

11.05.2025

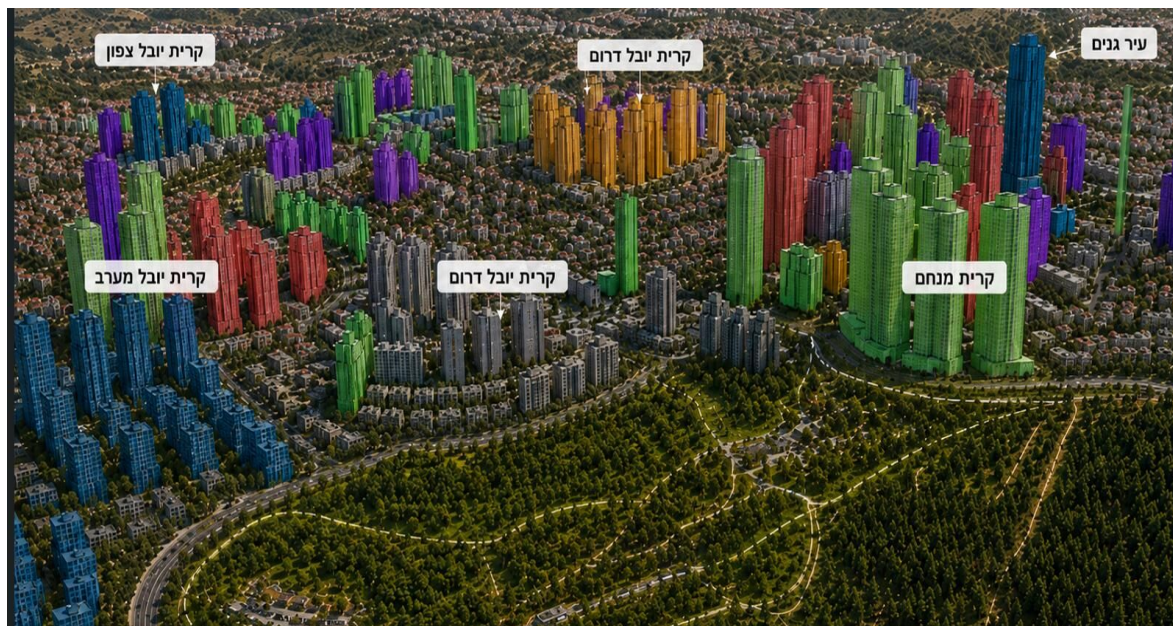
לכבוד,

גב' שירה תלמי באבאי- יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים
אדר' 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

(תכנית מספר 101-1300805)

תכנית פינוי בינוי מקסיקו, מציעה פינוי של 74 יח"ד ובינוי של 386 יח"ד (במכפיל של 5.2) ב-2 גורדי שחקים בני 40,39 קומות ועוד 2 בניינים מרקמים בני 10 קומות התכנית מוסיפה כמות יחידות דיור גדולה מאוד על שטח קטן פוגעת במרקם השכונתי והופכת שטחים המיועדים לציבור לרצועות מערב קטנות וכניסה לחניונים. 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 המקודמות 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 1-5 - 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 1-5 - 408 יח"ד (+312)
- תכנית 101-1284074 - פינוי בינוי איסלנד 19-21, קולומביה 16 - 363 יח"ד (+289)
- תכנית 101-1062678 - פינוי בינוי איסלנד 24-44 - 599 יח"ד (+519)
- תכנית 101-1072446 - פינוי בינוי קולומביה 6,8,10 - 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 101-1276328 - פינוי בינוי מקסיקו- 676 יח"ד (+553)

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. בנוסף לכ-4100 יח' דיור חדשות בשכונת עיר גנים ג' הסמוכה לה.

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

להלן נקודות ההתייחסות

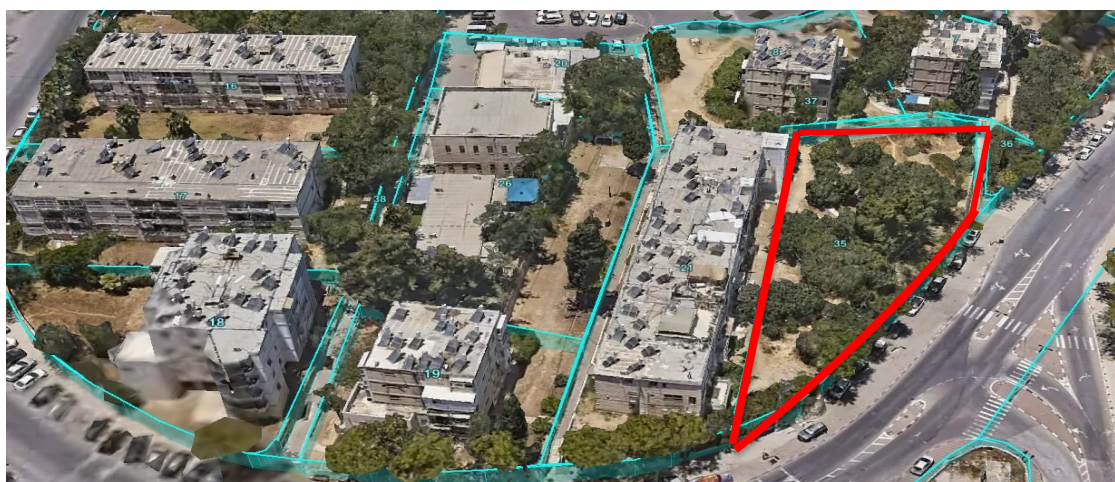
פגיעה במרחב הציבורי

גריעת שטח פתוח בחלקה 35 בניגוד להמלצות התכנון המרחביות

התכנית הנדונה קודמה בתצורתה הראשונית ללא חלקה 35, המצויה ממזרח לתחום התכנית. חלקה זו, בשטח של כ-1.8 דונם, הוגדרה במסגרת המלצות פרויקטור גנים כשטח המיועד לשימור ולפיתוח כשטח ציבורי פתוח.

המלצות אלו אושרו על ידי הוועדה המחוזית כחלק מהתפיסה התכנונית הכוללת למרחב יובלים–גנים, ונועדו להבטיח כי תהליכי ההתחדשות העירונית והגדלת היקפי הבינוי ילוו בשמירה על איזון ראוי בין תוספת יחידות דיור לבין צורכי הציבור והשטחים הפתוחים. על כן, יש לראות בהמלצות אלו מסגרת תכנונית מחייבת שיש להטמיע בתכניות המקודמות במרחב, ולא עתודת קרקע שניתן להסב לשימושים תפעוליים הנלווים לבינוי.

בפועל אנו עדים למגמה מדאיגה של שחיקה הדרגתית בשטחים הפתוחים שהומלצו לשימור ולפיתוח. כך, לדוגמה, שטח נוסף של כ-2.2 דונם בכניסה לרחוב מקסיקו נפגע במסגרת תכנית מס' 101-0879577. כעת מבקשת התכנית הנדונה לעשות שימוש בחלקה 35 לצורך מערך הכניסה והגישה לחניון התת־קרקעי. עמדתנו היא כי אין לקבל מצב שבו שטחים פתוחים שנועדו לתת מענה לתוספת המשמעותית של אוכלוסייה ובינוי במרחב הופכים בפועל לשטחי גישה לרכב ולכניסות לחניונים. אנו מצפים כי המלצות מהנדס העיר והפרויקטור העירוני, אשר קיבלו את אישור הוועדה המחוזית, יוטמעו באופן ממשי בתכניות המקודמות ויבטיחו מענה איכותי ורציף של שטחים פתוחים לציבור, במיוחד לנוכח עוצמת ההתחדשות העירונית הצפויה במרחב יובלים-גנים.



חלקה 35 הנכללת בהלצות הפרויקטור כשטח לפיתוח שצ"פ

קו' / הדרומית	35 / 30436	1.8	0	1.8	1.8	2024	חומש 2	כיום שטח פתוח ללא תשתית בעיר הוותיקה, יבועו של עיר החדשה. מתחיל הסדרה סטטוטורית ומתחם העציר שמתחלקו הנושע, תוך הסרת מלשיות, ונבנו שימושם בהאטום (לצד הסכנה). במסגרת פיתוח שטח זה חשוב להנשיא את המעבר הפרויקטיון הקיים בין רחוב מלקין לרחוב אלסנד שעבר בהכונת האשורת 101-0885392 של מלקין 6	תת מענה להסרת כיווץ שטח ספיר סי. בית.
---------------	------------	-----	---	-----	-----	------	--------	--	--

מיתור אתר מינהל התכנון המלצות הפרויקטור אשר אושרו בוועדה המחוזית

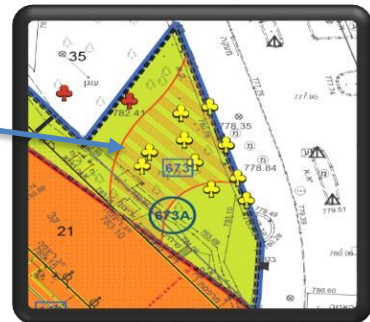
שצפי"ם

מצג מטענה של תוספת שטחי שצ"פ לעומת היקף השצ"פ האפקטיבי בפועל

התכנית המוצעת מציגה לכאורה הגדלה של שטחי השצ"פ ביחס למצב הקיים. אולם בחינה תכנונית של השטחים המוצעים בפועל מעלה כי הגדלה זו אינה משקפת תוספת אמיתית של שטחים ירוקים ציבוריים, רציפים ואפקטיביים. קיים פער מהותי בין צביעת השטחים בתשריט כייעוד שצ"פ לבין תפקודם בפועל. כתוצאה מכך נוצר מצג של תוספת שטחים פתוחים, בעוד שבפועל חלק מהשטחים נגרעים, נפגעים או משמשים לתשתיות תנועה וגישה.

כאמור לעיל, **תא שטח 673**, בשטח של כ-1.8 דונם, סופח לתכנית ומוצג כחלק ממערך השטחים הפתוחים. בפועל, השטח נפגע באופן מהותי עקב הקמת כניסה לחניון התת-קרקעי, והשצ"פ שנותר מפוצל לשוליים ולשתי רצועות מדורגות בהפרשי גובה. רצועות אלו אינן יוצרות מרחב ציבורי רציף, נגיש ושימושי, ולכן אין לראות במלוא שטחו של תא השטח כתוספת שצ"פ אפקטיבית.

זיקת ההנאה המסומנת בתא 673 הינה
כניסה לחניון תת קרקעי



גם **תא שטח 672**, בשטח של כ-300 מ"ר, מסומן כשצ"פ פעיל, אך בפועל מדובר ברצועה מבוטנת המשמשת לכניסה תפעולית וכוללת זיקת מעבר. מדובר בשטח שתפקודו העיקרי הוא תנועתית ותפעולית ולא בשטח ציבורי פתוח בעל איכויות של שהייה, משחק, צמחייה ופנאי.

רצועת לא אפקטיבית השמשת גם זיקת
הנאה



באופן דומה, **תא שטח 670** מורכב ברובו ממעבר מבוטן, כאשר רק חלקו הצפון-מזרחי, בהיקף של כ- 0.5 דונם, עשוי לתפקד כשטח פתוח מפותח ואפקטיבי.



למעשה, **תא שטח 671** הוא השטח היחיד בתכנית המתפקד במלואו כשצ"פ אפקטיבי, וגם שטחו אינו עולה על כדונם.

מכאן עולה כי היקף השצ"פ האפקטיבי בפועל בתחום התכנית עומד על כ- 1.5 דונם בלבד. זאת עבור תכנית הכוללת במצב המוצע **386 יחידות דיור**, לאחר תוספת של **312 יחידות דיור חדשות**. בהנחת אוכלוסייה של כ- 1,390 תושבים בתחום הקו הכחול, מדובר ביחס של כ- **1.08 מ"ר שצ"פ אפקטיבי לתושב בלבד**.



מודל משוער לפי הנתונים שנלקחו מנספחי הפיתוח והבינוי

מדובר ביחס נמוך ביותר, שאינו מתיישב עם היקף תוספת האוכלוסייה ועם הצורך להבטיח איכות חיים סבירה במתחם התחדשות עירונית כה אינטנסיבי. לא ניתן להסתפק בבחינה כמותית של צבעי הייעוד בתשריט; יש לבחון את התפקוד האמיתי, הרציפות, הנגישות, הטופוגרפיה ואפשרויות השימוש של **כל שטח**. לפיכך, אנו סבורים כי התכנית יוצרת מצג מטעה של הגדלת השצ"פ, בעוד שהיקף השטח הפתוח

האפקטיבי לציבור קטן משמעותית מהנתון התכנוני המוצג. יש לעצור את קידום התכנית במתכונתה הנוכחית ולדרוש בחינה מחודשת של מערך השטחים הפתוחים, תוך הצגת מאזן ברור המבחין בין שצ"פ סטטוטורי צבוע לבין שצ"פ אפקטיבי, נגיש ושימושי בפועל.

צמצום תכנית החניונים התת-קרקעיים מתחת לשטחי השצ"פ

חלק ניכר משטחי השצ"פ המוצעים בתכנית ממוקמים מעל חניונים תת-קרקעיים, באופן המגביל משמעותית את האפשרות לפיתוח שטח ציבורי פתוח איכותי, הכולל נטיעת עצים בוגרים, יצירת בתי גידול משמעותיים, שטחי חלחול ושהייה, וכן פיתוח צמחייה בת-קיימא. לפיכך, אנו מבקשים לצמצם את תכנית החניונים התת-קרקעיים ככל הניתן לתחום שמתחת למבני המגורים ולמגרשי המגורים בלבד, ולהותיר את שטחי השצ"פ על גבי קרקע טבעית ורציפה. תכנון השצ"פים, עומקי הקרקע, בתי הגידול ונטיעת העצים הבוגרים ייעשו בתיאום ובכפוף לשביעות רצונם של אגף שפ"ע והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. דרישה זו תואמת גם את ההערות המקצועיות בחוות הדעת, המבקשות חלופה שבה השצ"פ נותר על קרקע טבעית וצמצום גבולות החניון לתחומי מגרשי המגורים.

