

ירושלים, 23/4/2026

לכבוד:

ועדת המשנה להתנגדויות

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

רחוב שלומציון המלכה 1

למסירה באמצעות אימייל

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1251297 מתחם אנגל ירושלים

אנו החתומים מטה, ישפס נדל"ן בע"מ, ח.פ. 515452886 איסתא נכסים בע"מ ח.פ. 512553058

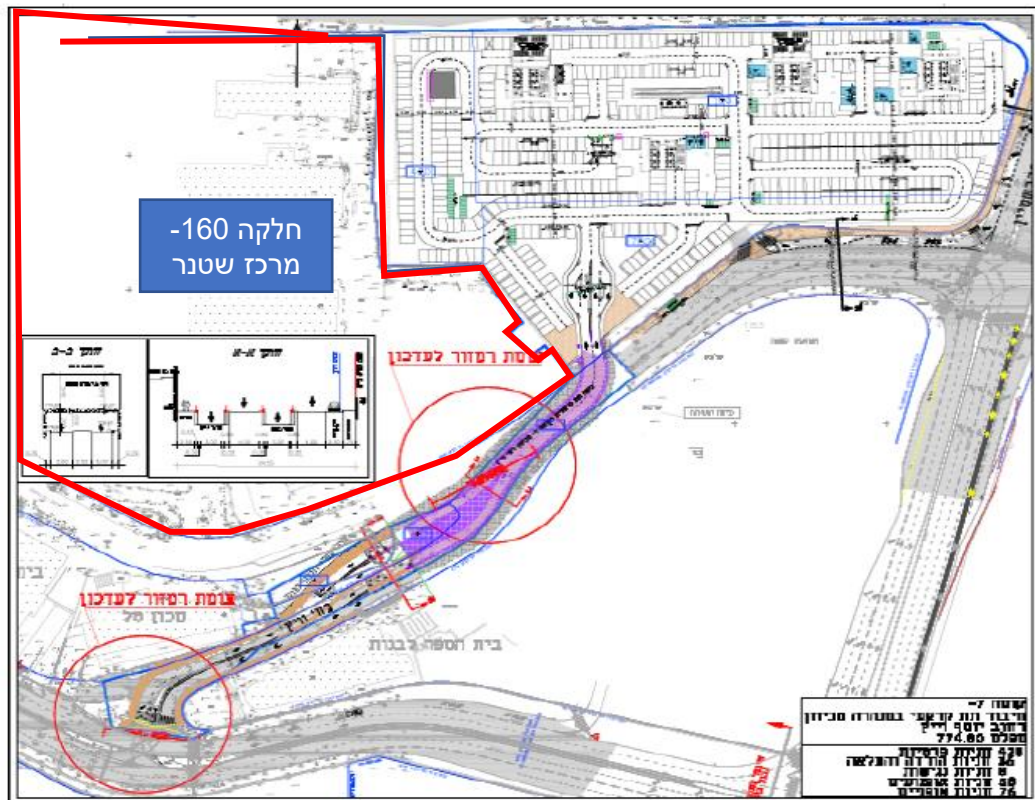
ו- גולדן ישראל גבעת שאול בע"מ ח.פ. 517314522

הננו הבעלים ו/או הזכאים להירשם כבעלי הזכויות במקרקעין שהינם - תתי חלקות מס' 16, 20, 25, 26, 27 ו-28 בחלקה 160 בגוש 30261, ברחוב כנפי נשרים 3, הידוע כמבנה שטנר 1 באזור התעשייה גבעת שאול, ירושלים וכן בכל זכויות הבניה העתידיות במתחם.

מתכבדים להגיש בזאת התנגדות לתכנית שבנדון, בהתאם לזכותנו על פי דין.

1. ההתנגדות שלנו מתייחסת בעיקר למתווה התנועה שנקבע בתוכנית ולאפשרות שלה להזיק ולפגוע בזכויות שלנו במקרקעין שבבעלותנו.
2. בהתאם לסעיף עיקרי התוכנית 2.2 נקבעה בתוכנית המוצעת תקני חניה והסדרי תנועה.
3. על פי התוכנית מתוכנן מעבר תת קרקעי "שיקוע" מתחת לתוואי כבישים ציבוריים (יוסף וויץ ובית הדפוס), שישמש ככניסה ויציאה מהחניון של הפרויקט, השיקוע יתחבר לאחת קומות המרתף התחתונות, החיבור לשיקוע יהיה דרך רח' יוסף וויץ' בהתאם לנספח תנועה.
4. עיון בתוואי המוצע מעלה כי תוואי השטח המשוקע, חוסם את הגישה למקרקעין שבבעלותנו.
5. אמנם אנו מצויים בשלב ראשוני של התכנון אבל כבר עתה מביעים האדריכלים אשר עושים במלאכה, דאגה בקשר עם מיקום השטח המשוקע וההשפעה האפשרית ההרסנית על התכנון העתידי של המגרש שלנו ועל האפשרות לכניסה ישירה לפרויקט דרך רח' וייץ המהווה המשך לכביש 16 באופן שיקל על התנועה ברחובות הסמוכים.
6. אנו מבקשים כי יוסף לאחר סעיף 4.4.2 א' בתקנון התב"ע, סעיף ב' בנוסח הבא: " ייקבע כי הדרך הציבורית, לרבות המנהרה המסומנת בתסריט תשמש לגישה ציבורית מוסדרת ורציפה שתכלול חיבור ישיר למתחם שטנר גוש 30261 חלקה 160 הסמוכה".
7. כמו כן תוענק למקרקעין הנ"ל, זכות שימוש מלאה במעבר התת קרקעי המשוקע, כדרך גישה ומעבר ואנו מבקשים שלא תותר כל חסימה הגבלה או פגיעה בנגישות אליו באמצעות המעבר לרבות שריון זכות המעבר מבחינה תכנונית ומשפטית באמצעות זיקות הנאה להתחברות

