טופס פירוט ההתנגדות

תאריך: 2026\7\2

שם פרטי: חכים

שם משפחה: אבו אלדבעאת

מען המתנגד:

סמטה 3, רח' אל-תורי

שכונת אבו תור

ירושלים

פירוט ההתנגדות

אני, תושב/ת שכונת אבו תור, מגיש/ה בזאת התנגדות לתכנית מס' 101-1248970 להקמת בית מלון במבנה נשוא התכנית.

התנגדותי אינה נובעת מהתנגדות עקרונית לפיתוח או לתיירות, אלא מהחשש הכבד כי התכנית, במתכונתה הנוכחית, תפגע באופן משמעותי בזכויות התושבים, במורשת ההיסטורית של השכונה, בבטיחות הציבור, באיכות החיים ובתקינות ההליך התכנוני.

אני מתגורר בסמטה 3 ברחוב אל-תורי, שהיא הדרך אשר צפויה לשאת את עיקר עומסי התנועה הנובעים מהתכנית. לפיכך, אני צפוי להיפגע באופן ישיר מהשינויים המוצעים, הן מבחינת בטיחות, הן מבחינת הנגישות לביתי והן מבחינת איכות החיים

להלן נימוקי ההתנגדות:

١. פגמים בהליך התכנוני ובשיתוף הציבור

למיטב ידיעתנו, התכנית לא פורסמה באופן נגיש וראוי לתושבי השכונה כנדרש בדין. תושבים רבים כלל לא ידעו על קיומה של התכנית ולא קיבלו כל הודעה או פרסום שאפשר להם לממש את זכותם החוקית להגיש התנגדות.

כתוצאה מכך נפגעה זכותם של תושבי השכונה להשתתף בהליך התכנוני באופן הוגן ושקוף.

בנסיבות אלה, אבקש מוועדת התכנון והבנייה להאריך את המועד להגשת התנגדויות, כדי לאפשר לכלל תושבי השכונה לממש את זכותם ולהביע את עמדתם.

٢. פגיעה בזכויות הקניין

למיטב ידיעתנו, קיימים סימני שאלה מהותיים באשר לזכויות הבעלות בחלק מהמקרקעין הכלולים בתחום התכנית.

בנוסף, הדרך המוצעת עוברת בחלקה בשטח פרטי, באופן העלול לפגוע בזכויות קנייניות של בעלי הקרקע.

כל עוד סוגיית הבעלות אינה מוסדרת באופן ברור ומלא, אין מקום לקדם את התכנית.

٣. כשלים תחבורתיים ובטיחותיים

מצורפת להתנגדות זו חוות דעת הנדסית־תחבורתית שנערכה על ידי מהנדס תחבורה מוסמך.

חוות הדעת מצביעה על כשלים מהותיים בתכנית, ובין היתר:

* היעדר בחינת השלכות תחבורתיות מלאה כנדרש.

* עומסי תנועה משמעותיים הצפויים ברחובות השכונה.

* חסימת צירי גישה וצירי חירום.

* פגיעה בבטיחות הולכי הרגל.

* אי־התאמה של מערכת הדרכים לתנאי השטח.

* כשלים תכנוניים בתכנון הכניסות, היציאות והתפעול של בית המלון.

חוות הדעת מסכמת כי התכנית אינה עומדת בדרישות המקצועיות של משרד התחבורה וממליצה לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית.

٤. שינוי ייעוד הדרך ופגיעה בבטיחות הציבור

התכנית מבקשת להפוך דרך פרטית לדרך ציבורית וכן לשנות מעבר המיועד להולכי רגל לדרך לכלי רכב.

שינוי זה צפוי לפגוע בבטיחות הולכי הרגל, ובפרט בילדים, בקשישים ובמשפחות המתגוררות בשכונה, וכן לשנות באופן מהותי את אופיו של המרחב הציבורי.

٥. פגיעה במבנה היסטורי ובמורשת השכונה

המבנה נשוא התכנית הוא ארמון היסטורי בעל ערך תרבותי, אדריכלי ומורשתי רב.

מדובר במבנה המהווה חלק בלתי נפרד מהמורשת ההיסטורית של שכונת אבו תור ושל העיר ירושלים.

לדעתנו, אין לבצע כל שינוי העלול לפגוע במאפייניו המקוריים, ויש לפעול לשימורו בהתאם לעקרונות שימור מבנים היסטוריים ולמען הדורות הבאים.

ז. אי־התאמת התשתיות לפרויקט

התשתיות הקיימות בשכונה, לרבות מערכת הביוב, מערכת הדרכים ותשתיות השירות, אינן מתאימות להיקף הפעילות הצפוי של בית מלון.

הפרויקט צפוי להעמיס באופן משמעותי על התשתיות הקיימות ולפגוע באיכות החיים של תושבי השכונה.

ח. פגיעה באופייה של השכונה

שכונת אבו תור היא שכונת מגורים שקטה בעלת אופי קהילתי והיסטורי ייחודי.

הקמת בית מלון בלב השכונה צפויה לשנות באופן משמעותי את אופייה, להגביר את עומסי התנועה, הרעש ותנועת המבקרים, ולפגוע באיכות חייהם של התושבים.

ט. צורכי הקהילה

תושבי השכונה זקוקים לפיתוח שישרת את הקהילה המקומית, לרבות יחידות דיור, שיפור התשתיות ושירותים ציבוריים.

פרויקט מלונאי אינו נותן מענה לצרכים אלו ואף עלול לפגוע בהתפתחותה העתידית של השכונה.

י. התנגדות רחבה של הקהילה

התנגדות זו אינה התנגדות אישית בלבד.

תושבים רבים בשכונת אבו תור מתנגדים לתכנית בשל הפגיעה הצפויה במורשת ההיסטורית, בזכויות הקניין, בבטיחות הציבור ובאיכות החיים.

למיטב ידיעתנו, גם גורמים קהילתיים בשכונה, ובהם המרכז הקהילתי ומוכתר השכונה, הביעו את התנגדותם לתכנית.

לאור כל האמור לעיל

אבקש מוועדת התכנון והבנייה לשקול בכובד ראש את כלל הטענות המפורטות לעיל.

התכנית במתכונתה הנוכחית מעוררת שאלות מהותיות הנוגעות להליך התכנוני, לבטיחות הציבור, לזכויות הקניין, לשימור המורשת ההיסטורית ולאיכות חייהם של תושבי השכונה.

לפיכך, אבקש:

* לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית.

* להורות על בחינה מחודשת של סוגיית הבעלות במקרקעין.

* לתת משקל מלא לחוות הדעת ההנדסית־תחבורתית המצורפת.

* להבטיח את שימור המבנה ההיסטורי ואת אופייה הייחודי של שכונת אבו תור.

* להאריך את המועד להגשת התנגדויות, מאחר שתושבים רבים לא ידעו כלל על קיומה של התכנית בשל היעדר פרסום נאות.

* לקיים סיור במקום לפני קבלת כל החלטה, על מנת להתרשם באופן בלתי אמצעי מאופייה של השכונה, מהמבנה ההיסטורי ומהשלכותיה הצפויות של התכנית.

* למיטב ידיעתנו, קיימת אי־בהירות באשר לזכויות במקרקעין הכלולים בתכנית, ולפיכך אנו מבקשים מהוועדה לברר סוגיה זו בטרם תקודם התכנית

בכבוד רב,

פירוט ההתנגדות:

חוות דעת הנדסית־תחבורתית

(חוות דעת מומחה)

תוכנית מס' 101-1248970

תאריך: 14 ביוני 2026

נערך ע.י אינג' מוחמד סבאח

מ.ר 20240898

אל: הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה – מחוז ירושלים / הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: חוות דעת הנדסית־תחבורתית בעניין כשלי תנועה ואי־התאמה להוראות מדריך הבה"ת

בתוכנית מתאר מקומית מס' **101-1248970 (בית מלון – אבו טור, ירושלים)**

ה נדסה
ר ואה
מ סביב
m.m.sabbah11@gmail.com אנג' מוחמד סבאח
052-8790339 רח' אבן סינא 105 טורעאן
תכנון תחבורה ומבנים

תוכן

1. מבוא ומינוי מקצועי 3

2. פרק א': אי־ביצוע בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת) חזויות בניגוד למדריך הבה"ת 3

3. פרק ב': כשלים גיאומטריים בתכנון חניית הרכב התפעולי ורכבי האספקה 5

4. פרק ג': השפעת המלון על רשת הדרכים, רמות השירות ותורי ההמתנה 6

5. פרק ד': פגיעה בבטיחות הולכי רגל, חתך רחוב וטופוגרפיה 6

6. פרק ה': ניהול תנועה בזמן ביצוע והיעדר שטח היערכות 7

7. פרק ו': ניתוח רדיוס פנייה דינמי לרכבי תכנון 7

8. פרק ז': כשל סטטוטורי ופגם מינהלי – דחיית פתרונות תנועה לשלב הרישוי 8

9. פרק ח': חסרים מהותיים במסמכי התנועה שהגיש היזם 8

10. פרק ט': חלופה תכנונית מבוססת ניהול ביקוש 9

11. סיכום ומסקנות אופרטיביות לוועדה 9

ה נדסה
ר ואה
מ סביב
m.m.sabbah11@gmail.com אנג' מוחמד סבאח
052-8790339 רח' אבן סינא 105 טורעאן
תכנון תחבורה ומבנים

הצהרת עורך חוות הדעת

עורך חוות הדעת, מר מוחמד סבאח, מ.ר. 20240898, הינו מהנדס אזרחי בעל תואר ראשון בהנדסה אזרחית – מבנים ותחבורה, ותואר שני בהנדסה עירונית. לימודיו לתואר הראשון הושלמו בשנת 2006. בשנת 2012 הוסמך בניהול פרויקטים, ובשנת 2013 הוסמך בתכנון תחבורה.

"חוות דעת זו ניתנת חלף עדות בבית המשפט, והנני מצהיר כי ידוע לי שדינה, לעניין הוראות הדין הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה, כדין עדות שניתנה בבית המשפט.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה על יסוד ידיעותיי, מומחיותי, ניסיוני המקצועי והמסמכים שעמדו לעיוני, וכי אין לי כל עניין אישי, ישיר או עקיף, בנכס נשוא חוות הדעת".

בכבוד רב ,
אינג' מוחמד סבאח
מהנדס אזרחי ומתכנן תחבורה
מ.ר 20240898

1. מבוא ומינוי מקצועי

חוות דעת זו נערכה בידי אינג' מוחמד סבאח, מהנדס אזרחי ומתכנן תחבורה, לבקשת דיירים ובעלי זכויות קניין הגובלים בתחום תוכנית מס' 101-1248970 (להלן: **"התוכנית"**). עניינה בבחינת ההיבטים ההנדסיים־תחבורתיים של התוכנית, ובכלל זה השפעתה על רשת הדרכים הציבורית, מערך החניה, תנועת רכבי האספקה ובטיחות הולכי הרגל.

חוות הדעת מבוססת על הקריטריונים שנקבעו בדו"ח הסופי של משרד התחבורה ומינהל היבשה: **"מדריך להכנת בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת)" (ינואר 2003)**, להלן: **"מדריך הבה"ת"**.