בינוי

התכנית מציעה הגדלה דרמטית של היקף הבינוי, מ-74 יחידות דיור קיימות ל-386 יחידות דיור – תוספת של 312 יח"ד ובמכפיל של 5.22. הבינוי כולל שני מגדלים בני 39,40 קומות ובנייה נוספת של עד 10 קומות, בעוצמה חריגה ביחס למאפייני המרחב וליכולת הנשיאה שלו.

השילוב בין מכפיל גבוה, גובה חריג וריכוז מסת בנייה במתחם מצומצם אינו מקבל מענה מספק בשטחים פתוחים, מבני ציבור, תשתיות ופתרונות תנועה. עמדה זו נתמכת גם בהערות גורמי המקצוע בעירייה, אשר הצביעו על הצפיפות החריגה, קווי הבניין המצומצמים והקרבה למגרשים ולבינוי הסמוך, והמליצו לבחון צמצום במספר יחידות הדיור, בזכויות הבנייה ובמספר הקומות.

אנו מבקשים לבחון מחדש את עוצמת הבינוי, להפחית את מספר יחידות הדיור והקומות ולבחון את רלוונטיות של התכנית על פי התקן הנדרש.

המחשה של הבינוי המצטבר לאורך רחוב מקסיקו, במבט מכיוון קריית היובל – רצף התכניות המקודמות משנה באופן מהותי את קו הרקיע, אופי הרחוב והיחס בין הבינוי הקיים לבין המגדלים המוצעים.



הדמיית הרחוב במצב היוצא מכיוון קריית יובל להמחשה בלבד

ההדמיה ממחישה כי אין לבחון כל תכנית במנותק מסביבתה. הצטברות התכניות לאורך רחוב מקסיקו יוצרת רצף בינוי אינטנסיבי של מגדלים, בעל השפעה מצטברת על הנוף, התנועה, התשתיות ואופיו של המרחב השכונתי.

קווי בניין ומרווחים בלתי מספקים

- נדרש מרחק של 5 מ' לכיוון חלקה 35.
- נדרש לשמור על מרחק מינימלי כולל של 8 מ' מול הבינוי בתכנית מקסיקו 6.
- כלפי השצ"פ נדרש קו בניין של לפחות 3 מ'.

על פי העמדת הבניינים לפי תשריט התכנית ניתן לראות בבירור כי לא מדובר רק בבינוי גבוה, אלא בבינוי בעוצמה בלתי סבירה שנדחס לתוך מגרש שאינו מאפשר מרווחים וקווי בניין התואמים את גובה המבנים המוצעים.

הפרשות ציבוריות בלתי מספקות

התכנית מוסיפה 312 יחידות דיור חדשות ובה בעת הורסת שני גני ילדים קיימים, אך אינה מספקת מענה ציבורי התואם את היקף האוכלוסייה הצפויה. יש להבטיח במסגרת התכנית הפרשות לחמש כיתות גן עם

חצרות צמודות, בית כנסת בשטח של כ-350 מ"ר, שטח של לפחות 500 מ"ר לצורכי חברה, קהילה, רווחה ותרבות, וכן מועדון דיירים בשטח שלא יפחת מ-300 מ"ר לרווחת תושבי המתחם. כלל השטחים הציבוריים יינתנו בשטחים איכותיים, נגישים ועצמאיים מעל פני הקרקע, ולא בשטחים צרים, תת-קרקעיים או שאריתיים שאינם מאפשרים שימוש ציבורי ראוי.

שמירה וחיזוק של רצף המעברים הציבוריים

התכנית ממוקמת בנקודת חיבור משמעותית במערך ההליכה השכונתי, ולכן יש להבטיח במסגרתה שני צירי מעבר ציבוריים רציפים, נגישים וברורים: חיבור מזרח-מערב בין רחוב מקסיקו לרחוב איסלנד, וכן חיבור צפון-דרום בין גן מקסיקו לגן הפיל. יש לעגן מעברים אלו בתשריט ובהוראות התכנית, תוך הבטחת רוחב ראוי, נגישות מלאה, רציפות והצללה, כך שישמשו כחלק ממערכת ההליכה והשטחים הפתוחים של השכונה.

קומת המסד

קומת המסד המוצעת, המגיעה בחלקים מהתכנית לגובה של מעל 8 מטרים, יוצרת דופן בנויה מסיבית ואינה תואמת את ההנחיות המרחביות. יש לצמצם את גובה המסד ולהתאימו לטופוגרפיה ולמפלסי הרחוב, ובמקומות הנדרשים לבחון חלוקה למספר מפלסים. בנוסף, יש להבטיח כי גג המסד יהיה גג ירוק פעיל ומפותח לטובת הדיירים או כחצר עבור השימושים הציבוריים.

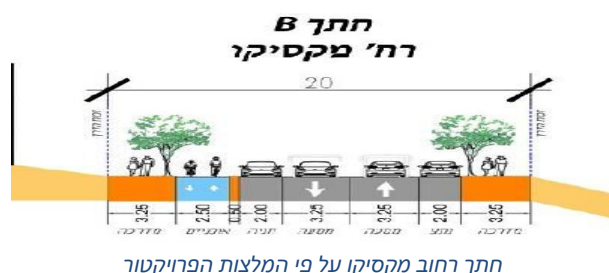


"המחשה סכמטית של השפעת היקפי הבינוי ועומסי התנועה על המרחב העירוני. ההמחשה אינה מתיימרת להציג חזות אדריכלית מדויקת."

תנועה:

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.

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**.

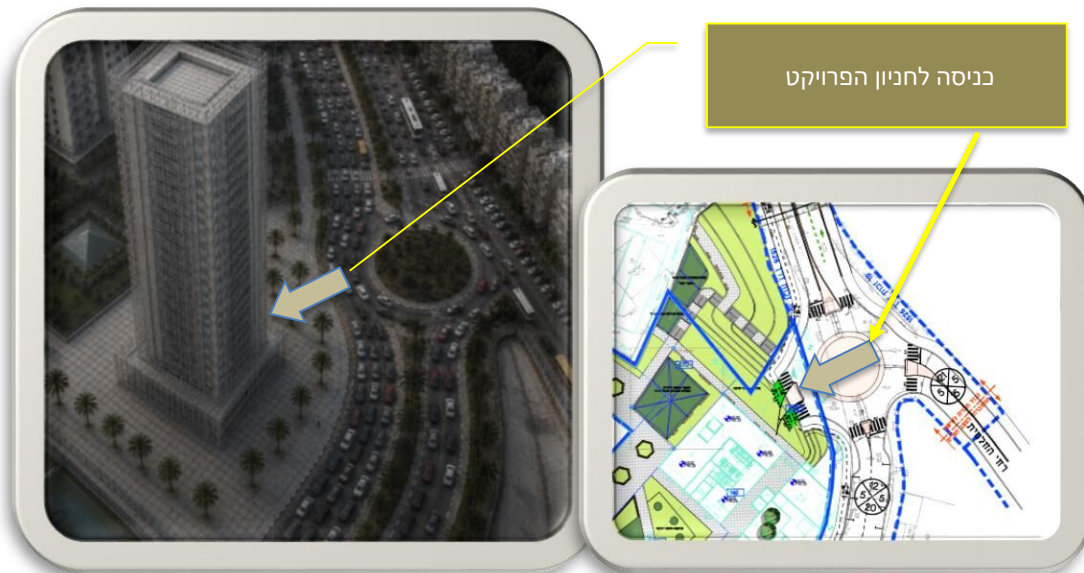
תנועה וכניסה לחניון

תכנית התנועה מציעה הקמת כיכר חדשה במרכז רחוב מקסיקו, שממנה מתוכננת הכניסה והיציאה המרכזית לחניון התת-קרקעי של התכנית. פתרון זה צפוי ליצור נקודת חיכוך תנועתית משמעותית דווקא על הציר הראשי של השכונה, ולהוסיף עיכובים לתנועה העוברת ברחוב. הבעיה מתחדדת נוכח שלוש תכניות נוספות המקודמות לאורך רחוב מקסיקו: תכנית 101-0879577, תכנית 101-0885392 ותכנית 101-1276328. יחד עם התכנית הנוכחית מדובר בתוספת של כ-1,400

יחידות דיור בקירוב, כאשר תנועת כלי הרכב מהמתחמים החדשים ומחלקים נרחבים של השכונה מתנקזת לרחוב מקסיקו.

לפיכך, יש לבטל את הכיכר המוצעת ברחוב מקסיקו ולהעתיק את הכניסה והיציאה לחניון אל הצד המערבי של תא שטח 141, במקום שבו קיימת כבר כיום כניסה לחניון. פתרון זה ימנע יצירת צומת תנועתי חדש ומיותר במרכז הרחוב, יצמצם את נקודות החיכוך על הציר הראשי ויאפשר לנצל גישה קיימת במקום לייצר כניסה חדשה מתוך כיכר.

בנוסף, יש לבצע **בחינה תחבורתית מצרפית** של כלל התכניות המקודמות לאורך רחוב מקסיקו, ולא להסתפק בבחינת ההשפעה התחבורתית של כל תכנית בנפרד. הבדיקה צריכה לבחון את תוספת הנסיעות המצטברת, קיבולת הרחוב והצמתים, זמני העיכוב בשעות השיא והשפעת כלל הפרויקטים על התנועה השכונתית.



התאמת תכנון החניון לכניסה המערבית

חכמי הבינוי מצביעים על כך שתכנון החניון הנוכחי נגזר ממוקם הכניסה שנבחר וממערך המפלסים הפנימי שנבנה סביבו. עם זאת, אין לראות בתצורה זו אילוץ המחייב את מיקום הכניסה המוצע. הפרשי הטופוגרפיה המשמעותיים במתחם מאפשרים לתכנן מחדש את מערך מפלסי החניה, הרמפות והקישוריות הפנימית, כך שהחניון יוזן מהצד המערבי של המתחם, שבו קיימת כבר כיום גישה לחניה.

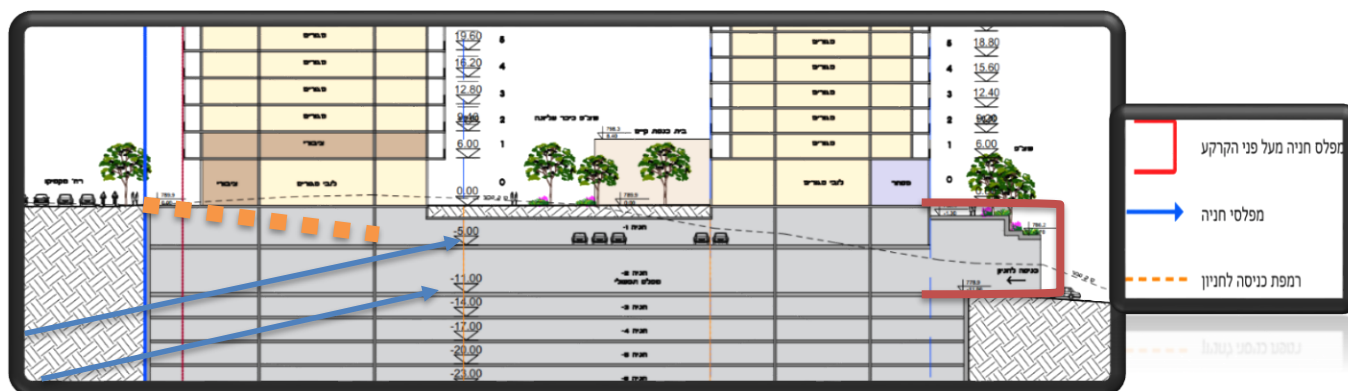


כניסה מצדו המערבי של הפרויקט כבר קיימת יש לבטל את הכניסה מכיוון המזרחי

בחתך הבינוי מוצגים מפלסי חניה בעומקים משתנים, כאשר לאחר המפלסים העליונים מופיעה סדרת מפלסים בהפרשים של כ-6 מטרים. הדבר מלמד כי מערך החניון הוא פתרון תכנוני שניתן לארגון מחדש, ולא נתון קשיח הנובע בהכרח מתנאי הקרקע.

מלבד זאת חלוקה זאת של קומות החניון בעצם יוצרת שני מפלסים על מפלס הקרקע ואינה מתחשבת בטופוגרפיה הנוכחית, יוצרת בזבוז של שטח ירוק ומסדירה את המעבר בחניון דרך השצ"פ.

לפיכך, יש לדרוש **חלופת תכנון לחניון**, שבה מערך המפלסים, הרמפות והתנועה הפנימית יתוכנן בהתאם לכניסה וליציאה מהצד המערבי. אין לקבל טענה שלפיה תכנון החניון הקיים מחייב את פתרון הגישה המוצע; יש לבחון תחילה תכנון חלופי המנצל את הפרשי הגובה הטבעיים ואת הגישה הקיימת בצד המערבי, ורק לאחר הצגת חלופה זו ניתן יהיה להעריך באופן מקצועי את פתרון הגישה המיטבי.



