקת עמו חניון עם כניסה מרח' תרצה הקטנטן.
- ה- רח' התומר 6 (נמצאת בתחילת התהליך, לדברי הדיירים), צמודה אף היא למקבץ התכניות שנמנו לעיל.
- ו- רח' הארזים 15-19 (101-1255785, 2 בניינים של 18 ק', בתהליך לקראת הפקדה), צמודה למקבץ התכניות שנמנו לעיל, מעברו השני של רח' סמדר.
- ז- רח' הארזים 21 (תמ"א, אושרה); צמודה למקבץ התכניות שנמנו לעיל.
- ח- רח' תרצה 6, (תמ"א, בתהליך); צמודה למקבץ התכניות שנמנו לעיל.

ז קהילתי ע"ש זיו-מרקס בע"מ (חל"צ)

- ט- רח' הארזים 6 (101-0958694, 12+8 ק', מאושרת), בצומת של התומר/ הארזים/המשוררת רחל, בדיוק מול מוצא רחוב התומר החד-סטרי לרחוב הארזים.
- י- רחל המשוררת 1-3 (מגרש חח"י, 101-0686790, 15 + 13 ק', בשלב דיון בהתנגדויות). בצומת המשוררת רחל/הארזים, צמודה לתכנית הארזים 6, ומטרים בודדים מהמוצא היחיד של רחוב התומר.
- כ- הארזים 8-14 "פינוי בינוי רחוב הארזים", (101-0309914, 12 בניינים של 6-19 ק', כבר אושרה, אך טרם התחילו בעבודות) היחידה שמופיעה בהדמיות בנספח הסביבתי, אך רוב הנתונים לא מתייחסים אליה.
- י"א- תכניות התחדשות נוספות בשלבי בישול שונים ברחוב הארזים 5 ו-3 וברח' המשוררת (שמוצאו היחיד הוא לרח' הארזים, בסמוך למוצא היחיד של רח' התומר).
- י"ב- תכנית התחדשות נוספת המתבקשת וצפויה בסבירות גבוהה מאוד בעתיד, בשיכון הישן של רחוב התומר 4.

מדובר בתכניות (כאמור) צמודות, היוצרות רצף של בניינים גבוהים ברחובות קטנים וצרים, בחלקם חד-סטריים ובחלקם ללא-מוצא, הנשפכים זה לזה.

מרכז קהילתי ע"ש זיו-מרקס בע"מ (חל"צ)



למרות זאת, באף אחת מהתכניות אין התייחסות לתכניות האחרות. למשל: הנספחים הסביבתיים והתחבורתיים בתכניות שבבר הופקדו מתייחסים רק למצב הקיים /מאושר כיום, ואין התייחסות להשפעה המצטברת יחד עם שאר התכניות המקודמות במקביל.

- לכן המינהל הקהילתי דורש בה"ת ליפה נוף, הכולל גם את מתחם זה, את צומת תרצה-הרצל ורח' מגדים המתוכנן.
- כך גם נדרשת התייחסות של הוועדה המחוזית לתשתיות השטחים הירוקים הנדרשים ביחס לתוספת האוכלוסיה במתחם זה. לטענתנו, השטחים הירוקים אינם יכולים לתת מענה לתכנית בינוי זו ולתכניות הבינוי הצמודות/הקרובות לה.

2. ניצול לא מיטבי של שטח התכנית, הערות נקודתיות וניצול הזדמנויות להשפעה מיטיבה עם המרחב הציבורי ותועלות לציבור.

שימוש ציבורי:

- ההפרשה המבונה לא נמצאת בקומת הקרקע, לכן נדרש לובי בקומת הקרקע, מזמין ונראה מהרחוב.

ייעודי קרקע:

- התכנית לא מפנה דירות מגורים ולכן אין מכפיל שמאי לכדאיות כלכלית לתוספת דירות. זוהי הזדמנות להשתמש במגרש לא לבניית מגדל מגורים אלא לייצר בניין

ז קהילתי ע"ש זיו-מרקס בע"מ (חל"צ)

נמוך יותר, עם פונקציות ציבוריות נרחבות יותר (לאור הסעיף הראשון להתנגדות -

הציפוף המסיבי ביפה נוף והמחסור בשטחי ציבור).

- בנוסף לכך - מדיניות רק"ל מחייבת הפרשת 40% משטח המגרש לציבור: בהוראות התכנית רק 34% מהשטח מיועד להפרשה ציבורית. יש לנצל את ההזדמנות להגדלת הקו הכחול לקטע רחוב מגדים מאחורי יד שרה שדורש שינוי סטטוטורי. לחילופין, אם התכנית לא עומדת בדרישות מדיניות רק"ל, עליה לצמצם את נפחי הבניה.
- הכיכר העירונית לא תהיה מרחב ציבורי איכותי: נמצאת על צומת, הצללה מהמגדלים, חזית מסחרית לכיוון רח' תרצה לא תעבוד. אולי עדיף לייצר בחזיתות תרצה ומגדים את לובי מבנה הציבור
- במקום כיכר, עדיפה הרחבת הרחובות תרצה ומגדים (יצירת מדרכות רחבות, עצים)

● פיתוח מרחב ציבורי וממשק עם הרחוב:

- נדרשת חזית מסחרית שמתכתבת עם הרחוב, בגובה מותאם, מקום על המדרכות לספסלי בתי קפה, נטיעת עצים.
- אנו מבקשים לוודא השארת עומק אדמה מספק לנטיעת עצים לאורך רחובות תרצה ומגדים - קו בניין תת קרקעי נסוג.
- חסר נספח נופי
- רח' מגדים החדש: החזית האחורית של המבנה - מחסני שירות, מפנה "גב" להולכי הרגל, יש לשפר את החזית ולייצר רחוב חי ובטוח.
- חניה: תקן חניה גבוה מדי לדירות, נדרשת תוספת חניה למבנה הציבור ולמסחר.

