

מכתב התנגדות לפרויקט בינוי 101-1276328

תאריך 3.2.2026 :

לכבוד הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז ירושלים

נושא: התנגדות לפרויקט הבינוי ברחוב איסלנד 16

שמי: נתנאל וסל

לכבוד שירה תלמי באבאי, יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז ירושלים,

אני, תושב הבניין ברחוב איסלנד 16, מבקש/ת להגיש התנגדות לפרויקט הבינוי המוצע במתחם איסלנד-מקסיקו.

סיבת ההתנגדות שלי מתמקדת בריבוי פרויקטים של פינוי-בינוי בסביבת הבניין שלנו. מצב זה יוצר דאגות רבות עבורי ועבור שאר הדיירים, שכן ייתכן ונמצא במצב של קושי משמעותי במציאת דירה חלופית במהלך התקופה שבה יבנה הפרויקט.

יש לי שני ילדים שלומדים בבית הספר השכונתי "ראשית" ועוד שני ילדים בגני הילדים כאן בשכונה. כל החברים שלהם גרים בשכונה, והם אוהבים לשחק יחד גם לאחר שעות הלימודים.

במידה ותהליך פינוי הדיירים יתחיל בעוד כשנתיים (זמן הגיוני לתהליך הוצאת היתר מרגע אישור התב"ע לפרויקט), שוק הדיור המצומצם בשכונה לא יוכל להכיל את כל המשפחות שיחפשו דירות בשכונה, דבר שישאיר אותן במרחק סביר מהמוסדות שהילדים שלהם לומדים בהם.

בנוסף, אנחנו משפחה דתית שהינה חלק מקהילה בשכונה. אנחנו לא רוצים לגור בשכונה אחרת שלא תאפשר לנו, כמשפחה, לפקוד את בית הכנסת הקהילתי בשבתות בגלל מגבלת התנועה ברכב.

אבקש לשקול לדחות את תחילת הפרויקט, כך שלכל הפחות שני בניינים שעוברים תהליך פינוי-בינוי בשכונה יקבלו טופס 4 ויתנו מענה לדיור בשכונה.

אני מבקש/ה לשקול את התנגדותי ברצינות, ולפעול למען פתרונות שיביאו לאיזון בין הצורך בבינוי לבין הצרכים של התושבים הקיימים.

אני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה: \_\_\_\_\_

בברכה

נתנאל וסל

אישור

אני החתום מטה יצחק כץ, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 9/2/26, הופיעה בפניי נתנאל וסל, הנושא ת.ז. 302473673, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

יצחק כץ, עו"ד  
ס.ד. 51489  
רח' הרב קוק 8, ירושלים  
טל. 02-6251155

חתימת עורך הדין

חותמת

מכתב התנגדות לפרויקט בינוי 101-1276328

תאריך 3.2.2026 :

לכבוד הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז ירושלים

נושא: התנגדות לפרויקט הבינוי ברחוב איסלנד 16

שמי: נתנאל וסל

לכבוד שירה תלמי באבאי, יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז ירושלים,

אני, תושב הבניין ברחוב איסלנד 16, מבקש/ת להגיש התנגדות לפרויקט הבינוי המוצע במתחם איסלנד-מקסיקו.

סיבת ההתנגדות שלי מתמקדת בריבוי פרויקטים של פינוי-בינוי בסביבת הבניין שלנו. מצב זה יוצר דאגות רבות עבורי ועבור שאר הדיירים, שכן ייתכן ונמצא במצב של קושי משמעותי במציאת דירה חלופית במהלך התקופה שבה יבנה הפרויקט.

יש לי שני ילדים שלומדים בבית הספר השכונתי "ראשית" ועוד שני ילדים בגני הילדים כאן בשכונה. כל החברים שלהם גרים בשכונה, והם אוהבים לשחק יחד גם לאחר שעות הלימודים.

במידה ותהליך פינוי הדיירים יתחיל בעוד כשנתיים (זמן הגיוני לתהליך הוצאת היתר מרגע אישור התב"ע לפרויקט), שוק הדיור המצומצם בשכונה לא יוכל להכיל את כל המשפחות שיחפשו דירות בשכונה, דבר שישאיר אותן במרחק סביר מהמוסדות שהילדים שלהם לומדים בהם.

בנוסף, אנחנו משפחה דתית שהינה חלק מקהילה בשכונה. אנחנו לא רוצים לגור בשכונה אחרת שלא תאפשר לנו, כמשפחה, לפקוד את בית הכנסת הקהילתי בשבתות בגלל מגבלת התנועה ברכב.

אבקש לשקול לדחות את תחילת הפרויקט, כך שלכל הפחות שני בניינים שעוברים תהליך פינוי-בינוי בשכונה יקבלו טופס 4 ויתנו מענה לדיור בשכונה.

אני מבקש/ה לשקול את התנגדותי ברצינות, ולפעול למען פתרונות שיביאו לאיזון בין הצורך בבינוי לבין הצרכים של התושבים הקיימים.

אני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה: \_\_\_\_\_

בברכה

נתנאל וסל

אישור

אני החתום מטה יצחק כץ, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 9/2/26, הופיעה בפניי נתנאל וסל, הנושא ת.ז. 302473673, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

יצחק כץ, עו"ד  
51489 .ד.ס.  
רח' הרב קוק 8, ירושלים  
טל. 02-6251155

חתימת עורך הדין

חותמת



אני החתום מטה, ישעיהו ( שי ) ישורון, דייר ( בעל דירה ) בתוך תחום הפרויקט, איסלנד 16.

התנגדות עבור תוכנית תמ"א 38 ברחובות איסלנד ומקסיקו, מספר 101-1276328

ההתנגדות מתמקדת בנושא החניון התת קרקעי בתוכנית:

בפתח דברי אדגיש, כנגד כל נסיון לקשור בין נושא החניות/ בעלות על רכב פרטי/ השימוש ברכב פרטי, לבין קיימות/ תוכנית אב לתחבורה/ קווי רכבת קלה/ תחב"צ:

**כותב התנגדות זו, נוסע מדי יום בתחבורה ציבורית - בדרך כלל ברכבת הקלה, לעיתים מזומנות גם באוטובוס. ברשותי רב קו ועליו חוזה מסוג " חופשי חודשי".**

אבקש - כל מי שיטען בוועדה בהקשר להתנגדות הזו, כנגד השימוש ברכבים פרטיים ולטובת שימוש ברכבת הקלה ובתחבורה ציבורית, שיעמוד – לפחות! – בתנאי הצהרה זו, מטעמי רצינות הדיון: על מנת שהדיון יתבצע על בסיס אותו מכנה משותף, והוא יתנהל בין אנשים שמכירים את המצב בשטח, "דרך הרגליים" ולא דרך ניירות וטבלאות.

(1) תוכננו שתי יציאות/כניסות לחניון: לכיוון רחוב איסלנד ולכיוון רחוב מקסיקו.

(2) ראשית, אבקש להתעלם מהקישור לרחוב איסלנד: מבחינה תחבורתית, הקישור לרחוב איסלנד הוא שולי לחלוטין, שולי במידה כזו שכמעט וניתן להגדיר אותו כ"אחיזת עיניים תכנונית" ---- רחוב איסלנד הוא רחוב דו סטרי, צר כל כך עד שלמעשה יש צורך בתמרונים בהילוך אחורי על מנת לעבור בו – ברכב פרטי! ההרחבה שמתוכננת בו היא מינורית ולחלוטין אינה עונה על הנדרש ביחס לצרכי התחבורה הנוכחיים;

בוודאי שהיא חסרת כל משמעות תחבורתית לעניין תפקוד כעורק תחבורתי עבור חניון הפרויקט שבו כ 700 חניות למגורים בלבד, לא כולל מבני ציבור וכו' + חניון הפרויקט ניו איסלנד ( של אותו היזם, קצת יותר גדול ) + בית ספר ( אותו היזם, פרויקט ניו איסלנד ) לאור כל אלה, ברור שכמות הרכבים שהיציאה תוכל להעביר, ליחידת זמן, היא אפסית וחסרת משמעות – לכן, אבקש להתעלם ממנה.