מיטבית למקרקעין שבבעלותנו שאם לא כן כפי שעולה מהתסריט מטה, לא תהייה לנו נגישות או שתיחסם הנגישות למקרקעין שלנו:



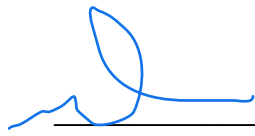
לסיכום:

אנו מבקשים להיות מוזמנים לדיוני הוועדה ולשטוח טענותינו בפניה גם בעל פה ובכלל זה גם שומרים לעצמינו את הזכות לטעון כל טענה ביחס להתאמת התוכנית המוצעת למדיניות הרק"ל ו/או לתוכנית האב גבעת שאול.

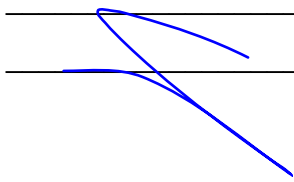
בקשתינו שיהא תאום גם ובנוסף בשלב היתר הבניה באופן שיבטיח את כניסתנו למתחם דרך המעבר התת קרקעי.

מצורף תצהיר לפי סעיף 103 א (א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

, בכבוד רב ,

  515452886 ח.פ. בע"מ, ישפס נדל"ן

 512553058 ח.פ. בע"מ נכסים איסתא

 517314522 ח.פ. בע"מ שאול גבעת ישראל גולדן -ו

אני הח"מ, יגאל לביא, נושא ת"ז מס' 056540635, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

2. הנני משמש כדירקטור ב- ישפס נדל"ן בע"מ מספר חברה 515452886 (להלן: "החברה").

3. הנני עושה תצהירי זה לאימות העובדות בהתנגדות המצ"ב לתכנית 101-1251297 (להלן: "ההתנגדות").

4. אני מצהיר כי העובדות המפורטות בהתנגדות נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.

5. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.



אישור

אני הח"מ, אליעזר רודין, עורך דין, מאשר בזה כי ביום 23.4.202 הופיע בפני יגאל לביא נושא ת"ז מס' 056540635, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפניי.



יצחק לומברוזו ושות' עורכי דין ונוטריונים
ISAAC LOMBROZO & CO. Advocates and Notaries

ISAAC LOMBROZO ADV. & NOTARY (1927-2018)
URI LOMBROZO ADV. & NOTARY
ORI BANKI ADV.
HAGAI ZAFRANI ADV.
LIMOR BARDARIAN ADV.
BENI GANONYAN ADV.
MOR FEFERBERG ADV.
SHIR NEBENZAHL-PORAT ADV.
NIV BRAVERMAN ADV.
AMIT EZRA ADV.
SHLOMO GIHASI ADV
EYAL AVRAHAM ADV.
SHOSHI SHECHTER.

Kriat ha madah 5 Har Hotzvim
Jerusalem 9777605
Phone: (972-2) 5669629
Fax: (972-2) 5662462
Correspondence: P.O.B 31132
Jerusalem 9131002
Email: office@lombrozo-adv.co.il

ירושלים, 15/04/2026, Jerusalem,



יצחק לומברוזו, עו"ד ונוטריון (1927-2018)
אורי לומברוזו, עו"ד ונוטריון
אורי בנקי, עו"ד
חגי זפרני, עו"ד
לימור ברדריאן, עו"ד
בני גאנוניאן, עו"ד
מור פפרברג, עו"ד
שיר נבנצל-פורת, עו"ד
ניב ברוורמן, עו"ד
עמית עזרא, עו"ד
שלמה גהסי, עו"ד
אייל אברהם, עו"ד
שושי שכטר, עו"ד

קריית המדע 5, הר חוצבים
ירושלים 9777605
טל: (972-2) 5669629
פקס: (972-2) 5662462
התכתבות: ת.ד. 31132
ירושלים 9131002

Email: office@lombrozo-adv.co.il

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים
כיכר ספרא 1
ירושלים

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובניה- ירושלים
שלומציון המלכה 1
ירושלים

א.ג.נ

הנדון: תכנית 101-1251297- מתחם אנג'ל- התנגדות עצמית.

בשם מרשתנו, שותפות כנפי רוח בניית ירושלים ש.מ. 540310380 (להלן: "המתנגדת"), מוגשת בזאת התנגדות עצמית לתכנית שבנדון (להלן: "התכנית").

