

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי
אגף הדיור הממשלתי



23/05/2024

לכבוד

גב' שירה תלמי

יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

הנדון: התנגדות חטיבת נכסים בחשב הכללי באמצעות מינהל הדיור הממשלתי
לתכנית 101-1224740 ירושלים

כללי

1. חטיבת נכסים - מינהל הבינוי הממשלתי, באמצעות הרשות לפיתוח ירושלים, מקדמת את תכנית מס' 1224740 שעיקרה הקמת מבני משרדים ברחוב וולפסון לצרכי משרדי הממשלה של מדינת ישראל. התכנית הופקדה להתנגדויות הציבור והודעה בדבר הפקדתה פורסמה ברשומות ביום 31.3.2024.
2. ההתנגדות המוגשת אינה לתכנית בכללותה, אלא בבקשה לערוך שינויים תכנוניים בתכנית המופקדת כמפורט להלן-
 - א. הצרכים הפרוגרמטיים והיחידות שאמורות לאכלס את המתחם ידועים למינהל הדיור הממשלתי וכוללים בחלקו המזרחי של המתחם את מכלול בתי הדין הרבניים של מדינת ישראל.
מכלול זה מהווה ערכאת השיפוט הדיינית הבכירה ביותר, ומהווה סמל בעל חשיבות ממלכתית גבוהה.
בשל אלו מבוקש כי השימושים אשר ישולבו בחלקו המזרחי של המתחם יתאימו לשימושים העתידיים.

רח' בית הדפוס 200 ירושלים ת.ד. 24 95483 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398

אוצר ברשת: www.mof.gov.il

חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il



דוא"ל: diur@mof.gov.il

שער הממשלה: www.gov.il

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי
אגף הדיור הממשלתי



ב. הוראות התכנית כוללות הוראה מחייבת לעניין המסחר במפלס הקרקע כדלקמן: סעיף 4.1.2- "החזית לשדרות וולפסון והחזית אל תחנת הרכ"ל של הקו הירוק (רח' מנשה הראל), במפלס המרתף העליון, יחויבו בחזית מסחרית כלפי הרחוב וכניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי".

ג. מבוקש כי ניסוח סעיף זה יאפשר גמישות בשלב התכנון המפורט והוצאת ההיתר, וכי המסחר ישולב באגף המזרחי באופן חלקי התואם את השימושים המשולבים במתחם ותואמים למעמדו הממלכתי של המתחם.

פירוט הבקשה לעידכון התכנית המופקדת:

יש לשלב בהוראות התכנית המופקדת- הוראות מילוליות המתירות גמישות לשילוב המסחר באגף המזרחי אשר תקבע בתיאום מול מהנדס העיר, בשלב הוצאת ההיתר.

מצורפים תרשימים נלווים

בברכה
מיכאל רבזין
מנהל מינהל הדיור הממשלתי

העתקים:

מר דן גונן- מנהל חטיבת נכסים בחשב הכללי
מר יואל אבן- מהנדס העיר, ירושלים
מר עדיאל כהן- מנהל מינהל הבינוי הממשלתי, החשב הכללי
מר בנצי פיליפסון, מנהל אגף בטמ"מ, החשב הכללי

רח' בית הדפוס 20 ירושלים ת.ד. 24 95483 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398

אוצר ברשת: www.mof.gov.il

חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il



דוא"ל: diur@mof.gov.il

שער הממשלה: www.gov.il

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי
אגף הדיור הממשלתי



תצהיר

1. אני הח"מ, מר' מיכאל רבזין, ת.ז מס' 305918153 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:
2. הנני מכהן כמנהל הדיור הממשלתי, במשרד האוצר - אגף החשב הכללי.
3. הנני עושה תצהירי זה בתמיכה למכתב ההתנגדות שמוגש מטעם מנהל הדיור הממשלתי לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים בדבר הפקדת תכנית מס' 101-1224740 ע"פ סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה.
4. למיטב ידיעתי, העובדות בכתב ההתנגדות המוגש ביחד עם תצהירי זה, הינן נכונות ומתבססות על נתונים הקיימים במנהל הדיור הממשלתי ובמקומות אחרים.
5. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל - אמת.