(3) בקישור לכיוון מקסיקו:

תתאפשר כניסה רק מכיוון הנרייטה סולד;

תתאפשר יציאה רק לכיוון השכונה ( פניה ימינה )

(4) היציאות והכניסות מהחניון לא יאפשרו פעולה תקינה, לא לדירי הפרויקט ולא לכלל תושבי השכונה. השארת התכנון בצורתו הנוכחית, היא אסון ידוע וצפוי מראש, כפי שיתואר ויוכח להלן. המצב המתוכנן איננו בר קיימא, ויוביל במהרה להפיכת הפרויקט ל"פיל לבן" חסר שימוש, לקריסת מחירים בפרויקט ובסביבתו, ובסופו של תהליך ליציאת אוכלוסיות בחתרן סוציאקונומי גבוה מהפרויקט, מסביבתו ומכלל השכונה ומשיכת אוכלוסיות בעלות חתרן סוציאקונומי נמוך.



(5) נדרש:

לפתוח יציאה ישירה לכיוון רחוב הנרייטה סולד – ניתן להשתמש ביציאה הקיימת של פרויקט ניו איסלנד ( של אותו היזם! ) , שגובל בפרויקט איסלנד מקסיקו, ממערב, באמצעות יצירת חיבור בין החניונים, במעבר תת קרקעי - מחניון פרויקט איסלנד מקסיקו, ישירות לחניון פרויקט ניו איסלנד  
דרך החניון של פרויקט ניו איסלנד, יתאפשר שיתוף ביציאה הישירה שלו להנרייטה סולד ולנקז את עומסי התנועה.  
אופציות אחרות, לשיקול הוועדה - פתיחת יציאה חדשה להנרייטה סולד, יצירת מעבר בשיתוף פעולה של פרויקט טעמן ( שגם הוא גובל בפרויקט ) או אחר.

(6) כעת, אוכיח את הטענה:

על מנת להוציא את הרכב מחניון הפרויקט ולצאת מהשכונה לעבודה בין 7:00 – 7:40, שזו פעולה פשוטה ואלמנטרית לכל הדעות, צורך חיים בסיסי לכל אדם עובד ולכ- 80% ( לפחות! ) מדיירי הפרויקט העתידיים – הדייר ידרש:  
לצאת מהחניון לכיוון מקסיקו בפנייה ימינה <  
<משם, לנסוע עד הכיכר המתוכננת ולהסתובב בה 180 מעלות <  
<משם, לחזור את הדרך עד הרמזור שבצומת מקסיקו-הנרייטה סולד.

טרחתי ומדדתי את אורך הקטע המתואר כאן:

מדובר בכ 500 מטר,

כאשר רוב אורך הכביש הוא חד נתיבי ( גם בתכנון עתידי. לא ניתן להרחיב משמעותית את שטח הכביש ) וחלקו הקטן ( 15 מטרים לפני הצומת ) דו נתיבי.  
לכן, כמות הרכבים שיכולה לעמוד בו באור אדום לפני הרמזור, עומדת על כ:  
**50 רכבים, 60 בתרחיש אופטימי.**

זמן מחזור שלם בצומת: כ 120 שניות.

כמות רכבים שעשויה לחצות את הצומת במופע אור ירוק: כ 20 רכבים, לכל היותר.

הערת ביניים חשובה: צומת מקסיקו-הנרייטה סולד צמודה לצומת הבאה של דרך כרמית-הנרייטה סולד. לכן, כמות הרכבים שיכולה לעבור בצומת מוגבלת אינהרנטית. לא ניתן להאריך את מופע הרמזור או להגביר את תדירות המופע על מנת להתמודד עם העומס.

יוצא, שעל מנת להוציא 80% מהרכבים בחניון פרויקט איסלנד- מקסיקו, ידרש:

כ 700 רכבים בחניון \* 80% אנשים עובדים = **560 רכבים.**

( 20 רכבים עוברים במופע ירוק / 560 רכבים יוצאים מהחניון ) \* 120 שניות למחזור = 3360 שניות, כלומר **56 (!!) דקות.**

להמחשה: דייר בפרויקט, רכש דירת יוקרה-בדרג ביניים בשווי של 3.5 מיליון ₪. ביום הראשון אחרי מעבר הדירה, הוא יצא מהבית בשעה סבירה – 7:00. אחרי כ 56 דקות עמידה בפקק(!) בתוך השכונה(!) הוא מצליח להגיע לעבודה באיחור של כמעט שעה!...

הערת ביניים: כמות רכבים מחושבת כרגע לפרויקט זה בלבד.

ללא התחשבות בפרויקט מקסיקו ( של אותו היזם! )

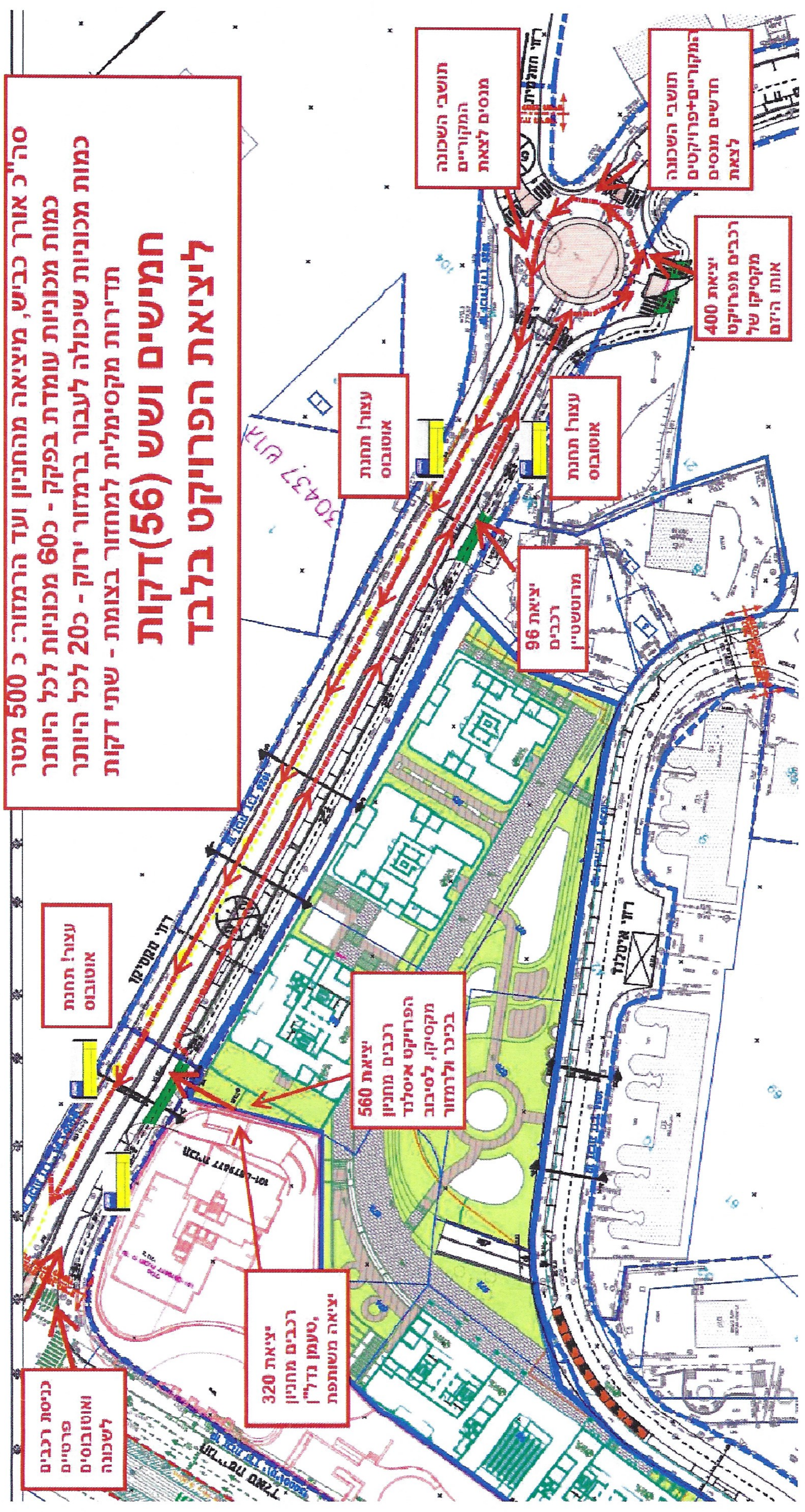






סה"כ אורך כביש, מיציאה מהחניון ועד הרמזור: כ 500 מטר  
 כמות מכונות עומדת בפקק - כ 600 מכונות לכל היותר  
 כמות מכונות שיכולה לעבור ברמזור ירוק - כ 20 לכל היותר  
 תדירות מקסימלית למחזור בצומת - שתי דקות

## חמישים ושש (56) דקות ליציאת הפרויקט בלבד





## התנגדות לתכנית פינוי בינוי 101-1276328 – שכונת קרית מנחם, ירושלים

מגיש ההתנגדות: יואל כהן

תאריך: 26 בפברואר 2026

אני, תושב השכונה, אינני מתנגד להתחדשות עירונית ככלל, אך מתנגד נחרצות לתכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית. התכנית מציגה בינוי דורסני בהיקף של מגדלי ענק בני 44 קומות, אשר אינו הולם את אופי השכונה, אינו נתמך בתשתיות קיימות וצפוי להוביל לפירוק הקהילה המקומית.