2. פרק א': אי־ביצוע בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת) חזויות בניגוד למדריך הבה"ת

יוזמי התוכנית לא הגישו למוסד התכנון בחינת השלכות תחבורתיות מלאה, שיטתית ומערכתית, והסתפקו בנספח תנועה מקומי בלבד. מחדל זה מהווה, לשיטתי, פגם מהותי בהליך התכנוני, העומד בניגוד להוראות המחייבות של מדריך הבה"ת.

ה נדסה
ר ואה
מ סביב
m.m.sabbah11@gmail.com אנג' מוחמד סבאח
052-8790339 רח' אבן סינא 105 טורעאן
תכנון תחבורה ומבנים

- **חובת עריכת בה"ת במצב עומס:** בהתאם לפרק **2, סעיף 2.9 למדריך הבה"ת**, בחינת תנאי הסף לתנועה הנוצרת חייבת להיעשות על יסוד רמת השירות הקיימת ברשת הדרכים, ולא במנותק ממנה. סטייה מדרישה זו גורעת מתוקפה המקצועי של הבחינה התחבורתית.
- **התעלמות מפוטנציאל הביקוש ברשת הרקע: פרק 2, סעיף 2.13 למדריך הבה"ת** מחייב להביא בחשבון את מלוא זכויות הבנייה המאושרות והמתוכננות לצורך אומדן הביקוש על מערכת התחבורה. משלא נעשה כן, נפגם בסיס ההערכה התחבורתית. בשכונת אבו טור רמת השירות הקיימת בשעות השיא היא D עד E, והבאה בחשבון של מלוא הזכויות באזור מעלה את יחס הנפח־קיבולת (V/C) מעל 1.0, היינו לרמת שירות F, עוד בטרם מובאת בחשבון תוספת רכבי המלון.
- **חציית תנאי הסף הסטטוטוריים:** בהתאם לפרק **2, סעיפים 2.15 ו2.18 למדריך הבה"ת**, ובפרט **איור 2.2**, מקום שבו מערכת התחבורה מצויה בסמיכות לרוויה, כל תוספת העולה על 100 יר"מ בשעת שיא מחייבת עריכת בה"ת מלאה. התוכנית כוללת 39 חדרי אירוח לצד אולמות הסעדה ואירועים, ובשעת שיא ערב מייצרת כ־145 יר"מ לשעה. בנסיבות אלה, אי־עריכת בה"ת מלאה עולה כדי פגם הנדסי ומינהלי מהותי.

להלן הערכה כמותית חזויה של קריסת הרשת בעקבות תוספת תנועת רכבי הפרויקט:

לוח 1: רמות שירות חזויות בצמתי מפתח בשעת שיא ערב/אירועים

הצומת הנבדק	ללא פרויקט (שנת יעד 2036)	עם פרויקט (שנת יעד 2036)	המשמעות ההנדסית
צומת רח' עשהאל / רח' אל־ת'ורי	רמת שירות D (עיכוב מתון)	**רמת שירות F (קריסה תנועתית)**	תוספת התנועה של רכבי המלון והאספקה מבטלת את יתרת הקיבולת של הצומת המקומי הצר.
צומת היציאה לדרך חברון	רמת שירות E (עומס ותורים קיימים)	**רמת שירות F (חסימה קריטית)**	תורי רכבי היסעים ומוניות צפויים לגלוש אל הציר העורקי הראשי ולשבש את זרימתו.

ה נדסה
ר ואה
מ סביב
m.m.sabbah11@gmail.com אנג' מוחמד סבאח
052-8790339 רח' אבן סינא 105 טורעאן
תכנון תחבורה ומבנים

הצומת הנבדק	ללא פרויקט (שנת יעד 2036)	עם פרויקט (שנת יעד 2036)	המשמעות ההנדסית
צומת הגישה לרמפת החניון (סמטה 3)	רמת שירות C (תנועה מקומית חופשית)	**רמת שירות F (שיתוק תפעולי מלא)**	בהיעדר שטח אחסון לפני מחסום החניון התת־קרקעי, התור יגלוש ישירות אל הדרך הציבורית.

3. פרק ב': כשלים גיאומטריים בתכנון חניית הרכב התפעולי ורכבי האספקה

תפעולו השוטף של בית מלון הכולל שטחי כנסים והסעדה מחייב תנועת רכבי משא, פריקה וחלוקה. מעיון בתוכנית עולה כי היא לוקה בכשלים גיאומטריים מהותיים, אשר אינם מאפשרים תפעול בטוח, תקין וסביר של המערך התפעולי.

- **חובת הפרדת זרמים תפעוליים:** הנחיות התכנון של משרד התחבורה מחייבות הפרדה בין תנועת שירות לבין תנועת אורחים, לשם צמצום חיכוך, מניעת סיכון ושמירה על תפעול תקין.
- **סתירה גיאומטרית בהוראות התוכנית:** סעיף 2.4 לתוכנית אוסר מעבר אספקה דרך השטחים הציבוריים המרכזיים של המלון, בעוד שסעיף 2.6.0 מחייב כי כלל החניה תמוקם בתחום המגרש ובתת־הקרקע. לנוכח שטח המגרש המצומצם (תא שטח 1 – 1,111 מ״ר) ומגבלות השימור האוסרות שינוי בקירות המבנה ההיסטורי, לא ניתן, הלכה למעשה, לייצר הפרדה פיזית בין אורחים לבין רכב תפעולי. משכך, ערבוב הזרמים הוא תוצאה תכנונית צפויה, הסותרת את תקני ההנדסה והרישוי.
- **אי־התאמה לרכב תכנון SU-9:** לפי פרק 6, סעיף 6.12 למדריך הבה״ת, קיימת חובה לאמוד במפורש את נסיעות הרכב התפעולי. תפעול מטבח ואולם אירועים מחייב משאיות חלוקה בינוניות, ואולם הדרך המוצעת (תא שטח 102) והסמטאות ההיסטוריות הסמוכות, ברוחב 3.5–4.5 מטרים בלבד, אינן מאפשרות רדיוסי פנייה ותמרון לרכב תכנון מסוג זה.
- **חסימת צירי חירום:** עצירת משאית אספקה אחת בפתח השירות חוסמת את נתיב הנסיעה היחיד ברחוב. מצב דברים זה עומד בניגוד לפרק 6, סעיף 6.33 למדריך הבה״ת, שכן הוא מונע מעבר של רכבי חירום, הצלה וכיבוי אש, ואף מאלץ נסיעה מסוכנת לאחור לאורך מאות מטרים בשטח בנוי וצפוף.

ה נדסה
ר ואה
מ סביב
m.m.sabbah11@gmail.com אנג' מוחמד סבאח
052-8790339 רח' אבן סינא 105 טורעאן
תכנון תחבורה ומבנים

4. פרק ג': השפעת המלון על רשת הדרכים, רמות השירות ותורי ההמתנה

הזרמת תנועה נוספת מחניוני המלון אל הסמטאות הצרות צפויה, במידת הסתברות גבוהה, להביא לכשל קיבולת מיידי ולפגיעה ניכרת ברמת השירות של רשת הדרכים המקומית.

- **ניתוח תורי המתנה:** בהתאם לפרק 6, סעיפים 6.23 ו־6.30 למדריך הבה״ת, יש לבצע הערכה כמותית של קיבולת הצמתים ושטחי האחסון בחניונים. מחסום הכניסה לחניון התת־קרקעי יוצר צוואר בקבוק מובהק. במודל M/M/1, עם קצב הגעה של כ־80 כלי רכב לשעה וקצב שירות של כ־90 כלי רכב לשעה, יחס העומס מגיע לכ־0.88.
- מן החישוב עולה כי אורך התור הממוצע בכניסה לחניון צפוי להגיע לכ־6.5 כלי רכב.
- בהנחת אורך ממוצע של 6 מטרים לרכב, נדרש שטח אחסון פנימי של לפחות 39 מטרים. בהיעדר שטח כאמור בתחום הקו הכחול לפני הרמפה, גלישת התור אל דרך 102 היא תוצאה צפויה ומתבקשת.
- **פגיעה בצמתים הסמוכים:** גלישת התור תחסום את צומת הגישה הפנימי, תתפשט לרחובות אל־ת׳ורי ועשהאל ותדרדר את רמת השירות ברשת לרמת F, תוך יצירת עיכובים בלתי סבירים לדיירי השכונה, בניגוד למדדי הביצוע שנקבעו בלוח 7.4 לפרק 7 במדריך הבה״ת.

5. פרק ד': פגיעה בבטיחות הולכי רגל, חתך רחוב וטופוגרפיה

סוגיות בטיחות ותנועה לא־ממונעת מהוות רכיב מחייב בכל בחינה תחבורתית, ואי־מתן מענה להן פוגע בתקינותה המקצועית של התוכנית.

- **היעדר תכנון בטיחותי מוקדם:** פרק 4, סעיף 4.1 למדריך הבה״ת מדגיש כי יש לשלב שיקולי בטיחות כבר בשלב התכנון, ולא להותירם לשלב שלאחר הביצוע. אי־עמידה בדרישה זו פוגעת בתקינות התכנון.
- **יצירת קונפליקט מסוכן במרחב ללא מדרכות:** התוכנית מבקשת לשנות ייעוד של מעבר ציבורי להולכי רגל לדרך לכלי רכב (תא שטח 102). לפי פרק 4, סעיף 4.2(iii)–(ii) למדריך הבה״ת, קיימת חובה להבטיח את בטיחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים ולהתאים את חתך הרחוב לרוחב הדרך. בפועל, בשל מגבלות הרוחב והטופוגרפיה, הדרך מתוכננת ללא מדרכות רציפות ותקניות ברוחב מזערי של 1.5 מטרים. בנסיבות אלה, הזרמת רכבי אורחים, מוניות ומשאיות אספקה במרחב צר

ה נדסה
ר ואה
מ סביב
m.m.sabbah11@gmail.com אנג' מוחמד סבאח
052-8790339 רח' אבן סינא 105 טורעאן
תכנון תחבורה ומבנים

זה יוצרת נקודות קונפליקט קבועות ומעמידה את הולכי הרגל, ובפרט ילדים וקשישים, בסיכון בטיחותי ישיר.

- **השלכות טופוגרפיות:** נספח הבינוי והמדידה מצביע על שיפועים חריפים האופייניים לאזור. בתנאים אלה, משאיות ורכב תפעולי מתקשים בזינוק ובתמרון בעלייה, וכתוצאה מכך גוברים רעש וזיהום אוויר מקומי מעבר למטרד התנועתי הקיים.

6. פרק ה': ניהול תנועה בזמן ביצוע והיעדר שטח היערכות

לשלבי הקמת הפרויקט נודעת השפעה ישירה על בטיחות התנועה, רציפותה ויכולת התפקוד של המרחב הציבורי בשכונה.