אני שומר לעצמי את הזכות להוסיף, לפרט ולהרחיב את נימוקי ההתנגדות, כולל הבאת יועצים מקצועיים, לעת השימוע בפני הועדה הנכבדה.

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

שם _____ תעודת זהות _____ חתימה _____

חתימה

תעודת זהות

שם

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשרות כי מרגב' _____, חתמתי על תצהיר זה ביום _____, ולאחר שהזהרתיו כי עלי להצהיר את האמת, וכי תליה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא ותיעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתוה דלעיל, וחתמתי עליה בפני.

חתימה
מסי רשיון 24205

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים
ג.א.נ.,

הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 101-1080290 גוש 30161 חלקות 238 + 240

המתנגד: איתן עזרא ת"ז 22105324 בשמו ובשם מר ברוך עזרא ת"ז 682120
שניהם מרח' הגיא 155 הר אדר
טל': 052-3460319
דוא"ל: eitanez@hotmail.com

1. המתנגד הוא הבעלים (יחד עם מר ברוך עזרא) של הבית ברח' תרצה 5, ירושלים, חלקה 26 בגוש 30161.

2. בכתב התנגדותי זה אבקש להעלות מס נקודות שמפריעות לי בתוכנית האמורה:

(א) נושא ההצללה והרוחות העשויות לפגוע בנכס שברשותי כמו גם שאר הנכסים ברחוב. אבקש לבצע בדיקה מוסדרת להשפעת התוכנית בטרם אישורה כמו שנעשה בתוכנית הסמוכה תרצה 2, 4 והרצל 120 (גוש 30161 חלקות 55, 56, 57, 8).

(ב) בתוכנית מצוין שכל החלק התפעולי של המבנה יעשה רק מרחוב מגדים הווה אומר כניסה לחניה, הספקת סחורות, פינוי אשפה - דבר שעלול לגרום לרעש ריח ועומסי תנועה.

אבקש, כי הועדה הנכבדה תורה על הקטנת החשיפה למינימום האפשרי, שפריקת הסחורות תתבצע במתחם החניון ושמכלי האשפה יטמנו או יוסתרו לרחוב מגדים.

3. לסיכום -

אני מודע לצרכי העיר והתפתחותה וכי כיום לעירייה נטייה לאשר בנייה לגובה דבר הבא לידי ביטוי בכול חלקי העיר. עם זאת אבקש את הועדה לבחון את כל נקודות התורפה שהזכרתי והנוגעות ישירות לנכס שברשותי: הצללה, רוחות, תנועה והסתרה מקסימלית של השטח התפעולי לרחוב מגדים.

4. אבקש לזמן אותי לדיון בהתנגדות.


איתן עזרא

28.1.26

תאריך

אני הח"מ, עו"ד ניסן מגיורא, מאשר כי ביום 28.1.2026 הופיע בפני מר איתן עזרא ת.ז. 22105324, ולאחר שהזהרתי אותו כי עליו לומר את האמת, אחרת יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את האמור בכתב ההתנגדות דלעיל וחתם עליו בפני.

ניסן מגיורא, עו"ד
 מ.ר. 16640
 שד' מומילא 20, ירושלים
 טל': 02-6470000; פקס': 02-6470001
 9414908
 ניסן מגיורא, עו"ד

28.1.2026

תאריך

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובניה למחוז ירושלים
רח' שלומציון המלכה 1
ירושלים

MichalYsf@iplan.gov.il
ShiraTa@iplan.gov.il

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

כיכר ספרא 1

ירושלים

CHRACHELI@jerusalem.muni.il

rae@jerusalem.muni.il

(בדוא"ל)

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1080290

הקמת מבנה מגורים שדר' הרצל פינת רח' תרצה בשכונת בית הכרם-יפה נוף, ירושלים

(במקום "מרכז סמדר" ותחנת הדלק "סונול")

אני הח"מ, ד"ר אלישבע ריגבי-שפיר, ת.ז. 052651205, שכתובתי רח' שילר 8, בית הכרם, ירושלים, מגישה בזאת התנגדות לפי סעיף 100 וסעיף 103א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לתכנית שבנדון.