### 1. כשלון בתשתיות התחבורה והעומס התחבורתי

השכונה מאופיינת ברחובות צרים ותשתיות ותיקות. הוספת מאות יחידות דיור במגדלים של 44 קומות תיצור עומס תחבורתי חסר תקדים שיוביל לקריסת מערך התנועה בשכונה. התכנית אינה מציעה פתרונות הוליסטיים להרחבת צירים קיימים או יצירת חלופות תחבורה ציבורית שיוכלו לשאת את המסה הקריטית של התושבים החדשים. ההסתמכות על הרכבת הקלה אינו מספק וכבר כיום קיימים עומסים גדולים והפסקות פעילות של הרכבת באופן תדיר.

### 2. פגיעה אנושה במרקם הקהילתי ובחוסן החברתי

השכונה מתאפיינת בקהילתיות חזקה ובקשרים בין-דוריים. בנייה של מגדלים מנוכרים תפגע במרקם החברתי העדין של השכונה ותהפוך אותה מקהילה תוססת למקבץ של "בנייני שינה" ללא אינטראקציה חברתית.

### 3. היעדר פתרונות דיור זמניים וסכנת הגליה מהשכונה

נכון להיום, אין בשכונה דירות פנויות להשכרה, בוודאי שלא למשפחות. משמעות אישור התכנית היא הגליה דה-פקטו של עשרות משפחות אל מחוץ לשכונה, הרחק מהקהילה המוכרת וממוסדות החינוך של ילדיהם למשך שנים רבות. ניתוק הילדים מהמסגרות החינוכיות שלהם למשך מספר שנות הבנייה הוא נזק בלתי הפיך לחוסן של המשפחות בשכונה ופגיעה אנושה בקהילות הותיקות.

### 4. הצורך בתכנון מודולרי ומדורג

בשכונה אושרו כבר מספר רב של פרויקטים. אישור פרויקט בסדר גודל כזה במקביל לאחרים ייצור אתר בנייה אחד גדול וימנע כל אפשרות למעבר פנימי בתוך השכונה. אנו דורשים מהוועדה להתנות את התקדמות התכנית בביצוע מדורג ("שלביות ביצוע"), כך שיתאפשר לתושבים למצוא פתרונות דיור זמניים בתוך השכונה עצמה תוך שמירה על הקהילה.

### 5. סיכום

לאור האמור לעיל, אנו מבקשים מהוועדה הנכבדה:

לבצע סקר חברתי מעמיק שבוחן את השפעת הפינוי על הקהילה ועל יכולת התושבים להישאר בסביבתם הטבעית.

לקבוע שלביות ביצוע קשיחה שתבטיח כי לא כל הפרויקטים בשכונה יבוצעו בו זמנית. כך יהיה היצע של דירות למשפחות המעוניינות להישאר בשכונה ובחיבור לקהילה

אני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת

חתימה:



אני החתום מטה ליאור גינת עו"ד, מאשר בזאת כי ביום 26/2/26 הופיע בפני יואל כהן הנושא ת.ז. 021762018, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר אמת בלבד, וכי צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימת עו"ד



ליאור גינת, עו"ד  
מ.ר. 70275  
חתימה  
20  
ירושלים

## התנגדות לתכנית פינוי בינוי 101-1276328 – שכונת קרית מנחם, ירושלים

מגיש ההתנגדות: יואל כהן

תאריך: 26 בפברואר 2026

אני, תושב השכונה, אינני מתנגד להתחדשות עירונית ככלל, אך מתנגד נחרצות לתכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית. התכנית מציגה בינוי דורסני בהיקף של מגדלי ענק בני 44 קומות, אשר אינו הולם את אופי השכונה, אינו נתמך בתשתיות קיימות וצפוי להוביל לפירוק הקהילה המקומית.

### 1. כשלון בתשתיות התחבורה והעומס התחבורתי

השכונה מאופיינת ברחובות צרים ותשתיות ותיקות. הוספת מאות יחידות דיור במגדלים של 44 קומות תיצור עומס תחבורתי חסר תקדים שיוביל לקריסת מערך התנועה בשכונה. התכנית אינה מציעה פתרונות הוליסטיים להרחבת צירים קיימים או יצירת חלופות תחבורה ציבורית שיוכלו לשאת את המסה הקריטית של התושבים החדשים. ההסתמכות על הרכבת הקלה אינו מספק וכבר כיום קיימים עומסים גדולים והפסקות פעילות של הרכבת באופן תדיר.

### 2. פגיעה אנושה במרקם הקהילתי ובחוסן החברתי

השכונה מתאפיינת בקהילתיות חזקה ובקשרים בין-דוריים. בנייה של מגדלים מנוכרים תפגע במרקם החברתי העדין של השכונה ותהפוך אותה מקהילה תוססת למקבץ של "בנייני שינה" ללא אינטראקציה חברתית.

### 3. היעדר פתרונות דיור זמניים וסכנת הגליה מהשכונה

נכון להיום, אין בשכונה דירות פנויות להשכרה, בוודאי שלא למשפחות. משמעות אישור התכנית היא הגליה דה-פקטו של עשרות משפחות אל מחוץ לשכונה, הרחק מהקהילה המוכרת וממוסדות החינוך של ילדיהם למשך שנים רבות. ניתוק הילדים מהמסגרות החינוכיות שלהם למשך מספר שנות הבנייה הוא נזק בלתי הפיך לחוסן של המשפחות בשכונה ופגיעה אנושה בקהילות הותיקות.

### 4. הצורך בתכנון מודולרי ומדורג

בשכונה אושרו כבר מספר רב של פרויקטים. אישור פרויקט בסדר גודל כזה במקביל לאחרים ייצור אתר בנייה אחד גדול וימנע כל אפשרות למעבר פנימי בתוך השכונה. אנו דורשים מהוועדה להתנות את התקדמות התכנית בביצוע מדורג ("שלביות ביצוע"), כך שיתאפשר לתושבים למצוא פתרונות דיור זמניים בתוך השכונה עצמה תוך שמירה על הקהילה.

### 5. סיכום

לאור האמור לעיל, אנו מבקשים מהוועדה הנכבדה:

לבצע סקר חברתי מעמיק שבוחן את השפעת הפינוי על הקהילה ועל יכולת התושבים להישאר בסביבתם הטבעית.

לקבוע שלביות ביצוע קשיחה שתבטיח כי לא כל הפרויקטים בשכונה יבוצעו בו זמנית. כך יהיה היצע של דירות למשפחות המעוניינות להישאר בשכונה ובחיבור לקהילה

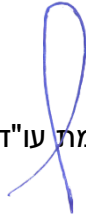
אני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת

חתימה:



אני החתום מטה ליאור גינת עו"ד, מאשר בזאת כי ביום 26/2/26 הופיע בפני יואל כהן הנושא ת.ז. 021762018, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר אמת בלבד, וכי צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימת עו"ד



ליאור גינת, עו"ד  
מ.ר. 70275  
חתימת עו"ד  
20, ירושלים



## התנגדות לתכנית פינוי בינוי 101-1276328 – שכונת קרית מנחם, ירושלים

מגיש ההתנגדות: יואל כהן

תאריך: 26 בפברואר 2026

אני, תושב השכונה, אינני מתנגד להתחדשות עירונית ככלל, אך מתנגד נחרצות לתכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית. התכנית מציגה בינוי דורסני בהיקף של מגדלי ענק בני 44 קומות, אשר אינו הולם את אופי השכונה, אינו נתמך בתשתיות קיימות וצפוי להוביל לפירוק הקהילה המקומית.