- **חובת התאמת התשתית לשלבי הביצוע:** פרק 4, סעיף 4.3 למדריך הבה"ת מחייב להתאים את התפתחות תשתית הדרכים להתקדמות הפרויקט, לשם צמצום מפגעים ותאונות.
- **היעדר שטח היערכות:** בניית אגף חדש בן ארבע קומות מעל הקרקע וחפירת שתי קומות תת־קרקעיות מחייבות תנועת משאיות כבדות, רכבי פינוי עפר, מנופים ומובילי ברזל במשך תקופה ממושכת. רשת הדרכים ההיסטורית בשכונה אינה מותאמת לכלים אלה. בהיעדר שטח היערכות קבלני בתוך הקו הכחול, משאיות הבטון והמשאבות ייאלצו לעמוד על נתיב הנסיעה הציבורי היחיד. מצב דברים זה צפוי לגרום לשיתוק תנועתי מתמשך ולמנוע מעבר רכבי חירום במשך חודשים.

7. פרק ו': ניתוח רדיוס פנייה דינמי לרכבי תכנון

- **מגבלות גיאומטריות ברחוב הציבורי:** רחוב אל־ת'ורי וסמטה 3 כוללים פניות חדות של 90 מעלות, בצמידות לגדרות בנויות ולמבנים לשימור, באופן המגביל באופן מהותי את אפשרויות התמרון.
- **ניתוח Swept Path:** כדי לאפשר מעבר בטוח של משאית חלוקה בינונית מסוג SU-9, נדרש רדיוס פנייה פנימי של לפחות 6.5 מטרים ורוחב מסדרון דינמי של כ־4.8 מטרים בזמן פנייה, בשל היסט צדי של הגלגלים האחוריים. בתנאי הרחוב הקיימים, משאית אספקה או רכב כיבוי אש כבד אינם יכולים להשלים פנייה מבלי לפגוע בקירות מבנים לשימור או לחדור לחצרות פרטיות. ממצא זה מלמד על כשל גיאומטרי מובהק.

ה נדסה
ר ואה
מ סביב
m.m.sabbah11@gmail.com אנג' מוחמד סבאח
052-8790339 רח' אבן סינא 105 טורעאן
תכנון תחבורה ומבנים

8. פרק ז': כשל סטטוטורי ופגם מינהלי – דחיית פתרונות תנועה לשלב הרישוי

הוראות התוכנית בפרק "תנאים בהליך הרישוי והביצוע" (סעיף 6.1.2, תנאי א') קובעות כי יש להגיש בשלב *הרישוי* תוכנית *מפורטת לפיתוח הדרך וכן* תוכנית *חניה מפורטת בתוך המגרש*.

- **סתירה לעקרונות מדריך הבה"ת:** לפי פרק 2, סעיף 2.32 למדריך הבה"ת, הפתרונות הפיזיים והסדרי התנועה חייבים להיקבע כבר במסמכי התוכנית הסטטוטוריים, ואין לדחותם לשלב הרישוי.
- **פגיעה בזכויות הציבור:** דחיית קביעת גבולות הדרך הציבורית והסדרי החניה לשלב היתר הבנייה שוללת מן הציבור אפשרות לפרסום, לעיון ולהגשת התנגדויות תחבורתיות. בכך יש כדי לפגוע בזכויות הטיעון והקניין של התושבים הגובלים, במיוחד מקום שבו מדובר בהריסת מבנים ובהפקעת קרקע פרטית בתא שטח 102.

9. פרק ח': חסרים מהותיים במסמכי התנועה שהגיש היזם

לפי דרישות הדיווח והנספחים הטכניים שבפרק **6 למדריך הבה"ת**, נספח התנועה שהגיש היזם חסר רכיבים הנדסיים מהותיים, ובהם:

1. **היעדר ניתוח רדיוסים דינמי:** לא צורף תשריט המציג את מסלול התמרון של משאית חלוקה מסוג SU-9 בצמתים המקומיים, כנדרש לצורך בחינה הנדסית מלאה.
2. **היעדר מודל תורים:** לא הוצג ניתוח המשווה בין קצב השירות במחסום הכניסה לחניון לבין קצב הגעת הרכבים בשעות השיא, באופן שאינו מאפשר להוכיח מניעת גלישת תורים למרחב הציבורי.
3. **היעדר תוכנית בטיחות להולכי רגל:** לא צורף ניתוח רמת שירות להולכי רגל (PLOS), אשר יראה כיצד ניתן לשלב תנועת כלי רכב והולכי רגל בסמטה נטולת מדרכות באופן בטוח.
4. **היעדר תוכנית היערכות לשלב הביצוע:** לא הוצג פתרון תפעולי למיקום משאיות הבטון והחפירה, מבלי לפגוע במבנים הקיימים .
5. חסום את ציר החירום היחיד של השכונה.

ה נדסה
ר ואה
מ סביב
m.m.sabbah11@gmail.com אנג' מוחמד סבאח
052-8790339 רח' אבן סינא 105 טורעאן
תכנון תחבורה ומבנים

10. פרק ט': חלופה תכנונית מבוססת ניהול ביקוש

לפי מדריך **הבה"ת, פרק 7 סעיפים 7.75, 7.76** ו־**7.81**, כאשר פרויקט פוגע באופן מהותי ברשת הדרכים יש להציע אמצעים חלופיים לניהול ביקוש ולצמצום השימוש ברכב פרטי.

- **חלופת מתחם נקי מרכב:** מוצע לאמץ חלופת TDM קשיחה, הכוללת ביטול קומות החניה התת־קרקעיות והרמפה, וכן ביטול ייעוד הדרך המוצעת בתא שטח 102 והשבתו לייעודו כמעבר מוגן להולכי רגל בלבד.
- **מערך היסעים מצומצם:** חניית רכבי האורחים והעובדים תוסדר בחניונים ציבוריים על ציר דרך חברון, ואילו ההגעה הלוגיסטית והסעת האורחים למלון יבוצעו באמצעות רכבים חשמליים זעירים, באופן שיש בו כדי לצמצם גודש, סיכון ומטרדים ברשת הדרכים השכונתית.

11. סיכום ומסקנות אופרטיביות לוועדה

על יסוד הניתוח ההנדסי־תחבורתי המפורט לעיל, ובהסתמך על הוראות מדריך הבה"ת של משרד התחבורה, מסקנתי המקצועית היא כדלקמן:

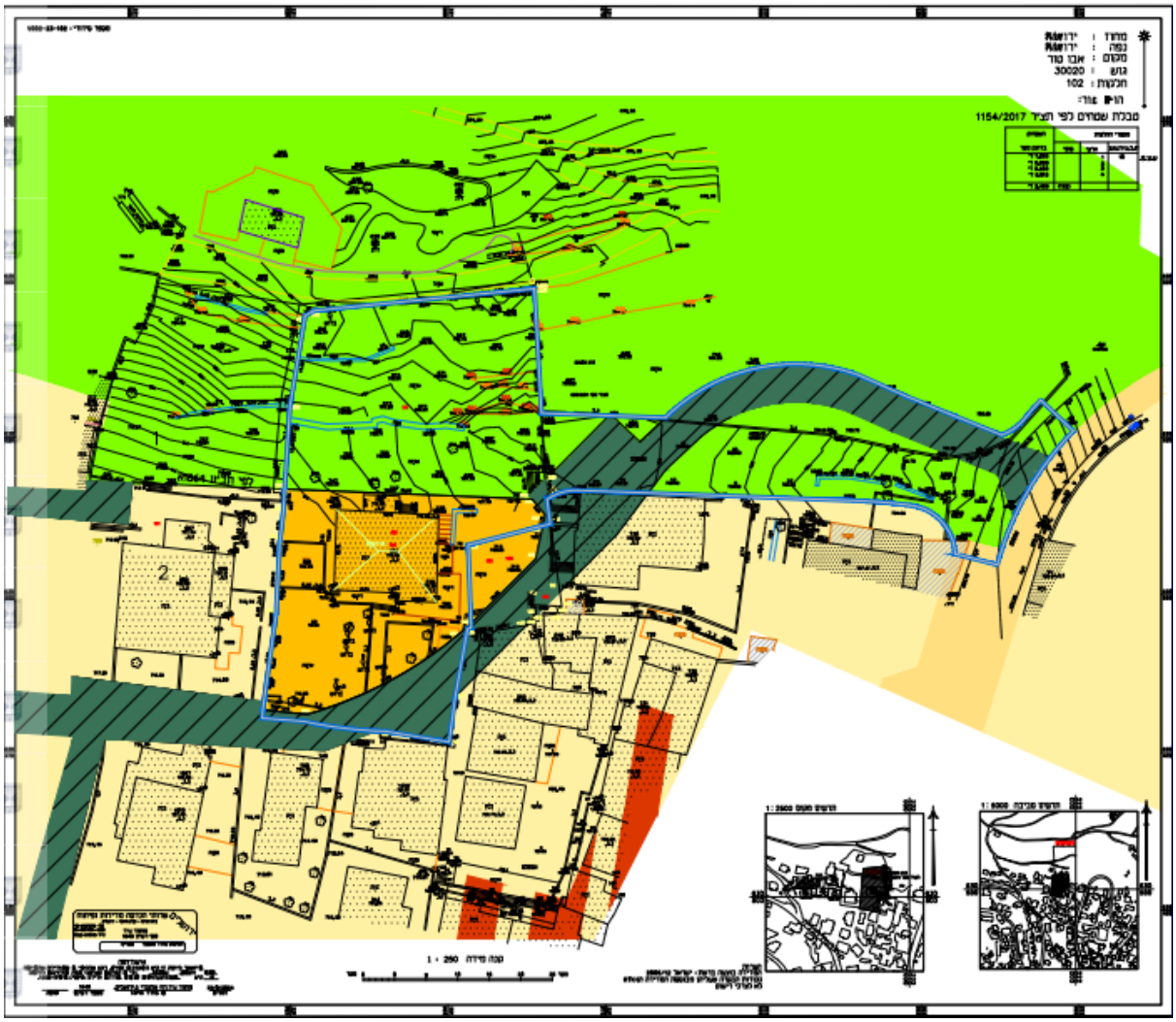
1. התוכנית מייצרת כשל תנועתי חריף ואינה עומדת בתנאי הסף ובדרישות הבטיחות שנקבעו במדריך הבה"ת, ובכך לוקה באי־עמידה מהותית בהוראות פרקים 2, 4 ו־6 למדריך.
2. התוכנית מציגה פתרונות גיאומטריים חסרים, אשר אינם מאפשרים חנייה ותמרון של רכב תפעולי מסוג SU-9, ובכך גורמים לחסימת צירי חירום שכונתיים, בניגוד להוראות פרק 6 למדריך.
3. מסמכי היזם חסרים רכיבים ניתוחיים מנדטוריים, והתוכנית לוקה בפגם סטטוטורי חמור עקב דחיית הכרעות מהותיות הנוגעות לגבולות הדרך ולהסדרי החניה לשלב הרישוי, בניגוד להוראות מדריך הבה"ת ולכללי ההליך התכנוני התקין.

לפיכך, המלצתי המקצועית וההנדסית לוועדה המחוזית הינה להורות על דחייתה של התוכנית במתכונתה הנוכחית. לחלופין, וככל שתישקל אפשרות לקדמה, מן הראוי להתנות זאת בהפיכת המתחם למתחם נקי מרכב, בביטול החניון התת־קרקעי ובהשבת תא שטח 102 לייעודו המקורי כמעבר מוגן ובטוח להולכי רגל.