אני תושבת ותיקה בשכונה (39 שנה בשכונה, מתוכן 32 בדירתי הנוכחית), הגרה במרחק של כ-150 מ' מהתכנית המוצעת, ועוברת במקום הרלבנטי כל יום, לפעמים יותר מפעם אחת, ברגל וברכב. כמו כן, אני פעילה בענייני תכנון בשכונה מזה 10 שנים וחברה בוועדה לתכנון פיזי של המינהל הקהילתי בית הכרם מזה כ-8 שנים. זאת משום שחשוב לי שימור האופי ההיסטורי הייחודי של השכונה שבה אני חיה (ושל ירושלים בכלל) כמו גם ההגנה על איכות החיים והסביבה בה. התכנית המוצעת תפגע בי פעמיים – הן בשל הקירבה לביתי והן בשל הפגיעה הכללית באופי השכונה והפגיעה האנושה באיכות החיים ואיכות הסביבה בה כתוצאה מהתכנית, וכפועל יוצא גם פגיעה בערך הרכוש שלי.

בטרם אפרט את טענותי, אדגיש כי אני תומכת בהתחדשות עירונית, וגם מסכימה עם הצורך בציפוף עירוני. ואולם, מגדלים אינם הדרך המיטבית להשיג מטרות אלה, ובוודאי שלא המגדל המוצע בתכנית הזו¹.

להלן פירוט טענותי.

1. מגדלי מגורים מהווים מפגע אורבאני רב ממדי – הדבר הוכח לעייפה ע"י מחקרים חוזרים ונשנים.

- הם כרוכים בפגיעה סביבתית קשה – ישירה ועקיפה - כמו כל מגדל - הצללה, זיהום אויר, מערבולות רוח, רעש, בזבזניים מבחינת אנרגטית, ותורמים לאי החום העירוני ולמשבר האקלים)

- גורמים להעמסה על תשתיות כגון תחבורה.

¹ (2024) "Ike Ijeh: Tall Buildings: A Policy Framework for Responsible Hi-Rise & Better Density" <https://policyexchange.org.uk/publication/tall-buildings/>

- מגדלים הופכים כמעט תמיד למוקדי הזנחה (סלאמס) בשל בעיות תחזוקה שילכו ויחמירו עם השנים בשל עלויות תחזוקה הגבוהות מכפי יכולתם של 99% מן הדיירים לכסות.²

-בהקשר של ערים ושכונות היסטוריות, כגון בית הכרם (וירושלים בכלל) המגדלים מהווים חריגה ופגיעה באופי וערכי המקום.

המגדל המוצע אינו שונה ממגדלים אחרים, ולכן מהווה מפגע כמתואר לעיל, שלו השלכות על איכות החיים והסביבה, בריאות הציבור וערך הרכוש בסביבתו, ובכלל זה איכות החיים והסביבה, הבריאות וערך הרכוש שלי.

2. התעלמות מההקשר התכנוני: התכנית מקודמת באופן נקודתי, ללא כל התייחסות לתכניות מגדלים מסיביות שכנות, ואף צמודות, המקודמות במקביל ממש בימים אלה ע"י אותה הועדה עצמה.

להלן רשימה של פרויקטים המקודמים בצמידות ובסמיכות לתכנית המוצעת:

- א- התכנית המוצעת למגדל מעל תחנת הדלק ומרכז סמדר ברח' תרצה (101-1080290, 25 ק')
ב- מגדל "לב הכרם" ברח' תרצה, פינת הרצל, (101-0967398; 32 ק'), אושרה, צמודה מצפון לתכנית המוצעת מצפון, בדיוק מולה, מעברו השני של רח' תרצה (בפינה השנייה עם שד' הרצל)
ג- "התחדשות עירונית התומר 8-10" (101-0994301; 30+32 ק'); צמודה לתכנית "לב הכרם" ממערב, בהתנגדויות; ההתנגדויות נשמעו 3 פעמים בשל השלמות ושינויים נדרשים
ד- רח' הארזים 15-19 (101-1255785, 2 בניינים של 24 ק' כנראה, בתהליך לקראת הפקדה), צמודה לתכנית "התחדשות עירונית התומר 8-10" ממערב, מעברו השני של רח' סמדר.
ה- הרצל 116 (101-0948901, 10 ק'), הבנייה הושלמה (צמודה למגדל "לב הכרם" וחולקת עמו חניון עם כניסה מרח' תרצה הקטנטן.
ו - רח' התומר 6 (נמצאת בתחילת התהליך, לדברי הדיירים), צמודה למקבץ התכניות שנמנו לעיל.
ז - רח' הארזים 21 (תמ"א, אושרה), צמודה למקבץ התכניות שנמנו לעיל.
ח - רח' תרצה 6 (תמ"א, בתהליך), צמודה למקבץ התכניות שנמנו לעיל.
ט - רח' הארזים 6 (101-0958694, 12+8 ק'), אושרה), בצומת של התומר/ הארזים/ המשוררת רחל, בדיוק מול מוצא רחוב התומר לרחוב הארזים.
י - רחל המשוררת 1-3 (מגרש חח"י, 101-0686790, 15 + 13 ק', כבר הוגשה ונמצאת בבדיקה). בצומת המשוררת רחל/ הארזים, צמודה לתכנית הארזים 6, ומטרים בודדים מהמוצא היחיד של רחוב התומר.
י"א - הארזים 8-14 "פינוי בינוי רחוב הארזים", (101-0309914, 12 בניינים של 19-6 ק', כבר אושרה אך טרם התחילו בעבודות) צמודה לתכנית "הארזים 15-19", מעברו השני של רח' הארזים.
י"ב - הארזים 5 (כ-8 ק'; תמ"א, בבנייה), בצומת של התומר/ הארזים.
י"ג - הארזים 4 (101-1312867, 10 ק'; הוגשו התנגדויות).
י"ד - תכניות התחדשות נוספות בשלבי ביטול שונים ברחוב הארזים 3 וברח' המשוררת (שמוצאו היחיד הוא לרח' הארזים, בסמוך לצומת עם רח' התומר).
ט"ו- תכנית התחדשות נוספת המתבקשת וצפויה בסבירות גבוהה מאוד בעתיד, בשיכון הישן של רחוב התומר 4.