### 1. כשלון בתשתיות התחבורה והעומס התחבורתי

השכונה מאופיינת ברחובות צרים ותשתיות ותיקות. הוספת מאות יחידות דיור במגדלים של 44 קומות תיצור עומס תחבורתי חסר תקדים שיוביל לקריסת מערך התנועה בשכונה. התכנית אינה מציעה פתרונות הוליסטיים להרחבת צירים קיימים או יצירת חלופות תחבורה ציבורית שיוכלו לשאת את המסה הקריטית של התושבים החדשים. ההסתמכות על הרכבת הקלה אינו מספק וכבר כיום קיימים עומסים גדולים והפסקות פעילות של הרכבת באופן תדיר.

### 2. פגיעה אנושה במרקם הקהילתי ובחוסן החברתי

השכונה מתאפיינת בקהילתיות חזקה ובקשרים בין-דוריים. בנייה של מגדלים מנוכרים תפגע במרקם החברתי העדין של השכונה ותהפוך אותה מקהילה תוססת למקבץ של "בנייני שינה" ללא אינטראקציה חברתית.

### 3. היעדר פתרונות דיור זמניים וסכנת הגליה מהשכונה

נכון להיום, אין בשכונה דירות פנויות להשכרה, בוודאי שלא למשפחות. משמעות אישור התכנית היא הגליה דה-פקטו של עשרות משפחות אל מחוץ לשכונה, הרחק מהקהילה המוכרת וממוסדות החינוך של ילדיהם למשך שנים רבות. ניתוק הילדים מהמסגרות החינוכיות שלהם למשך מספר שנות הבנייה הוא נזק בלתי הפיך לחוסן של המשפחות בשכונה ופגיעה אנושה בקהילות הותיקות.

### 4. הצורך בתכנון מודולרי ומדורג

בשכונה אושרו כבר מספר רב של פרויקטים. אישור פרויקט בסדר גודל כזה במקביל לאחרים ייצור אתר בנייה אחד גדול וימנע כל אפשרות למעבר פנימי בתוך השכונה. אנו דורשים מהוועדה להתנות את התקדמות התכנית בביצוע מדורג ("שלביות ביצוע"), כך שיתאפשר לתושבים למצוא פתרונות דיור זמניים בתוך השכונה עצמה תוך שמירה על הקהילה.

### 5. סיכום

לאור האמור לעיל, אנו מבקשים מהוועדה הנכבדה:

לבצע סקר חברתי מעמיק שבוחן את השפעת הפינוי על הקהילה ועל יכולת התושבים להישאר בסביבתם הטבעית.

לקבוע שלביות ביצוע קשיחה שתבטיח כי לא כל הפרויקטים בשכונה יבוצעו בו זמנית. כך יהיה היצע של דירות למשפחות המעוניינות להישאר בשכונה ובחיבור לקהילה



אני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת

חתימה:



אני החתום מטה ליאור גינת עו"ד, מאשר בזאת כי ביום 26/2/26 הופיע בפני יואל כהן הנושא ת.ז. 021762018, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר אמת בלבד, וכי צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימת עו"ד



ליאור גינת, עו"ד  
מ.ר. 70275  
חתימה  
20  
ירושלים



## התנגדות לתכנית פינוי בינוי 101-1276328 – שכונת קרית מנחם, ירושלים

מגיש ההתנגדות: יואל כהן

תאריך: 26 בפברואר 2026

אני, תושב השכונה, אינני מתנגד להתחדשות עירונית ככלל, אך מתנגד נחרצות לתכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית. התכנית מציגה בינוי דורסני בהיקף של מגדלי ענק בני 44 קומות, אשר אינו הולם את אופי השכונה, אינו נתמך בתשתיות קיימות וצפוי להוביל לפירוק הקהילה המקומית.

### 1. כשלון בתשתיות התחבורה והעומס התחבורתי

השכונה מאופיינת ברחובות צרים ותשתיות ותיקות. הוספת מאות יחידות דיור במגדלים של 44 קומות תיצור עומס תחבורתי חסר תקדים שיוביל לקריסת מערך התנועה בשכונה. התכנית אינה מציעה פתרונות הוליסטיים להרחבת צירים קיימים או יצירת חלופות תחבורה ציבורית שיוכלו לשאת את המסה הקריטית של התושבים החדשים. ההסתמכות על הרכבת הקלה אינו מספק וכבר כיום קיימים עומסים גדולים והפסקות פעילות של הרכבת באופן תדיר.

### 2. פגיעה אנושה במרקם הקהילתי ובחוסן החברתי

השכונה מתאפיינת בקהילתיות חזקה ובקשרים בין-דוריים. בנייה של מגדלים מנוכרים תפגע במרקם החברתי העדין של השכונה ותהפוך אותה מקהילה תוססת למקבץ של "בנייני שינה" ללא אינטראקציה חברתית.

### 3. היעדר פתרונות דיור זמניים וסכנת הגליה מהשכונה

נכון להיום, אין בשכונה דירות פנויות להשכרה, בוודאי שלא למשפחות. משמעות אישור התכנית היא הגליה דה-פקטו של עשרות משפחות אל מחוץ לשכונה, הרחק מהקהילה המוכרת וממוסדות החינוך של ילדיהם למשך שנים רבות. ניתוק הילדים מהמסגרות החינוכיות שלהם למשך מספר שנות הבנייה הוא נזק בלתי הפיך לחוסן של המשפחות בשכונה ופגיעה אנושה בקהילות הותיקות.

### 4. הצורך בתכנון מודולרי ומדורג

בשכונה אושרו כבר מספר רב של פרויקטים. אישור פרויקט בסדר גודל כזה במקביל לאחרים ייצור אתר בנייה אחד גדול וימנע כל אפשרות למעבר פנימי בתוך השכונה. אנו דורשים מהוועדה להתנות את התקדמות התכנית בביצוע מדורג ("שלביות ביצוע"), כך שיתאפשר לתושבים למצוא פתרונות דיור זמניים בתוך השכונה עצמה תוך שמירה על הקהילה.

### 5. סיכום

לאור האמור לעיל, אנו מבקשים מהוועדה הנכבדה:

לבצע סקר חברתי מעמיק שבוחן את השפעת הפינוי על הקהילה ועל יכולת התושבים להישאר בסביבתם הטבעית.

לקבוע שלביות ביצוע קשיחה שתבטיח כי לא כל הפרויקטים בשכונה יבוצעו בו זמנית. כך יהיה היצע של דירות למשפחות המעוניינות להישאר בשכונה ובחיבור לקהילה



אני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת

חתימה:



אני החתום מטה ליאור גינת עו"ד, מאשר בזאת כי ביום 26/2/26 הופיע בפני יואל כהן הנושא ת.ז. 021762018, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר אמת בלבד, וכי צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימת עו"ד