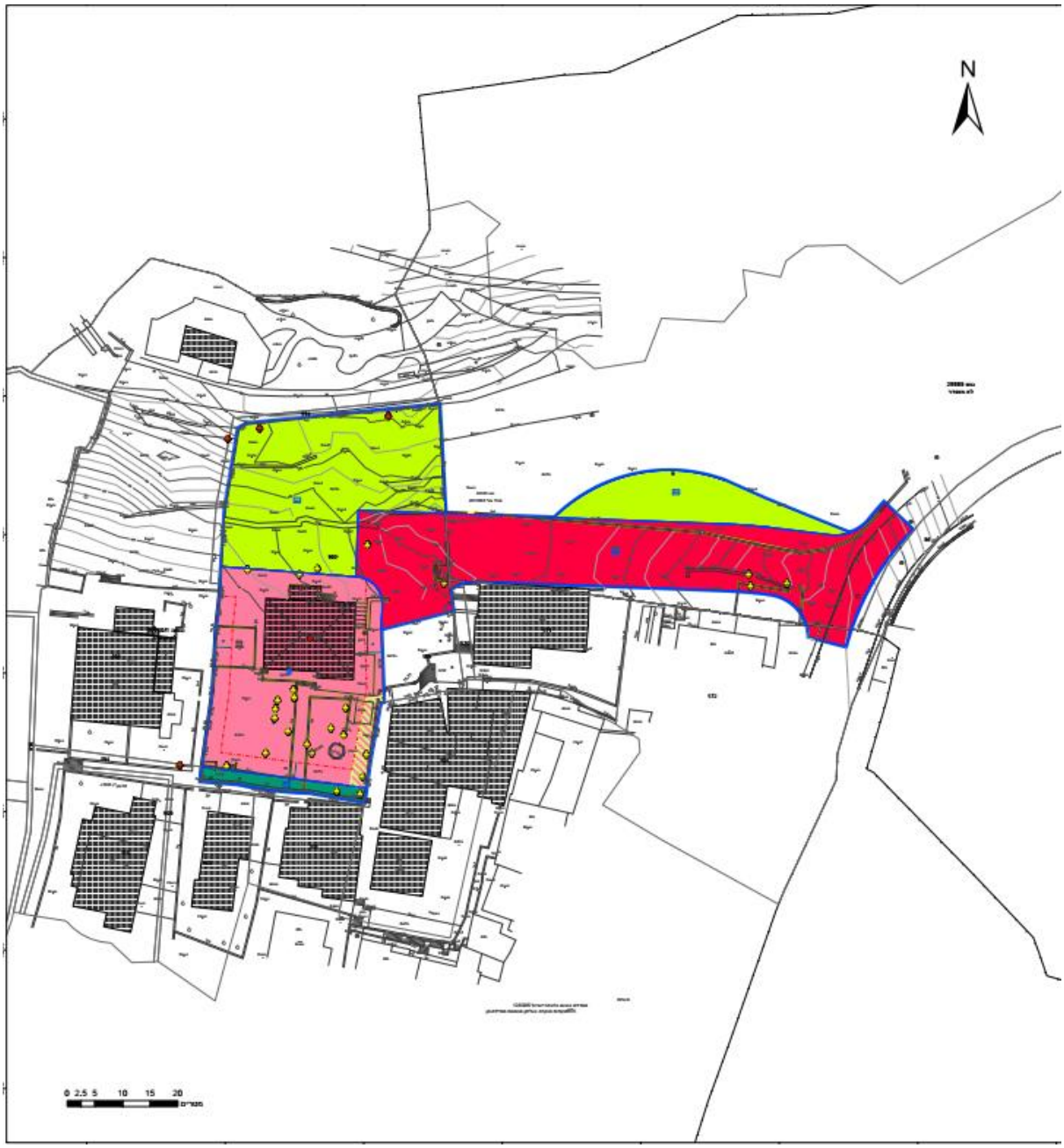
בכבוד רב ,
אינג' מוחמד סבאח
מהנדס אזרחי ומתכנן תחבורה
מ.ר 20240898

אנג' מוחמד סבאח ah11@gmail.com
052-8790339 רח' אבן סינא 05
תכנון תחבורה ומבנים

נספח א' : תשריט מצב קיים :

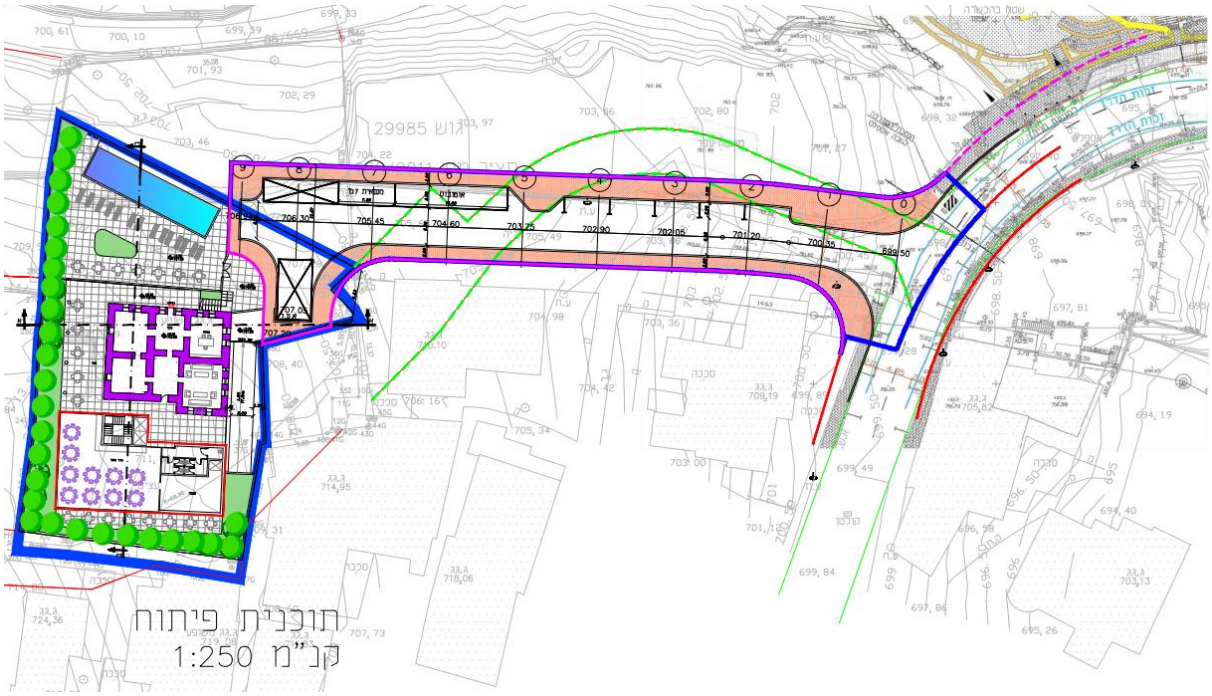


נספח ב : תשריט מצב מוצע :



ה נדסה
ר ואה
מ סביב
m.m.sabbah11@gmail.com אנג' מוחמד סבאח
052-8790339 רח' אבן סינא 105 טורעאן
תכנון תחבורה ומבנים

נספח ג' : נספח תנועה לתוכנית .



נספח ד' : בה"ת סעיף 2.9 .

2.9 סף התנועה הנוצרת, שמעבר לו יש צורך בעריכת בה"ת, תלוי בקיבולת מערכת הדרכים באזור הפרויקט ובהיקף התנועה במערכת זו (כלומר, רמת השירות במצב הקיים). בהתאם לכך, הבחינה אם התנועה הנוצרת עוברת את תנאי הסף, היא פונקציה של רמת השירות. **בכדי לאפשר מרחב של שיקול דעת, מוסד התכנון רשאי להחליט על עריכת בה"ת (מקומית או מערכתית) גם כאשר מבחן תנאי הסף מורה כי אין צורך בבה"ת או לפטור מבה"ת למרות שמבחן תנאי הסף מצביע על הצורך בה.** הואיל ותנאי הסף נבדקים רק לגבי המערכת במצב הקיים, יתכנו מצבים שבמצב עתידי (בשל תנאי גודש צפויים למשל) אותו פרויקט כבר יעבור את תנאי הסף ויצדיק עריכת בה"ת.

נספח ה' : בה"ת סעיף 2.13 :

2.13 **רמת השירות של מערכת התחבורה במצב הקיים** תיבדק על ידי חישוב יחס נפח - קיבולת באזור הפרויקט תוך התייחסות למיקומו המוצע של חיבור הפרויקט למערכת התחבורה. כאשר באזור הפרויקט ישנם מספר צמתים נדרש לבצע את החישוב על הצומת הקריטי במעלה או במורד של נפחי התנועה. בחישוב רמת השירות של מערכת התחבורה יש להתייחס לנקודות הבאות:

- יש לקחת בחשבון את מלוא זכויות הבנייה המאושרות והמתוכננות (שהומלצו להפקדה) לצורך אמידה של מלוא פוטנציאל הביקוש על מערכת התחבורה במצב הקיים. את החישוב יש לבצע לביקושים לשעת השיא.
- יש לקחת בחשבון דרכים קיימות ותכניות לדרכים שאושרו סטטוטורית ומימושן נחשב כריאלי ביחס לשנת היעד של המצב הקיים (כאשר זו שונה מההווה).

נספח ו' : בה"ת סעיף 2.15 :

2.15 **מתחת לנפח תנועה נוצר של 100 יר"ם אין צורך בעריכת בה"ת**, למעט במקרים של יחס נפח-קיבולת קיים הגדול מ-1.25. בהיקפי יצירת נסיעות של 100 יר"מ לשעה או פחות (כ- 1.5 כלי רכב לדקה אחת או פחות), תוספת הנסיעות במערכת היא קטנה מאוד והשפעתה הצפויה על מערכת התחבורה זניחה. יחד עם זאת, **במערכת עמוסה ביחס נפח-קיבולת של 1.25 או יותר** גם תוספת של 100 נסיעות עלולה להיות משמעותית לפיכך, **הוחלט שבכל מקרה של מצב גודש לחייב עריכת בה"ת גם לפרויקטים קטנים**.

נספח ז' : בה"ת סעיף 2.15 :

2.18 על בסיס החלטות **אלו נקבע העקום בגרף הרצ"ב המראה כי:**

- **עבור 500 נסיעות יר"מ ומעלה שהפרויקט מייצר, בכניסה או ביציאה, בשעת השיא, יש לערוך בה"ת.**
- **עבור מקרים שבין 100 ל- 500 נסיעות יר"מ תתקיים בדיקה כתלות ברמת השרות של מערכת התחבורה וברזרבות הקיבולת הקיימות בה (תוך התחשבות במלוא זכויות הבנייה הקיימות והמתוכננות). כאשר נקודת האמצע נקבעה על תוספת של 250 נסיעות יר"מ ויחס נפח-קיבולת של 0.5.**
- **עבור מקרים של 100 נסיעות יר"מ לשעה ומטה, לא תתקיים בדיקה אלא אם, כאמור, מערכת התחבורה נמצאת במצב שיחס נפח-קיבולת גבוה או שווה ל-1.25.**
- **עבור מקרים של מערכת תחבורה בגודש, כאשר יחס נפח-קיבולת במצב הקיים גבוה מ-1.25, תיערך בה"ת בכל מקרה.**

ה נדסה
ר ואה
מ סביב
m.m.sabbah11@gmail.com אנג' מוחמד סבאח
052-8790339 רח' אבן סינא 105 טורעאן
תכנון תחבורה ומבנים

תצהיר

אני הח"מ, חכים אבו דבעאת, ת"ז __308422500_, מרח' אל־ת'ורי, סמטה 3, שכונת אבו תור, ירושלים, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מגיש ההתנגדות לתכנית מס' 101-1248970.