להלן נימוקי ההתנגדות:

1. המתנגדת הנה מגישת התכנית שבנדון.
2. התכנית שבנדון, הינה תכנית התחדשות ופיתוח של מתחם אנג'ל באזור תעשייה גבעת שאול סמוך למערכות להסעת המונים ברחוב כנפי נשרים בשכונת גבעת שאול ירושלים.
3. המתנגדת מסכימה לעיקרי הוראות ההפקדה כפי שנתקבלו על ידי הועדה הנכבדה והתנגדות זו הינה נקודתית בלבד, וכוללת בקשה לשינוי מספר הוראות ותיקון מספר סעיפים לפי המפורט להלן:

3.1 בסעיף 7.1 – שלביות ביצוע נקבע כדלקמן:

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר הראשון לחלק על קרקעי של מגדל המגורים	יכלול את מגדל התעסוקה במלואו.
2	מתן היתר ל 30% מזכויות הבניה במתחם ומקומות החניה שלהם	הגשת בקשה להיתר בניה לשיקוע
3	אכלוס מגדל המגורים	מתן תעודת גמר למגדל התעסוקה.
4	אכלוס המגורים והתעסוקה	הבטחת השלמת ההפרשות הציבוריות.
5	אכלוס 20% מזכויות הבניה במתחם ומקומות החניה שלהם	התחלת בניית השיקוע.
6	אכלוס יתרת זכויות הבניה במתחם ומקומות החניה שלהם	גמר ביצוע השיקוע ופתיחתו לתנועה
7	גמישות	באישור מהנדס העיר, ניתן יהיה להגדיל את היקף ההיתר / אכלוס לכל שלב ב-5% מעבר לאמור לעיל.

הניסוח הקיים של הסעיף מסורבל וכולל כפילויות מיותרות. נוסח השלביות נועד להבטיח את הוצאת ההיתר לשיקוע הכביש המחבר מכביש 16 לפרויקט ואת ביצועו כתנאי לאכלוס חלק מהפרויקט. הנוסח בא להבטיח, כי לא יינתן היתר לאכלוס יותר מ- 30% מזכויות הבניה קודם להוצאת היתר לשיקוע הכביש וכי לא יאוכלסו יותר מ- 50% מזכויות הבניה, קודם לביצוע השיקוע בפועל. רציונאל זה נשמר גם בנוסח המוצע על ידי המתנגדת, אך בניסוח בהיר וברור יותר מהנוסח הקיים וימנע מחלוקות בעתיד.

לפיכך, המתנגדת מציעה קביעה של השלביות בנוסח הבא:

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר ראשון לחלק על קרקעי של מגדל המגורים	יכלול את מגדל התעסוקה במלואו.
2	מתן היתר ל 30% מזכויות הבניה במתחם ומקומות החניה שלהם	הגשת בקשה להיתר בניה לשיקוע
3	אכלוס 20% מזכויות הבניה במתחם ומקומות החניה שלהם	התחלת בניית השיקוע.
4	אכלוס יתרת זכויות הבניה במתחם ומקומות החניה שלהם	גמר ביצוע השיקוע ופתיחתו לתנועה והשלמת ההפרשות הציבוריות.
5	גמישות	באישור מהנדס העיר, ניתן יהיה להגדיל את היקף ההיתר / אכלוס לכל שלב ב-5% מעבר לאמור לעיל.

[illegible][illegible][illegible]

ԷՇԵԿ ԼԼԵՆԿԼ՝

[illegible]

UKCL:

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

ՀԵՏԻ ԴՈՒՍԻՆ ԿԱԶԱՆԱԼԻՆ ԵԼԵԴԵՄ ԵԺԳԼ՝

[illegible]

ՀԱՏՈՒԼ ԱՐՁԱԿԱՆԱԿՆԵՐ ԴՅՈՒՄԱՆԱԿԱՆ ՀԱՅՐ:

[illegible]

אברהם אבינו ואלהינו שנתנו לנו חיים ושלום.

מס' תעודת זהות: 000'02 - מס' זיהוי המועדון: 8976

ՌՈՍԿ ԼԻՃԱՍԼ ՀԵՆ ԴՈՏԼ ԼՍԻՆԸ ՀՈՒԵՐ ԼԻՃԱՍԼ:

[illegible]

תצהיר

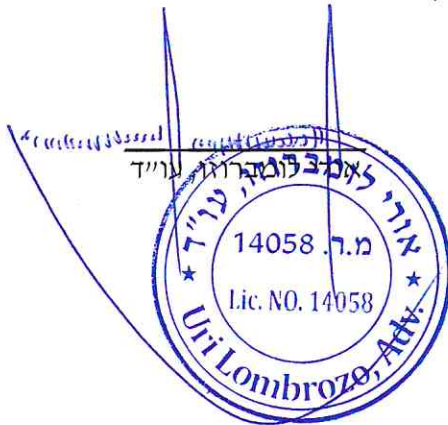
אני הח"מ, ישראל קליין, בעל ת.ז. 061272381, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. הנני נותן תצהיר זה בתמיכה להתנגדות עצמית של שותפות כנפי רוח בניית ירושלים ש.מ. 540310380 לתכנית מס' 101-1251297.
2. הנני מאשר את אמיתות העובדות ו/או הטענות המפורטות במכתבו של עו"ד אורי לומברוזו הידועות לי באופן אישי או על פי עצה משפטית ומקצועית שקבלתי.


ישראל קליין

אישור

אני הח"מ, עו"ד אורי לומברוזו, מאשר בזה כי ביום 12/4/2026 הופיע בפניי מר ישראל קליין, בעל ת.ז. 061272381, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.



ירושלים, כ"ו בניסן תשפ"ו
13 באפריל 2026

לכבוד
ועדת המשנה להתנגדויות
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים
שלומציון המלכה 1
ירושלים

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1251297 מתחם אנג'ל ירושלים

בשם מרשתנו, חברת מצפה בית הכרם בע"מ (להלן - **המתנגדת**), ובהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - **החוק**), מוגשת התנגדות לתכנית מס' 101-1251297, מתחם אנג'ל בירושלים (להלן - **התכנית המופקדת** או **תכנית אנג'ל**).