חזית צפונית מתוך נספח הבינוי

התכנית המוצעת קובעת תקן חניה של חניה אחת ליחידת די (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.

נספח סביבתי ותסקיר שאינם מעודכנים

לאור הפערים בין תחום התכנית והבינוי המתוארים בנספח הסביבתי לבין מסמכי התכנית המופקדת, יש לדרוש את עדכון הנספח הסביבתי והתאמתו המלאה לתכנית העדכנית. לדוגמה, בנספח הסביבתי מפורטות חלקות 17–21, 26 ו-382, בעוד שבהוראות התכנית המופקדת מופיעות גם חלקות 35, 38 ו-42.

כתוצאה מכך, לא ברור האם נבחנו מלוא ההשפעות הנובעות מהתכנית העדכנית, למשל: עצים הנמצאים בשטחים שנוספו לתכנית, שינוי היקף השטח האטום והשפעתו על הנגר, השפעת הבינוי העדכני על הצללה ומשטר הרוחות, וכן השפעות התנועה וזיהום האוויר הנובעות מהיקף הבינוי וממערך התנועה העדכני.

לפיכך, יש לדרוש נספח סביבתי מעודכן הכולל סקר עצים מלא, בחינת נגר, מיקרו-אקלים, הצללה, אקוסטיקה, איכות אוויר והשפעות תחבורתיות – על בסיס הגבול הכחול והבינוי המופקדים בפועל, ולא על בסיס גרסה קודמת של התכנית.

שונות

- יש לבטל את סעיף 5 המאפשר תוספות בניה מעבר לשטחים המותרים בזכויות הבניה
- יש לבטל את סעיף 7 האומר כי מרפסות סוכה לא יספרו במניין השטחים.

- סעיפים 6 ו-9 – מניין הקומות מטעה ביחס לגובה האמיתי: הכניסה הקובעת נקבעת ממפלס "הכיכר העליונה", ובמקביל קומות טכניות וקומות שירות אינן באות במניין הקומות. בגלל הטופוגרפיה, מבנה שמוגדר כ-39 או 40 קומות מעל הכניסה הקובעת עלול להיראות ולהתנשא בגובה גדול יותר מכיוונים אחרים. זו נקודה טובה מאוד להמחשה באמצעות החתכים.

סיכום

התחדשות עירונית במתחם רחוב מקסיקו היא מהלך ראוי ונדרש, אך התכנית המופקדת במתכונתה הנוכחית מציעה היקף בינוי חריג שאינו נותן מענה מספק להשפעותיו על השכונה. מעבר מ-74 יחידות דיור קיימות ל-386 יחידות דיור, בבינוי הכולל מגדלים של עד 40 קומות, מחייב תכנון קפדני של המרחב הציבורי, התנועה, התשתיות וההשפעות הסביבתיות.

הבדיקה מעלה שורה של ליקויים מהותיים: השצ"פים המוצעים אינם נותנים מענה מספק להיקף האוכלוסייה הצפוי; המעברים והקישוריות השכונתית נפגעים, פתרונות החניה והתנועה מכתבים את תכנון המרחב הציבורי, וההשפעה התחבורתית נבחנת ללא התייחסות מספקת לעומס המצטבר של כלל תכניות ההתחדשות המקודמות לאורך רחוב מקסיקו.

בנוסף, קיימים פערים במסמכי התכנית. הנספח הסביבתי אינו תואם באופן ברור את מלוא תחום התכנית המופקדת, ולכן לא ניתן לוודא כי נושאים כגון נגר, עצים, הצללה, מיקרו-אקלים, רעש ואיכות אוויר נבדקו ביחס לבינוי ולגבולות העדכניים. גם טבלת הזכויות כוללת הוראות המאפשרות תוספת שטחים ונפחי בנייה מעבר לנתונים המוצגים באופן ישיר בטבלה, ולכן נדרשת הצגה ברורה ומוגבלת של מלוא היקף הבנייה האפשרי.

ההשפעה המצטברת של התכנית יחד עם יתר התכניות המקודמות ברחוב מקסיקו צפויה לשנות באופן מהותי את אופיו של הרחוב ואת קו הרקיע השכונתי. לכן אין לבחון את התכנית כמגרש בודד, אלא כחלק ממהלך רחב הכולל תוספת משמעותית של יחידות דיור, מגדלים, כלי רכב ועומס על המרחב הציבורי והתשתיות.

לפיכך, יש לדרוש תיקון מהותי של התכנית לפני אישורה: התאמת היקפי הבינוי לסביבה, שיפור משמעותי של השצ"פים והקישוריות הציבורית, תכנון מחדש של מערך החניה והגישה אליו, בחינה תחבורתית מצרפית לכלל התכניות ברחוב מקסיקו ועדכון מלא של הנספחים הסביבתיים בהתאם לתכנית המופקדת בפועל.

ההתנגדות אינה להתחדשות העירונית, אלא לתכנון שבו תוספת הבינוי קודמת למענה לצורכי השכונה.
התחדשות בהיקף כזה צריכה להוכיח שהיא משפרת את הרחוב, המרחב הציבורי ואיכות החיים — ולא רק
מגדילה את מספר יחידות הדיור.

בברכה, מינהל קהילתי גנים

תצהיר

אני הח"מ צביה צפיר נושא ת.ז. 059282187 ולאחר שהזהרתי 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 104-1300005.
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 איתן סביר עו"ד מאשר בזאת כי ביום 3 באפריל 2019 הופיע בפני
הרוא צביה צפיר נושא ת.ז. 058282187 ולאחר שהזהרתי 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.
License No. 51463 ת.ד.
חתימת עו"ד

Yossi Lavan, Adv.

Carmi Zaken, Adv.

Avishai Feldman, Adv.

Ilanit Shimon, Adv.

Avraham Moshe, Adv.

Amos Lavan, Adv.

Yehudit Adler, Adv.

Matan Cohen, Adv.

Yosef Yakir, Adv

Nechemia Posner, Adv.

**LAVAN, ZAKEN & CO.
ADVOCATES**

יוסי לבן, עורך דין

כרמי זקן, עורך דין

אבישי פלדמן, עורך דין

אילנית שמעון, עורכת דין

אברהם משה, עורך דין

עמוס לבן, עורך דין

יהודית אדלר, עורכת דין

מתן כהן, עורך דין

יוסף יקיר, עורך דין

נחמיה פוזנר, עו"ד, יועץ

מספרנו: 1/10.104/22

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים,

בהגשה מקוונת

שלומציון המלכה 1, ירושלים ת.ד 723, מיקוד 9100701

א.ג.נ,

התנגדות עיריית ירושלים (אגף נכסים) לתכנית 1300805

התחדשות עירונית – רחוב מקסיקו, קריית מנחם, ירושלים

בהתאם להוראת סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), עיריית ירושלים — אגף נכסים, (להלן יחד: "המתנגדת"), מתכבדת בזאת להגיש את התנגדותה לתכנית שבנדון, אשר הופקדה לעיון הציבור (להלן: "התכנית המופקדת" או "התכנית")¹:

פרק א': רקע עובדתי בתמצית:

1. המתנגדת היא בעלת הזכויות הרשומות בארבע חלקות הכלולות בתחום התכנית, בגוש 30436: עיריית ירושלים — חלקות 35, 36, 37, 38 ו-42; חכירה לדורות (מרשות

¹ ההדגשות בהתנגדות זו אינן במקור, אלא אם צוין אחרת.

- פיתוח) חלקה 26 (להלן: "**מקרקעי הציבור**" או "**החלקות**"). מקרקעין אלה הם קניין ציבורי, המשמש את תושבי השכונה.
2. התכנית היא תכנית להתחדשות עירונית (פינוי-בינוי) ברחוב מקסיקו בשכונת קרית מנחם, שיזמה חברת מ.ק.תב"ע קפיטל בע"מ (להלן: "**מגישת התכנית**" או "**היזם**"). התכנית כוללת הליך של איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק.
3. על אף היות החלקות 38 ו-35 בייעוד מגורים בהתאם לחוק התכנון והבנייה, מייעדת להן התכנית במצב היוצא ייעודים ציבוריים בלבד — ואינה משיבה להן ערך מגורים "מעל הקו" — בעוד בעלי הזכויות הפרטיים בתחומה נהנים ממלוא ערך המגורים.
4. יובהר ויודגש כבר בפתח הדברים כי התנגדות זו מוגשת בשם העירייה בכובעה הקנייני בלבד — כבעלת זכויות במקרקעין — ולא ע"י הוועדה המקומית. בכובעה זה נדרשת העירייה, כרשות מוניציפלית, לשמור ולהגן על נכסי הציבור אשר הופקדו תחת ידה מעצם היותה שליחת ציבור תושבי ירושלים.
5. המתנגדת מבקשת להבהיר, בבהירות שאינה משתמעת לשתי פנים, כי אין היא מתנגדת ליוזמת ההתחדשות העירונית — ואף מברכת עליה. **התנגדותה מכוונת אך ורק לאופן שבו בחרה מגישת התכנית ליישם יוזמה זו, קרי באופן הפוגע בקניין הציבורי, הסוטה מעקרון השווי היחסי המחייב בהליך איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, ומותיר את חטיבת הקרקע הציבורית מתוכננת תכנון חסר ולקוי.**
6. לא זו אף זו, הזכות להתנגדות מכוח סעיף 100 לחוק אינה מוגבלת לבעלי זכויות בתוך גבולות התכנית, אלא משתרעת אף על בעלי זכויות במקרקעין הנפגעים מהוראותיה — עניין הרלוונטי במישרין ליתרת חלקה 35 שהותרה מחוץ לקו הכחול, כמפורט בפרק ג' להלן.
7. אין בהתנגדות זו כדי למצות את מלוא טענות המתנגדת, וכל זכויותיה שמורות. המתנגדת מבקשת להופיע בפני הוועדה הנכבדה ולהשמיע את טענותיה אף בעל-פה, בטרם תתקבל בה החלטה.

פרק ב': המסגרת הנורמטיבית

8. עניינה של התכנית, בין היתר ובעיקר, **בהליך של איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים**, לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק. הליך זה — שבו נגרעות מבעל המקרקעין זכויותיו במצב הנכנס ומוקצות לו זכויות חלופיות במצב היוצא, שלא מרצונו — כפוף לעקרונות מנחים שנועדו להבטיח כי לא ייצא הבעלים נפסד, ואלה אמת המידה שלאורה תיבחן התכנית, ובראשה טבלאות ההקצאה והאיזון שבליבה.

9. אבן הראשה של ההליך היא שמירת השווי היחסי: מכוח סעיף 122(2) לחוק, על ההקצאה במצב היוצא לשקף את היחס שבין שווי מקרקעיו של כל בעל במצב הנכנס לבין שווי כלל המקרקעין שבתחום. השווי הוא אמת המידה — ושווי זה נגזר, מעצם טבעו, מן הייעוד התכנוני התקף של המקרקעין ומן המחוברים הבנויים עליהם. אין די בשמירה על היקף שטח פלוני; יש לשמר את הערך שגלום במקרקעין במצב הנכנס, על מלוא רכיביו.

10. מעקרון השווי היחסי נגזרת חובה מקדמית במסגרתה ייקבע שוויה של כל חלקה וחלקה בנפרד — במצב הנכנס ובמצב היוצא כאחד, תנאי בסיסי והכרחי להמשך ההליך. טבלת הקצאה שאינה נוקבת בשווי כל חלקה, ואינה מאפשרת להתחקות אחר השווי היחסי שהוקצה לכל בעל, פגומה מעיקרה.

11. שמירת הערך היא מהותית, לא צורנית. שמירת השווי היחסי אינה מסתפקת בהתאמה מספרית של שטחים; היא נבחנת לפי שוויה ושמישותה של ההקצאה במצב היוצא אל מול המצב הנכנס. מקום שבו ההקצאה במצב היוצא נחותה בשוויה או בשמישותה מן המגיע לבעל לפי היחס — בין מחמת מאפייניה הפיזיים, בין מחמת אופייה המרחבי, ובין מחמת רכיב תלת-ממדי הכרוך בה — קמה לבעל זכאות להשלמת האיזון, בזכויות או בתשלומי איזון לפי סעיף 122(3) לחוק. אין ההליך מכשיר הקצאה שוות-שטח אך נחותת-ערך.

12. טבלאות ההקצאה והאיזון אינן מסמך טכני גרידא, אלא הלב הקנייני של התכנית, והיא כפופה לדרישות צורה ומהות שבדין — ובכללן פירוט הבעלים והזכויות במצב הנכנס ובמצב היוצא, זיהוי השווי, והקישור בין השניים. שוויים של המחוברים הבנויים על הקרקע במצב הנכנס הוא רכיב מובנה בשווי זה, כאמור בתקן שמאי 15.

13. זאת ועוד, ייעודם התכנוני של המקרקעין הוא-הוא נקודת המוצא לקביעת שוויים במצב הנכנס — נגזר מן התכנית הסטטוטורית התקפה החלה עליהם, ולא ממסמך רישומי הנעדר תוקף לקביעת ייעוד. עניין זה, ותחולתו על חלקה 35, יפורט בפרק ג' להלן.

פרק ג': טענות ההתנגדות

ג.1 אי-הכללת מלוא חלקה 35, 36 ו-37 בתחום התכנית — פגם תכנוני היורד לשורש

14. חלקה 35 בגוש 30436 (להלן: "חלקה 35") שבבעלות העירייה משתרעת על פני 1,537 מ"ר רשומים. ואולם התכנית הכלילה בתחומה — בתוך הקו הכחול — 468 מ"ר בלבד, והותירה מחוצה לה 1,069 מ"ר, קרוב לשני-שלישים משטח החלקה. חטיבת קרקע אחת, רשומה ושלמה, נחצתה לשניים: החלק שהיזם נזקק לו — פְּנים; היתרה — חוץ.