2. אני מתגורר בסמיכות לתחום התכנית, והעובדות המפורטות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית, אלא אם צוין אחרת.

3. למיטב ידיעתי ואמונתי, כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות המצורפת נכונות.

4. תצהיר זה מוגש לצורך צירופו להתנגדות לתכנית מס' 101-1248970 בפני מוסדות התכנון.

ולראיה באתי על החתום:

חכים אבו אלדבעאת

אישור עורך דין

אני הח"מ, עו"ד ___דיואני אמיר_____, מאשר/ת בזה כי ביום 02/07/2026 הופיע בפני מר חכים אבו דבעאת, אשר זיהה את עצמו באמצעות תעודת זהות מס' 308422500, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, הצהיר בפניי כי תוכן תצהירו אמת וחתם עליו בפניי.

חתימת עורך הדין

חותמת דיואני אמיר, עו"ד
מ.ר. 51932

תאריך: 02/07/2026

לכבוד ,

עיריית ירושלים

וועדה

בתאריך 01.07.26

מאת : תאלד זיר ת.ז 025922857

<u>התנגדות על תוכנית מס' 101-1248970</u>

1. המתנגד הוא בעל חזקה ומשתמש בחלקת האדמה מס' 9 מעשרות שנים .
2. התוכנית פוגע בהמתנד כי חלק מהתוכנית נכנס לחלקת האדמה שייכת לו ללא אישור ממנו בכתב או בעל פה מטעם מפקיד התוכנית .
3. שימוש עתידי להתוכנית זו פוגע בהמתנגד ובזכותו או מי שהוא מטעמו .
4. התוכנית פוגעת בהמתנגד כי התוכנית רוצה לבנות בית מלון באיזור מגורים .
5. המתנגד בעל חזקה הוא משתמש בחלקת האדמה לטובת הציבור ומשתמש כחניון לרכבי הציבור ואם התוכנית אושרה זה יאפוך את המצב מטרה פרטית למגיש התוכנית .
6. עבירה פלילית שמגשים תוכנית ללא הסכמת הבעלים .
7. עד היום לא הופקד מסמכי הבעלות לטובת מגיש התוכנית בשטח של המתנגד .
8. מצורף תצהיר מעיד על כך .

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
05 -07- 2026
נ ת ק ב ל

התנגדות

1. אני מתגורר ברחוב אבו טור, בסמוך למקרקעין הכלולים בתוכניות מתאר מקומיות מס' 101-1248970 חידושה בשם בית מלון אבו טור.
2. אני מגיש תצהיר זה לתמיכה בהתנגדותי לתוכנית, מתוך היכרות אישית ונגישות עם השכונה, אופייה, תנאי החיים בה והתשתיות הקיימות.
3. השכונה היא שכונת מגורים המאופיינת בבנייה למגורים ובחיי קהילה. הקמת בית מלון בלב אזור מגורים תשנה באופן מהותי את אופיה ותפגע באיכות חיי התושבים.
לחערכתי, הקמת בית המלון צפויה לגרום לפגיעות משמעותיות, ובהן:
   א. עומסי תנועה כבדים בשעות היום והערב.
   ב. מחסור חמור במקומות חניה לתושבים ולמבקרים.
   ג. רעש מתמשך כתוצאה מפעילות המלון, הגעת אורחים, אספקת שירותים ופעילות תפעולית.
   ד. פגיעה בפרטיות הדיירים ובאופייה השקט של השכונה.
   ה. עומס נוסף על המרחב הציבורי ועל השירותים העירוניים.
   ו. פגיעה באיכות החיים ובערך הנכסים הסמוכים.
5. התשתיות הקיימות בשכונה אינן מותאמות להקמת בית מלון ולהיקף הפעילות שהוא צפוי לייצר. דרכי הגישה צרות ומיועדות בעיקר לתנועת כלי רכב של תושבי השכונה, מערך החניה הקיים אינו מספק כבר כיום, והוספת תנועת אורחים, ספקים, כלי שירות ואוטובוסים, ככל שיהיו, צפויה להכביד באופן משמעותי על התנועה ועל בטיחות המשתמשים בדרך.
6. בנוסף, למיטב ידיעתי, התוכנית אינה מציגה פתרונות מספקים לעומסי התחבורה, להסדרי החניה ולשדרוג התשתיות הנדרשות לצורך הפעלת בית מלון באזור מגורים, ללא התאמה ושדרוג של התשתיות, צפויה פגיעה ממשית ומתמשכת בתושבי השכונה.
7. אני סבור כי מיקומו של בית מלון צריך להיבחן באזורים המיועדים לכך מבחינה תכנונית, שבהם קיימות תשתיות תחבורה, חניה ושירותים ציבוריים מתאימים, ולא בלב שכונת מגורים שבה התשתיות אינן ערוכות לשימוש מסוג זה.
8. לאור האמור, אני מבקש לקבל את התנגדותי לתוכנית מס' 101-1248970 ולדחות את התוכנית, או להלופי להורות על ביצוע שינויים מהותיים שימנעו את הפגיעה הצפויה בתושבי השכונה.
9. חובה לציין כי לפי ידיעתי האישית התוכנית הופקדה במגרש שאינו מוסדר ויש זכויות בחלקה שטרם הוסדרו.
10. כל העובדות המפורטות בתצהיר זה הן אמת, ככל שהן בידיעתי האישית, והדעות המובעות בו מבוססות על היכרותי עם האזור ועל ניסיוני כתושב המקום.

חתימת

תצהיר

אני תח"מ [illegible] נושאת ת.ז מס' 25922857 מירושלים, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אחיות צפויה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני מתגורר ברחוב אבו טור, בסמוך למקרקעין הכלולים בתוכנית מתאר מקומית מס' 101-1248970 הידועה בשם בית מלון אבו טור.
2. אני מגיש תצהיר זה לתמיכה בהתנגדותי לתוכנית, מתוך היכרות אישית ונגישות עם השכונה, אופייה, תנאי החיים בה והתשתיות הקיימות.
3. השכונה היא שכונת מגורים המאופיינת בבנייה למגורים ובחיי קהילה. הקמת בית מלון בלב אזור מגורים תשנה באופן מהותי את אופיה ותפגע באיכות חיי התושבים.
4. להערכתי, הקמת בית המלון צפויה לגרום לפגיעות משמעותיות, ובהן:
   א. עומסי תנועה כבדים בשעות היום והערב.
   ב. מחסור חמור במקומות חניה לתושבים ולמבקרי
   ג. רעש מתמשך כתוצאה מפעילות המלון, הגעת אורחים, אספקת שירותים ופעילות תפעולית.
   ד. פגיעה בפרטיות הדיירים ובאופייה השקט של השכונה.
   ה. עומס נוסף על המרחב הציבורי ועל השירותים העירוניים
   ו. פגיעה באיכות החיים ובערך הנכסים הסמוכים.
5. התשתיות הקיימות בשכונה אינן מותאמות להקמת בית מלון ולהיקף הפעילות שהוא צפוי לייצר. דרכי הגישה צרות ומיועדות בעיקר לתנועת כלי רכב של תושבי השכונה. מערך החניה הקיים אינו מספק כבר כיום, והוספת תנועת אורחים, ספקים, כלי שירות ואוטובוסים, ככל שיהיו, צפויה להכביד באופן משמעותי על התנועה ועל בטיחות המשתמשים בדרך.
6. בנוסף, למיטב ידיעתי, התוכנית איננה מציגה פתרונות מספקים לעומסי התחבורה, להסדרי החניה ולשדרוג התשתיות הנדרשות לצורך הפעלת בית מלון באזור מגורים. ללא התאמה ושדרוג של התשתיות, צפויה פגיעה ממשית ומתמשכת בתושבי השכונה.
7. אני סבור כי מיקומו של בית מלון צריך להיבחן באזורים המיועדים לכך מבחינה תכנונית, שבהם קיימות תשתיות תחבורה, חניה ושירותים ציבוריים מתאימים, ולא בלב שכונת מגורים שבה התשתיות אינן ערוכות לשימוש מסוג זה.
8. לאור האמור, אני מבקש לקבל את התנגדותי לתוכנית מס' 101-1248970 ולדחות את התוכנית, או להורות על ביצוע שינויים מהותיים שימנעו את הפגיעה הצפויה בתושבי השכונה.
9. חובה לציין כי לפי ידעתי האישית התוכנית הופקדה במגרש שאינו מוסדר ויש זכויות בחלקה שטרם הוסדרו.
10. כל העובדות המפורטות בתצהיר זה הן אמת, ככל שהן בידיעתי האישית, והדעות המובעות בו מבוססות על היכרותי עם האזור ועל ניסיוני כתושב המקום.

חתימת המצהיר

תצהיר נחתם ע"י _____ בפני עו"ד _____ מר' _____ אישור עו"ד

ולאחר שהוזהר כי עליו להצהיר את האמת וכי יחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אשר זיהה את עצמו ע"י _____

אם לא יעשה כן אישר את נכונות הצהרו הנ"ל והתם עליה בפניו.

חתימה _____

יוסי שורץ עו"ד
מ.ר. 25760

מינהל התכנון

פרסום על פי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965
מחוז: ירושלים, מרחב תכנון מקומי: ירושלים

הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

לפרטים נוספים

שם התכנית

בית מלון - אבו טור - ירושלים

מספר תכנית: 101-1248970

שלבי קידום התכנית

הגשה | דיון בהפקדה | **הפקדה להתנגדויות** | הכרעה בתכנית | בהליך אישור | אישור

השטחים הכלולים בתכנית ומקומם

שכונת אבו טור ירושלים
ישוב: ירושלים רחוב:
גושים וחלקות:
לא מוסדר:
גוש: 29985 חלקי חלקות: 9.
גוש: 1/30020 חלקי חלקות: 102, 104, 169, 170, 171, 172, 914.

מטרת התכנית

הקמת בית מלון ושימור מבנה היסטורי

נושאים עיקרים בתכנית

עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד הקרקע מאחר מגורים ב. שטח ציבורי פתוח ומעבר ציבורי להולכי רגל לאחר מלונאות ,דרך חדשה, שטח ציבורי פתוח.
2- קביעת הוראות ביני להקמת בית מלון.
3- קביעת קווי בניין חדשים.
4- קביעת שטחי בניה מירביים.
5- קביעת מספר קומות מירבי.
6- קביעת הוראות בגין שימור מבנה היסטורי.
7- קביעת תנאים בהליך הרישוי.
8- קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.
9- קביעת הוראות הפקעה.
10- קביעת הוראות בגין טיפול בעצים בוגרים.