בפתח הדברים נדגיש כי **המתנגדת לא מתנגדת לעצם קידומה ואישורה של תכנית אנג'ל להעצמת זכויות ושימושים. אדרבא, המתנגדת תומכת בהעצמת זכויות ושימושים, במיוחד במקומות אסטרטגיים כדוגמת פתח הכניסה לאזור התעשייה גבעת שאול.**

כל שהמתנגדת מבקשת הוא שהעצמת הזכויות וקביעת השימושים תיעשה בדרך שוויונית.

התנגדות זו מכוונת ביחס **לארבעה נושאים** :

- א. בקשה לביטול החזית המסחרית המוצעת כלפי רחוב בית הדפוס, שעלולה לשבש לחלוטין את התנועה ברחוב.
- ב. בקשה לשיפור מתווה התנועה בחלקו המזרחי של רחוב בית הדפוס באמצעות שינוי מסויים בתוואי הדרך.
- ג. בקשה להתאמת תכנית אנג'ל למדיניות הרק"ל ו/או לתכנית האב גבעת שאול : גובה בינוי ואחוזי בניה.
- ד. התאמת ההפרשות הציבוריות בשטח תכנית אנג'ל להיקף הבינוי המוצע בה.

רקע עובדתי ותכנוני

1. המתנגדת חברת מצפה בית הכרם בע"מ, ח"פ 515227429, היא יזמת ובעלת זכויות במתחם טחנת הקמח הצמוד מדרום לשטח התכנית המופקדת (גוש 30261 חלקה 183 ; להלן - **מקרקעי המתנגדת**), כפי שניתן לראות בתצ"א להלן :



סידני, אוסטרליה
50 Carrington St, NSW 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע
גב ים, רחוב האנוניה 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב
מגדל אלקטרה, ינאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
פארק העברית, בניין 2, ישעיהו ליבוביץ 30
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948



2. בשנים 2021-2023 קידמה המתנגדת את תכנית 101-0888388 (פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 28.02.2023) ובמסגרת זו אושר מתחם הכולל עירוב שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים (עירוני מעורב). מחצית משטחי הבניה במגרש הסחיר יועדו למגורים ומחצית משטחי הבניה למגורים (שהם 25% מסך שטחי הבניה) יועדו לדיוור בר השכרה.

3. כן יועדו במגרש הסחיר במקרקעי המתנגדת 2000 מ"ר לשטחים ציבוריים מבונים. בנוסף, נקבע תא שטח נפרד למבנים ומוסדות ציבור בשטח של כ- 2.2 דונם שיכלול 6,600 מ"ר שטחים בנויים. עוד נציין כי המתנגדת החלה לקדם בשנת 2025 את תכנית 101-0888388 (בהכנה) שנועדה בעיקרה להוספת שטחי בניה למשרדים ולמגורים.

התכנית המופקדת - תכנית אנג'ל

4. תכנית אנג'ל כוללת תא שטח בייעוד עירוני מעורב (תא שטח 10 ; כ-11.3 דונם) הפונה בעיקרו כלפי רח' כנפי נשרים ורח' פרבשטיין. בתא שטח זה מוצע בינוי בגובה של 40 קומות ובהיקף זכויות כולל של 1400% (כולל שטחי מרפסות) לשימושים של תעסוקה ומגורים (972 יח"ד).

5. בחלקה המערבי של התכנית מוצע תא שטח בייעוד של מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 400 ; כ-2.8 דונם) בו מוצע בינוי לשימושים ציבוריים בהיקף של 6,725 מ"ר.

6. בחלקה הדרומי של התכנית, כלפי רחוב בית הדפוס, מציעה התכנית ככר עירונית (תא שטח 780) ובתת הקרקע של הככר מוצעים 6,500 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה חניה ושימושים נלווים לטובת תא שטח 100 (בדרך של תלת ממד) וכן כוללת התכנית קטע מרח' בית הדפוס.