15. להלן חלקה 35 מתוכנתת ה-gis של עיריית ירושלים:

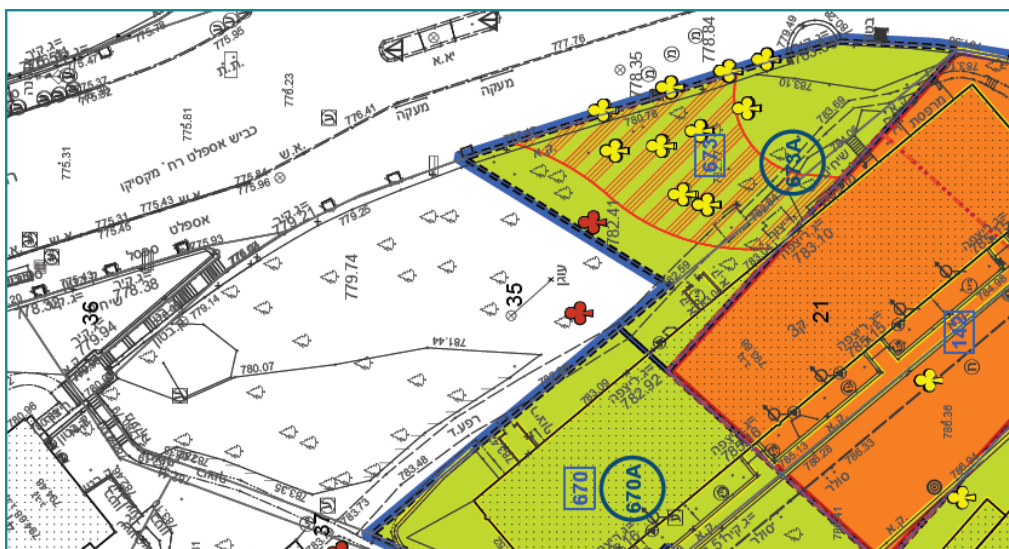


ובתלת מימד, במרכזת של התמונה :

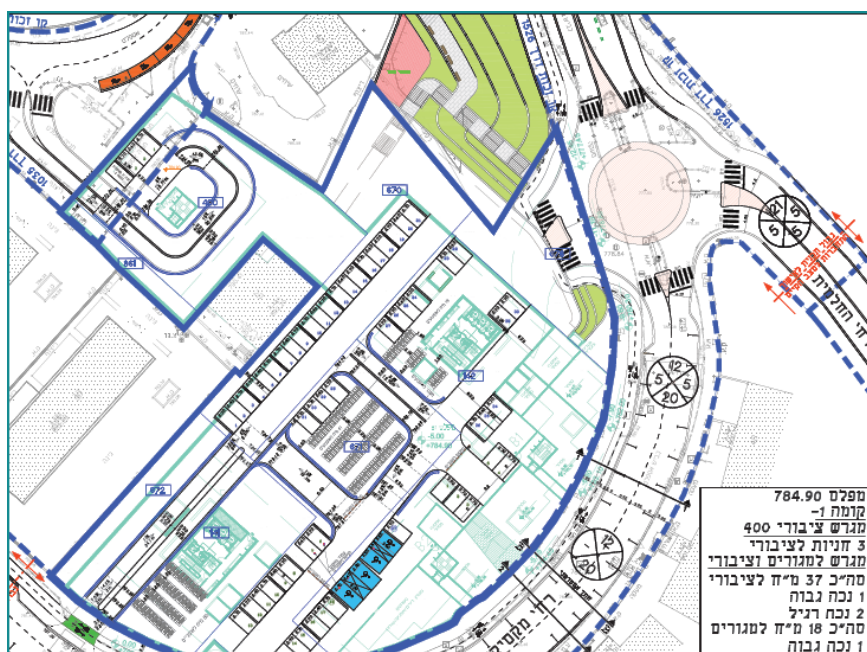


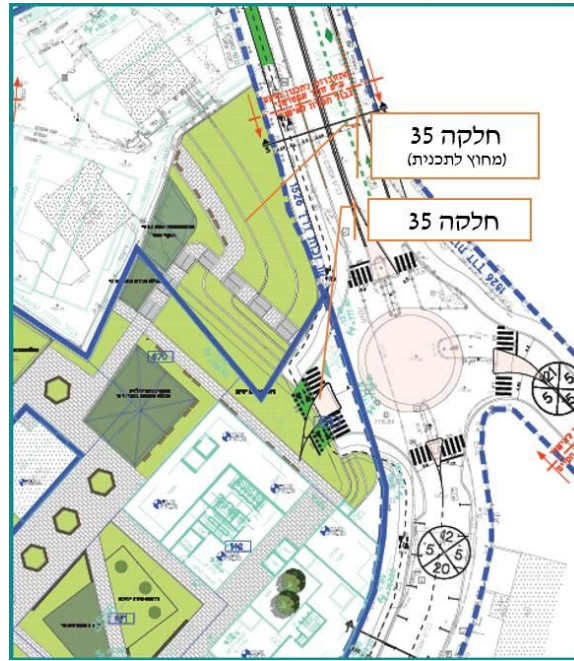
כפי שניתן להבחין בתשריט התכנית המופקדת החלקה נחתכת בצורה גסה:





16. זאת ועוד, בנספח התנועה ניתן להבחין בתכנון של יתרת החלקה מחוץ לקו הכחול:





חלוקה זו נעדרת כל היגיון תכנוני. גבולה של תכנית נועד להיגזר משיקולי תכנון — כגון רציפות מרקמית, גבולות טבעיים, שלמות חטיבת הקרקע — ולא מצרכי היזם גרידא. משנחצתה חלקה רשומה אחת באמצע, מבלי שקו החלוקה נשען על תשתית תכנונית כלשהי, נפל בתכנית פגם תכנוני של ממש.

17. ודוק — אין המדובר בפגם צורני בלבד. אי-ההכללה יוצרת שורה של תוצאות תכנוניות פסולות, המבססות כל אחת בפני עצמה את החובה לתקן ולהכלילה כולה בתכנית:

17.1. **חטיבת קרקע אחת** - חלקה 35 היא יחידה רישומית ותכנונית אחת. אין הצדקה תכנונית לפצל יחידה כזו, ולתכנן את חלקה תוך התעלמות מיתרתה — שממשיכה להתקיים כמקשה אחת עם החלק שהוכלל.

17.2. **הוראות התכנית חלות אל מעבר לקו הכחול** - התכנית אינה מסתפקת בהחרגת היתרה; היא קובעת ביחס אליה הוראות אופרטיביות — קו בניין ומפלסים — המכתיבים את תכנונה העתידי של קרקע שהוצאה, כביכול, מגדרה. תכנית אינה יכולה לאחוז בחבל בשני קצותיו: להותיר קרקע מחוץ לתחומה, ובה בעת לכבול אותה בהוראותיה.

17.3. **תלות תפקודית של התכנית ביתרה** - זאת ועוד: עיון בנספח התנועה מלמד כי עצם תפקודה של התכנית — ובכלל זה הגישה המוטורית לחניון התת-קרקעי

— נסמך על חלקה 35. משמע, התכנית אינה רק משפיעה על היתרה; היא תלויה בה לצורך מימושה.

17.4. **רצף בינוי פיזי** - חתכי הבינוי מלמדים על רציפות פיזית בין המבונה שבתחום התכנית לבין היתרה שמחוצה לו, באופן המלמד כי גם מבחינה הנדסית-תכנונית אין לראות בהן שתי יחידות נפרדות.

18. יוצא אפוא, ואין ולא יכול להיות חולק, כי חלקה 35 נדרשת לשם מימוש התכנית – שהרי כל הפתרון התחבורתי שלה נשען על שימוש בה. מעבר לאמור, מתבהר ממסמכי התכנית כי גם יתרת החלקה נדרשת להיות מתוכננת כחלק מהתכנית, שהרי קיימת זיקה תכנונית בין התכנית ליתרת חלקה 35 – כפי שמעידות ההוראות החלות עליה, התלות התפקודית בה ורצף הבינוי – ולכן שדין היתרה להיכלל בתחום התכנית, כחלק מחטיבת קרקע אחת ושלמה. ואם תאמר שאין זיקה כזו – הרי שאין בסיס להחיל עליה קו בניין, מפלסים או הוראה אחרת, כפי שנעשה בצורה גסה. כך או כך, המתכונת הנוכחית – הכללת החלק והחרגת היתרה תוך המשך שליטה בה – אינה יכולה לעמוד, בהיותה מלאכותית וצורמת למלאכת התכנון, וכל כולה להחריג שטח של עיריית ירושלים לטובת יזמית התכנית.

19. זאת ועוד, הרי שחלקות 36 ו-37 הנספחות לחלקה 35, מצפונה, האחת היוותה מעבר והשנייה החלק הנותר מהחלקה המקורית, נדרשות מטעמים של מיצוי מיטבי של המקרקעין להיכלל אף הן בתכנית.

20. אשר על כן, יש להורות על הכללת מלוא חלקות 35, 36 ו-37 בתחום התכנית, כחטיבה תכנונית אחת ושלמה, ולתכננה כמכלול.

ג. 2. ייעודה המחייב של חלקה 35 במצב הנכנס הוא מגורים

21. כפי שיובהר להלן, סיווגה של חלקה 35 במצב הנכנס כשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) בטבלאות האיוון והחלוקה שגוי ומהווה פגם היורד לשורשה של התכנית המופקדת.

22. ייעודה התקף של חלקה 35 הוא ייעוד מגורים, מכוח תכנית מתאר מקומית מס' 1035 שאושרה כדין בשנת 1964 וייעדה את המקרקעין למגורים, כדלקמן:



23. תכנית 1035 אושרה כדין ומעולם לא שונתה בתכנית מאוחרת שאושרה בידי מוסד תכנון שביטלה או שינתה ייעוד זה. משכך, ועל פי המסגרת הנורמטיבית שפורטה בפרק ב' לעיל, זהו הייעוד שממנו נגזר שווקה של החלקה במצב הנכנס בלבד.

24. עיון במסמכי התכנית המופקדת מלמד כי מקורו של ייעוד השצ"פ הוא תרש"צ 5/09/02 משנת 1973 (להלן: "התרש"צ") – תשריט לצורכי רישום, כפי שניתן להתרשם מתשריט התרש"צ, כלהלן:



25. כפי שיובהר להלן, המסקנה מבחינה נורמטיבית כיום היא כי **תרש"צ אינו מסמך תכנוני שבגינו נקבע ייעוד במקרקעין**:

25.1. **לשון החוק והתיחום המפורש** מלאכתו של תרש"צ תחומה בחוק לעניינים רישומיים, ואת אלה בלבד. כך קובע כיום סעיף 11א(א) לחוק, המגדיר "תכנית לשיכון ציבורי" כדלקמן:

"תכנית לשיכון ציבורי" – תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת החלה על תחומו של שיכון ציבורי אחד או יותר ברשות מקומית אחת, למעט תכנית כאמור החלה בתחומו של יישוב שיתופי כהגדרתו לפי פקודת המועצות המקומיות, והכוללת הוראות של תכנית מפורטת, **הדרושות כדי לאפשר רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה למגרשים או חלוקה חדשה של הקרקע שנבנה עליה שיכון ציבורי או המיועדת להקמת שיכון כאמור, ואת אלה בלבד.**

תיחום זה אינו חידוש אלא ראשיתו בתיקון מס' 4 לחוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), תשכ"ד-1964, שנכנס לתוקף ביום 1.1.1999, ואשר צמצם את עדיפותה הנורמטיבית של התרש"צ – שהייתה עד אז "לכל דבר" – ל"פעולת רישום וקביעת גבולות החלקות ושטחיהן" בלבד. משבוטל סעיף 5 לחוק הרישום במסגרת תיקון מס' 6 (2010), הועתק אותו תיחום עצמו אל סעיף 1א1 (א) לחוק, בנוסח שלעיל. **מכאן שתשריט לצורכי רישום נועד לשרת את הרישום; לא נועד, ואינו יכול, לשמש תחליף להליך תכנוני שבו נקבע ייעוד – ואין בכוחו לגרוע מייעוד שנקבע בתכנית תקפה, לא במישרין ולא בעקיפין.**

25.2. **ההלכה הרווחת בנושא:** בית המשפט העליון עמד על מעמדו של תשריט לצורכי רישום ביחס לתכנית תקפה, וקבע כי אין לתשריט כזה עדיפות על פני תכנית שאושרה על ידי מוסד תכנון, כבמקרה דנן, וכי תחומו מצטמצם לענייני רישום וגבולות – להבדיל מקביעת ייעוד. ראו: עע"מ 8193/02 **מקס ראובן נ' פז חברת נפט בע"מ**, פ"ד נח(2) 153 (2003), כפי שמובא בפסק דינו של השופט טירקל: **"...מאחר וביחס למטרות זרות לחוק, אין לתרש"צ עדיפות על פני תוכניות קיימות מאז תיקונו של סעיף 5(ד) בתשנ"ט, ובודאי שלא על בכירות ממנה, וכזוהי תכנית המתאר המקומית..."**

25.3. **תרש"צ מאוחר אינו גובר על תכנית מוקדמת:** ניתן היה לטעון – ומגישת התכנית עשויה לטעון – כי מאחר שתכנית 1035 קדמה לתרש"צ, גובר האחרון מכוח היותו המאוחר. טענה זו נדחתה מפורשות על ידי ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה ירושלים, בראשותה של יו"ר הוועדה שרית אריאלי בן שמחון, אשר קבעה כי גם מקום שבו התכנית קדמה לתרש"צ, אין התרש"צ גובר עליה לעניין הייעוד. יוער כי תיקון מס' 4 לחוק רישום שיכונים ציבוריים, שנכנס לתוקף ביום 1.1.1999, אף חידד והבהיר את תיחום סמכותו של התרש"צ. ראו ערר (י-ם) 1011/19 **ניסים בנבנישתי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (29.12.2019), כדלקמן:

"נוסחו של תיקון 4 לחוק, מלמדנו כי המחוקק הביע דעתו כי ייעודים כפי שנקבעו בתרש"צ אינם יכולים להתקיים ככל שהם עומדים בניגוד לקביעות

אחרות בתכנית בניין עיר שאושרה בהתאם לחוק התכנון והבנייה, **בין אם התכנית אושרה קודם לאישורה של התרש"צ ובין אם לאחריה**."