הגשת התנגדויות

כל מעוניין רשאי לעיין בתכנית באתר מידע תכנוני של מינהל התכנון בכתובת https://mavat.iplan.gov.il, במשרדי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים, שלומציון 1 ירושלים 9100701 טלפון: 074-7697100 ובמשרדי ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים. כנר ספרא 1 ירושלים טלפון:02-6296811 בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל. כל מעוניין בקרקע הראוה את עצמו נפגע על ידי התכנית, רשאי להגיש התנגדות תוך חודשיים מפרסום ההודעה המאוחרת מבין הפרסומים בעיתונים, לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, עם העתק למשרדי הוועדה המקומית. התנגדות לוועדה המחוזית תוגש באמצעות טופס הגשת התנגדויות באתר מידע תכנוני של מינהל התכנון בכתובת https://mavat.iplan.gov.il או בכתב למשרדי הוועדה. בהתאם לסעיף 103(א) לחוק, התנגדות לתכנית לא תתקבל ולא תידון אלא אם כן הוגשה בכתב בפירוט הנמקות ובלוח הצהיר המאמת את העובדות שעליהן היא מסתמכת ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית, סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), התשמ"ט-1989.

שירה תלמי באבאי
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

המועד האחרון להגשת התנגדויות תוך חודשיים מתאריך: 08/05/2026

פרסום אקספרס רחוב הישובה 2 - ירושלים, 02-5000333, מייל: 6519071@gmail.com

قانون التنظيم والبناء للعام 1965 - لواء القدس، قضاء التنظيم المحلي القدس

إعلان بخصوص إيداع خارطة هيكلية محلية بمستوى تفصيلي رقم101-1248970 :

إسم المشروع :فندق - أبو طور - القدس

صيغة المشروع :تعليمات 21 - تخطيط17 -

يعلن بهذا حسب المادة 89 من قانون التنظيم والبناء للعام) 1965 - فيما يلي"القانون ("بأنه في مكاتب اللجنة اللوائية للتنظيم والبناء لواء القدس، وفي مكاتب اللجنة المحلية للتنظيم والبناء القدس، تم إيداع خارطة هيكلية محلية بمستوى تفصيلي رقم .101-1248970 :**توحيد وتقسيم** :بدون توحيد وتقسيم . **رخص بناء وتخويلات** :خارطة من صلاحياتها يمكن إصدار رخص بناء أو تخويلات التي تتعلق بالخرائط التالية :نوع العلاقة رقم الخارطة تبديل 62 تبديل/1864 أ تبديل/11575 أ .**المساحات المشمولة في الخارطة وأماكنها** :البلدة :القدس .شارع :حي أبو طور القدس .نقطة احداثيات x:221950 نقطة إحداثيات .y:630500 **بلوكات وقسائم** :غير مسوى :بلوك 29985 :**أجزاء قسائم** .9 :**بلوك** 30020/1 : **أجزاء قسائم**102 :104، 169، 170، 171، 172، .914 **هدف المشروع** :إنشاء فندق وحماية المبنى التاريخي.

أهم تعليمات الخارطة:

.1تغيير تخصيص الأرض من منطقة سكن ب، منطقة عامة مفتوحة وممر عام للمشاة لمنطقة الفنادق ، طريق جديدة، منطقة عامه مفتوحة.

.2تحديد تعليمات البناء لإنشاء فندق.

.3تحديد خطوط ارتداد جديدة.

.4تحديد مساحات بناء قصوى.

.5تحديد عدد الطوابق القصوى.

.6تحديد تعليمات بخصوص حماية المبنى التاريخي.

.7تحديد شروط في إجراء الترخيص.

.8تحديد مراحل التنفيذ لتحقيق المشروع.

.9تحديد تعليمات المصادرة.

.10تحديد تعليمات بخصوص الاهتمام بالأشجار المعمرة.

يحق للمعني الإطلاع على الخارطة في موقع المعلومات التخطيطي لمديرية التخطيط على العنوان: https://mavat.iplan.gov.il، وفي مكاتب اللجنة اللوائية للتنظيم والبناء لواء القدس، شلومتسيون 1 القدس9100701 ، ت 074-7697100 وفي مكاتب اللجنة المحلية للتنظيم والبناء، القدس، ساحة سفرا 1 القدس هاتف 02-6296811 .خلال الأيام والساعات التي تكون فيها المكاتب المذكورة مفتوحة لاستقبال الجمهور .كل من له شأن بالأرض، ويرى أنه متضرر من الخارطة، يمكنه أن يقدم اعتراضاً خلال شهرين من موعد آخر نشر لهذا الإعلان في الصحف، وذلك لمكاتب اللجنة اللوائية للتنظيم والبناء، مع نسخة لمكاتب اللجنة المحلية للتنظيم والبناء، القدس، ساحة سفرا 1 القدس هاتف .02-6296811 : اعتراضات للجنة اللوائية يمكن تقديمها بواسطة نموذج تقديم الإعتراضات في موقع المعلومات التخطيطي لمديرية التخطيط على العنوان https://mavat.iplan.gov.il أو خطياً لمكاتب اللجنة .وفقاً لبند) 103أ (من القانون، اعتراض على الخارطة لا يقبل ولا يبت به إلا إذا قدم خطياً مع شرح الأسباب وإرفاق تصريح يؤكد الحقائق التي اعتمد عليها ووفقاً لأنظمة التنظيم والبناء) ترتيبات إجراء الإعتراض على الخارطة صلاحيات محقق وإجراءات عمله.1989 (

شيرا تلمي باباي، رئيسة اللجنة اللوائية للتنظيم والبناء لواء القدس()

תעודת זהות
بطاقة هوية
מדינת ישראל
دولة اسرائيل
משרד הפנים
وزارة الداخلية
שם המשפחה اسم العائلة
זיר
השם הפרטי الاسم الشخصي
הואלד
תאריך הלידה تاريخ الولادة
ג' בחשון התשל"ה
19.10.1974
תאריך הנפקה تاريخ الاصدار
י"ז בכסלו התשפ"ה
18.12.2024
בתוקף עד ساري المفعول حتى
כ"ט בכסלו התשצ"ה
11.12.2034
מספר הזהות رقم الهوية
0 2592285 7
0 2592285 7

جمعية العمل المجتمعي الثوري – سلوان – راس العامود
מרכז קהילתי אבו תור -סילואן –ראס אלעמוד

06\07\2026

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז ירושלים

הנדון: התנגדות המרכז הקהילתי אל-ת'ורי – סילוואן – ראס אל-עמוד לתוכנית מס' 101-1248970 – הקמת בית מלון באבו תור

שלום רב,

המרכז הקהילתי אל-ת'ורי – סילוואן – ראס אל-עמוד, המייצג אלפי תושבים באזור ופועל במשך שנים לקידום איכות החיים, החינוך, התרבות והחוסן הקהילתי בשכונות, מתכבד להגיש בזאת את התנגדותו לתוכנית שבנדון, ולחלופין מבקש כי לא תאושר אלא לאחר ביצוע תיקונים מהותיים והשלמת כלל הבדיקות התכנוניות הנדרשות.

אנו מכירים בחשיבות פיתוחה של ירושלים ובתרומתה של התיירות לכלכלת העיר, אולם פיתוח תיירותי חייב להתבצע באופן מאוזן, תוך שמירה על האינטרס הציבורי, על איכות חיי התושבים ועל ערכי הנוף, המורשת והשימור, המהווים חלק בלתי נפרד מייחודו של האזור.

התוכנית המוצעת ממוקמת באחד האזורים הרגישים והחשובים בירושלים מבחינה היסטורית, נופית ותכנונית, ולפיכך מחייבת בחינה מעמיקה וזהירה של כלל השלכותיה.

להלן עיקרי התנגדותנו:

1. היעדר מענה תחבורתי – הפגיעה המרכזית בתושבי האזור

סביבת אבו תור, אל-ת'ורי וגיא בן הינום מתאפיינת ברחובות צרים, תלולים ובעלי קיבולת מוגבלת. כבר כיום סובלים התושבים מעומסי תנועה, מחסור חמור במקומות חניה, קושי בתנועת כלי רכב ובנגישות מוגבלת לרכבי חירום והצלה.

הפעלת בית מלון בהיקף המוצע צפויה להוסיף תנועת כלי רכב משמעותית, לרבות רכבי אורחים, עובדים, אספקה, שירות, מוניות ואוטובוסים תיירותיים, באופן העלול להחמיר באופן ניכר את המצב הקיים ולפגוע באיכות חיי התושבים.

למרות זאת, התוכנית אינה מציגה בחינה תחבורתית מקיפה ואינה מוכיחה כי מערכת הדרכים הקיימת מסוגלת לשאת את התוספת הצפויה.

אנו דורשים כי טרם כל החלטה על אישור התוכנית ייערך סקר תחבורתי מקצועי ועדכני אשר יבחן, בין היתר:

- השפעת הפרויקט על כלל רשת הדרכים באזור.
- השפעתו על תנועת הולכי הרגל ובטיחות המשתמשים בדרך.
- השפעתו על זמני הגעת רכבי חירום והצלה.
- פתרונות חניה מלאים בתחום הפרויקט בלבד.
- בחינת חלופות גישה אשר ימזערו את הפגיעה בשכונות המגורים.

לדעתנו, בהיעדר פתרון תחבורתי מלא, אין מקום לקדם את התוכנית.

2. פגיעה בערכי השימור ובמרקם ההיסטורי של האזור

האזור שבו מתוכנן הפרויקט מהווה חלק בלתי נפרד מהמרחב ההיסטורי של ירושלים ומאופיין בבנייה מסורתית, במרקם עירוני ייחודי ובערכי מורשת בעלי חשיבות ציבורית ולאומית.

אף שהתוכנית מציינת את שימור המבנה ההיסטורי, אין בכך כדי להבטיח שמירה על ערכי המקום.

יש לבחון את השפעת כלל מרכיבי הפרויקט – לרבות תוספות הבנייה, עבודות הפיתוח, הקירות התומכים, מתקני השירות, מערך החניה והתשתיות – על המרקם ההיסטורי, על אופייה של השכונה ועל סביבתה.

שימור אמיתי אינו מסתכם בשימור קירותיו של מבנה, אלא מחייב שמירה על ההקשר ההיסטורי, האדריכלי והנופי שבו הוא מצוי.

לפיכך אנו דורשים כי תאושר התוכנית רק לאחר הכנת חוות דעת מקצועית מקיפה בתחום השימור, אשר תבחן את השפעת הפרויקט על כלל ערכי המורשת של האזור.

3. פגיעה בנוף העיר העתיקה ובנצפות אל גיא בן הינום

סביבת התוכנית נהנית מאחד הנופים הייחודיים והחשובים בירושלים.

הנוף לעבר העיר העתיקה, חומות ירושלים ומרחב ואדי רבאבה מהווה נכס ציבורי מהמעלה הראשונה, והוא חלק בלתי נפרד מהזהות ההיסטורית, התרבותית והנופית של האזור.