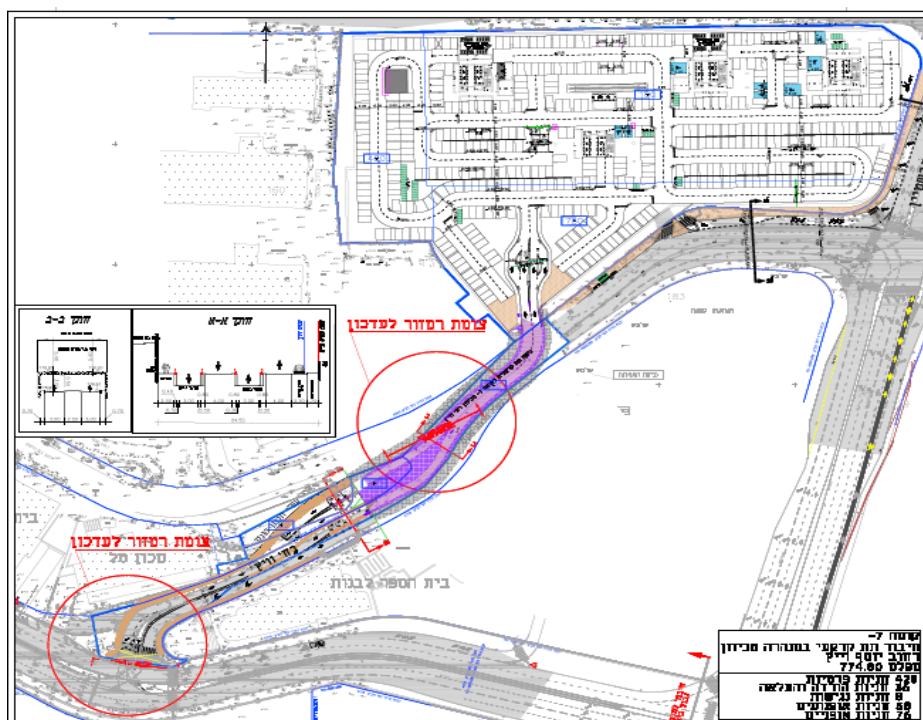




טענות ההתנגדות

א. בקשה לביטול החזית המסחרית המוצעת בתכנית לרחוב בית הדפוס שעלולה לשבש את התנועה ברחוב

7. כאמור תכנית אנג'ל מציעה להוסיף 6,500 מ"ר שטחי בניה למסחר בשלוש קומות מתחת לככר העירונית, שטחים המופנים כלפי רח' בית הדפוס. בנוסף, הכניסה לכל שטחי החניה של התכנית (למעלה מ-1700 חניות) תהיה מרחוב בית הדפוס כפי שניתן לראות בנספח התנועה של התכנית:



סידיי, אוסטרליה
50 Carrington St, NSW 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע
בני ים, רחוב האנוניה 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
פארק העברית, בניין 2, ישעיהו ליבוביץ 30
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948

8. איזור שטחי המסחר האמורים הינם בפתח של רח' בית הדפוס. עוד נציין כי רח' בית הדפוס הינו רחוב צר (נתיב תנועה אחד לכל כיוון) והוא סובל כבר כיום מעומסי תנועה כבדים מאוד, במיוחד בשעות הבוקר ואחר הצהריים, בשל היותו ציר מרכזי המוביל לשטחי התעשייה התעסוקה והמסחר המצויים לאורכו, לרבות מתחם "מרכז ספיר" הכולל עשרות רבות של בתי עסק ומפעלים.

9. הוספת שטחי מסחר בפתח רחוב בית הדפוס כמוצע בתכנית אנג'ל תביא לפקיקה מוחלטת של הרחוב וחסידת הדרך המובילה לכל שטחי התעסוקה והמסחר לאורך הרחוב.

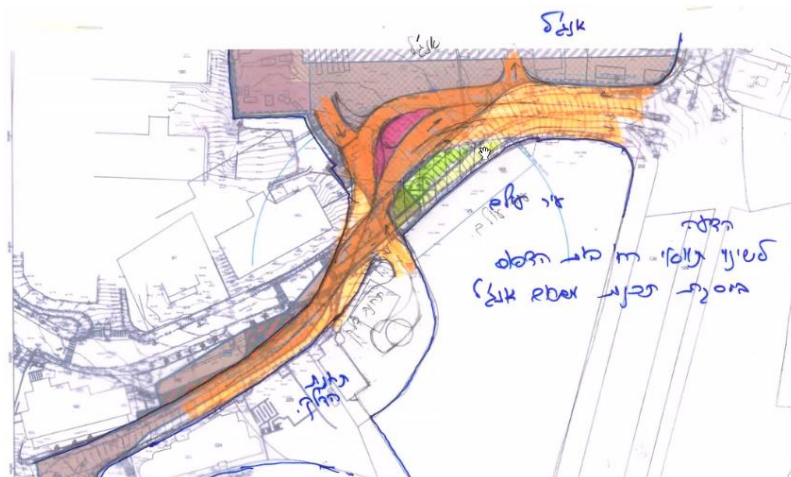
10. לאור זאת יש לבטל את שטחי המסחר כלפי רחוב בית הדפוס המוצעים בתכנית אנג'ל.

ב. **בקשה לשיפור מתווה התנועה בחלקו המזרחי של רחוב בית הדפוס באמצעות שינוי תוואי הדרך**

11. כפי שניתן לראות בתשריט של תכנית אנג'ל, שטח התכנית כולל חלק מרחוב בית הדפוס, וכאמור, בנספח התנועה של התכנית מתוכננת כניסה מרח' בית הדפוס לכל שטחי החניה התת קרקעיים של מתחם אנג'ל.

12. הקטע המזרחי של רחוב בית הדפוס מתאפיין בהפרשי טופוגרפיה משמעותיים בין איזור תחנת התדלוק פז לבין נקודת החיבור של רח' בית הדפוס לרח' פרבשטיין, דבר המקשה על התנועה של הולכי רגל וגם של כלי רכב.