...

"אין ביכולתה כיום לקבוע או לגבור על ייעודי קרקע בניגוד לקבוע בתכנית בניין עיר שאושרה בהתאם לחוק התכנון והבנייה."

26. מכלל האמור עולה כי **המצב הנכנס של חלקה 35 נקבע על יסוד מסמך הנעדר תוקף לקביעת ייעוד, תוך התעלמות מן התכנית הסטוטורית התקפה החלה עליה**. אין זה פגם טכני בשורה בטבלה אלא פגם היורד לשורשו של עניין, היות שהמצב הנכנס הוא נקודת המוצא של כל מלאכת האיזון — ומשנפגם הוא, נפגמת בעקבותיו כל שרשרת החישוב שנשענה עליו. השווי היחסי שיוחס לעירייה נגזר מנתון שגוי מעיקרו, ומשכך אין הוא משקף את המגיע לה על פי דין.

27. עוד יצוין כי בהינתן שזכויות הבנייה נלקחות הלכה למעשה מידי עיריית ירושלים, ומדובר בסל זכויות סגור ("משחק סכום אפס"), הרי שאלו עוברות לידי יזמית התכנית שלא כדין, ונכסי ציבור עוברים ללא תמורה ראויה, אם בכלל, לידיים פרטיות. ויובהר: אין המתנגדות עותרות להגדלת היקף הזכויות בתכנית, וסעדיהן — כמפורט בפרק ד' להלן — אינם מחייבים זאת. עם זאת, היקפו של הסל נגזר משיקול דעתה של הוועדה המחוזית הנכבדה, ומשעה שיובא לפניו המצב הנכנס לאשורו — השונה בתכלית מזה המוצג בטבלאות המופקדות — מסורה בידה הסמכות לשוב ולבחון אף את היקף הזכויות עצמו.

28. זאת ועוד, התוצאה המעשית של הפגם היא שהעירייה — שהמקרקעין שבבעלות מיועדים למגורים — הוצבו במצב הנכנס כמי שהחזיקה בשטח ציבורי פתוח, ומכאן קצרה הדרך אל הצבתם מתחת לקו בטבלת ההקצאה, בעוד בעלי זכויות אחרים בתחום התכנית — לרבות גופים ציבוריים — הוצבו מעליו.

29. אשר על כן, יש להורות על תיקון המצב הנכנס של חלקה 35, כך שמלבד להכניסה כולה לקו הכחול, יש להכניסה בייעוד הנכון והתקף — ייעוד מגורים — ועל תיקון טבלאות האיזון והחלוקה בהתאם.

30. ולא בחלקה 35 בלבד עסקינן. **גזרה שווה מתחייבת אף ביחס לחלקה 38 שבבעלות העירייה**, שאף היא נכללה בתחום התכנית — וברוב רובה: 235 מ"ר מתוך 278 מ"ר רשומים, קרוב ל-85% משטחה.

31. טבלת ההקצאה מסווגת את חלקה 38 בייעוד "דרך". ואולם עיון בסקירת המצב התכנוני שערכה מגישת התכנית עצמה מלמד כי המקור היחיד המייעד חלקה זו הוא אותו תרש"צ 5/09/2 — ואף הוא אינו מייעד אותה ל"דרך", כי אם ל"שבילים". משמע

לא זו בלבד שהסיווג נשען על מסמך שאין בכוחו לקבוע ייעוד, כמפורט לעיל — אלא שאף אינו תואם את אותו מסמך עצמו.

32. הנה כי כן, חוזר הפגם על עצמו, חלקה עירונית, שייעודה נקבע בתכנית סטטוטורית תקפה, סווגה במצב הנכנס על יסוד מסמך רישומי — ובכך נשמט הבסיס מתחת לשווקה במצב הנכנס. משעה שהוברר כי אין בכוחו של התרש"צ לקבוע ייעוד, יש לבחון מחדש את ייעודה של חלקה 38 על יסוד התכניות הסטטוטוריות התקפות החלות עליה, ולתקן את הטבלאות בהתאם.

33. אשר על כן, ובהמשך לאמור לעיל, יש להורות על תיקון סיווגן במצב הנכנס של חלקות 35 ו-38 כאחת, בהתאם לייעודן התקף על פי דין, ועל תיקון טבלאות האיזון והחלוקה בהתאם.

ג.3 קו בניין 0 כלפי יתרת חלקה 35

34. כמובא לעיל עמדנו על כך שהתכנית מחילה הוראות אופרטיביות על קרקע מצרנית, כאן נעמוד על ההוראה הקונקרטית, על פגיעתה, כאן נעמוד על ההוראה הקונקרטית ועל פגיעתה.

35. סעיף 4.1.2.10 להוראות התכנית קובע קו בניין 0 למרתפי החניה בתאי שטח 141, 142 ו-670-673. קו זה מופנה, בין היתר, כלפי גבולה של חלקה 35 — קרי, כלפי היתרה שנותרה מחוץ לקו הכחול.

36. תוצאתה של הוראה זו כפולה, ושתייהן פוגעות במתנגדות:

36.1. סיכול תכנונה העתידי של יתרת חלקה 35, משמוצמד הבינוי התת-קרקעי עד קצה הגבול, ננעלת יתרת חלקה 35 מפני תכנון עצמאי — הן מבחינת אפשרויות הבינוי בה, הן מבחינת נגישותה. קרקע שהוצאה מן התכנית, ואשר לכאורה נותרה "חופשית", הופכת הלכה למעשה לקרקע כבולה.

36.2. קביעת מפלסים ויצירת מחסום פיזי. לצד קו הבניין קובעת התכנית מפלסים המשליכים על מפלס פני הקרקע בגבול, ובכך נוצר הפרש גבהים המנתק את היתרה מסביבתה.

37. ולא זו בלבד. עיון בנספח התנועה מלמד כי התכנית לא הסתפקה בהותרת היתרה מחוץ לתחומה — היא אף מתכננת אותה בפועל, ומציגה אותה כשטח ציבורי פתוח. הנה כי כן, נוהגת התכנית ביתרה מנהג בעלים תכנוני: מתכננת אותה, קובעת את ייעודה הלכה למעשה — ובה בעת מותירה אותה מחוץ לגדרה, בלא זכויות ובלא תמורה. וכל זאת, בעוד ייעודה התקף של החלקה כולה — לרבות יתרתה — הוא ייעוד מגורים, כמפורט בפרק ג.2 לעיל.

38. זאת ועוד, גם אם נניח, לצורך הדיון בלבד, כי יעלה בידי העירייה לממש את ייעוד המגורים התקף ביתרת חלקה 35, חרף כל האמור לעיל. אף אז לא יהא בכך כדי לרפא את הפגם שנקבע התכנית המופקדת, קרי קרבתו של קו הבניין 0 — הצמוד לגבול ממש — תפגע ממשית בתכנונה של היתרה מבחוץ, ותחייב כל בינוי עתידי בה לסגת מן הגבול פנימה. התוצאה היא כי פוטנציאל המגורים של היתרה לא יוכל לבוא לידי מימוש מיטבי, ותיפגע קשות יכולתה של העירייה לתכנן כראוי את נכסי הציבור שהיא מופקדת עליהם. הפגיעה, אפוא, אינה מותנית רק בהכרעה בשאלת הייעוד — היא מתקיימת בכל תרחיש.

39. ומכאן עולה טעם נוסף, העומד בפני עצמו, להכללת מלוא חלקה 35 בתחום התכנית. משתיכלל החלקה כולה, לא תבוא לעולם הפגיעה שתוארה לעיל, שהרי קו הבניין יחדל להיות מופנה "כלפי חוץ", אלא גם יתרת חלקה 35 תזכה להיכנס לתכנון הכולל של חטיבת הקרקע. ומכאן ראיה נוספת לכך שההכללה אינה יוצרת קושי תכנוני — היא פותרת אותו.

40. אשר על כן, יש להורות על הכללתה של חלקה 35 במלואה בתחום התכנית; למצער, ככל שתיוותר היתרה מחוץ לתחום — על ביטול קו הבניין 0 המופנה כלפיה ועל הסדרת המפלסים והנגישות אליה.

ג. 4 פגמים נוספים בטבלאות האיחוד והחלוקה

41. מעבר לפגם היסודי שנדון לעיל, נפלו בטבלאות האיחוד והחלוקה פגמים נוספים, המצטרפים זה לזה ומלמדים כי אין הן יכולות לשמש בסיס לאיזון.

42. **היעדר שמות בעלים במצב היוצא והיעדר קישור בין המצבים** – הטבלאות אינן מציינות על שם מי יירשמו הזכויות במצב היוצא, ואינן מאפשרות לעקוב אחר שרשור הזכויות מן המצב הנכנס אל המצב היוצא. פגם זה כפול פגיעה: ראשית, נשללת מבעל הזכויות היכולת לבקר את ההליך ולממש הלכה למעשה את זכות ההתנגדות שבסעיף 100 לחוק — שהרי כיצד יתנגד מי שאינו יודע מה יוחס לו? שנית, קם חשש ממשי לאי-יכולת רישום בבוא העת.

43. **סתירות פנימיות ואי-דיוקים** – ולא זו אף זו — מסמכי מגישת התכנית אינם מתיישבים זה עם זה:

43.1. טבלת פרטי המקרקעין בחוות דעת תקן 21 שגויה על פניה. שורת "שטח החלקה נטו" שבה מסתכמת ב-9,483 מ"ר, בעוד אותו מסמך עצמו מצהיר כי שטח כלל התכנית הוא 7,946 מ"ר. עיון מלמד כי השורה הועתקה משורת השטח הרשום ולא תוקנה — ובכלל זה נרשם שטחה נטו של חלקה 35 כ-1,537 מ"ר, בעוד כותרת חוות הדעת עצמה מצהירה כי אין המדובר אלא בחלק מן החלקה.

43.2. תיאורה של תכנית 1035 משתנה ממסמך למשנהו. לפי מסמך העקרונות, ייעודה של חלקה 20 לפי תכנית 1035 הוא "דרך קיימת או מאושרת"; ואילו לפי חוות דעת תקן 21 — "שטח לבניינים ציבוריים". שני מסמכים, אותה תכנית, שתי תשובות.

44. אין המדובר בשגיאות סופר, ואף אם ייטען כי בשגגה יסודם, אין בכך כדי להועיל וטבלאות האיחוד והחלוקה הן הלב הקנייני של התכנית — הן, ולא זולתן, קובעות את גורל קניינו של כל בעל זכויות בתחומה. מסמך שאינו מסתכם לעצמו, שאינו מזהה את בעליו, ושאינו מתיישב עם המסמך הנלווה לו — אינו יכול לשמש בסיס להליך שתוצאתו נטילת קניין שלא מרצון.

45. אשר על כן, יש להורות על תיקון הטבלאות מן היסוד — לרבות תיקון סיווגה של חלקה 35 והצבת זכויות העירייה מעל הקו, השלמת שמות הבעלים במצב היוצא, וקישור מלא בין המצבים.

ג.5 התמורה המוקצית לעירייה — שטח תלת מימדי במקום מקרקעין

46. עד כה עסקנו בפגמים שנפלו בקביעת המצב הנכנס ובאופן עריכתן של הטבלאות. בפרק זה נפנה אל התוצאה: מהי, הלכה למעשה, התמורה שהתכנית מקצה לעירייה במצב היוצא — ומדוע אין היא משיבה לעירייה את אשר ניטל ממנה.

47. עיון שטחי בטבלאות עלול להעלות רושם מוטעה, ולפיו יוצאים מקרקעי הציבור נשכרים מן ההליך: סך השטח שנכלל בתכנית מטעם הבעלים הציבוריים עומד על 2,451 מ"ר, ואילו סך השטח המוקצה להם במצב היוצא עומד על 4,590 מ"ר — קרוב לכפליים.

48. ואולם רושם זה מוטעה מיסודו, ומקורו בהחלפת אמת המידה. כמפורט בפרק ב' לעיל, עקרון השווי היחסי אינו מבטיח שטח — אלא ערך. שטח גדול יותר של קרקע חסרת ערך אינו מהווה תמורה לשטח קטן יותר של קרקע בעלת ערך; ומאה מטרים של גג אינם באים במקום מטר אחד של קרקע בת-בנייה. השאלה אינה כמה קיבלה העירייה — אלא מה קיבלה. ובחינה זו מעלה תמונה שונה בתכלית.