² ר' בהקשר זה את ספרה של רחל אלתרמן: **מגדלים כושלים** (2009)

התכניות הצמודות יוצרות רצף של בניינים גבוהים ברחובות קטנים וצרים, בחלקם חד-סטריים ובחלקם ללא-מוצא, הנשפכים זה לזה. למרות זאת, כל תכנית מקודמת באופן נקודתי, ללא התייחסות לתכניות האחרות המקודמות במקביל ולהשפעתן המצטברת (למשל: בנושאי סביבה ותנועה). מבין כל הפרוייקטים שנמנו לעיל, התכנית היחידה שמוצגת בהדמיות של הנספח הסביבתי, למשל, היא תכנית 101-0309914 (פינוי בינוי רחוב הארזים) אולם אין שם התייחסות להשפעתה המצטברת. (ר' להלן)

המשך קידום נקודתי של תכניות ההתחדשות הצמודות במתחם הנ"ל יוביל לקטסטרופה וודאית, ויהפוך את המתחם לבלתי ראוי למגורים.

נדרשת הכנת תכנית מתחמית מתכללת להתחדשות עירונית לרחובות הנ"ל, על בסיס עובדתי מוצק ובהתחשב בכושר הנשיאה של המרחב, ועד אז להקפיא את קידום התכניות הנקודתיות, ובכלל זה התכנית המוצעת.

המשך קידום נקודתי מקביל של תכניות ההתחדשות הצמודות במתחם הנ"ל ע"י הועדה המחוזית מהווה מעילה בתפקידה ומנוגד לרוח חוק התו"ב, שקבע הירארכיה תכנונית שבה תכניות נקודתיות נגזרות מתכניות גבוהות יותר בהירארכיה.

הנספחים הסביבתיים:

3. חוות הדעת הסביבתיות מלאות בלקונות: הן אינן בוחנות כלל את השפעת התכנית המוצעת מבחינת זיהום אויר מפליטות כלי הרכב שיגיעו למבנה ומבחינת רעש אין בתכנית המוצעת שום התייחסות לנושא זיהום האויר, ובוודאי שלא שום נתונים. זאת למרות שידוע בודאות גמורה שאם נדרש חניון בן 7 קומות לפחות, מדובר בצפי לנפח תנועה מוגבר שיגיע אליו, דרך רחובות השכונה הצרים.

4. הנתונים והבדיקות בנספח הסביבתי אינם תקפים, ומציגים תמונה מוטת לקולא של ההשפעה הסביבתית של התכנית המוצעת. זאת משום שהנספח הסביבתי בוחן את ההשפעה הסביבתית של התכנית המוצעת אך ורק ביחס למצב הבינוי הקיים כיום בשטח ותכניות שאושרו זה מכבר, תוך התעלמות מהשפעתן המצטברת של שלל התכניות המסיביות המקודמות במקביל ממש בימים אלה בסמוך מאוד לתכנית המוצעת ואף בצמוד אליה, (כמפורט לעיל; ר' להלן גם בנושא תחבורה).

מכיוון שבכל הנושאים הרלבנטיים לנספח סביבתי – הצללה, רוחות, וכן רעש, זיהום אויר, ותרומה לאי החום העירוני (שלא נבחנו כאן, יש לתקן) מדובר בהשפעה מצטברת, ומכיוון שבין מטרותיו העיקריות של נספח סביבתי הוא לבחון עמידה בקריטריונים אבסולוטיים (יעדי חשיפה לשמש יומיים מינימליים, עוצמות רוח, מפלסי רעש וערכי זיהום מירביים, וכד'), אין שום משמעות לכל קביעה בנספח, שמבחינת השפעתה על הסביבה, התכנית המוצעת עומדת בקריטריונים. שהרי גם אם התוספת שלה למצב הקיים בשטח כיום עדיין מצויה בגבולות הקריטריונים, המצב הקיים כיום בודאות כבר לא יהיה קיים כאשר התכנית תתממש, כי ידוע היטב, גם לוועדה הנכבדה, שיתווספו לאותו שטח עוד הרבה תכניות, שישנו מן הקצה אל הקצה את ערכי הרקע שביחס אליהם יש להעריך את השפעת התכנית המוצעת. רק דבר אחד אפשר כבר לקבוע בוודאות: התמונה האמיתית לגבי השפעת התכנית המוצעת על הסביבה, שתתקבל לאחר תכלול השפעתן המצטברת של שאר התכניות הסמוכות, תהיה בהכרח חמורה בהרבה מהתמונה שמצייר דו"ח המיקרו-אקלים המופקד. לכן אף אחת מקביעות בדו"ח מיקרו אקלים אינן תקפות.