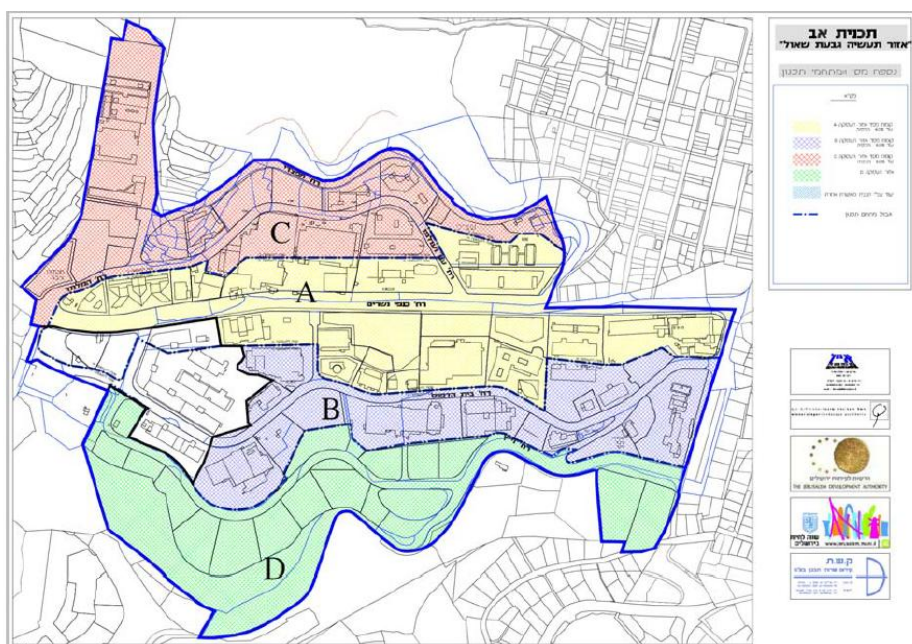
13. לאור העובדה כי תכנית אנג'ל עושה שימוש משמעותי ברח' בית הדפוס לצורך שטחי המסחר ולצורך הכניסה לשטחי החניה של מתחם אנג'ל, ראוי כי תכנית אנג'ל תשפר התכנון של הקטע המזרחי של רחוב בית הדפוס ותמתן את התלילות של הרחוב באמצעות שינוי בתוואי הרחוב, כפי שמוצע בתרשים להלן:



ג. בקשה להתאמת התכנית המופקדת למדיניות הרק"ל ו/או לתכנית האב גבעת שאול: גובה בינוי ואחוזי בניה

14. ביחס לגבעת שאול בירושלים קיימת תכנית אב לגבעת שאול 'אב/יס/גבעת שאול- תעש' שאומצה על ידי הוועדה המחוזית בשנת 2013. תכנית האב קבעה מספר עקרונות לפיתוח האזור כאזור תעסוקה ומסחר וחילקה אותו לארבעה מתחמים.

15. מרבית שטח תכנית אנג'ל מצוי במתחם המסומן כמתחם A. ראו את החלקים הרלוונטיים מהוראות תכנית האב:



5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מתחם תכנון	גודל מגרש (מ"ר)	אחוזי בנייה כוללים (1)	תכנית קומות מסד	תכנית מבנה תמיר	תכנית תת-קרקעית	מספר קומות		
						קומות מסד	מבנה תמיר	סה"כ
A	עד 2.5 דונם	500%	עד 60%	950-1200 מ"ר	80%	5 קומות מסד	13	18
	מי- 2.5 דונם ומועלה	750%	עד 60%	950-1200 מ"ר	80%	5 קומות מסד	19	24

(1) אחוזי הבניה כוללים הן שטחים עיקריים והן שטחי שירות.
(2) נושא גובה הבינוי יוחלט ע"י הוועדה במסגרת דיון בתכנית נקודתית אשר יוגשו במתחם C. במסגרת דיונים אלה יוגשו הדמיות מכיוונים שונים אשר במחישות את השפעת גובה הבינוי על אזור הכניסה לעיר.
יכל הזכויות בטבלה מס' 5 הינן זכויות מירביות.



סידני, אוסטרליה
50 Carrington St, NSW 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע
בני ים, רחוב האגודה 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב
מגדל אלקטרה, ינאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
פארק העברית, בניין 2, ישעיהו ליבוביץ 30
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948

נספח 2: שערי הכניסה לגבעת שאול



מיפוי הכניסות לאזור התעסוקה גבעת שאול:

- A. כניסה ראשית לרחוב כנפי נשרים
- B. כניסה לרחוב פברשטיין
- C. כניסה לרחוב אזולאי מכביש 1
- D. כניסה לרחוב כנפי נשרים מכיוון שכונת הר נוף
- E. כניסה עתידית מכביש 16, אזור תכנית 4718 ב'
- F. כניסה לרחוב בית הדמוס.



16. ביום 02.05.2022 החליטה הוועדה המחוזית לעדכן את תכנית האב לגבעת שאול, ראו בעיקר סעי' 11 ו-13 להחלטת הוועדה המחוזית:

11. בתכנית מפורטת במתחמי שערי הכניסה לאזור התעשייה (למעט כניסה E), אשר תציע מענה ציבורי, הנותן מענה לצרכי הציבור בשכונות הסמוכות ואשר עולה באופן משמעותי על הנדרש על פי הפרוגרמה לתוספת יחידות הדיור המוצעות בתכנית, תישקל האפשרות להגדיל את היקף הבנייה במתחם בהיקף של עד 20% נוספים מעבר לסך שטחי הבנייה המרביים בהתאם לתכנית האב טרם עדכון זה. תמהיל השימושים בהתייחס לשטחי הבנייה לאחר הגדלת היקף הבנייה כאמור יהיה כדלקמן:

- 50% משטחי הבנייה ייועדו למסחר ולתעסוקה
- 25% משטחי הבנייה ייועדו למגורים
- 25% נוספים משטחי הבנייה ייועדו למגורים בהישג יד בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק. במסגרת שטחם אלה לפחות 20% משטחי הבנייה ולפחות 25% מיחידות הדיור ייועדו לדיור להשכרה במחיר מופחת.