49. תמורתה של העירייה כולה — מגרשים 670, 671, 672 ו-673 — הוקצתה בייעוד שטח ציבורי פתוח, והערת שוליים (2) לטבלת ההקצאה קובעת מפורשות כי בתאי שטח 670–673 "נקבעו מגרשי תלת מימד". משמע — ארבעת מגרשי התמורה של העירייה, כולם ללא יוצא מן הכלל, אינם קרקע כי אם רבדים תלת-מימדיים, שחלקם מצוי מעל חניון תת-קרקעי המשמש את הבינוי הפרטי.

50. וכאן טמון עיקר הפגם. העירייה נכנסה להליך כבעלת קרקע — בעלות מלאה ושלמה, המשתרעת בכל העומק שמתחת לפני השטח ובחלל הרום שמעליו, כמתחייב מסעיף 11

לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. זוהי הזכות שנטלה ממנה התכנית, שלא מרצונה. ואילו במצב היוצא אין העירייה יוצאת עם קרקע כלל — היא יוצאת עם רובד: פרוסה תלת-ממדית, המרחפת מעל חניון פרטי, כלואה בין שימושים פרטיים שמתחתיה, ומוגבלת מלמעלה. לא אל העומק היא משתרעת, ולא אל הרום.

51. אין המדובר בהפחתה בשוויה של הזכות בלבד — כי אם בשינוי טיבה. בעלות בקרקע ובעלות ברובד תלת-ממדי אינן שתי דרגות של אותה זכות; שתי זכויות שונות במהותן הן. מי שנכנס להליך כבעלים של קרקע — בעומק ובגובה — אינו יוצא ממנו כבעלים של קרקע, אלא כבעל זכות מסוג אחר, נחות ומוגבל. וההליך שלפנינו הוא הליך כפוי, שאין בו הסכמה ואין בו ויתור. לא ניתן לכפות על בעלים ציבורי המרה של בעלותו המלאה בקרקע לזכות בעלת טיב אחר — ובוודאי לא כאשר ההמרה נעשית כדי לפנות את המרחב שמתחת לרגליו לטובת שימוש פרטי.

52. ולא זו אף זו, התוצאה מסכלת את תכלית הייעוד עצמו. שטח ציבורי פתוח נועד לשמש את הציבור — לנטיעה ולצמיחה, לתשתיות, לפיתוח ולשימוש חופשי. שטח המונח כ"גג" מעל מבנה פרטי אינו יכול למלא תכליות אלה, היות שעומק הקרקע שמתחתיו אינו שלו, יכולת הנטיעה בו מוגבלת, פיתוחו ותחזוקתו כפופים למבנה שתחתיו ולבעליו, וכל פעולה בו מותנית באחרים. הנה כי כן, לא זו בלבד שהעירייה אינה יוצאת עם מה שנכנסה — אף הציבור אינו יוצא עם שטח ציבורי אמיתי.

53. יתרה מזו, המרחב התלת-ממדי שנגרע מן העירייה — העומק שמתחת לרובד והרום שמעליו — לא נעלם ולא התאיין. הוא הועבר, הלכה למעשה, לשימוש של הבינוי הפרטי, בלא שנרשם כנגדו דבר לזכות העירייה ובלא תמורה. גריעה זו היא העברת מרחב ציבורי לידיים פרטיות, במסווה של הקצאה שוות-שטח.

54. ומכאן לתוצאה המתחייבת, והיא פשוטה בתכלית. שני רכיבים נבדלים מעורבים כאן, ואין לערבבם זה בזה. הרכיב הראשון — השטח הציבורי הפתוח שהיה בבעלות העירייה עובר לתכנית, ואשר נגרע ממנה. זהו קניין קיים, שניטל שלא מרצון. הרכיב השני — השטח הציבורי הפתוח הנוסף, שהתכנית עצמה נזקקת לו כדי לענות על הפרוגרמה הנגזרת מתוספת מאות יחידות הדיור שהיא מציעה. זהו צורך שהתכנית יצרה, ולא צורך שהעירייה הביאה עמה.

55. ואין דין האחד כדין רעהו. **השטח המקורי — יש להשיבו בעין כקרקע ממש, בדו-ממד, המשתרעת בעומק ובגובה, בהיקף שנגרע ובכל מקום שיימצא לכך בתחומי התכנית.** ואילו השטח הנוסף — שהוא פועל יוצא של הבינוי החדש שהתכנית מציעה — אין המתנגדות מתנגדות לכך שיוסדר כרובד תלת-ממדי מעל הבינוי, ובלבד שיבוא בנוסף על השטח המקורי, ולא במקומו.

56. הנה כי כן, אין בדרישה זו כדי לחייב את התכנית לוותר על הבינוי המוצע, על היקף הזכויות או על מספר יחידות הדיור. נדרשת התכנית אך לשניים: להשיב לעירייה את

אשר נטלה ממנה — כפי שנטלה אותו; ולהוסיף על כך את השטח הציבורי שהיא עצמה חבה לציבור מכוח הפרוגרמה שלה.

57. אשר על כן, יש להורות כי יוקצה לעירייה שטח ציבורי פתוח בדו-ממד, בהיקף השטח שנגרע ממנה, בתחומי התכנית; וכי השטח הציבורי הפתוח הנדרש מכוח הפרוגרמה של התכנית יתווסף בתלת-מימד עליו ולא יבוא במקומו.

ג.6 חלקה 26 — הריסת מבני הציבור של רשות הפיתוח

58. חלקה 26, בשטח רשום של 1,770 מ"ר, רשומה בבעלות רשות הפיתוח, ועיריית ירושלים חוכרת אותה בחכירה ראשית עד ליום 01/06/2040 — כעולה ממסמכי מגישת התכנית עצמה. קרי, שתי המתנגדות מחזיקות בזכויות בחלקה זו — האחת כבעלים, השנייה כחוכרת לדורות.

59. על החלקה בנויים ועומדים שני מבני ציבור פעילים — גן ילדים ובית מדרש — כפי שמאשרת חוות דעת תקן 21 של מגישת התכנית עצמה. אין המדובר בקרקע פנויה, כי אם במבנים ממשיים, המשמשים את תושבי השכונה הלכה למעשה. התכנית מורה על הריסתם.

60. שווי המחוברים — פגם בתקן 15 - תקן שמאי 15 מחייב להבחין בין שווי של הקרקע כשהיא ריקה לבין תרומתם של המבנים הבנויים עליה לשווי — ולהקנות בגין תרומה זו זכויות בשווי זהה. עיקרון זה מוכר היטב למגישת התכנית, שהרי מסמך העקרונות שלה קובע אותו במפורש, ומחיל אותו על הדירות ועל שטחי המסחר — לפי עלות מחוברים של 4,500 ₪ למ"ר בנוי. ואולם משהגיעה מגישת התכנית אל מבני הציבור שעל חלקה 26, נעלמה האבחנה. מבני הציבור נהרסים — ותרומתם לשווי אינה באה לידי ביטוי.

61. בהמשך לכך, חלקה 26 נכנסת לתכנית בשטח של 1,459 מ"ר, ומוקצה כנגדה מגרש 400 — 1,215 מ"ר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. ואולם, גם אם נניח לרגע כי המגרש עונה על צורכי הציבור, אין בו כדי לתת מענה לא למבנים שנהרסו ולתרומתם לשווי, כאמור לעיל, ולא לרציפות התפקודית של השירותים הציבוריים הפועלים בהם.

62. גן הילדים ובית המדרש אינם מבנים ריקים — הם שירותים פעילים המשרתים ציבור. הריסתם, בלא שנקבע להם מקום חלופי ובלא שהוסדר מועד מעבר, פירושה הפסקת השירות בפועל. התכנית אינה כוללת הוראה המבטיחה רציפות זו. יש להורות כי לא תותר הריסתם של מבני הציבור בטרם הוסדר להם מקום חלופי בפועל, וכי מועדי המעבר יתואמו עם המתנגדות, על כל מחלקותיהן הרלוונטיות למוצרים הציבוריים הניתנים לשתי האוכלוסיות, קרי לגני הילדים ולבית המדרש, ואף תיאום עם אלו.

63. לא זו אף זו, בית המדרש שעל חלקה 26 הוקצה בשעתו לעמותה, שהשקיעה בו משאבים כספיים לא מבוטלים, על כן פגיעה בו, כגון בבינוי הצמוד אליו בהינתן הוראות התכנית, עלולה להקים לעמותה עילה לפיצוי בגין השקעותיה. חבות זו — על מגישת התכנית לשאת בה, בהיותה פועל יוצא ישיר מן ההריסה שהיא יוזמת ומן הרווח שהיא מפיקה ובשום אופן אין להטילה על הקופה הציבורית.

64. יובהר, אין המתנגדות טוענות דבר בשם העמותה, ואין הן מבקשות סעד עבודה. הדברים מובאים בפני הוועדה המחוזית הנכבדה משום שהם מלמדים על לקונה בבחינת הכדאיות הכלכלית של התכנית — עלות שלא נלקחה בחשבון, ואשר יש בה כדי להשליך על התמונה המוצגת בחוות הדעת לפי תקן 21. עניין זה יידון בפרק ג.9 להלן.

65. אשר על כן, מתבקשת כבוד הוועדה המחוזית להורות כלהלן:

65.1. תיערך אבחנה כדין לפי תקן 15, ותייחס תרומת מבני הציבור שעל חלקה 26 לשווי במצב הנכנס;

65.2. לא תותר הריסת מבני הציבור בטרם הוסדר להם מקום חלופי בפועל, בתיאום עם המתנגדות (על כל הגורמים הרלוונטיים בהן) ועם המשתמשים;

65.3. מלוא התמורות והחבויות הכרוכות בהריסת המבנים ובפינוי המשתמשים — יחולו על מגישת התכנית;

65.4. התמורות האמורות לא יבואו על חשבון מכסת שטחי הציבור הנדרשת מכוח הפרוגרמה הנגזרת מתוספת יחידות הדיור.

ג.7 מבני הציבור, הפרוגרמה — והיעדר מגרש ציבורי בבעלות העירייה

66. פרק זה עניינו התמורה לציבור בירושלים, באמצעות העירייה, מן התכנית שלפנינו — הן במישור הפרוגרמטי, הן במישור הקנייני. כפי שיובהר להלן, לעירייה חששות לא מבוטלים בהינתן ההתנהלות במישור זה.

67. 650 מ"ר — מול מאות יחידות דיור: התכנית מציעה תוספת של מאות יחידות דיור חדשות, כ-382 יח"ד; ולפי חוות הדעת הכלכלית — 405 יח"ד, בתוספת מבנים ומוסדות ציבור ושטחי מסחר. תוספת זו מקימה, מעצם טבעה, צורך פרוגרמטי בשטחי ציבור, כגון עבור גני ילדים, מעונות, מוסדות חינוך, מבני דת, שירותי רווחה וקהילה.

68. וכנגד כל אלה מקצה התכנית, בתא שטח 141, שטח למבנה ציבור בהיקף של 650 מ"ר בלבד — ומתוכם, לפי סעיף 4.1.2.10(ג) (1) להוראות, כ-350 מ"ר לבית כנסת וכ-300 מ"ר לצורכי חברה, רווחה וקהילה. ואף מספר זה מוטעה, מכיוון שהערה (8) לטבלה 5 מבהירה כי 650 המ"ר הם "שטח כולל עבור עיקרי ושירות", וחוות דעת תקן 21 של מגישת התכנית מפרקת אותם ל-520 מ"ר עיקרי ו-130 מ"ר שירות. משמע — הוראות

התכנית מחלקות בין שני שימושים 650 מ"ר, בעוד השטח העיקרי שיעמוד לרשות הציבור אינו אלא 520 מ"ר. לעירייה, כגוף ציבורי האמון על מתן שירותים ציבוריים לתושבי העיר ירושלים, ברור כי 650 מ"ר, שרובם מיועדים מראש לשני שימושים ספציפיים, אינם נותנים מענה — ולו חלקי — לצורכי הציבור הנגזרים מתוספת של מאות יחידות דיור ומאלפי תושבים חדשים. התכנית יוצרת את הצורך — ומותירה את מענהו לציבור שלא בשטחה.

69. זאת ועוד, הרי שיש בכך כדי להחריף את הפער עוד, היות שכמפורט בפרק 6.ג לעיל, התכנית הורסת שני מבני ציבור פעילים הקיימים על חלקה 26 — גן ילדים. אם יבואו 650 המ"ר להחליף את אשר נהרס, נמצא כי התכנית אינה מוסיפה לציבור דבר, היא מחזירה את אשר נטלה, ואת הצורך הנוסף שיצרה — מותירה בלא מענה. יש להבהיר, אפוא, כי שטחי הציבור המוקצים באים בנוסף על השבת המבנים הנהרסים, ולא במקומם — כאמור בפרק 6.ג לעיל.

70. ואולם לא בהיקף בלבד עסקינן, אלא אף בטיבה של ההקצאה. מבין כלל השטחים המוקצים לעירייה בתכנית זו — אין ולו מגרש ציבורי אחד העומד בבעלותה הבלעדית והנפרדת.