ליאור גינת, עו"ד  
מ.ר. 70275  
חתימה  
20, ירושלים



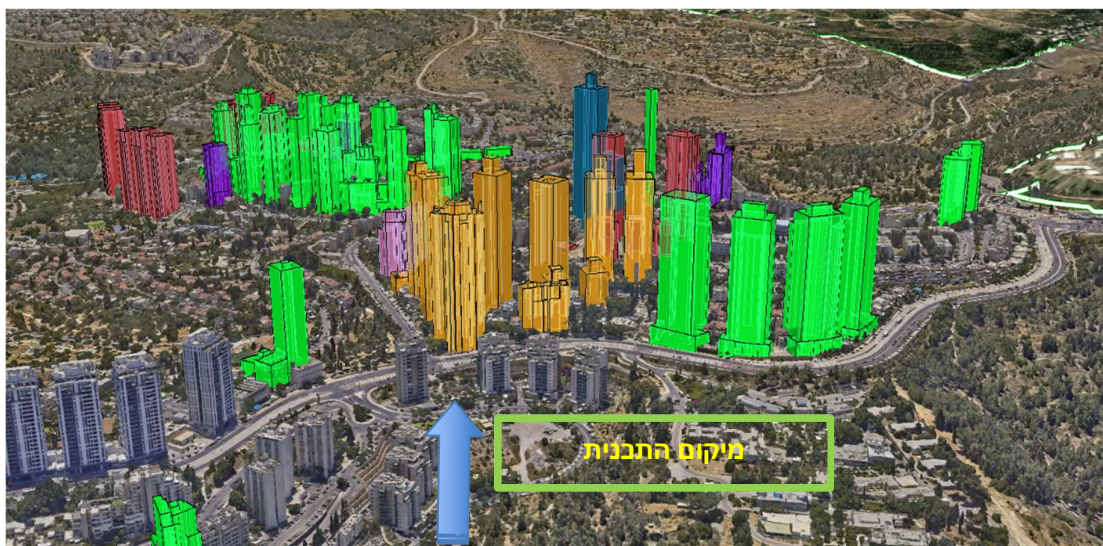
לכבוד,

גב' שירה תלמי באבאי- יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים  
אדרי' דן קינן – מתכנן מחוז ירושלים  
הרב אליעזר ראובברגר- יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה, ירושלים  
אינג' יואל אבן- מהנדס העיר, ירושלים  
חברי הוועדה המחוזית והמקומית לתכנון ובניה, מחוז ירושלים

## התנגדות מינהל קהילתי 'גנים' לתכנית פינוי בינוי- מקסיקו / איסלנד

(תכנית מספר 101-1276328)

תכנית פינוי איסלנד 16-22 ומקסיקו 2-4, מציעה פינוי של 123 יח"ד ובינוי של 676 יח"ד (במכפיל של 5.5) ב-3 מגדלים בני 43,44 קומות מעל הכניסה במפלס רחוב איסלנד כאשר בפועל ישנם עוד 8 קומות מרחוב הנרייטה סאלד (לפי טבלה 5 בהוראות התכנית). בנוסף מציעה התכנית שטחי ציבור של 6 כיתות גני ילדים. התכנית נמצאת במרכז שכונת קריית מנחם. במרחב הכולל תכניות המוסיפות כ-4,000 יח"ד חדשות באזור אשר יוצרות העמסה רבה על התשתיות והקיבולת השכונתית.



פירוט תכניות המוקדמות בשכונת קריית מנחם:

- תכנית 101-0581850- פינוי בינוי פנמה 2,6- 267 יח"ד (+195)
- תכנית 101-1241744- פינוי בינוי פנמה 4 - 108 יח"ד (+84)
- תכנית 101-1353655- פינוי-בינוי רח' ניקרגואה 5-1 – 318 יח"ד (+246)
- תכנית 101-0699587- פינוי בינוי דהומי 8 – 150 יח"ד (+126)
- תכנית 101-1213339- פינוי בינוי דהומי 6 – 185 יח"ד (+129)
- תכנית 101-1399658- פינוי בינוי דהומי 4 – 320 יח"ד (+248)
- תכנית 101-125-570- פינוי בינוי קולומביה 7 – 210 יח"ד (+210)



- תכנית 101-0496463- פינוי בינוי קולומביה 5-1- 408 יח"ד (+312)
- תכנית 101-1284074- פינוי בינוי איסלנד 21-19, קולומביה 16- 363 יח"ד (+289)
- תכנית 101-1062678- פינוי בינוי איסלנד 44-24- 599 יח"ד (+519)
- תכנית 101-1072446- פינוי בינוי קולומביה 10, 8, 6 – 575 יח"ד (+449)
- תכנית 101-0879577- פינוי בינוי סאלד מקסיקו- 183 יח"ד (+151)
- תכנית 101-0885392- פינוי בינוי מקסיקו 6, א' – 138 יח"ד (+106)
- תכנית 101-1300805- פינוי בינוי מקסיקו- 386 יח"ד (+312)

סה"כ כלל היחידות במרחב לאחר מימוש התכניות יעמוד על 4,846 יח"ד בקירוב יחד עם התכנית המוצעת לא כולל כ-4,000 יח"ד נוספות במרחב שכונת עיר גנים ג' הסמוכה לקריית מנחם.

### המינהל הקהילתי מבקש בהתנגדות זו להתייחס למספר נקודות בתכנית הדורשות טיפול ושיפור:

#### 1. פגיעה במרחב הציבורי

התכנית הנ"ל קודמה בתצורתה הראשונית יחד עם תכנית נוספת שנמצאת צפונה לה, (101-0879577) להבנתנו בשל חוסר הסכמה בין היזמים, חולקה התכנית לשתי תכניות נפרדות בעלות אופי שונה. חלוקה זאת גרמה לפגיעה משמעותית בפיתוח המרחב הציבורי, בפריסה המיטבית של השטחים הפתוחים הציבוריים, ביצירת קירות תמך, בביטול שצפיים חיוניים ובנראות הכניסה הראשית לשכונת קריית מנחם.



הדמיה במצב עתיד רחוב מקסיקו



## 2. שצפי"ם

התכנית המוצעת מציגה לכאורה הגדלה של שטחי השצ"פ ביחס למצב היוצא. אולם בחינה תכנונית של השטחים בפועל מעלה כי הגדלה זו אינה משקפת תוספת אמיתית של שטחים ירוקים ציבוריים אפקטיביים.

ראשית, תא שטח 675, המוצג בתכנית כחלק מהגדלת שטחי השצ"פ, מתפקד כבר כיום בפועל כשטח פתוח לציבור. לפיכך, התכנית אינה מוסיפה שטח ירוק חדש אלא רק מסדירה את ייעודו הסטטוטורי.

בנוסף, בתאי השטח 673 ו-674 נוצרים, כתוצאה מהתאמת התכנון לתכנית הסמוכה, שטחים מדורגים בצורת טרסות צרות ולא רציפות. רצועות אלה אינן מאפשרות שימוש ציבורי אפקטיבי ואינן מהוות בפועל תוספת של שטח ירוק משמעותי לציבור.

בתא שטח 672 מתוכנן כביש החוצה את השצ"פ וכן כניסה לחניון מרחוב איסלנד העוברת במרכז השטח הירוק. תכנון זה פוגע ברציפות השטח הציבורי ומקטין באופן משמעותי את איכות ותפקוד השצ"פ.

לאור האמור, תא השטח היחיד שנותר כשצ"פ אפקטיבי ורציף הוא **תא שטח 670**, וכן חלק מצומצם בלבד מתא שטח 671.

משמעות הדבר היא כי בפועל מתקבל שטח ירוק אפקטיבי הקטן במחצית מן השטח המוצג בתכנית המוצעת, כאשר חלק משמעותי ממנו ממוקם מעל חניון תת-קרקעי – דבר המגביל עוד יותר את איכות הפיתוח ואת היקף הצמחייה האפשרי.

