

23/2/26

בס"ד, אדר תשפ"ו



לכבוד

הועדה המחוזית להתנגדויות, מחוז ירושלים

הנדון: התנגדות לתוכנית מס 101-1401348 ברחוב ז'בוטינסקי 19 בטלביה

שלום וברכה,

בשם דיירי בנין 21 ברחוב ז'בוטינסקי בירושלים, אנו מגישים התנגדותנו לתוכנית לבניית מלון ברחוב ז'בוטינסקי 19.

מדובר בתוכנית שהיזם מנסה לקדם כבר מספר שנים ואינה תואמת לאופי השכונה. התנגדותנו הוגשה בעבר והפעם הבקשה חוזרת שוב במתכונת מעט שונה של שינוי תב"ע.

עיקר התנגדותנו

1. בנייה חריגה
2. בעיית חניות ותשתיות בשכונה שהמלון המוצע מגביר ללא מתן פתרון.
3. בניית מ"מדים בקרבת מגרשי השכנים והסתרת נוף ואוויר משמעותית לבנין 21.
4. היזם לא פעל להגיע להבנות והתחשבות בדיירים במבנים הסמוכים כדי להקטין את הפגיעה בהם בעקבות בניית המ"מדים.
5. היזם עשה עבירת בנייה חמורה כאשר התחיל בבניית המ"מדים [חפירה ויציקת תשתית] ללא היתר בנייה. שינוי ייעוד תב"ע והכשרת המ"מדים תעודד יזמים לחריגות ועבירות בנייה בהנחה שהעבירה תוכשר בדיעבד.

אנו מבקשים להגיע לדיון בוועדה כדי להביע התנגדותנו לתוכנית.

בשם בעלי דירות ז'בוטינסקי 21

הליגה נגד השמצה, משפחת כהן, משפחת מעוז ומשפחת גלון

מילי גלון, יו"ר ועד הבית

milly.coach@gmail.com

תצהיר זה אינו מהווה החלטה שיפוטית או אישור מכל סוג שהוא.
אישורו של תצהיר זה אינו מהווה ראיה לכך שהאמור בו הוא אמת.

ת צ ה י ר

מצהיר 1 : אני הח"מ שם פרטי שם משפחה מספר זהות 052013026

מצהיר 2 : אני הח"מ שם פרטי שם משפחה מספר זהות

לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק
באם לא אעשה כן מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

מצהיר 1 שם פרטי שם משפחה מספר זהות
מצהיר 2 שם פרטי שם משפחה מספר זהות

תאריך 23.2.2026 חתימת מצהיר 1 חתימת מצהיר 2

למילוי ע"י מורשה אימות חתימה אישור

אני הח"מ שם פרטי שם משפחה תפקיד יחידה

מאשר בזה כי ביום 23/2/26 הופיע/ה בפני בבית המשפט

מר/גב' (מצהיר 1) (מצהיר 2) שזיהיתיו לפי

מס' זהות 052013026 (מצהיר 1) (מצהיר 2)

ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים
הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה וכוונות ההצהרה הנ"ל וחתם

עו"ד
Sivan Shenkar, Adv
מ.ר. 90654
חותמת המאשר

Sivan
חתימת המאשר

23/2/26
תאריך

25/2/26

לכבוד
הוועדה המחוזית להתנגדויות
מחוז ירושלים
ירושלים

הנידון: התנגדות לתכנית מס' 101-1401348 ברחוב ז'בוטינסקי 19 בטלביה

שלום רב,

מינהל קהילתי גינות העיר מבקש להגיש את התנגדותו לתכנית לוועדה המכובדת.

נפתח ונאמר כי קבלנו פניות מתושבי רחוב ז'בוטינסקי שמתנגדים לתוכנית שבנידון. מדובר על תכנית המקודמת כבר מספר שנים, בצורות שונות ובניסיונות מגוונים להעביר תכנית שאינה מתאימה לשכונה, אינה מקובלת על השכונה, תכנית שאינה תורמת שום דבר לשכונה וגם עלולה לפגוע באיכות החיים של תושבי השכונה. התכנית לא מתחשבת בשכונת טלביה המיוחדת ומגבלות המקום עקב האופי ההיסטורי והמיוחד של השכונה והמדיניות שנקבעה לה.