5. אין תוקף לקביעות דו"ח המיקרו-אקלים ביחס לקרינה על מבני הפרוייקט עצמו, מאותה סיבה שהם משווים למצב הקיים כיום ומתעלמים מהתכניות המגדלים הצמודות. לדוגמה: ניתן לצפות בוודאות להצללה על חזיתות המבנה המוצע מצד מגדל "לב הכרם" המקודם בדיוק ממול, בפינה השנייה של רח' תרצה עם שד' הרצל. תיתכן גם הצללה מסויימת מכיוון תכנית "מרכז החיים" במתחם זיו מעברן השני של שד' הרצל.

6. קרינה על השצ"פ בשטח הפרוייקט (הכיכר העירונית) - דו"ח המיקרו אקלים קובע שהכיכר העירונית המתוכננת (תא שטח 3) לא עומדת בקריטריונים לחשיפה לשמש, וכי הדבר יהווה בעייה מבחינת צמחיה.

לקביעה זו השלכות ברורות לגבי הכיכר העירונית המתוכננת בדיוק ממול, כחלק מתכנית "לב הכרם", בפניה השנייה של רח' תרצה – גם היא תהיה כולה בצל, ולא תאפשר צמחיה משמעותית באופן שיתאים אותה מעט לאופי השכונה. לאור זאת, צפוי שהכיכר העירונית כולה (הכוללת את שני צידי רח' תרצה) תיוותר רשממה צחיחה וסחופת רוחות, שבשל כך לא תגשים את המטרה שלשמה יועדה באשר התושבים ידיאורו רגליהם ממנה. זו עד דוגמה למפגעים שנוצרים כאשר אין התייחסות מתכללת, ותכניות מסיביות מקודמות באופן נקודתי תוך התעלמות מההקשר התכנוני. לאור הממצאים בדבר ההצללה הצפויה בכיכר העירונית המתוכננת בתוספת מפגעי רוח הצפויים בקצה המערבי, ראוי לשקול צמצום הכיכר והעברת חלק ממנה לארקדה בקומת המסחר, תוך הסגת קו הבניין הקדמי של קומת המסחר והמשרדים (בשד' הרצל) כדי לאפשר שם נטיעות נוספות, היכן שיש מספיק שמש.

7. בנוסף לפגמים שלעיל, **חוות הדעת הסביבתיות מרושלות ומלאות טעויות**. למשל, בדו"ח מיקרו-אקלים, בבחינת השפעות ההצללה של התכנית המוצעת על השצ"פים בסביבתה, **מוצג שצ"פ 2.00 במיקום שגוי** – מדובר ב"גינת התומר" - השצ"פ האיכותי והמשמעותי בכל המתחם, המהווה מוקד קהילתי חשוב. באיורים מס. 21 עד 24 בדו"ח מיקרו אקלים ממוקם שצ"פ זה בין מבנים מס. 0 ו-18 (הרצל 110 ו-112), בעוד שבמציאות "גינת התומר" ממוקמת בין רח' התומר מצפון מזרח, בניין מס. 16 (התומר 8) מצפון מערב, בניין מס. 5 (התומר 10) מדרום מערב, ובניין מס. 17 (הרצל 114) מדרום מזרח (וגם הרבה יותר גדולה מממה שמופיע בדו"ח מיקרו אקלים). לנוכח המיקום השגוי, כך גם שגוייה וחסרת תוקף הקביעה שאין שם חריגה מקריטריונים של חשיפה לשמש או הרעה גדולה מדי בהשוואה למצב הקיים. יצוין כי ע"פ שרטוט מניפת הצל של התכנית המוצעת, ההצללה במקום הנכון של השצ"פ האמור צפויה להיות חמורה משמעותית מההצללה במיקום השגוי. בנוסף, יש טעויות בפרטים כגון הכתובת של חלק המהמבנים בתוכה (למשל: בטבלה 1: פירוט שימושי קרקע בחותם הצל מסומן מבנה מס. 16 בכתובת סמדר 8, בעוד שבמציאות הוא נמצא ברח' התומר 8) הרישול הזה מערער על אמינות קביעות אחרות במסמכים הסביבתיים.