התוכנית אינה מציגה בחינה מספקת של השפעת היקף הבינוי על קווי הרקיע, על הנצפות אל העיר העתיקה וממנה ועל המבטים הציבוריים לעבר ואדי רבאבה.

מדובר בפגיעה אפשרית בערכי נוף שאין אפשרות להשיבם לאחר מימוש התוכנית.

לפיכך אנו דורשים:

- הכנת נספח נופי מקצועי.
- ביצוע הדמיות ממספר מוקדי תצפית ציבוריים.
- בחינת השפעת המבנים על קו הרקיע של ירושלים.
- קביעת מגבלות גובה, נפח ועיצוב אשר יבטיחו שמירה על הנוף ועל ערכי המורשת של האזור.

4. הדרך המתוכננת

על פי מסמכי התוכנית מוצעת דרך העוברת בשטח הכולל מקרקעין פרטיים וכן שטח ציבורי פתוח.

יש לקבוע באופן חד-משמעי במסמכי התוכנית כי מדובר בדרך ציבורית פתוחה לשימוש כלל הציבור, ללא כל מגבלה, וכי לא תהפוך בפועל לדרך פרטית או לכביש שירות של המלון.

הדרך חייבת להבטיח נגישות חופשית, רציפה ושוויונית לכלל תושבי האזור.

5. היעדר מענה מספק לתשתיות הציבוריות

התוכנית אינה מפרטת כיצד יתמודדו מערכות התשתית הקיימות עם תוספת השימושים והמבקרים.

לפיכך יש לחייב הכנת תוכנית מפורטת לשדרוג התשתיות, לרבות:

- מערכת הביוב והניקוז.
- אספקת המים.
- פינוי האשפה.
- ניקיון הרחובות.
- תאורת הרחוב.
- תחזוקת השטחים הציבוריים.

אין זה סביר כי תושבי השכונה יישאו בעומס הנוסף שייווצר כתוצאה מהפרויקט.

6. מניעת מפגעי רעש והפרעה לאיכות החיים

יש לקבוע הוראות מחייבות למניעת רעש בלתי סביר, לרבות איסור על קיום אירועים רועשים במרחבים פתוחים, הגבלת שימוש במערכות הגברה וקביעת מנגנוני אכיפה שיבטיחו את שמירת איכות חיי התושבים, במיוחד בשעות הערב והלילה.

7. שמירה על העצים והשטחים הפתוחים

העצים והשטחים הפתוחים מהווים חלק בלתי נפרד מהמרחב הציבורי ומהאופי הייחודי של השכונה.

יש להבטיח את שימורם ככל הניתן, ובמקרה של כריתה – לחייב נטיעה חלופית בהיקף גדול יותר ובקרבת מקום.

8. תרומת הפרויקט לקהילה המקומית

התוכנית אינה מפרטת כיצד ייהנו ממנה תושבי השכונה.

לפיכך אנו מבקשים לקבוע התחייבויות ברורות, ובהן:

- מתן עדיפות להעסקת תושבי השכונה.
- שילוב צעירים בתוכניות הכשרה מקצועית.
- שיתוף פעולה קבוע עם המרכז הקהילתי.
- תמיכה ביוזמות קהילתיות במסגרת אחריות חברתית.
- הקמת מנגנון קבוע של שיתוף ציבור ודיאלוג בין הנהלת המלון לבין נציגי התושבים.

9. שיתוף ציבור

בהתחשב בהיקף הפרויקט ובהשלכותיו על מאות משפחות, אנו סבורים כי הליך שיתוף הציבור שנערך אינו מספק.

אנו מבקשים כי טרם קבלת החלטה סופית ייערך הליך שיתוף ציבור מלא, במסגרתו יוצגו כלל מסמכי התוכנית, השפעותיה, הבדיקות המקצועיות והחלופות שנבחנו, ותינתן לתושבים אפשרות ממשית להשמיע את עמדותיהם.

סיכום

המרכז הקהילתי אינו מתנגד לפיתוח או לקידום התיירות בירושלים. עם זאת, פיתוח ראוי חייב להשתלב במרקם העירוני וההיסטורי, לשמור על ערכי הנוף והמורשת ולהבטיח כי לא תיפגע איכות חייהם של התושבים.

במתכונתה הנוכחית, התוכנית אינה מספקת מענה מספק להשלכותיה התחבורתיות, אינה בוחנת כראוי את השפעתה על ערכי השימור ועל הנוף הייחודי של העיר העתיקה ושל ואדי גיא בן הינום, ואינה מציגה פתרונות מספקים לתשתיות הציבוריות ולהשתלבות הפרויקט בסביבתו.

אנו מבקשים מהוועדה המחוזית שלא לאשר את התוכנית במתכונתה הנוכחית, ולהורות על השלמת כלל הבדיקות התכנוניות, התחבורתיות, הנופיות והשימוריות הנדרשות, ועל תיקון התוכנית בהתאם, בטרם תובא לדיון נוסף.

בכבוד רב,

המרכז הקהילתי אל-ת'ורי – סילוואן – ראס אל-עמוד

התנגדות לתכנית מס’ 101-1248970

הקמת בית מלון באבו תור – ירושלים

פירוט ההתנגדות

אני, סונדוס כטארי, ת”ז 208978528, תושבת שכונת אבו תור, המתגוררת ברחוב אל־ת’ורי, סמטה 3, מגישה בזאת התנגדות לתכנית מס’ 101-1248970.

אני מתגוררת בסמיכות מיידית לתחום התכנית, ומשפחתי ואני צפויים להיות בין הנפגעים הישירים מן הפרויקט המוצע. התנגדותי אינה נובעת מהתנגדות עקרונית לפיתוח או לתיירות, אלא מן החשש כי התכנית, במתכונתה הנוכחית, אינה נותנת מענה הולם להשפעותיה על בטיחות הציבור, איכות החיים, המורשת ההיסטורית, התשתיות וזכויות התושבים.

---

1. פגם מהותי בהליך התכנוני ובהליך שיתוף הציבור

למיטב ידיעתי, התכנית לא פורסמה באופן מספק ונגיש לתושבי השכונה.

כתוצאה מכך, תושבים רבים כלל לא ידעו על קיומה של התכנית ולא ניתנה להם הזדמנות אמיתית לממש את זכותם החוקית להגיש התנגדות.

הליך תכנוני תקין מחייב שקיפות ושיתוף ציבור אמיתי, במיוחד כאשר מדובר בתכנית המשנה באופן מהותי את אופייה של שכונת מגורים.

לפיכך, אבקש להאריך את המועד להגשת התנגדויות ולאפשר לכלל תושבי השכונה לממש את זכותם.

---

2. כשלים תחבורתיים חמורים

לתכנית צורפה חוות דעת הנדסית־תחבורתית מקצועית, אשר מצביעה על כשלים מהותיים בתכנון, ובהם:

* היעדר בחינת השלכות תחבורתיות מלאה.

* עומסי תנועה משמעותיים.

* חסימת צירי חירום.

* פגיעה בבטיחות הולכי הרגל.

* מחסור בפתרונות חניה.

* אי־התאמה של מערכת הדרכים לתנועת כלי הרכב הצפויה.

חוות הדעת אף ממליצה לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית.

---

3. פגיעה בבטיחות ילדים ומשפחות

בסמיכות מיידית לתחום התכנית פועל גן הילדים "תבארכ אל־רחמן", מוסד חינוכי מורשה הפועל כחוק.

ילדי הגן, הוריהם ואנשי הצוות משתמשים מדי יום בדרך הסמוכה לפרויקט.

התכנית מבקשת לשנות מעבר המשמש כיום את הולכי הרגל ולהגדיל את תנועת כלי הרכב באזור.

שינוי זה עלול ליצור סיכון בטיחותי ממשי לילדים צעירים, להוריהם ולכלל הולכי הרגל המשתמשים בדרך מדי יום.

בטרם תאושר התכנית, יש לבחון באופן יסודי את השפעתה על בטיחות ילדי הגן ועל הנגישות למוסד החינוכי.

---

4. שינוי ייעוד הדרך

התכנית מבקשת להפוך דרך פרטית לדרך ציבורית ולהסב מעבר הולכי רגל לדרך לכלי רכב.

שינוי זה משנה באופן מהותי את אופי הסביבה, מגביר את הסיכון הבטיחותי ופוגע באיכות החיים של תושבי השכונה.

---

5. פגיעה בזכויות הקניין

למיטב ידיעתנו, קיימת אי־בהירות באשר לזכויות בחלק מהמקרקעין הכלולים בתחום התכנית.

בנוסף, הדרך המוצעת עוברת, על פי הנטען, גם בשטח פרטי.

סוגיות אלו מחייבות בירור מלא ויסודי בטרם ניתן יהיה לקדם את התכנית.

---

6. פגיעה במבנה היסטורי ובמורשת

המבנה נשוא התכנית הוא מבנה בעל ערך היסטורי, תרבותי ואדריכלי רב.

שימורו אינו מתמצה בשימור קירותיו בלבד, אלא מחייב שמירה על סביבתו, על אופיו ועל המרקם ההיסטורי שבו הוא מצוי.

הפיכת המבנה לבית מלון עלולה לגרום לפגיעה בלתי הפיכה בערכי המורשת של השכונה.

---

7. היעדר מענה לתשתיות

התכנית אינה מוכיחה כי מערכות הביוב, המים, התחבורה והתשתיות הציבוריות מסוגלות לשאת את היקף הפעילות של בית המלון.

אין זה סביר שתושבי השכונה יישאו בעומסים שייגרמו כתוצאה מן הפרויקט.

---

8. פגיעה באופייה של שכונת אבו תור

אבו תור היא שכונת מגורים שקטה בעלת אופי קהילתי והיסטורי ייחודי.

הקמת בית מלון בלב השכונה צפויה לשנות באופן משמעותי את אופייה, להגביר את תנועת כלי הרכב, המבקרים, רכבי השירות והאספקה, ולפגוע באיכות חייהם של התושבים.

---

9. צורכי הקהילה המקומית

תושבי השכונה זקוקים לפיתוח שישרת את הקהילה המקומית, לרבות יחידות דיור, תשתיות ושירותים ציבוריים.

התכנית אינה נותנת מענה לצרכים אלה ואף עלולה לפגוע בהתפתחותה העתידית של השכונה.

---

10. תמיכה מקצועית וציבורית

להתנגדות זו מצורפים:

* חוות דעת הנדסית־תחבורתית מקצועית.

* מסמך עמדה שהוכן על ידי המרכז הקהילתי אל־ת'ורי – סילוואן – ראס אל־עמוד, המתייחס להשפעות התכנית על התחבורה, השימור, הנוף, התשתיות ואיכות החיים.

מסמכים אלה מחזקים את החשש כי התכנית מחייבת בחינה מחודשת ומעמיקה בטרם תתקבל כל החלטה.

סיכום ובקשות

לאור כל האמור לעיל, אבקש מוועדת התכנון והבנייה:

* לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית.

* לחלופין, שלא לקבל כל החלטה בטרם יושלמו כלל הבדיקות התחבורתיות, התכנוניות, השימוריות והתשתיתיות הנדרשות.

* לבחון מחדש את סוגיית זכויות הקניין והבעלות על המקרקעין.