לאחר עיון במסמכי התכנית באתר מינהל התכנון מתברר כי מדובר בתכנית המציעה להפוך בנין ממועט יחידות דיור למלון בעל 26 יחידות דיור ללא פתרונות לתשתיות ראויות של מלון. כמו כן, כאשר התכנית מציעה תוספת ממ"דים למבנה אופייני עד כמעט קו אפס לשכנים ומציעה להשתמש בממ"דים כחדרי מלון – במקום כמקום הגנה לדיירים / אורחים במבנה.



התכנית באיזור 2 שימור מרקמי ותוספת מתונה

דרגת שימור מרקמי	גודל מגרש (מ"ר)	סה"כ % בנייה מעל לקרקע [1]	תכנית (%) משטח תא השטח [3]	גובה מבנה (במטר) [1]	מספר קומות מירבית [1]	קווי בנין (מטר) לבנייה חדשה				איחוד וחלוקה
		טור א'	טור ב'	טור א'	טור ב'	קדמי	צידו-ימני	צידו-שמאלי	אחורי	
מגורים 2 – שימור מרקמי	עד 500	110	125	30						אסור
	501-600	115	135	33						
	601-700	120	145	35						
	701-1,000	135	155	37						
	1,001 ומעלה	150	170	40						

עבור חלקה של בין 501-600 מ"ר

עפ"י המדיניות בשכונה מותר (עפ"י תור א' כי אין מרחק של 8 מ' מהשכנים):

- עד 4 קומות גובה.
- עד 13.5 מ' גובה.
- 115% בניה.
- 33% תכנית.

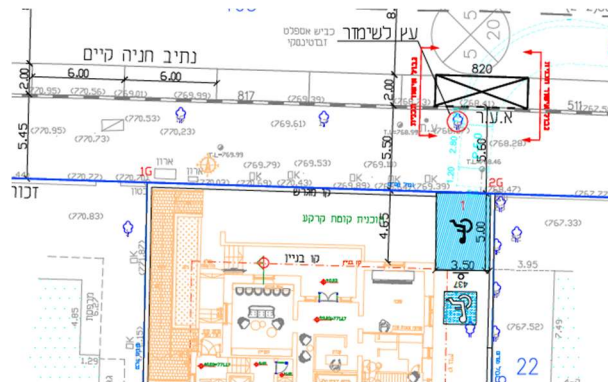
התכנית מציעה:

- 4 קומות + 1 קומה על הגג = 5 קומות בפועל (בטלבה 5 רשום בטעות 4 קומות מעל הכניסה הקובעת).
- 17.10 מ' גובה גג.
- מספר יח"ד: 12 או 26 יח"ד מלונאות.
- 145.60% בנייה – חריגה של 30 מ"ר = 26%.
- תכנית: לא מסומנת בהוראות התכנית.

המינהל מתנגד לתכנית כי מדובר על השלכות למרחב הציבורי וחריגות ממדיניות שחלה בשכונה (תכנית אב למושבות) שגם יבלטו במרחב השכונה והרחוב ויתנו תמריץ לעוד תכניות לחרוג עוד יותר.

1. נושא תנועה וחנייה

התכנית אינה נותנת פתרון ראוי לחנייה. עפ"י מסמכי התכנית, מציעים חנית נכה אחת בתחום החלקה ופטור מ-3 חניות נוספות שהתקן מחייב. בבתי מלון אחרים שבהם החניה בתשלום, אורחי המלון חונים על המדרכות ואפילו בחצרות פרטיות. אנחנו לא מוכנים לראות תופעות דומות במקום הזה.