תחבורה

8. **היעדר נתונים תחבורתיים**: התייחסות התכנית המוצעת לנושא תחבורה ותנועה מתסתכמת בתכנון החניון ובהפקעה לטובת דרך ברח' מגדים. מעבר לכך, אין שום שום נתונים תחבורתיים בתכנית, שיעידו מה תהיה השפעתה מבחינת עומסי התנועה. אין שום התייחסות לעומסי תנועה. ואולם, ידוע בוודאות כי שאם נדרש חניון בן 7 קומות לפחות, הצפי הוא לנפחי תנועה מוגברים שיגיעו אליו. כידוע, גם בנושא תחבורה (עומס תנועה) מדובר בהשפעה מצטברת – אבל כאן אפילו אין התייחסות להשפעה של התכנית המוצעת לבדה. מכיוון שהתכנית המוצעת היא חלק מרצף של תכניות מסיביות צמודות, המקודמות במתחם הרחובות תרצה-סמדר-מגדים-התומר-הארזים – רחל המשוררת, רחובות שכולם קטנים וצרים, בחלקם חד סטריים או ללא מוצא, וכולם נשפכים זה לזה, יש לקבוע כתנאי להמשך קידום כל תכנית נקודתית במתחם הנ"ל ובכלל זה התכנית המוצעת, **בה"ת מתכללת** לכל המתחם ולרחובות המובילים אליו, שתוודא שהוא יכול לשאת את התנועה המוגברת. עד להכנת בה"ת כזו, יש להקפיא את קידום התכנית המוצעת כמו גם קידום כל תכנית אחרת במתחם האמור.

לסיכום:

מדובר בתכנית פוגענית, שיש לדחותה, או לכל הפחות להקפאיה. המשך קידומה הנקודתי במקביל לתכניות ההתחדשות המסיביות האחרות במתחם הרחובות תרצה-סמדר-מגדים-התומר-הארזים-רחל המשוררת יוביל לקטסטרופה וודאית ויהפוך את המתחם לבלתי ראוי למגורים, מהווה מעילה בתפקיד מצד הוועדה המחוזית ומנוגד לרוח חוק התו"ב, שקבע הירארכיה תכנונית שבה תכניות נקודתיות נגזרות מתכניות גבוהות יותר בהירארכיה.

נדרשת הכנת **תכנית מתחמית מתכללת להתחדשות עירונית לרחובות הנ"ל**, על **בסיס עובדתי מוצק** ובהתחשב **בכושר הנשיאה של המרחב**, ועד אז יש **להקפיא את קידום התכניות הנקודתיות, ובכלל זה התכנית המוצעת**.

אני משוכנעת כי תכנית מתחמית מתכללת תוכיח כי אין שום דרך להעמיס על המתחם ביפה נוף בינוי בעצימות כה גבוהה באופן הראוי למגורי אדם, ותחייב צמצום משמעותי של הבינוי, גם בתכנית המוצעת. המתנגדת שומרת לעצמה את הזכות להוסיף על התנגדות זו חוות דעת ו/או טיעונים נוספים.

בכבוד רב,



ד"ר אלישבע רגבי

רח' שילר 8, בית הכרם, ירושלים 9622712

תצהיר

- אני, אלישבע רגבי, ת"ז 052651205, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת לאמור:-
1. אני נותנת תצהיר זה לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לתמיכה בהתנגדותי לתכנית 101-1080290.
 2. העובדות שעליהן מסתמכת ההתנגדות אשר אליה מצורף תצהירי זה נכונות למיטב ידיעתי.
 3. אני שומרת לעצמי את הזכות להוסיף טענות, חוות דעת ואסמכתאות להתנגדות זו.
 4. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.

טלפון: 0522897333

חתימה: 
elisheva.rigbi@mail.huji.ac.il

אישור עורך דין

אני הח"מ, חביבה שפר, עו"ד, מאשרת כי ביום 18.2.26 הופיעה בפני ד"ר אלישבע רגבי, המוכרת לי אישית, ולאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה הנ"ל וחתמ/ה עליה בפני.

חותמת:

חביבה שפר, עו"ד
מ.ר. 10198

חתימה: 

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובניה למחוז ירושלים
רח' שלומציון המלכה 1
ירושלים
ShiraTa@iplan.gov.il

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
כיכר ספרא 1
ירושלים
CHRACHELI@jerusalem.muni.il
rae@jerusalem.muni.il

(בדוא"ל)

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1080290 (להלן: "התכנית")

שדרות הרצל פינת רחוב תרצה

אני הח"מ, רן רוזנברג, ת.ז. 062837265, שכתובתי רח' המיסדים 21 בניין ב' כניסה ב', בית הכרם, ירושלים (שכניסתי השנייה מרחוב שילר 14), מגיש בזאת התנגדות לפי סעיף 100 וסעיף 103 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לתכנית שבנדון. אני תושב שכונת בית הכרם, מתגורר בסמיכות קרובה לתכנית נשוא ההתנגדות ועתיד להיפגע ישירות מן התכנית. זאת, הן מבחינת איכות חיי, הן מבחינת היווצרות עומסי תנועה במקום, הן בשל פגיעה באיכות הסביבה והן מבחינת ערך הרכוש שבבעלותי. כמו כן, חשוב לי שימור האופי ההיסטורי הייחודי של שכונת בית הכרם, כמו גם ההגנה על איכות החיים והסביבה בה ועל מרקם החיים האורבני, שאף הוא יפגע מאוד כתוצאה מהתכנית.

להלן פירוט הטענות.

א. פגמים מהותיים בהליך אישור התכנית להפקדה:

1. **ההחלטה על הפקדת התכנית התקבלה בחלוף המועד הקבוע בדיון** – ביום 29.12.24 אישרה הוועדה המחוזית (ליתר דיוק ועדה משנה נקודתית) להפקיד את התכנית להערות הציבור, בכפוף למילוי כלל התנאים בה בתוך שבעה חודשים, תוך שנקבע בסעיף 19 להחלטה כך: "החלטה זו תהיה **בטלה** בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית ע"פ סעיף 86ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקובעים בה". שבעת החודשים האמורים חלפו ביום 29.12.24 מבלי שהוועדה אישרה כי מגיש התכנית עמד בתנאים שנקבעו בה.