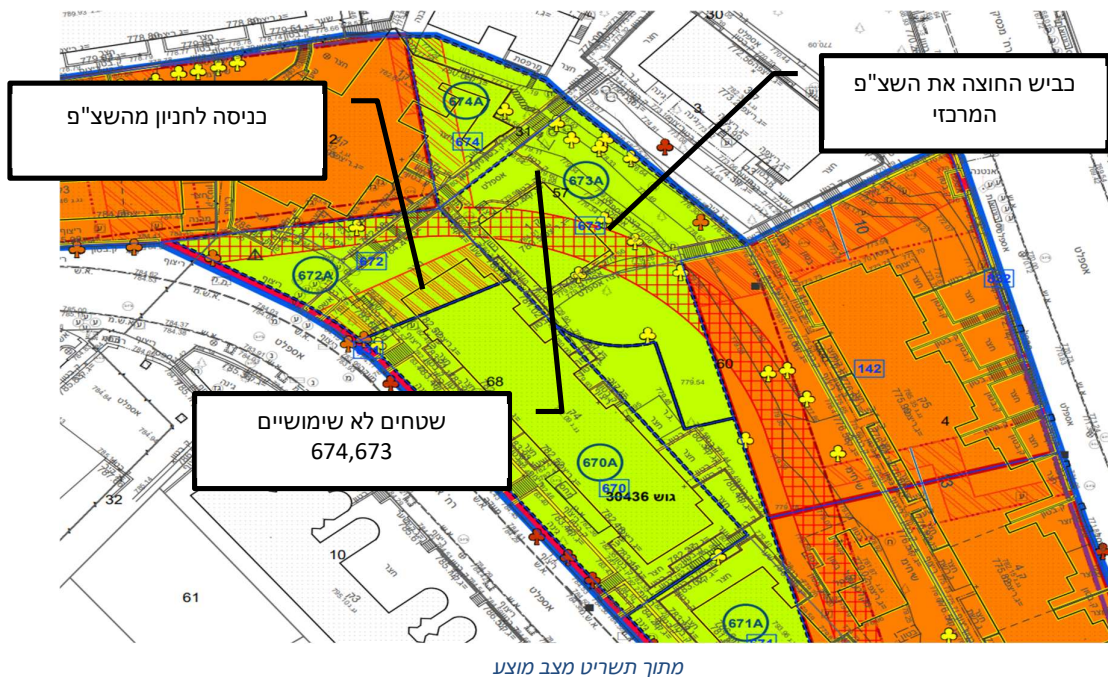
מצב זה חמור במיוחד לנוכח הוספת **676 יחידות דיור** בתכנית, שמשמעותן תוספת של כ-2,500 **תושבים**. היקף השטחים הירוקים המוצע בתכנית אינו נותן מענה הולם לגידול משמעותי זה באוכלוסייה, ועלול להוביל למחסור חמור עוד יותר בשטחים פתוחים ציבוריים בשכונה – מחסור אשר ממילא הולך ומחריף נוכח הבינוי המאסיבי המתקדם באזור.

לאור זאת, יש לדרוש כי התכנון יעבור התאמות שיבטיחו **מיטוב אמיתי של השטחים הירוקים הציבוריים**, ובכלל זה:

- ביטול הכניסה לחניון המתוכננת על חשבון השטח הציבורי.
- ביטול הכביש החוצה את השצ"פ לאורך הבניינים.



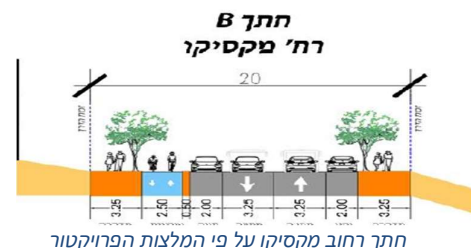
- יצירת שטחים ירוקים רציפים, נגישים ואפקטיביים לשימוש הציבור.



### 3. תנועה:

#### א. עומסי תנועה ותשתיות תחבורה – צורך בעדכון בדיקות והנחות התכנון

המלצות הפרויקטור השכונתי כללו חתכי רחובות מוצעים וכן חתכי כבישים למרחב יובלים-גנים, בכלל זה ניתנה המלצה מפורשת לחתך רחוב מקסיקו.



- עם זאת, יש לציין כי הדוח התבסס על הנחת עבודה של כ 12,000-יחידות דיור בכל מרחב יובלים-גנים. בפועל, מספר יחידות הדיור המתוכננות והמקודמות במרחב זה עומד כיום על למעלה מ 24,000 יחידות דיור, כלומר כפול מההנחה שעליה התבסס הדוח.
- בנוסף לכך, הבה"ת (בדיקת השפעה על התחבורה) שנערכה למרחב התייחסה לתוספת של כ 8,000 יחידות דיור בלבד, נתון שאינו משקף עוד את היקפי הפיתוח המתוכננים כיום.
- בנסיבות אלה אנו סבורים כי במצב המוצע תשתיות הכבישים והתחבורה הציבורית לא יוכלו לעמוד בעומסים הצפויים במימוש מלוא היקף יחידות הדיור המתוכננות באזור.



לפיכך אנו מבקשים כי טרם קידום ואישור התכנית:

- תיערך בדיקה כוללת ומעודכנת של חתכי הרחובות במרחב.
- ייבחנו מחדש עומסי התנועה הצפויים.
- תוכן בה"ת מעודכן המתבסס על מספר יחידות הדיור המתוכנן כיום בפועל.

יש לקבוע כי לא יתאפשר מתן תוקף לתכניות נוספות במרחב עד לעדכון בדיקות אלה ולהבטחת מענה תחבורתי הולם להיקפי הבינוי המתוכננים.

## ב. ריבוי כניסות לחניונים על רחוב מקסיקו ופגיעה בתפקוד הרחוב

מיקומי הכניסות והיציאות לחניונים במתחם המוצע אינם מתוכננים באופן מיטבי ואינם מתחשבים בצורכי התנועה של השכונה. היציאה התחתונה לרחוב מקסיקו מהווה אחת מתוך מספר יציאות חניונים של פרויקטים סמוכים, ובהם:

- תכנית מס 101-087577 'הסמוכה לתכנית המוצעת
- תכנית מס 101-0885392 'ברחוב מקסיקו 6-6א'
- תכנית מס 101-1300805 'מקסיקו-איסלנד

יחד עם התכנית המוצעת, תכניות אלו מוסיפות כ-1,400 יחידות דיור במקטע שבין מקסיקו 10 לבין צומת סאלד –מקטע המשמש ככניסה המרכזית לשכונת קריית מנחם.

המשמעות היא כי ריכוז של ארבע יציאות חניונים לאורך מקטע קצר זה צפוי ליצור עומסי תנועה כבדים, לפגוע ביכולת הכניסה והיציאה של תושבי השכונה ולגרום לפגיעה משמעותית בתפקוד הרחוב ובבטיחות התנועה.

לפיכך, הוועדה הפיזית של שכונת גנים דורשת לבצע בדיקה תחבורתית מרחבית למקטע זה, אשר תבחן באופן מפורט ומקיף את השפעת תוספת יחידות הדיור ואת המשמעות התחבורתית של ריבוי יציאות החניונים.

תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה:

- הצגת ממצאי הבדיקה המלאים
- והצגת פתרונות תכנוניים שיבטיחו שיפור ברמת השירות של המקטע התחבורתי.

## ג. הצורך ביציאה נוספת לרחוב סאלד

נוכח העומס התחבורתי הצפוי על רחוב מקסיקו, הוועדה הפיזית סבורה כי יש ליצור יציאה נוספת וישירה לרחוב סאלד בחלקו הצפוני של המתחם המוצע. אפשרות זו מתאפשרת מבחינה תכנונית בעקבות הפיתוח המתוכנן בתכנית 101-087577 הסמוכה למתחם.



## פתרון זה עשוי:

- להפחית עומסים מרחוב מקסיקו
- לפזר את תנועת כלי הרכב
- ולשפר את הנגישות התחבורתית של המתחם והשכונה.

## ד. מיקום הכניסה לחניון ופגיעה בשצ"פ

- בתא שטח 141 מוצעת **זכות מעבר**. אנו סבורים כי יש להעביר את **כניסת החניון מרחוב איסלנד** למיקום זה ולשלבה בבינוי המוצע. שינוי זה מתבקש במיוחד לאור העובדה כי בתכנון הנוכחי הכניסה לחניון ממקמת **במרכז שטח השצ"פ**, בהתאם לתשריט התכנית, דבר הפוגע ברציפות השטח הציבורי ובאיכותו.
- בנוסף לכך, יש להעביר ולתכנן את שטח החניון **מתחת לבניין המגורים** ולא מתחת לשטח הציבורי הפתוח, וזאת על מנת לשפר את איכות השצ"פ ולאפשר פיתוח נופי משמעותי יותר.

## ה. חניה

התכנית המוצעת קובעת תקן חניה של חניה אחת ליחידת דיור (1:1), וכן תקן נמוך במיוחד עבור יחידות דיור קטנות (מתחת ל-55 מ"ר), העומד על 0.2 מקומות חניה בלבד ליחידת דיור.

לטעמנו, תקן זה אינו תואם את מאפייני האזור ואת צרכי התושבים. מדובר בשכונה הררית ומרוחקת יחסית ממוקדי תעסוקה ושירותים מרכזיים בעיר, שבה שיעור ההסתמכות על רכב פרטי עדיין גבוה. במצב זה, קביעת תקן חניה כה נמוך אינה משקפת את הביקוש הצפוי בפועל.