71. ואף אותם 520 מ"ר עיקרי אינם מגרש. תא שטח 141 אינו תא שטח ציבורי כלל — ייעודו "מגורים ד"ר". על מגרש זה, ששטחו 949 מ"ר בלבד, מקימה התכנית מגדל מגורים בן 39 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-7 קומות תחתיה, ובו 167 יחידות דיור — והכל מעל חניון משותף בן 40,000 מ"ר. אל תוך מכלול זה משוכנים שטחי הציבור של העירייה. הערת שוליים (1) לטבלת ההקצאה אף מבהירה כי "השטחים ירשמו ע"ש העירייה בשלב רישום הבית המשותף". משמע — לא מגרש, לא מבנה ולא קרקע, כי אם תת-חלקה בבית משותף עם 167 דירות. ולא זו בלבד, שהרי אף מיקומם של שטחים אלה אינו קבוע. סעיף 4.1.2.10(ג)(3) להוראות קובע כי "לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים". הנה כי כן, העירייה אינה יודעת — ולא תדע עד לשלב הרישוי — היכן ייקבעו שטחיה, באיזו קומה ובאיזו חזית.

72. אין המדובר בעניין צורני. שטח ציבור המצוי כתת-חלקה במגדל מגורים בן 39 קומות כרוך בחיכוך מובנה ומתמשך בין השימוש הציבורי לשימוש הפרטי — בשעות הפעילות, ברעש, בתנועת הבאים והשבים, בשימוש ברכוש המשותף ובנשיאה בהוצאותיו. הפעלתו מוגבלת וכפופה לנציגות הבית המשותף ולהחלטותיה, וכל שינוי או התאמה בו טעונים הסכמות שאינן בידי העירייה.

73. וההשוואה לא מותירה מקום לספק, באותה תכנית עצמה מוקצה לרשות הפיתוח תא שטח 400 — מגרש עצמאי בן 1,215 מ"ר, בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ובו 1,840 מ"ר עיקרי ו-460 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, 3,978 מ"ר תחתיה, וחצרות מקורות בנוסף — הכל בשלושה מפלסים, במבנה ציבור עצמאי, ובמיקום קבוע. ואילו עיריית

ירושלים — בעלת המקרקעין הגדולה בתחום התכנית — מקבלת 520 מ"ר עיקרי, בתוך מגדל מגורים, במיקום שטרם נקבע. פי שלושה וחצי פחות, בטיב נחות לאין ערוך. לא הוסבר, ולא ניתן להסביר, מדוע נמצא בתחום התכנית מקום למגרש ציבורי עצמאי אחד, אך לא לשני.

74. מכלל האמור מתחייב תיקון. ואולם המתנגדות מבקשות להעמיד את הוועדה הנכבדה על כך שהסעד המרכזי שהן עותרות לו הוא דווקא הצנוע והזול שבאפשרויות — ולא המרבי שהן זכאיות לו.

75. שכן, כמפורט בפרק ג.2 לעיל, ייעודה התקף של חלקה 35 הוא ייעוד **מגורים**, ולפיכך **לכתחילה מגיע לעירייה ערך מגורים "מעל הקו"**. ואף על פי כן — **ומתוך הכרה בצורכי הציבור ובמורכבות התכנית — מבקשות המתנגדות כי חלף זאת יוקצו לעירייה שטחים לצורכי ציבור, בבעלותה המלאה, כמגרש עצמאי ונפרד. קרי, אותם שימושים המנויים בסעיף 188(ב) לחוק כ"צרכי ציבור", ובכללם מבנים לצורכי חינוך, דת ותרבות ומוסדות קהילתיים.**

76. בקשה זו יתרונה בצדה, ומכמה פנים:

76.1. **הקלה על הכדאיות הכלכלית.** בהיותה מסתפקת בשטח לצורכי ציבור חלף ערך מגורים "מעל הקו", מקלה הבקשה על כדאיותה הכלכלית של התכנית, ואינה מחייבת הגדלה של היקף הזכויות או של הבינוי המוצע. זהו הסעד הזול ביותר העומד על הפרק.

76.2. **ייתור מסלול ההפקעה.** מקום שבו מוקצת לרשות המקומית קרקע לצורכי ציבור בבעלותה, מכוח הליך האיחוד והחלוקה עצמו, לא תידרש היא בבוא היום להיזקק להליכי הפקעה כדי להגיע אליה — על העלויות, ההליכים והזמן הכרוכים בכך.

76.3. **מענה לפגם הקנייני.** הבקשה נותנת מענה ישיר לפגם שתואר לעיל — היעדרו של **מגרש ציבורי עצמאי בבעלות העירייה** — ומייתרת את החיכוך המובנה שבשטח ציבור בתוך בית משותף או שימוש מסחרי – המוקצה כולו לבעלות עיריית ירושלים בטבלאות האיזון והחלוקה – ומבטיח רישום זכויות העירייה בכללותן ללא קושי מובנה, כפי המצב הנוכחי.

76.4. **מענה לפגם הפרוגרמטי.** ההקצאה, בהיקף ראוי, אף נותנת מענה לצורכי הציבור שהתכנית עצמה יצרה.

77. אשר על כן, מתבקשת כבוד הוועדה המחוזית להורות כלהלן:

77.1. יוקצו לעירייה שטחים לצורכי ציבור בבעלותה המלאה, כמגרש עצמאי ונפרד — שאינו תלול, אינו נפגע מקו בניין 0 או מבינוי צמוד, ואינו כרוך ברישום כתת-חלקה בבית משותף;

- 77.2. היקף שטחי הציבור יותאם לפרוגרמה הנגזרת מתוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית ;
- 77.3. שטחי הציבור המוקצים יבואו בנוסף על השבת מבני הציבור הנהרסים שעל חלקה 26, ולא במקומם ;

ג.8. שימוש פרטי ומעבר רכב על מקרקעי הציבור

78. פרק זה עניינו בפגם נוסף, העובר כחוט השני בתכנית : הכפפתם של מקרקעי הציבור לשימושו של הבינוי הפרטי — בלא שהוסדרה לכך תשתית קניינית ובלא תמורה.

79. הדברים אמורים בשלושה מישורים נפרדים :

79.1. **גישה מוטורית דרך חלקה 35.** כמפורט בפרק ג.1 לעיל, עולה מנספח התנועה כי הגישה המוטורית אל החניון התת-קרקעי — הכניסה והיציאה כאחת — עוברת דרך חלקה 35 שבבעלות העירייה. משמע תנועת כלי הרכב של מאות יחידות הדיור הפרטיות מתנהלת בתוך מקרקעי הציבור.

79.2. **החניון התת-קרקעי מתחת לשטחי הציבור.** סעיף 10.1.2.4(10) להוראות התכנית קובע כי "החניון יהיה משותף לתאי שטח 141, 142, 673-670" — קרי, החניון הפרטי משתרע אף מתחת לארבעת מגרשי התמורה של העירייה. והערה (11) לטבלה 5 מבהירה כי בתאי שטח אלה "יותרו שטחי שירות ושימושים נלווים לטובת כלל יעודי ושימושי תאי השטח 141, 142, 670A-673A, כגון : חניה, מחסנים, שטחי שירות לשטחי המסחר, אזורי פריקה וטעינה". הנה כי כן, תת-הקרקע שמתחת לשטח הציבורי הפתוח משמש את המסחר ואת המגורים הפרטיים — לרבות אזורי פריקה וטעינה.

79.3. **החניון שמתחת למגרשי רשות הפיתוח.** ואף במקרקעי רשות הפיתוח כן, בהתאם להערות (2) ו-(4) לטבלה 5 בהן נקבע כי "החניון התת קרקעי יוקם במשותף מתחת לתא שטח 400 ו-861" — קרי, מתחת למגרש מבני הציבור ולשביל.

80. הנה כי כן, אין המדובר בפגיעה נקודתית, כי אם בדפוס התכנית עושה שימוש שיטתי במקרקעי הציבור — מעליהם, מתחתם ודרכם — לצורכי הבינוי הפרטי שהיא מציעה. הציבור נושא בעלות, והיזם נהנה מן התועלת.

81. ולא זו אף זו — ובמישור הקנייני התכנית אינה מסדירה את השימושים הללו בדרך מקובלת. לא נקבעה זיקת הנאה רשומה לטובת העירייה או כנגדה, לא הוסדרה חלוקת האחריות לתחזוקה ולביטוח, לא נקבע מנגנון לפיצוי בגין השימוש, ולא הוסדרה שאלת הנשיאה בעלויות. יובהר, זיקת הנאה כן נקבעה בתכנית — אך לטובת המעבר הציבורי

בתא שטח 142 בלבד. כלומר, מגישת התכנית מיטיבה לדעת כיצד להסדיר זיקת הנאה מקום שהדבר משרת אותה — ונמנעה מכך מקום שהדבר נדרש לטובת הציבור.

82. אשר על כן, מתבקשת כבוד הוועדה המחוזית להורות כלהלן:

82.1. יוסדרו כדין, ויירשמו, מלוא הזיקות והשימושים שהתכנית מטילה על מקרקעי הציבור — לרבות המעבר המוטורי, החניון התת-קרקעי ושטחי השירות הנלווים;

82.2. ייקבע כי מלוא עלויות ההקמה, התחזוקה, הביטוח והאחריות בגין השימושים האמורים יחולו על מגישת התכנית ועל בעלי הזכויות הפרטיים הנהנים מהם, ולא על הקופה הציבורית;

82.3. תיבחן התמורה הראויה בגין השימוש שנעשה במקרקעי הציבור לצורכי הבינוי הפרטי.

ג. 9 אי ביטול הכדאיות הכלכלית בהכללת חלקות 35, 36 ו- 37

83. פרק זה עניינו בעובדה העולה ממסמכי מגישת התכנית עצמה, ואשר יש בהן כדי להשליך על כלל האמור לעיל כי קיים מרווח כלכלי המאפשר ליתן לציבור את המגיע לו.

84. חוות הדעת הכלכלית לפי תקן 21, שערך שמאי מטעם מגישת התכנית ואשר צורפה למסמכי ההפקדה, מציגה את התמונה הבאה:

סה"כ תקבולים (ללא מע"מ)	₪ 899,430,000
סה"כ עלויות הפרויקט	₪ 758,451,264
רווח צפוי	₪ 140,978,736
שיעור הרווח מעלויות	18.59%
שיעור הרווח ממכירות	15.67%

85. אין המתנגדות טוענות כי שיעור רווח זה מופרז, ואין הן מבקשות לגרוע מרווחיו של היזם, אלא להצביע על רווחיות בלתי מבוטלת של הפרויקט גם על דעת יזמית התכנית. פרויקט המניב לפי תחשיבי היזם עצמו רווח של קרוב ל-141 מיליון ₪ — יש בו כדי לשאת בתמורה ראויה לציבור, מבלי שכדאיותו תיפגע ומבלי שיידרש להגדלת היקף הזכויות.

86. ויודגש — מטלות ציבוריות נאמדו באותה חוות דעת ב-20,094,857 ₪ בלבד, קרי כ-2.6% מעלות הפרויקט, וכ-14% מן הרווח הצפוי. אל מול מאות יחידות דיור חדשות,

אל מול הריסתם של שני מבני ציבור פעילים, ואל מול נטילת מקרקעיה של העירייה — זהו חלקו של הציבור.

87. ומכאן לנקודה המרכזית, אשר יש בה להטיב עם התכנית המופקדת, והיא כאמור הכללת מלוא חלוקות 35, 36 ו-37 בתחום התכנית — כמבוקש בפרק ג.1 לעיל — המייתרת את החשיפה של התכנית כפוגעת מעיקרה בחלקות אלו. משתיכלל החלקה כולה, לא תיוותר עוד "קרקע גובלת" שנפגעת; קו הבניין יחדל להיות מופנה כלפי חוץ; והפגיעה תימנע במקורה, חלף היווצרותה ותשלום פיצוי בגינה.

88. זהו, אפוא, הפתרון היעיל, הזול והנכון תכנונית, קרי לא לפצות על פגיעה — אלא למנוע אותה במחשבה תחילה. ואת אשר יחסוך התכנון הנכון — לא יידרש איש לשלם.

89. אשר על כן, מתבקשת כבוד הוועדה המחוזית להורות תוכלל חלקה 35 במלואה בתחום התכנית, באופן המייתר את החשיפה מעיקרה.