סידי, אוסטרליה
50 Carrington St, NSW 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע
גב ים, רחוב האנוניה 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב
מגדל אלקטרה, יאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
פארק העברית, בניין 2, ישעיהו ליבוביץ 30
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948

13. תנאי לתוספת שימושי המגורים בהתאם לאפשרות השנייה בעדכון זה (תוך תוספת שטחי בנייה ושינוי תמהיל השימושים), יהיה הפרשת של צרכי ציבור **תוך מתן מענה משמעותי לצרכי ציבור גם בשכונות הסמוכות**. המענה המשמעותי לצרכי ציבור בשכונות הסמוכות יתואם עם המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים, במקביל להליך הבחינה הפרוגרמטית המבוצע בימים אלה, כתנאי להפקדת התכנית המפורטת. בנוסף, יוקצו שטחים מבונוים לצרכי ציבור בהתאם לחוות דעת המחלקה למדיניות התכנון. שטחים אלו לא ייכללו במסגרת זכויות הבניה כאמור לעיל.

17. התכנית המופקדת לא תואמת את תכנית האב בהיבטים הבאים :

- א. היקף הבינוי למגורים בתכנית המופקדת הוא 75% מכלל שטחי הבניה.
- ב. אין כלל חובת דיור בהישג יד.
- ג. אין מענה משמעותי לצורכי ציבור של השכונות הסמוכות.

18. עוד יש להדגיש כי תכנית אנג'ל חורגת גם ממדיניות הרכבת הקלה בשני היבטים :

- א. מספר הקומות המוצע בתכנית אנג'ל הוא 40, בעוד שמספר הקומות המרבי במסמך מדיניות הרק"ל הוא 30.
- ב. אחוזי הבניה המוצעים בתכנית אנג'ל הם 1400% (כולל מרפסות) בעוד שאחוזי הבניה מרביים במסמך המדיניות הוא 1200%.

19. ראו את הקטע הרלוונטי ממסמך המדיניות (עדכון מיום 08.04.2019)

גודל מגרש	עד 1.5 דונם מדיניות נפחית	מעל 1.5 דונם	מעל 1.5 דונם על קו רכס
גובה	עד 10 קומות	עד 18 קומות	עד 30 קומות
קווי בניין	0 קדמי כלפי ציר הרק"ל 0-3 קדמי כלפי רחוב ניצב לציר הרק"ל 3 צדדי 5 אחורי	לפי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת
תכנית	עד השטח הכלוא בקווי הבניין	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר *ראה הערה בסעיף 19.6
אחוזי בניה	בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע.	עד 720%	עד 1200% לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צרכי ציבור



20. להלן טבלת השוואה של היבטים מהותיים בין תכנית אנג'ל לעומת תכנית טחנת הקמח:

נושא	תכנית אנג'ל	תכנית טחנת הקמח
1. שטח פרטי 'נכנס' בייעוד תעשייה (בדונם)	18.787	13.464
2. אחוז שטחי בניה למגורים מסך שטחי בניה סחירים	75%	50%
3. מספר כולל של יחידות דיור	972	360
4. אחוז דיור להשכרה מתוך שטחי המגורים	אין	50%
5. מספר קומות מרבי	40	30

ד. היקף ההפרשות ציבוריות

21. היזמת בתכנית אנג'ל "נכנסת" כאמור לתכנית עם מגרש סחיר בשטח של 18.787 דונם ויוצאת' עם מגרש בייעוד עירוני מעורב בשטח של 11.299 דונם, כלומר מדובר **לכאורה** בהפרשה בשיעור של 40%.

אולם בפועל, ההפרשה לצורכי ציבור בפועל קטנה באופן משמעותי, בשל כך שהמנהרה המוצעת במסגרת תכנית אנג'ל מתחת לשטח המיועד לדרך מאושרת (ראו נספח התנועה של התכנית) היא **מנהרה פרטית** שבפועל תשרת את תכנית אנג'ל.

22. המתנגדת מודעת להחלטת הוועדה המחוזית מיום 21.01.2026 לפיה המנהרה תישאר בייעוד ציבורי כדי שבעתיד היא תוכל לשמש גם מגרשים אחרים, אולם לעת-עתה מדובר על דרך תת-קרקעית פרטית בשטח ציבורי, כך שכאמור אחוז ההפרשה לצורכי ציבור קטן בהרבה.

23. עוד נראה כי פתחי הכניסה/ יציאה מהמנהרה מצמצמים ומכבידים על התנועה ברח' בית הדפוס וזאת ללא דבר שניתן בשל כך בתמורה לתועלת הציבור.

הפגיעה בעקרונות השוויון, העקביות התכנונית

24. תכנית אנג'ל לוקה בפגם מהותי של העדר שוויון, וזאת נוכח הפער הניכר בינה לבין תכנית טחנת הקמח, אף שמדובר במתחמים סמוכים ובנסיבות תכנוניות הדורשות לכל הפחות בחינה עקבית, שקופה ומנומקת.

25. הלכה מושרשת היא כי אמנם למוסדות התכנון מסור שיקול דעת מקצועי רחב, ואולם בה בעת, החלטותיהם כפופות לעילות הביקורת המינהליות הרגילות, ובכללן החובה לפעול כדין, בסבירות, בהליך תקין ועל יסוד שיקולים רלוונטיים. ראו למשל: ע"ם 317/10 **שפר נ' יניב**,



פסקה 17 (23.8.2012); ע"מ 7324/22 יוכלמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, פסקה 13 (3.7.2023).