חתימה

אישור

אורטל שוורץ

עורכת-דין

אני הח"מ _____ עו"ד, מאחר/ת כי מר' מיכאל רבזין ת.ז מס' 305918153 חתם על תצהיר ביום 22/5/24, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

אורטל שוורץ

עורכת-דין

חתימת מעד' 58994

רח' בית הרפוס 200 ירושלים ת.ד. 24 95483 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398

אוצר ברשת: www.mof.gov.il

חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il



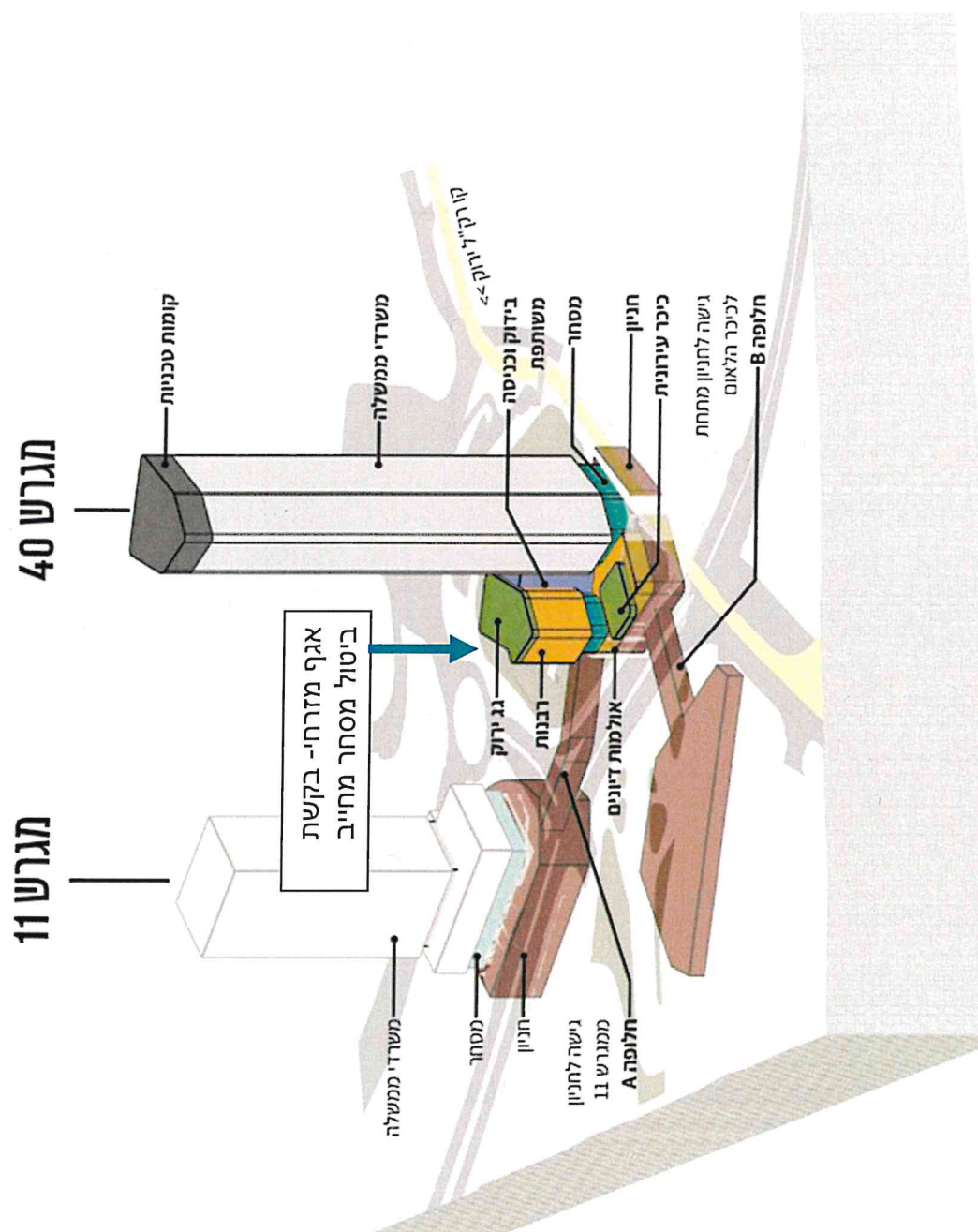
דוא"ל: diur@mof.gov.il

שער הממשלה: www.gov.il

תרגומים בלורים להתבגרות הזדיר

הממשלתי

תכנית מס' 101-1224740





אגף מזרחי- בקשת
ביטול מסחר מחייב

רוגל ושות' משרד עורכי דין
ROGEL PARTNERS LAW OFFICES

Ilan Yehezkel, Advocate
Oded Blaustein, Advocate
Nikolay Stolarevich, Advocate and Notary