פרק ד' הסעדים המבוקשים

90. נוכח כל האמור, ומשעה שנפלו בתכנית פגמים היורדים לשורש ההליך — הן בקביעת המצב הנכנס, הן באופן עריכתן של טבלאות האיחוד והחלוקה, והן בתמורה המוקצית לציבור — מתבקשת כבוד הוועדה המחוזית להורות כלהלן:

חלקה 35 — הכללה וייעוד

90.1. תוכלל חלקה 35 במלואה — 1,537 מ"ר — בתחום התכנית, כחטיבה תכנונית אחת ושלמה, ותתוכנן כמכלול;

90.2. יתוקן סיווגה של חלקה 35 במצב הנכנס — לייעוד מגורים, שהוא ייעודה התקף על פי דין ולא על יסוד התרש"צ, ותתוקנה טבלאות האיזון והחלוקה בהתאם;

90.3. יתוקן סיווגה של חלקה 38 במצב הנכנס — לייעוד מגורים, שהוא ייעודה התקף על פי דין ולא על יסוד התרש"צ, ותתוקנה טבלאות האיזון והחלוקה בהתאם;

90.4. יבוטל קו הבניין 0 המופנה כלפי יתרת חלקה 35, יוסדרו המפלסים והנגישות המוטורית אליה, ותתוכנן חזית רחוב מקסיקו כדופן עירונית פעילה;

טבלאות האיחוד והחלוקה

90.5. יתוקנו הטבלאות מן היסוד — לרבות פירוט שמות הבעלים במצב היוצא, קישור מלא בין המצב הנכנס למצב היוצא, וזיהוי השווי של כל חלקה בנפרד;

90.6. יתוקנו הסתירות והאי-דיוקים שבין מסמכי מגישת התכנית לבין עצמם;

התמורה לעירייה

90.7. יוקצה לעירייה שטח ציבורי פתוח בדו-ממד — כקרקע ממש, המשתרעת בעומק ובגובה — בהיקף מלוא השטח שנגרע ממנה, בתחומי התכנית; והשטח הציבורי הפתוח הנדרש מכוח הפרוגרמה של התכנית יתווסף עליו בתלת-ממד, ולא יבוא במקומו;

90.8. יוקצו לעירייה שטחים לצורכי ציבור בבעלותה המלאה, כמגרש עצמאי ונפרד — שאינו תלול, אינו נפגע מקו בניין 0 או מבינוי צמוד, ואינו כרוך ברישום כתת-חלקה בבית משותף;

90.9. היקף שטחי הציבור יותאם לפרוגרמה הנגזרת מתוספת יחידות הדיור המוצעת;

90.10. ייבחנו טיבו, שוויו ושמיותו של כל מגרש המוקצה לעירייה — ולא שטחו בלבד;

חלקה 26 ומבני הציבור

90.11. תיערך אבחנה כדין לפי תקן 15, ותייחס תרומת מבני הציבור שעל חלקה 26 לשווי במצב הנכנס;

90.12. לא תותר הריסת מבני הציבור בטרם הוסדר להם מקום חלופי בפועל, בתיאום עם המתנגדות על כל הגורמים הרלוונטיים בהן ועם המשתמשים;

90.13. מלוא התמורות והחבויות הכרוכות בהריסת המבנים ובפינוי המשתמשים — יחולו על מגישת התכנית;

90.14. התמורות האמורות לא יבואו על חשבון מכסת שטחי הציבור הנדרשת מכוח הפרוגרמה;

מקרקעי הציבור והרובד הכלכלי

90.15. יוסדרו כדין ויירשמו מלוא הזיקות והשימושים שהתכנית מטילה על מקרקעי הציבור — לרבות המעבר המוטורי, החניון התת-קרקעי ושטחי השירות הנלווים — ותיבחן התמורה הראויה בגינם;

90.16. לא תאושר התכנית במתכונתה הנוכחית, ויוחזרו מסמכיה למגישתה לשם תיקון יסודי, ובראשם המסמכים השמאיים ובעקבותיהם יתר מסמכי התכנית.

בקשה להגשת חוות דעת שמאית מטעם המתנגדות

91. לצד האמור, ובנפרד ממנו, מתכבדות המתנגדות לבקש מכבוד הוועדה כי תתיר להן להגיש חוות דעת שמאית מטעמן, כתמיכה בטענותיהן, וזאת בתוך פרק זמן שתורה עליו הוועדה.

92. הבקשה מושתתת על הטעמים הבאים:

- 92.1. **מהות הטענות מחייבת זאת.** עיקר טענותיהן של המתנגדות — סיווגה של חלקה 35 במצב הנכנס, שמירת השווי היחסי, תרומת המחברים לפי תקן 15, וטיבה של ההקצאה במצב היוצא — הן טענות שבלב מקצוע שמאות המקרקעין. הוועדה הנכבדה תפיק תועלת מהצגתן אף במישור המקצועי-שמאי, לצד המישור המשפטי והתכנוני.
- 92.2. **פערי המידע.** טבלאות האיחוד והחלוקה, כמפורט בפרק ג.4 לעיל, אינן מציננות את שמות הבעלים במצב היוצא ואינן מאפשרות לעקוב אחר שרשרת הזכויות. בנסיבות אלה נדרשת עבודת ניתוח שמאית של ממש — ומן הדין שתיערך על יסוד המסמכים המתוקנים, לכשיתוקנו.
- 92.3. **חובתה של העירייה כנאמן הציבור.** עיריית ירושלים אינה בעל זכויות פרטי. היא רשות ציבורית, האמונה על שמירת נכסי הציבור שהופקדו בידה ועל ניהולם בנאמנות עבור תושבי העיר. חובה זו מחייבת אותה שלא להסתפק בטענה משפטית, אלא לבסס את עמדתה על תשתית מקצועית מלאה — הן כלפי הוועדה הנכבדה, הן כלפי גורמי הביקורת החלים עליה, והן כלפי הציבור שאת ענייניו היא מייצגת.
- 92.4. **היקף המקרקעין ומורכבות ההליך.** עסקינן בהליך של איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, שתוצאתו נטילת קניין ציבורי בהיקף ניכר. הליך בהיקף ובעוצמה כאלה מצדיק, ואף מחייב, בחינה שמאית עצמאית של המתנגדות כדי שיוכלו לעמוד ולהגן על זכויותיהן — זכויות תושבי העיר ירושלים.
- 92.5. **סד הזמנים.** לוח הזמנים שנקצב להגשת ההתנגדויות לא איפשר למתנגדות, כגופים ציבוריים הכפופים להליכי אישור והתקשרות מסודרים, להשלים את עריכתה של חוות דעת שמאית עד למועד זה. אין בכך כדי לגרוע מטענותיהן, המבוססות על מסמכי מגישת התכנית עצמה — כי אם כדי להבהיר מדוע מתבקשת ההשלמה.
93. יובהר כי אין בבקשה זו כדי לעכב את הדיון בהתנגדות, והמתנגדות יערכו כמיטב יכולתן להשלים את חוות הדעת בהקדם, כפי שתורה הוועדה המחוזית.
94. אין בהתנגדות זו כדי למצות את מלוא טענות המתנגדות, וכל זכויותיהן שמורות. המתנגדות שבות ומבקשות להופיע בפני הוועדה הנכבדה ולהשמיע את טענותיהן אף בעל-פה, בטרם תתקבל בה החלטה.

95.


בכבוד רב ובברכה,



יוסי לבן, עו"ד

העתק :

תצהיר

אני הח"מ, אני הח"מ, עו"ד אלעד גונן, ת.ז. 036492312 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב לאמור:

1. אני משמש בתפקיד מנהל האגף לנכסי העיריה בעיריית ירושלים.
2. אני עושה תצהירי זה כתמיכה ולאימות האמור בהתנגדות עיריית ירושלים לתוכנית לתכנית 101-1300805 (להלן: "התוכנית") אשר הוגשה לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "ההתנגדות").
3. האמור בהתנגדות נכון לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.
4. הטיעון המשפטי הכלול בהתנגדות הוא נכון לפי מיטב ידיעתי ואמונתי. המקור לידיעתי ולאמונתי הוא מהנאמר לי על ידי בא-כוח העיריה במסגרת ההתנגדות.
5. הנני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אלעד גונן, עו"ד
מנהל אגף נכסי העירייה

תהילה אלחרט, עו"ד
הנני מאשר בזאת כי ביום 19.07.2026 הופיע בפני, עו"ד מ.ר. 79946, אלעד גונן ת.ז. 036492312, ואחרי שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה.

תהילה אלחרט, עו"ד
מ.ר. 79946
עו"ד

ייפוי כח

אני הח"מ **עיריית ירושלים**, מספר 50023008 ממנה ומייפה את כוחו של עו"ד יוסי לבן ו/או כרמי זקן ו/או אבישי פלדמן ו/או אילנית שמעון ו/או אברהם משה ו/או עמוס לבן ו/או יהודית אדלר ו/או מתן כהן ו/או יוסף יקיר כולם יחד או כל אחד מהם לחוד להיות באי כוחי, לייצגני ולפעול עבורי, **בהתנגדות לתכנית מופקדת מספר 101-1300805 התחדשות עירונית – רחוב מקסיקו, קרית מנחם, ירושלים** (להלן: "התכנית"). בלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל בא כוחי יהיה ראשי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן בכל הקשור לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום ולהגיש כתב התנגדות, תגובה להתנגדויות, תובענה, תביעה או תביעה שכנגד, בקשה למתן ערער, ערעור, הודעה, טענה, וכל הליך אחר הנוגע או הנובע מהעניין הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל גוף ו/או מוסד ו/או מוסד ציבורי ו/או פרטי, לרבות כל מוסדות התכנון, כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים, הן ממשלתיים והן אחרים עד לערכאה האחרונה.
3. בכלל זה לייצגני ולהופיע בשמי בפני כל מוסד תכנוני, לרבות מוסדות תכנוניים למיניהם וועדות משנה, לשכת רישום המקרקעין, רשם הקרקעות ולחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל פעולה מוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין, והכל ביחס לעניין הנ"ל.
4. לבקש ולקבל חוות דעת מומחים מכל מומחה, או מוסד בכל תחום התמחות הנובע או קשור במישרין או בעקיפין לעניין הנ"ל.
5. להתפשר בכל עניין הנובע או הנוגע מהעניינים הנ"ל.

בייפוי כוח זה לשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, והמילים הבאות תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 19.7.2026

חיים נרגסי, עו"ד
חוקן המסמכים לעירייה
מינהל חוקן המסמכים בעיריית ירושלים
מ.ר. 42754

עיריית ירושלים

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

יוסי לבן, עו"ד

טופס פירוט התנגדות

1300805

תאריך: 4.6.26

שם פרטי: _____

שם משפחה: _____

דניאל

050-5216821

מען המתנגד: יעקב פולוצקי 18 ירושלים

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם: קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
- על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

פירוט ההתנגדות:

ב"ה

למרשי יש שתי דירות ברחוב מקסיקו 8 דירה 5 כניסה א.

המודד של היזם קבע שמגיע לנו תמורה של 172 מטר

בפגישות שהתקיימו עם משרד היזם בנוסף לעשרות שיחות טלפוניות, הם לא באו לקראתנו, ולא קיבלו את דרישותינו.

לאור הנ"ל, אנו מתנגדים התנגדות נמרצת לתכנית, כל עוד לא יזמנו אותנו למשרדם ויחתמו לנו על התמורה המבוקשת על ידינו.

אם היזם והמייצגים אותו יזמנו אותנו למשרדם ויחתמו לנו על התמורה שאנחנו נקבל לאחר הבניה כי אז נשוב ונבטל את התנגדותינו לתכנית.

כל עוד לא יזמנו אותנו כי אז ההתנגדות שאנו מגישים כעת תהיה בתוקף ותעמוד בתוקף עד למתן החלטה אחרת.

מחלקת ייעוץ
התכנון והנדסה למבנים וזירה



מנהל
התכנון



1300805

הקמת התכנון והנדסה (הכניס איחוד וחלוקה) תשס"ט-2009

טופס 4

(הקמת/הנדסה)

התקנת בעל מקרקעין לתכנית איחוד וחלוקה

תאריך

לכבוד

מוסד התכנון לשכת התכנון מחוז ירושלים

שלומציון המלכה 1 ירושלים

1300805

הנדסה תכנית איחוד וחלוקה מס'

31 חורף

כדי בבעלות

30436/5/21

בהתאם לתקנות חוק התכנון והנדסה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט-2009, אני
מדיעבש כי אנו מתכננים לייעוץ הנדסה ולבדוק, הכוללת הנדסה בדרך איחוד
וחלוקה של שני המקרקעין המצויים לעיל.

אין לי אחריות בהודעה זו לתכנון ולבדוק את התכנון והנדסה, תשס"ט-2009
המקרקעין המצויים לעיל, אלא את התכנון והנדסה בהתאם להוראות סעיפים 101 עד 103 א לחוק
האיחוד.

בכבוד רב

הנדסה תכנית איחוד וחלוקה מס' 30436/5/21 חורף 31

תאריך

1300805

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר

1. תצהיר

אני החתום/ת פטח יצחק חורי נושא/ת תעודת זהות מס' 046560983 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב בלהל:

2.

פרטי המתנגד/ת

יצחק חורי

שם בא כוחו של המתנגד

צניאל צניאל

שם המתנגד

מיקום

9395808

ת.ד.

050-5216821

נייד

02-6768088

מספר פקס

050-5216821

כתובת דואר אלקטרוני

3.

מיקום דירת המתנגד ביחס לבניית המבוקשת

רחוב	מספר בית	דירה	בנייה	קומה	מרחק בין הדירות
מכסי 17	8	5	א	ג	המגורים א' כ"א
מכסי 17	8	5	א	ג	המגורים ב' כ"א

4.

סטטוס דירת המתנגד - בעלות/שכירות/דמי מפתח/חכירה (הקף בעיגול)

5.

נימוקי ההתנגדות (ניתן להוסיף דף נוסף)

הבדל 2 דירה בכתובה הנ"ל

ע"פ מדידת שטח האוצר מ"מ 17.4, 4, 17.4 מ"ר, המבנה תב"ע קפיטל אינה מכירה בכוונת אלא ובאמצעות מתאמץ להימנע, כי אין מנייה כאלהם על אף יאמר על אצל - אין מנייה במגורים אצלם. לכל הרישע שגם לא אשר יסדנו לא ככוונתו "הם הסכם

מינהל התכנון
חוקה המחוזית - מחוז ירושלים
13-07-2020
נתקבל

6.

תצהיר המאמת את העובדות

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

חתימת מגיש ההתנגדות

יצחק חורי

רביד מרבי, עו"ד
מ.ר. 70804

046560983

מ.ר.

יצחק חורי

עו"ד, מאשר/ת כי מר/ת גבי

התם על תצהירי ביום 8.7.2020, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים

הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני

054-7672450

טלפון

כתובת

1300805

מ.ר.

יצחק חורי

חתימת רשות/ת עו"ד

adp

רביד מרבי

עו"ד

70804

מ.ר.

יצחק חורי

חתימת רשות/ת עו"ד

adp

רביד מרבי

עו"ד

70804

מ.ר.

יצחק חורי