כתוצאה מכך, צפויה הצפה של הרחובות הסמוכים ברכבי דיירים ואורחים, דבר אשר יוביל לעומסי חניה משמעותיים, לפגיעה בתפקוד הרחובות ולירידה באיכות החיים של תושבי השכונה.

לפיכך אנו סבורים כי יש לקבוע בתכנית תקן חניה מוגדל של לפחות 1.5 מקומות חניה ליחידת דיור (1:1.5), באופן שייתן מענה ריאלי לביקוש הצפוי וימנע העברת העומס לשטח הציבורי.

תכנית מס': 101-1276328 - שם התכנית: התחדשות עירונית- מתחם איסלנד-מקסיקו, ירושלים

2. תקן החניה ליחידת דיור קטנות מ-55 מ"ר יהיה 1:0.2 (0.2 חניות בממוצע ליחידת דיור).

תקן 0.2 לדיורית מתוך הוראות התכנית



#### 4. בינוי

##### א. בינוי חריג בגובהו ובצפיפותו שאינו תואם את אופי השכונה

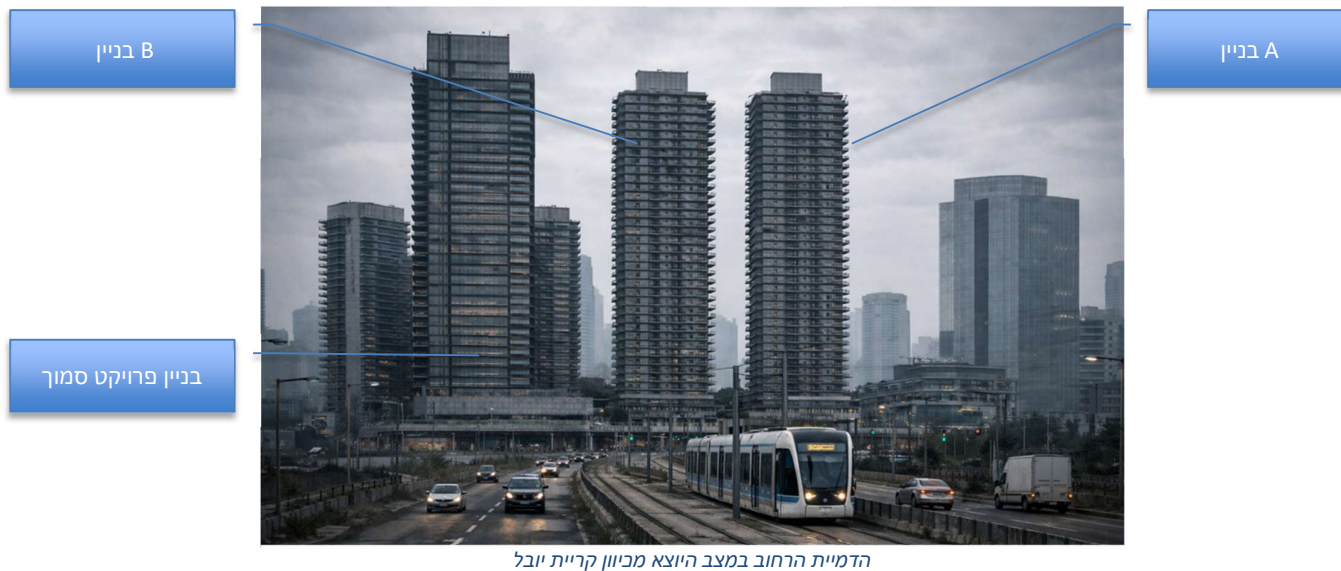
התכנית המוצעת מציעה **בינוי אינטנסיבי במיוחד**, הכולל מגדלי מגורים בגובה של 42 קומות מעל הכניסה הקובעת, עם אפשרות להוספת 3 קומות נוספות כזכויות מותנות. משמעות הדבר היא בינוי שעשוי להגיע לכ- 50 קומות מעל מפלס רחוב מקסיקו.

גובה בינוי זה חורג באופן משמעותי מאופי הבינוי הקיים בשכונה ואינו משתלב במרקם העירוני הסובב. הקמת מגדלים בהיקף וגובה כזה יוצרת **מסה בנויה חריגה ודומיננטית**, אשר צפויה להשפיע באופן שלילי על הסביבה הבנויה. בפרט, בינוי בגובה זה עלול לגרום ל:

- הצללה משמעותית על מבנים סמוכים.
- פגיעה באוויר הטבעי של המבנים הגובלים.
- פגיעה באיכות המרחב הציבורי ובתחושת המרחב בשכונה.

בנוסף, גם בהתחשב במגדלים המתוכננים במרחב **גנים-יובלים**, היקף וגובה הבינוי המוצע בתכנית זו הינם **קיצוניים ואינם מאוזנים ביחס לסביבתם**.

לפיכך, יש לבחון מחדש את **גובה הבינוי והיקף המגדלים** בתכנית, ולשקול הפחתה משמעותית בגובהם, כך שהתכנון יהיה מותאם למרקם העירוני הקיים, למאפייני השכונה וליכולת התשתיות והמרחב הציבורי לשאת את העומס הנובע ממנו.



ב. התכנית קובעת זמן ביצוע **משוער של 14 שנים**, תקופה שתהפוך את האזור לאתר בנייה מתמשך זה משהו שהוא לא מקובל, נדרש לקדם ביצוע מינימום 7 שנים מיום אישורה.



### ג. חלוקת מרווחים בלתי מאוזנת בין מבנה המגורים למבנה הציבור

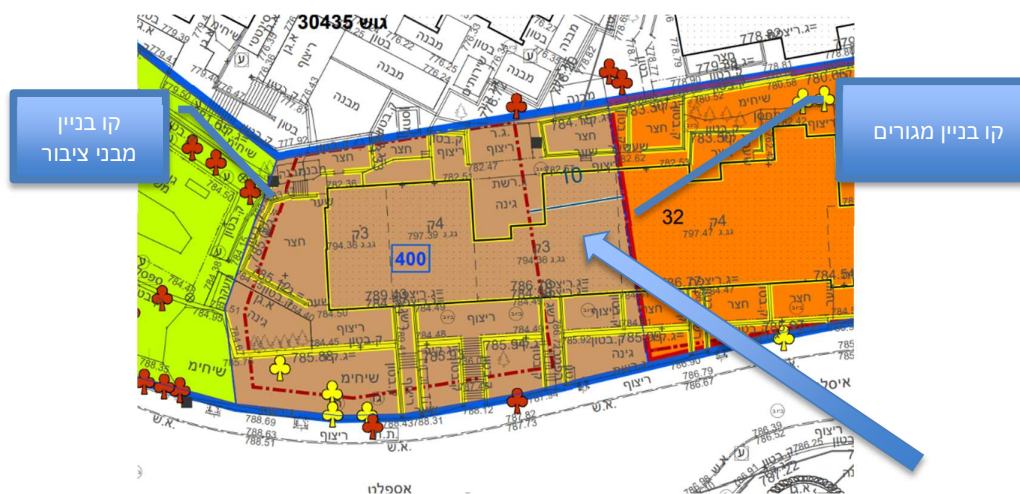
על פי התשריט המוצע, המרחק בין מבנה הציבור בתא שטח 400 לבין מבנה המגורים בתא שטח 141 עומד על 10 מטרים בלבד בין המבנים. עם זאת, בפועל נוצר מצב בלתי מאוזן שבו קו הבניין של מבנה המגורים נקבע בקו 0 לגבול המגרש, כך שכל מרווח הבנייה בין המבנים נגזר למעשה משטח מבנה הציבור (השטח החום) בלבד. מצב זה גורע באופן משמעותי משטח הקרקע הזמין לפיתוח מבני הציבור ולתכנון מיטבי של המגרש הציבורי.

הקצאה לא מאוזנת זו פוגעת ביכולת התכנון והפיתוח של השטח הציבורי, אשר נדרש לתת מענה לצורכי הציבור ולמבני הציבור המתוכננים בו.