* להבטיח את שימור המבנה ההיסטורי ואת אופייה הייחודי של שכונת אבו תור.

* להאריך את המועד להגשת התנגדויות, כדי לאפשר לכלל תושבי השכונה לממש את זכותם החוקית.

* לתת משקל מלא לחוות הדעת ההנדסית ולמסמך העמדה המצורפים להתנגדות זו.

בנוסף, אבקש כי חברי הוועדה יקיימו סיור במקום בטרם תתקבל כל החלטה, על מנת להתרשם באופן בלתי אמצעי מאופייה הייחודי של שכונת אבו תור, מהמבנה ההיסטורי נשוא התכנית, ממיקומו של גן הילדים הסמוך, מתנאי הדרך הקיימים ומהשלכותיה הצפויות של התכנית על בטיחות התושבים, איכות חייהם והמרחב הציבורי.

בכבוד רב,

סונדוס כטארי

ת"ז: 208978528

התנגדות לתכנית 101-1248970

להלן יפורטו עקרי נימוקי התנגדותה של הפטריארכיה הארמנית של ירושלים לתכנית 101-1248970, כדלקמן:

1. הפטריארכיה הארמנית של ירושלים (להלן "הפטריארכיה") הינה הבעלים של חלקות הכלולות בתכנית, ובין היתר – חלקות 8,9 בגוש (שומה) 29985.

2. במסגרת התוכנית המוצעת, הייעוד של תא שטח 1 בתוכנית יוסב מיעודו הנכחי - מגורים ב', שצ"פ ושביל - למלונאות.

3. לגבי חלקה 9 המשמעות של שינוי היעוד המבוקש היא כהפקעת חלק מהחלקה – שבבעלות הפטריארכיה – לצורכי דרך שתשרת באופן בלעדי בעלי חלקה שכנה (שייעודה ישונה למלונאות).

4. במילים אחרות, קרקע שבבעלות הפטריארכיה מימים ימימה נגזלת ממנה, לטובת השאת רווחיו של בעל קרקע שכנה. המעט שניתן היה לצפות הוא שהפטריארכיה תקבל את תא שטח 104 חלף השטח שנלקח ממנה, אך גם בכך לא היה משום מענה הולם להפקעת קרקע שבבעלותה, והפטריארכיה מתנגדת לכך, מכל וכל.

5. הפטריארכיה לא קיבלה הודעה בדבר הפקדת התכנית, וגם אם לפי לשון הדין אין חובה למסור לפטריארכיה הודעה פרטנית, חובת תום הלב מחייבת לעשות כן, ויהא זה בלתי סביר ובלתי תקין, שבעל נכס שעליו חלה הקרקע איננו משותף כלל בהכנת התכנית, והתוכנית מופקדת כשבעל נכס שמבוקש להפקיע ממנו קרקע, איננו מקבל הודעה פרטנית על כך מראש, ודבר נודע לו באקראי.

6. התוכנית המוצעת נועדה להחליף את תוכנית 11575 א', שעל פיה אמור היה להיות שביל חלקו בתחום החלקה שבבעלות הפטריארכיה וחלקו בתחום החלקה שמבקשים עתה לייעד למלון.

7. השביל הקיים בתכנית תוכנית 11575 א', נועד לאפשר גישה למספר חלקות, ואילו לפי התכנית המוצעת – יבוטל החלק מהשביל, אשר עבר בתחום החלקה המיועדת למלון, ובמקומו תיווצר דרך חדשה, כולה "על חשבון" שטח החלקה שבבעלות הפטריארכיה, ותכליתה לשרת אך ורק את החלקה האחת המיועדת למלון.

8. יוצא, שהתוכנית מותירה את השביל שבתוכנית 11575 א' כשביל, אך מעקרת אותו מכל הגיון ותוכן תכנוניים, כשלמצער, ניתן היה להשיב שטח זה לייעוד לשצ"פ , כפי שהיה בעבר.

9. בדברי ההסבר לתוכנית נאמר כי מדובר בהחלפה ממעבר להולכי רגל לזכות מעבר לרכב לדרך חדשה. אך בפועל - אין החלפה, אלא אך ורק יצירת דרך חדשה, המשרתת מגרש אחד בלבד.

10. בתקנון התכנית נאמר (סעיף 6.1.1) כי "כל מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובתת הקרקע" – עבור מגרש המלונאות. אולם, נספח הבינוי אינו מציג פתרון חניה בתחום המגרש למלונאות (תא שטח 1), שאף הורחב על חשבון השצ"פ (תא שטח 104 ששטחו צומצם).

11. לעומת זאת, נספח הבינוי היטיב לתאר מפרצי חניה לאורך הכביש, באופן שמרחיב – הלכה למעשה את תחום הדרך וההפקעה, וגם זאת, כמובן, "על חשבון" המקרקעין הסמוכים שבבעלות הפטריארכיה.

12. התוכנית כוללת חלק נוסף של החלקה שבבעלות הפטריארכיה – תא שטח 105, בלא שום הסבר מדוע נכלל שטח זה בתכנית, כשאין לגביו הוראות, הנחיות ספציפיות או הצהרת כוונות; ולא מן הנמנע כי שטח זה צורף כדי לקבע את ייעודו – להלכה, ואת שימושו בפועל כחניה - למעשה (או שמא כדי למנוע את תחולת סעיף 89א(ד) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 בדבר חובת מסירת הודעת הפקדה לפטריארכיה.

13. יצוין, כי בפועל - הדרך הנדונה כבר בוצעה בשטח. וחלקה ממנה כבר נחסם באמצעות חומה ושער. לפיכך, התכנית מהווה למעשה נסיון להכשיר בדיעבד דבר עבירה, לכאורה, וכן לנסיון לעגן פלישה ונסיון השתלטות ד-פאקטו, על נכס של הפטריארכיה.

14. התנגדות זו נתמכת בתצהיר בישוף קוריון, מנהל מחלקת הנכסים של הפטריארכיה הארמנית, חוות דעת אדריכל וחוות דעת קניינית.

15. מבוקש לזמן את הפטריארכיה להשמיע טיעונים אלה, ואת כל יתר טיעוניה בכל דיון בתכנית.

יוסף אבנרי, עו"ד

ב"כ המתנגדת

תצהיר

אני הח"מ, **בישוף קוריון בגדסריאן** דרכון ארמני מס' BA3802765, לאחר שהוזהרתי להצהיר אמת, שאחרת אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כי העובדות עליהן מסתמכת ההתנגדות דלעיל הן אמת, לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.

Bishop Kouriun

בישוף קוריון בגדסריאן

הנני מאשר/ת כי ביום 2.7.2026 הופיע בפני בישוף קוריון בגדסריאן, המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהר להצהיר אמת, שאחרת יהא צפוי לעונשים קבועים בחוק, אישר נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

2.7.2026

תאריך

יוסף אבנרי, עו"ד

25.06.2026
(001abutor)

תוכנית 101-1248970

חוות דעת אדריכלית להתנגדות

1. תוכנית 101-1248970 מציעה להסב תא שטח 1 בתוכנית ממגורים ב׳ , שצ״פ ושביל למלונאות.
התוכנית מציעה שינוי יעוד של שצ״פ לדרך, תוך כדי הפקעת חלק מחלקה 9 בגוש 29985.
הבעלות על החלקה אינה של מגישי התוכנית, אלא של הכנסיה הארמנית.

2. בלתי סביר ובלתי תקין, שהתוכנית נמצאת בהפקדה ובעל נכס שמבקשים להפקיע ממנו קרקע לא מקבל הודעה על כך ומגלה על כך דרך מקרה .

3. בתוכנית מבוקש להפקיע שטח מבעלי השצ״פ ולהפוך אותו לדרך.
הדרך מיועדת לשרת אך ורק את המגרש המיועד למלון.
המשמעות היא שבעל המגרש למלון יעשה רווחים על חשבון קרקע מופקעת מבעלים של קרקע אחרת שאינה בבעלותו.

4. התוכנית המוצעת מבקשת להחליף את תוכנית 11575 א.
בתוכנית זו היה שביל בתחום השצ״פ ובתחום החלקה המוסבת למלון.
השביל אפשר גישה למספר חלקות.
תוכנית 101-1248970 מציעה לבטל חלק מהשביל, ובמקומו ליצור דרך המשרתת רק חלקה אחת.
אין בכך כל היגיון תכנוני.
לא די שהתוכנית מפקיעה שטח מהשצ״פ היא משאירה את השביל שבתוכנית 11575 א כשביל, אך מעוקר מתוכן תכנוני. לכל הפחות, ניתן היה להשיב את יעוד השביל הזה לשצ״פ , כפי שהיה בעבר.
בדברי ההסבר לתוכנית מדובר על החלפת מעבר להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב לדרך חדשה. בפועל אין החלפה, אלא רק דרך המשרתת מגרש אחד בלבד.

5. בתקנון נרשם (סעיף 6.1.1) כי ״כל מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובתת הקרקע״ – עבור מגרש המלונאות.
נספח הבינוי אינו מציג פתרון חניה בתחום המגרש למלונאות (תא שטח 1) שהורחב על חשבון השצ״פ (תא שטח 104 שצומצם בשטחו).
לעומת זאת, נספח הבינוי היטיב לתאר מפרצי חניה לאורך הכביש, דבר המרחיב את תחום הדרך וההפקעה.
יש לצמצם את ההפקעה ואת מפרצי החניה, ולהראות את פתרון החניה בנספח הבינוי. פתרון החניה צריך להיות מחייב.

6. התוכנית כוללת חלק נוסף של השצ״פ שבבעלות המתנגדים – תא שטח 105. לא ברור מדוע.
אין הנחיות ספציפיות בנוגע לתא שטח זה, גם לא הצהרת כוונות בנספח הבינוי.

7. יצוין, כי בפועל, הדרך הנדונה כבר בוצעה. יתרה מכך, על חלקה אף השתלטו ואף סגרו בשער ובחומה. למעשה יש כאן הכשרת עבירה ושיתוף פעולה עם השתלטות על שטח.

נמרוד איתן

תצהיר

אני הח"מ, סונדוס כטארי, ת"ז __208978528_, מרח' אל־ת'ורי, סמטה 3, שכונת אבו תור, ירושלים, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מגיש ההתנגדות לתכנית מס' 101-1248970.

2. אני מתגורר בסמיכות לתחום התכנית, והעובדות המפורטות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית, אלא אם צוין אחרת.

3. למיטב ידיעתי ואמונתי, כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות המצורפת נכונות.

4. תצהיר זה מוגש לצורך צירופו להתנגדות לתכנית מס' 101-1248970 בפני מוסדות התכנון.

ולראיה באתי על החתום:

סונדוס כטארי

אישור עורך דין

אני הח"מ, עו"ד אמיר דיואני, מאשר/ת בזה כי ביום 06/07/2026 הופיע בפני מר סונדוס כטארי, אשר זיהה את עצמו באמצעות תעודת זהות מס' 208978528, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, הצהיר בפניי כי תוכן תצהירו אמת וחתם עליו בפניי.

חתימת עורך הדין

חותמת דיואני אמיר, עו"ד מ.ר. 51932

תאריך: 06/07/2026