אילן יחזקאלי, עורך דין
עודד בלאושוטיין, עורך דין
ניקולאי סטולרביץ', עורך דין ונוטריון

E-mail: rogel_pts@bezeqint.net

Jerusalem
18 Hillel Street
P.O.B 1765 -IL- 9102301 Jerusalem, Israel
Tel.: +972-2-6248876
Fax: +972-2-6250598

ירושלים
רחוב הלל 18 בית אורגיל
(למסירת מכתבים) ת.ד. 1765, ירושלים 9102301
טל': 02-6248876
פקס: 02-6250598

ירושלים, 21 מאי 2024

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים
משרד הפנים
רח' שלומציון המלכה 1
ירושלים 91010
א.נ.,

הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 101-1224740 ירושלים

בשם מרשתי, בית הספר התיכון שליד האוניברסיטה העברית בירושלים ח.פ. מס' 510030965 הנני להגיש בזאת את התנגדותה לתוכנית שבנדון (להלן: "התוכנית").

מרשתי הינה "מעוניין בקרקע" ונפגעה מן התוכנית, כפי שיפורט בהתנגדות זו להלן:

1. מרשתי הינה מוסד חינוכי בעל ערך גבוה שלו זכויות החכירה במבנה בית הספר וזכויות בעלות באולם הספורט הגובלים עם המקרקעין נשוא התוכנית (להלן: "בית הספר").
2. בית הספר בנוי על מקרקעין שמיקומם הפיזי המשובח ושקט בעל גישה מבודדת ונוחה.
3. במועד הרכישה הייתה סביבתו במצב סטטוטורי קיים- עם יעודים ברורים ומוגדרים ע"פ תוכניות, מתאר מפורטות, שהיו בתוקף בעת ביצוע הרכישה והתיכנון האדריכלי הינו מיוחד ומתאים לאווירה לימודית בעלת איכויות גבוהות וכן דרכי הגישה לבית הספר תוכננו בהתאם.
4. השינויים המבוקשים אינם מינוריים והם מהותיים ביותר, השינוי הוא מהותי וכמותי ובלתי סביר.
5. התנגדות זו ממוקדת בעניין שינוי כביש הגישה לבית הספר ואופיו (מבלי לגרוע מיתר הטענות כלפי התוכנית המוצעת) ומשום ההשלכות הקריטיות שיש לו לגבי מרשי כדלקמן:
6. מטרות התכנית, כפי שהן מפורטות בפרסומים: "קביעת מסגרת תכנונית להקמת מבנה עם שני אגפים עבוד משרדי ממשלה בני 6 ו-43 קומות, המחוברים בקומת הקרקע באמצעות לובי משותף, ומבנה נוסף בן קומה אחת, כתכנית משלימה לתכניות גובלות שנועדו להעצים את הבנייה והשימושים באזור קריית הממשלה."
7. במסגרת נספח התנועה של התכנית מוצעת כניסה משנית לפרויקט ממערב, במסגרתה יחצה את ציר הרכבת הקלה כביש גישה לפרויקט.
8. הוראות התכנית מורות כי "החזית לשדרות וולפסון והחזית אל תחנת הרק"ל של הקו הירוק (רח' מנשה הראל), במפלס המרתף העליון, יחויבו בחזית מסחרית כלפי הרחוב וכניסה נגישה ישירה