לפיכך אנו סבורים כי יש לבצע התאמה בתכנון כך שתתקבל חלוקה מאוזנת יותר של המרווח בין שני המגרשים, וזאת באמצעות אחת מהחלופות הבאות:

- הסגת קו הבניין של מבנה המגורים בתא שטח 141 למרחק של 5 מטרים מגבול המגרש, כך שהמרווח בין המבנים יחולק באופן שוויוני יותר בין שני התאים.
- לחלופין, קביעת קו בניין אפס למגרש הציבורי, על מנת לאפשר ניצול מיטבי של השטח החום לצורך תכנון מבני הציבור.

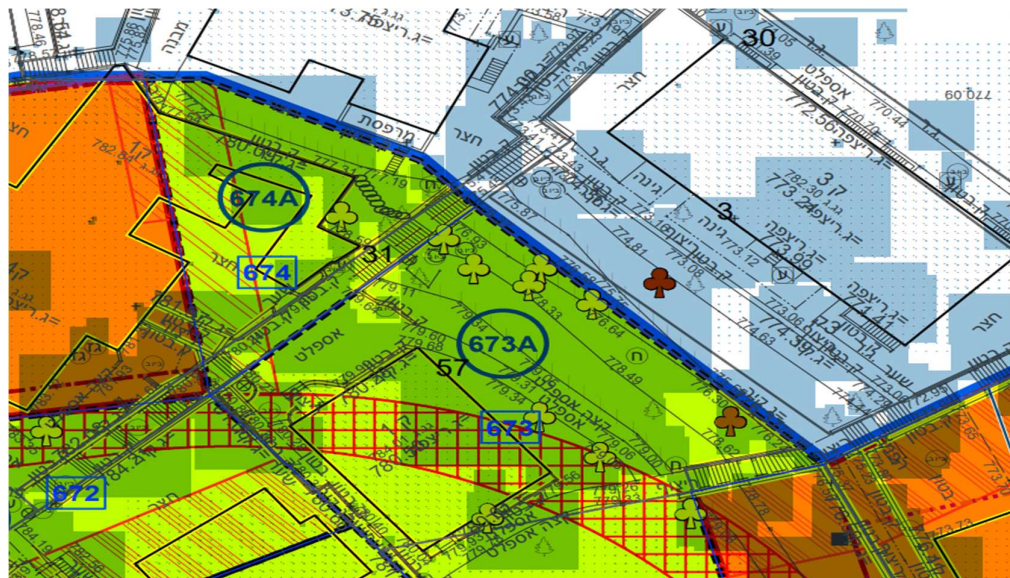
פתרון תכנוני זה יאפשר ניצול יעיל ומיטבי יותר של הקרקע הציבורית ויתרום לתכנון איכותי ומאוזן יותר בין המגרשים.





## 5. שמירה על עצים בוגרים

התכנית מציעה כריתה של עצים רבים בשטח השצ"פ, אנו סבורים שלפחות בשטחים אלה התכנון יבוצע באופן שהעצים ישמרו לפחות בשטחים הירוקים.



בעיגול מסומנים עצים רבים לכריתה על שטח הירוק

## 6. חוות דעת אקלימית

מניפת הצל המוצגת במסמכי התכנית לא משקפת את המצבת התואם למציאות ומציע בדיקה רק של המתחם הבודד, כאשר יש להציג יחד גם בדיקות של שאר המתחמים באזור. כגון התכניות הסמוכות. מבקש להציג בדיקה מקיפה יחד עם כל התכניות שמוצעות על הרחוב ומציגות מצב רלוונטי.





## 7. שונות:

- לא יותרו ניווד שטחים כפי שרשום בסעיפים א', ב' בהוראות טבלה 5. השטחים יוצגו באופן ברור ומפורט
- לא תותר תוספת קומות טכניות בשונה מסעיף ו' שלא יספרו במניין הקומות, בשל הבינוי המוגזם לגובה של המגדלים בפרויקט.
- הקומות הנוספות בסעיפים ח' ו-ט' יספרו במניין השטחים ויוגדרו מראש ולא תותר תוספת מעבר.
- לא ניתן יהיה להוציא היתר בניה על פי שטחים כוללים בשונה מסעיף טו'
- לא יתאפשר ניווד שטחים עיקריים בשונה מסעיף קטן 1
- מרפסות סוכה יכללו במניין בשטחים בשונה מסעיף 4

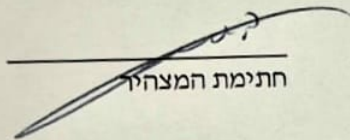
בברכה,  
מינהל קהילתי גנים



### תצהיר

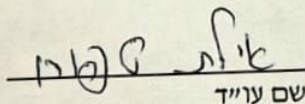
אני הח"מ א' 13/3 נושא ת.ז. 052292177 ולאחר שהוזהרתי כי עלי  
לאמר את האמת וכי באם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב  
כדלקמן:

1. הנני עושה את תצהירי זה בתמיכה להתנגדות שאני מגיש לוועדה המחוזית לתכנון ובניה  
בירושלים לתכנית מס' 101-1276328.
2. הנני להצהיר כי כל העובדות המפורטות בהתנגדותי אמת לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.
3. זהו שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

  
חתימת המצהיר

### אימות חתימה

אני הח"מ אילת טפירו עו"ד מאשר בזאת כי ביום 16/3/26 הופיע בפני  
בן צאנר נושא ת.ז. 058282187 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לאמר את האמת וכי  
האם לא יעשה כן צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.

  
שם עו"ד

**ד"ר איילת טפירו, עו"ד**

**Dr. Ayelet Tapiero, Adv.**

**ח.ג. 51463**

חתימת עו"ד



חיים קוסובסקי - שחור ושות'  
עורכי-דין ונוטריונים

מגדל פלטינום  
רחוב הארבעה 21  
תל-אביב 6473921  
כתובת לדברי דואר  
תא - דואר 20084  
תל-אביב 6120002

טלפון 03-6858080  
פקסימיליה 03-6859090  
Office@kossowsky.org  
www.kossowsky.org

משרד קשר באירופה  
שמיר ושות', עורכי-דין  
אמסטרדם - הולנד

ח. קוסובסקי-שחור ז"ל (תרע"ג-תשנ"ח)  
שמואל בכור ז"ל (תש"ד-תשע"ג)

ע. קוסובסקי-שחור  
אלון עזרן  
גלעד זרם  
רם קוסובסקי-שחור  
עופר ורדי  
איה כנען-חגבי  
רפאל אובידוב  
דב שרון  
אלכסנדר טפליצקי

י"ג ניסן, תשפ"ו  
31.3.2026  
מספרנו: 1227/55

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות מטעם רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ, ח.פ. 515910214  
לתוכנית מס' 101-1276328  
התחדשות עירונית - מתחם איסלנד - מקסיקו, ירושלים  
חלקות 2,4,57,60,67,68 בגוש 30436

בשמה של מרשתנו, רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515910214 (להלן: "רוטשטיין"), אנו  
מתכבדים להודיע לכב' הועדה כדלקמן:

1. ב-12.3.2026 הגישה רוטשטיין לכב' הועדה התנגדות לתכנית מס': 101-1276328 (להלן: "התכנית").

2. לאחר הגשת ההתנגדות הגיעו יוזמי-התכנית להסכמה עם רוטשטיין לפיה מקרקעי התכנית  
יורחקו ב-4 מטר לפחות, בנקודה הצרה ביותר בין קו הבניין של מקרקעי התכנית לבין גבול  
המגרש השכן שבו רוטשטיין עתידה להקים את הפרויקט שלה (חלקות 7 ו-8 בגוש 30436)  
(להלן: "פרויקט מקסיקו").

3. בדרך זו בתא שטח 142 לכיוון זיקת ההנאה בקצה הדרומי של התכנית קו הבניין יהיה  
כמסומן בתשריט וכל הפחות 4 מ' בנקודה הצרה כאמור. לא תותר הבלטת מרפסות ו/או כל  
אלמנט אחר, מעבר לקו בנין זה.

4. ההסכמה תגובה בהטמעת סעיף תקנוני בטבלה 5 של התכנית אשר יגביל את המרחק  
המינימאלי של הבינוי מגבול המגרש של פרויקט מקסיקו ב 4 מטר לפחות.

5. לאור ההסכמה הנ"ל, רוטשטיין מודיעה כי היא מסירה את ההתנגדות שהיא הגישה  
ב-12.3.2026 לתכנית.

בכבוד רב ובברכה,  
עופר ורדי, עו"ד