26. מכאן, שגם אם אין לוועדה המחוזית חובה להגיע לתוצאה זהה בכל מקרה ומקרה, הרי שחלה עליה חובה ברורה לנהוג בשוויון ובעקביות ובפרט כאשר היא מעניקה לתכנית אחת יתרונות משמעותיים באחוזי בנייה, בעוצמות בינוי או בהטבות תכנוניות אחרות כגון העדר דרישה לדיוור להשכרה, בעוד שתכנית סמוכה אחרת זוכה ליחס מצמצם או מחמיר.

27. אכן, הפסיקה קבעה כי אין לבעל מקרקעין זכות מוקנית לכך שייקבעו לו דווקא זכויות בנייה בהיקף זהה לאלו שניתנו לשכניו; ואולם, אותה פסיקה עצמה מבהירה כי יש לבחון אם החלטת מוסד התכנון התקבלה משיקולים ענייניים. משמע, העדר זכות מוקנית לשוויון תוצאתי אינו פוטר את מוסד התכנון מן החובה להצביע על הצדקה עניינית של ממש לפערים שהוא יוצר בין מקרקעין סמוכים או בין יוזמות תכנוניות דומות.

28. ממילא, כאשר מוסד התכנון מבכר תכנית אחת על פני תכנית סמוכה אחרת, אין הוא רשאי להסתפק באמירה כללית בדבר "שוני תכנוני", אלא עליו להראות כי ערך בחינה שלמה, שוויונית של מכלול הנתונים הצריכים לעניין.

סוף דבר

29. המתנגדת לא מתנגדת לעצם קידומה ואישורה של תכנית אנג'ל להעצמת זכויות ושימושים. אדרבא, המתנגדת תומכת בהעצמת זכויות ושימושים, במיוחד במקומות אסטרטגיים כדוגמת פתח הכניסה לאזור התעשייה גבעת שאול.

כל שהמתנגדת מבקשת הוא שהעצמת הזכויות השימושים תיעשה בדרך שוויונית.

30. לאור כל האמור לעיל, מתבקשת הוועדה המחוזית להורות על תיקון התכנית אנג'ל כדלקמן:

א. ביטול החזית המסחרית כפי רחוב בית הדפוס המוצעת בתכנית אנג'ל, שעלולה לשבש לחלוטין את התנועה ברחוב.

ב. שיפור מתווה התנועה בחלקו המזרחי של רחוב בית הדפוס באמצעות שינוי מסויים בתוואי הרחוב.

ג. התאמת תכנית אנג'ל למדיניות הרק"ל ו/או לתכנית האב גבעת שאול, בדומה לתכנית טחנת הקמח במקרקעי המתנגדת.

ד. להתאים את היקף ההפרשות הציבוריות להיקף התכנית.



31. המתנגדת מבקשת לזמנה באמצעות הח"מ לכל דיון שייקבע בעניין תכנית אנג'ל, לצורך השמעת והשלמת טענותיה.

32. לתמיכה בכתב התנגדות זה, מצ"ב תצהיר מאת אדר' מיכה בן נון המשמש סמנכ"ל תכנון של המתנגדת.

בכבוד רב,
אבי שפרמן, עו"ד

העתק: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים



סידני, אוסטרליה
50 Carrington St, NSW 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע
גב ים, רחוב האנוניה 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב
מגדל אלקטרה, ינאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
פארק העברית, בניין 2, ישעיהו ליבוביץ 30
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948

תצהיר

אני הח"מ, אדר' מיכה בן נון נושא ת"ז מס' 055629240 לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. אני נותן תצהיר זה בתמיכה לכתב התנגדות המוגש על ידי חברת מצפה בית הכרם בע"מ נגד תכנית 101-1251297 מתחם אנג'ל ירושלים.
2. אני מצהיר, כי העובדות המובאות בכתב ההתנגדות, הינן נכונות למיטב ידיעתי וכי הטענות המשפטיות והתכנוניות המופיעות בו הינן נכונות למיטב הבנתי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.



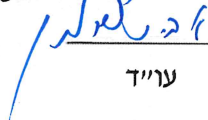
חתימה

13/4/26

אישור

אני הח"מ, אבי שפרמן, עו"ד מאשר/ת בזה כי ביום 13.04.26 הופיע בפניי אדר' מיכה בן נון המוכר לי אישית ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפניי.

אבי שפרמן, עו"ד
מס' רשיון 35248



עו"ד

תצהיר

אני הח"מ, אדר' מיכה בן נון נושא ת"ז מס' 055629240 לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. אני נותן תצהיר זה בתמיכה לכתב התנגדות המוגש על ידי חברת מצפה בית הכרם בע"מ נגד תכנית 101-1251297 מתחם אנג'ל ירושלים.
2. אני מצהיר, כי העובדות המובאות בכתב ההתנגדות, הינן נכונות למיטב ידיעתי וכי הטענות המשפטיות והתכנוניות המופיעות בו הינן נכונות למיטב הבנתי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.



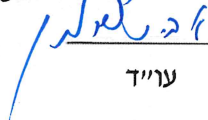
חתימה

13/4/26

אישור

אני הח"מ, אבי שפרמן, עו"ד מאשר/ת בזה כי ביום 13.04.26 הופיע בפניי אדר' מיכה בן נון המוכר לי אישית ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפניי.

אבי שפרמן, עו"ד
מס' רשיון 35248



עו"ד