- מהמרחב הציבורי", דהיינו רצף הולכי רגל בין הבניין לתחנת הרכבת. עם זאת אנו נוכחים כי התכנית מורה על תכנון כביש שיחתוך את גישת הולכי הרגל למבנה הסמוך;
9. המתנגדת תטען כי ראוי להכיל את מטרות התכנית והוראותיה על כלל השטחים בהם היא גובלת, ולקחת גם אותם בחשבון בתכנון התנועה לרבות על הכביש שיחתוך את גישת הולכי הרגל למבנה הסמוך.
10. ההתנגדות נובעת מהסמיכות לבית הספר התיכון שליד האוניברסיטה העברית בירושלים, ובפרט מהתכניות העתידיות (לרבות תכנית מופקדת) בהן הוא כלול. כביש הגישה המדובר עובר בחזית בית הספר, סביבו תנועה ערה של כ-1000 תלמידים שזו הכניסה שלהם למבנה בית הספר; נוסף לזאת, התכנית מחייבת המשכו של כביש מעבר לפסי הרכבת הקלה הפוגע ברציפות שלה אל בית הספר ואל המרחב הכולל סביבו עובדה המהווה בעיה בטיחותית בעלת סיכון גבוה ובלתי סביר לשלומם של התלמידים.
11. בהוראות התכנית הכביש מסומן כ"פורטל ליציאת חירום", כשהכניסה הראשית לחניון היא "מחלקה 12 או מחניון משרד המשפטים".
12. המתנגדת תטען כי כביש חירום יעמיס בפועל תנועה מיותרת ממערב, אבל מעבר לכך אין בהוראות התכנית כל הוראה המבטיחה שפורטל החירום לא יהפוך לכניסה הראשית והפוטנציאל כי יהפוך לכניסה משמעותית של רכבים בכביש זה רב;
13. במצב כזה עומס התנועה באיזור יהיה בלתי נסבל.
14. כפי שפורט לעיל, התכנית אינה מתכתבת עם תכניות קיימות באזור, סביב משרדי הממשלה בוולפסון. באזור מתוכננות תכניות עתידיות רבות, המצופפות את האזור לבלי הכר. דרך גישה נוספת למשרדי ממשלה, בהם מגדל של 43 קומות, תביא לעומסי תנועה רבים בציר דל זה, שיהפוך את הדרך לפקוקה באופן תמידי, עד כדי פוטנציאל לחסימת הרכבת הקלה.
15. יציאת החירום ממערב, אינה עומדת בהלימה לתכניות העתידיות המקודמות באזור, ובפרט לתכנית, 101-0293761, תכנית קירוי בגין. במסגרת תכנית זו מוצע בינוי נרחב ושטח ציבורי פתוח באזור שיתקיים בזיקה לתחנת הרכבת הצמודה למבנה הגיוינט. המשמעות הנובעת מתכנית זו היא תנועה כבדה באזור. קיומו של כביש החוצה את פסי הרכבת באזור זה – יגרמו לעומס תנועה רב וסיכון גבוה של תלמידי בית הספר.
16. מעבר לכך, ישנה בתכנית התנועה של תכנית משרדי הממשלה בוולפסון התנגשות עקרונית בין אזור מוטה הליכה ובין ציר תחבורה משמעותי.
17. תכנית הפיתוח המופקדת 101-122474, ממערב למבנה הגיוינט מתמקדת במרחב הליכה, הכולל מבני חינוך, דיור מוגן ושטחים פתוחים משמעותיים לצד בינוי למגורים; ציר התנועה המערבי שמציגה התכנית המדוברת מעביר במרחב זה תחבורה פרטית משמעותית שאינה עולה בקנה אחד עם עקרונות אלו.
18. דברים אלו מקבלים משנה תוקף ממטרות התכנית שהועלו לעיל, בהן מנוסחת התכנית כ"תכנית משלימה לתכניות גובלות שנועדו להעצים את הבנייה והשימושים באזור קריית הממשלה". העצמת הבניה והשימושים באזור קריית הממשלה, על שימושיה המשרדיים, אינה לוקחת בחשבון את התנועה הרגלית והציבורית הערה ממערב, ויש בכך פגם בתפקידה כ"תכנית משלימה לתכניות הגובלות".

19. בעקבות תכנון הכניסה הראשית לחניון התכנית כחיבור תת-קרקעי לחניונים אחרים, ראוי היה לתכנן גם את כניסת החירום בצורה דומה;
20. כניסת החירום ממערב התכנית היא אינה סבירה ויש לשנות את מיקומה כפי שעולה מכל האמור לעיל.
21. מכל הטעמים הנ"ל עולה, כי פגיעת התוכנית המופקדת נוכח האמור והשלכותיה המזיקות של התוכנית לגבי מרשי ולנכס של ("בית הספר"), מתבקשת הוועדה הנכבדה לדחות את התוכנית ולדרוש הגשת תוכנית ראויה המתאימה למקום ולאופיו המשתלבת בסביבה ושתעמוד בקריטריונים היעודים והסטטוטוריים המקוריים, שתעמוד בהלימה לתכניות העתידיות המקודמות באזור, ובפרט לתכנית, 101-0293761, תכנית קירוי בגין וכן בהתאם לאמור בסעיפי התנגדות זו.
22. בית הספר שומר על זכותו להעלות טענות נוספות בדיון וכן להציג מסמכים וחומרים נוספים.
23. כתמיכה להתנגדות מצורף תצהיר של מנהל מרשתי.