לתכנית אין פתרונות למרחב הציבורי מבחינת תנועה וחניה:

- התכנית לא נותנת מענה לעליה והורדת נוסעים / עצירת אוטובוסים/מיניבוסים – ומיקומה אינו מתאים לייצר מענה כזה, כי בחזית המדרכה יש שורת עצים ווילקס.
- התכנית לא מציעה פתרון ראוי לחניה בחלקה (רק חנית נכה אחת) – ולכן תעמיס על החנייה לאורך המדרכה, שהיא כבר במצב של מחסור ומצוקה.
- התכנית לא נותנת פתרון של פריקה וטעינה, קליטת משאיות הספקה / כניסת שירות / כביסה / מתקני אשפה ופינוי אשפה בתחום החלקה. על מנת לקיים פתרון כזה יהיה צורך לקחת מהשכונה עוד חניות תושבים, דבר שאינו מקובל על אף אחד בשכונה.

המינהל מבקש לא לאשר את התכנית מהסיבה שאין לה אפשרות לספק תשתיות ראיות לבית מלון במיקום הזה וכן לא לאשר בינוי ללא פתרון מקומות חניה מתאימים.

2. זכויות בנייה

כפי שכבר צוין, התכנית מציעה זכויות ביה 145.60% במקום 115%, ז"א חריגה של 30 מ"ר = 26%. התכנית חורגת מהמדיניות לגבי זכויות בניה ב-26% ללא סיבה מוצדקת וללא תועלת לשכונה ולציבור.

מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד לחריגה ומבקש לצמצם נפחי בנייה ולהתיר עם המדיניות בשכונה. כי כל חריגה מהווה תמריץ לעוד חריגות בהמשך.

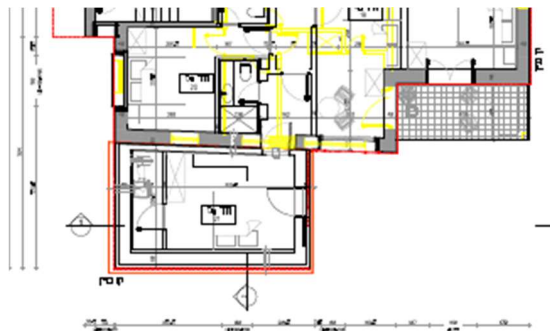
3. חריגה מהגובה המקסימלי

כפי שכבר צויין, התכנית מציעה גובה מקסימלי של 17.10 מ' בחריגה משמעותי מגובה 13.50 מ' עפ"י מדיניות תכנית אב מושבות – 3.6 מ' חריגה = 26% חריגה.

מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד לחריגה מהגובה המקסימלי מותר בשכונה, כי זה תמריץ לעוד חריגות בהמשך.

4. חריגה מקווי בנין

התכנית מציעה חריגה מקווי בנין על מנת לבנות ממ"דים ולתת מענה לבטחון הדיירים.



אם החריגה הינה עבור ממ"דים שישרתו את דיירי התכנית אפשר להצדיק. אבל לחרוג מקווי בנין כדי לייצר עוד חדרים לשימוש פרטי לחלוטין, מנוגד לכל הגדרה של ממ"ד וחורג מתכנית אב למושבות.

אילו הממ"דים היום משרתים כממ"דים ולא כחדרי מלון, היו יכולים להיות יותר צרים ולכן פחות חורגים בקווי בנין. אך בגלל שימוש בממ"דים כחדרי מלון – דבר שלא ברור איך פיקוד העורף מאפשר! – יש הרחבה למקסימום וכך נוצרה חריגה כל כך משמעותית בקווי בנין ללא סיבה מוצדקת.