עיון באתר מינהל התכנון, בקטגוריה של "שלבי טיפול" מלמד כי לאחר הדיון וההחלטה על הפקדה בתנאים מיום 29.12.24, השלב הבא הוא פרסום נוסח הודעה בדבר הפקדת התכנית ביום 19.11.25. זאת, לאחר שביום 26.10.25 התקבלה החלטת הוועדה להגדיל את מספר הקומות ל-23 וכי יתר תנאי ההחלטה מיום 29.12.24 יעמדו בעינם.

דע עקא, שתום תקופת שבעת החודשים למילוי תנאי ההפקדה חלפו כבר ביום 29.7.25, שלושה חודשים לפני התכנסות הוועדה ביום 26.10.25. במצב דברים זה, החלטת ההפקדה בתנאים מיום 29.12.24 התבטלה כבר ביום 29.7.25, בהתאם לאמור בסעיף 19 להחלטה.

2. פגם חמור בתשתית העובדתית שעמדה ביסוד ההחלטות מיום 29.12.24 ומיום 26.10.25 –

כל מוסד תכנון נדרש לבחון את התכניות המובאות בפניו מתוך נקודת מבט רחבה, המביאה בחשבון את ההשלכות של התכניות המקודמות במרחב. התכנית שאושרה להפקדה להתנגדויות הציבור עושה בדיוק ההפך: היא תכנית נקודתית המתעלמת לא רק מסביבתה הקיימת, אלא מסביבתה העתידית המתוכננת, תוך שהיא מתעלמת מתוכניות עתירות ממדים המקודמות ממש בצמוד אליה, כגון רבי הקומות ברחוב התומר 8-10 ותכנית לב הכרם. התשתית העובדתית שעמדה ביסוד דיוני הוועדה שהתקיימו ביום 29.12.24 וביום 26.10.25 נעדרים כל בחינה אגרגטיבית של ההחצנות השליליות של כלל התוכניות במרחב, והיא אף אינה מבהירה כיצד ביכולתן של התשתיות הקיימות, לרבות תשתיות כבישים, לשאת את הבניה המאסיבית על-פני 23 קומות של מבני מגורים ועוד שבע קומות חנייה.

בניית מגדל בן 23 קומות, בצמידות לשלושה מגדלים של 27-32 קומות, תוסיף לעומסי התנועה ברחובות הסמוכים הצרים ובשכונה בכלל, לגודש התנועה, להצלה, למערבולות הרוח, לזיהום האויר והרעש, ליצירת מוקדי הזנחה ("סלאמס"), ולשאר המפגעים הכרוכים במגדלים באשר הם וישנו את התמונה באזור מיסודה. אלא מאי? אין בדיוני הוועדה כל התייחסות לכך. הוועדה אומר, הוועדה המחוזית כשלה בחובה הבסיסית ביותר של איסוף כלל העובדות התכנוניות הצריכות לעניין.

3. זאת ועוד – עיון בחוות הדעת הסביבתית הבוחנת את משטרי הרוחות וההצללה בוחנת את המצב המוצע בעקבות בניין המגדל, מבלי להביא בחשבון את המגדלים המקודמים בסמיכות ובצמידות לתכנית. הדברים כה בוטים, עד כי לא ניתן להתחשב כל האמור בהם. להמחשת הדבר ראו התשריט הבא המתעלם במצב המוצע מהבניינים שאושרו להקמה בתכנית לב הכרם (32 קומות + 10 קומות) ומתכנית התומר 8-10 שמצויה אף היא בשלבי מתקדמים ביותר (שני מגדלים של כ-27 קומות).

3 תיאור השפעת התכנית על סביבתה - היבט זכויות השמש

איור 8 : הדמיית המודל וסביבתו - מצב מוצע



ב. פגמים משפטיים-תכנוניים בתכנית:

1. **התכנית אינה מפורטת דיה ועל כן לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה.** פסיקת בית המשפט העליון הבהירה בשורה ארוכה של פסקי דין כי על מוסדות תכנון המבקשים לאשר תכנית מפורטת לוודא כי ההכרעות התכנוניות נלקחות במסגרת התוכניות ולכן חל איסור להעביר את ההכרעות התכנוניות לשלב הרישוי – שלב היתר הבניה. היות התכנית בלתי מפורטת והותרת הכרעות מהותיות לשלב בחינת היתר הבניה פוגמים אנושות בהליך ההתנגדות, באופן השולל מן הציבור את היכולת לממש את התנגדותו כנדרש, שכן ההכרעות התכנוניות לא מובאות בפניו אלא נדחות לשלב הרישוי, בו נעדר כל מעמד. וראו בהקשר זה את קביעות בית משפט העליון בבג"ץ 7737/14 **עיריית יוקנעם נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה** (22.12.15), פסקה 65 לפסק דינו של כב' השופט פוגלמן: "תכליתה של דרישת התכנית המפורטת היא להבטיח כי בשלב היתר הבניה לא תתקבלנה החלטות תכנוניות עקרוניות, אשר על פי טיבן וההשלכות שבצדן היו צריכות להתקבל בהליך תכנוני סדור, פומבי ופתוח להתנגדויות [...]. כתוצאה מכך, שלב היתר הבניה אמור להתאפיין בביצוע בפועל של בינוי ושימוש במקרקעין בהתבסס על הכרעה תכנונית קודמת המבטאת איזון רצוי בין מכלול האינטרסים הנוגעים לתא השטח המסוים. עמדה על כך השופטת א' פרוקצ'יה בעניין ועדת ערר מחוזית, חיפה: 'ככל שהתשתית כללית יותר ובלתי מפורטת, כך גוברת הסכנה כי יינתן היתר ביצוע שאינו נשען על נורמות תכנוניות מאושרות, ועלולה להיפתח דרך לפיתוח הקרקע באופנים שלא עברו מסננת הליך תכנוני מוסדר ומבוקר על-ידי מוסדות התכנון, כמקובל [...]. היתר בנייה אינו יכול למלא את החסר בתכנון מפורט, אלא עליו להיגזר ולנבוע מתכנון מפורט של השטח אשר נעשה במסלול תכנוני תקין כקבוע בחוק".

מן הכלל אל הפרט – עיון בסעיף 6 להוראות התכנית שכותרתו "תנאי להיתר בניה", מלמד כי רבות מההכרעות התכנוניות העקרוניות נדחו לשלב היתר הבניה, ומשכך לא נצרפו בכור ההיתוך של ההליך התכנוני, ונזכיר כי הדיונים לאישור התכנית להפקדה היו לקוניים ביותר.

תשומת לב מיוחדת נפנה כבר עתה לתנאי הקבוע בסעיף 6.3.ג. הקובע כי תנאי להיתר בניה יהיה קבלת מסמך NFA או סקר סיכונים, על-פי תיאום עם המשרד להגנת הסביבה. כאשר עסקינן בשטח שמשמש מזה עשרות שנים כתחנת דלק, הפסיקה מלמדת כי סקר הסיכונים והבחינה הסביבתית חייבים להיעשות קודם להחלטה על הפקדת התכנית להתנגדויות הציבור לשם בחינת מוקדמת עם השטח ראוי לבנייה למגורים והאם עבודות הבנייה לא יגרמו לפגיעה בריאותית וסביבתית בבניינים הסמוכים. כזאת לא נעשה, ולא ניתן לקבוע מסמכים חשובים אלו כתנאי למתן היתר בניה, באופן השולל מן הציבור את המידע המלא ואת היכולת להתנגד לכך (ראו והשוו גם לפסק הדין בעניין **אפלוניה**).

באופן דומה גם אין לקבל את החלטת הוועדה לאשר תכנית הקובעת קבל מסמך רוחות עודכן כתנאי להוצאת היתר בניה (סעיף 6.3.ב), אלא יש לעשות זאת כחלק מהליך התכנון, תוך העמדת מסמך רוחות מעודכן זה לעיון הציבור וליכולתו להתנגד בנושא. ואלו הן רק שתי דוגמאות בולטות. על אחרות נוספות ארחיב בהמשך, וזאת מפאת קוצר הזמנים.

2. הוועדה מתעלמת מהוראות תכנית האב של השכונה בבואה לדון בתכנית : הוועדה נסמכת, כך נראה, על מדיניות הבנייה סביב ציר הרכבת הקלה, תוך שהיא מתעלמת לחלוטין מתכנית 16,000 שהפכה לתכנית אב. תכנית אב, כידוע, מהווה הנחיה מינהלית שנדרש צידוק משמעותי לסטות ממנה. תכנית האב של שכונת בית הכרם היא תכנית עדכנית משנת 2021, וזו מתירה בנייה של בניינים באזור הרלוונטי עד כמחצית מן התכנית שאושרה כעת על ידי הוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית כלל לא נתנה דעתה לכך. הלכה למעשה, הוועדה המחוזית לא איתרה את תכנית האב כנתון תכנוני רלוונטי והעניקה לו למעשה משקל אפס במכלול שיקוליה. בעשותה כן, פעלה הוועדה המחוזית בחוסר סבירות קיצוני. לכן, דין התכנית להתבטל ולהיות מוחזרת חזרה לשולחן השרטוטים.

בברכה,
רן רוזנברג.

תצהיר

אני הח"מ, רן רוזנברג, מצהיר בזאת כלהלן:

1. תצהירי זה ניתן לתמיכה בהתנגדות שמוגשת על-ידי ביחס לתכנית 101-1080290 (להלן: **ההתנגדות**).
3. העובדות המפורטות בהתנגדות הן אמת למיטב ידיעתי ואמונתי.
4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

רן רוזנברג

אישור

אני הח"מ, ניצן רוזנברג, עו"ד, מאשרת בזה כי ביום 19.2.26, הופיע מר רן רוזנברג המוכר לי אישית, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת, שאם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפני על תצהירו.

מט' סיוון
56959