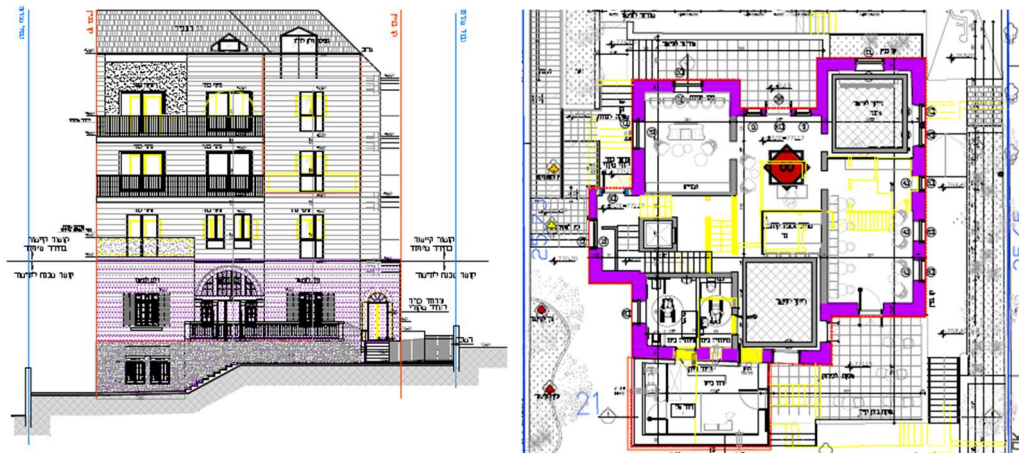
מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד לחריגה בקו בנין כדי לבנות עוד חדר מלון (בעטיפה של "ממ"ד" שלא בשימוש של ממ"ד). יש לבטל את תוספת הבנייה של חדרים או לצמצם לרוחב מינימלי את רוחב הממ"ד ושיהיה בשימוש של ממ"ד.

5. עצים לשימור

התכנית לא כוללת סימון של עצים לשימור או כריתה. על פניו, עפ"י התכנון, לא נראה שהתכנית פוגעת בעצים קיימים. עם זאת, יש להגיש סקר עצים מסודר ולסמן את כל העצים בחלקה ובמדרכה לשימור וטיפול עפ"י הנחיית האגרונום. יש ברוחב זבוטינסקי עצים הדורשים טיפול. תכנית כאלה, מהוות הזדמנות גם לטפל בעצים בסמוך לתכנית, כאשר התכנית נהנת מהצל והנוכחות של עצים ליד החלקה.

6. שימור מבנה אופייני

התכנית מציעה שימור של החזית ההיסטורית – כשיפור מגרסאות קודמות של אותה תכנית. כמו כן, התכנית מציעה הריסה של כל קירות הפנים של המבנה ההיסטורי, פגיעה משמעותי באופי המבנה.



עפ"י מדיניות תכנית אב למושביות לא תותר פגיעה בחזיתות ובצורתן החיצונית, כולל פתחים, סורגים, גדרות, עצים וכו'. יש גם לבחון את רמת השינויים הפנימיים, כאשר מדובר על הריסת גרם מדרגות, קירות פנימיים וכו'.

לסיכום, מינהל קהילתי גינות העיר:

מתנגד גם לגרסה החדשה של התכנית במסלול של תב"ע מסיבות דומות להתנגדותינו לגרסאות הקודמות. התכנית אינה משתפרת, אלא רק משנה את הכותרת. כל הבעיות שהיו בגרסאות קודמות חוזרות גם בגרסה הנוכחית: חריגות מתכנית אב למושביות, שימוש בממ"דים כחדרי מלון בחריגה משמעותית מקו הבנין, החניה ותשתיות למלון ועוד. עד שהתכנית לא תפתור את כל הבעיות האלה, אין מה להמשיך ולהגיש אותה שוב ושוב במסלולי דיון ורישוי שונים.

מבקשים לקבל זימון במייל להגיע לדיון על התכנית כדי להציג את עמדת המינהל לפני הוועדה.

בברכה,

בשם הפורום האורבני גינות העיר,

אדר' רונית לומברוזו, יו"ר הפורום וחברת הנהלה

מרכז הפורום האורבני ואיש קשר:

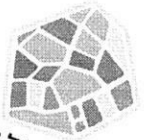
אדר' איליאס מסינס

מתכנן אורבני

בית יהודית – רחוב עמק רפאים 12 א ירושלים 9310506

elias@ginothair.org.il

נייד: 0544.286998



תצהיר עו"ד

תצהיר עו"ד המאמת את העובדות בטופס התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1401348

אני הח"מ לורנס א' ליט עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' איליאס חסין

מ.ז. 317696888 חתם על תצהיר ביום 23/2/26, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד
15020
15020
15020

כתובת רחבה א' ב' א' טלפון 0506204154

תאריך 23.2.26