

י"ב באב תשפ"ז
26 ביולי 2026

לכבוד הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים

הנדון - התנגדות לתכנית מספר 101-1115484

התנגדות מנומקת לתכנית הכוללת הקמת מוסד חינוכי רחב היקף בגוש 30171 חלקות 63, 139, 226, ובגוש 30123 חלקות 2, 106.

מגיש ההתנגדות:

אברהם רובין ת.ז. 052160694

רחוב הורקניה 11, ירושלים

בעל זכויות במקרקעין הנובלים בתחום התכנית חלקה 78.

הנני מתכבד להגיש בזאת את התנגדותי לתכנית 101-1115484, וזאת בשל מכלול סוגיות תכנוניות, סביבתיות, בטיחותיות וקנייניות העולות מן התכנית המוצעת.

ההתנגדות מוגשת מתוך רצון להבטיח כי הליך התכנון יבוצע באופן מאוזן, מקצועי ושקול, תוך שמירה הן על האינטרס הציבורי שבהקמת מוסדות חינוך והן על זכויותיהם של התושבים הנובלים.

התנגדות לתכנית מספר 101-1115484

התנגדות זו מוגשת בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה על ידי אברהם רובין בעל זכויות במקרקעין הנובלים בתחום התכנית, אשר צפוי להיפגע באופן ישיר, ממשתי ומתמשך מאישורה של תכנית זו.

יובהר כבר בפתח הדברים כי אני מתנגד לעצם הקמתן של מוסד חינוכי ואינני חולק על החשיבות הציבורית שבהקמת בתי ספר לצורך מתן מענה לצורכי ציבור האוכלוסיה.

ואולם, גם מטרה ציבורית חשובה חייבת להתממש במסגרת עקרונות התכנון הראוי, תוך שמירה על הוראות הדין, בחינה אמיתית של חלופות תכנוניות, איזון בין צורכי הציבור לבין זכויות בעלי המקרקעין, והבטחת בטיחותם ואיכות חייהם של התושבים הנובלים.

למרבה הצער, התכנית נשוא התנגדות זו אינה עומדת בעקרונות יסוד אלה.

התכנית מבקשת להקים מיתחם חינוכי רחב היקף הכולל שלושה מבנים בני שש קומות ומבנה נוסף בן תשע קומות, בלב שכונת מגורים המאופיינת בבנייה נמוכה של שתי קומות בלבד. עפ"י תב"ע 2692.

מדובר בשינוי תכנוני דרמטי, אשר עתיד לפגיעה באופן ישיר על מאות משפחות המתגוררות בסביבה, ובפרט עלי וביתי אשר נובל בתחום התכנית.

התכנית במתכונתה הנוכחית, גורמת לפגיעה קשה בזכויות הקניין, בפרטיות, בנוף, באיכות החיים ובבטיחות, תוך יצירת עומס תנועה, רעש ומפגעים סביבתיים משמעותיים.

בנוסף, התכנית אינה נותנת מענה מספק לנשאים מהותיים ובהם דרכי גישה לרכבי חירום והצלה, גישות, השתלבות בסביבה הבנויה, השפעות סביבתיות ובחינת חלופות תכנוניות.

לאור כל האמור, מתבקשת הוועדה המחוזית לבחון את התכנית בזהירות הראויה לקבל את ההתנגדות ולהימנע מאישור התכנית במתכונתה הנוכחית.

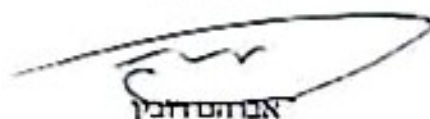
מצורפים 12 פרקים המתארים את הסיבות להתנגדותי הנ"ל.

לאור מכלול השיקולים שיפורטו בפרקים הבאים, מתבקשת הוועדה המחוזית שלא לאשר את התכנית במתכונתה הנוכחית, בחינת החלופות והתאמת התכנון כך שיעמוד בעקרונות של תכנון ראוי, בטיחות ואיזון בין כלל האינטרסים הציבוריים.

עלי לציין כי רעיתי ואני נכים, וכל התכנית הנ"ל במתכונתה הקיימת – תגרום לנו לסבל רב.

כמו כן, אבקש להזמין אותי לדיון שיתקיים בנושא כדי להשמיע את טענותיי בעל-פה, והנני שומר לעצמי את הזכות להוסיף לתקן או לטעון טענות נוספות בהמשך לפי הצורך.

בברכה,



אברהם דהן

052160694.3

פרק 1 – הרקע התכנוני והעובדתי

התכנית נשוא התנגדות זו מבקשת לשנות באופן מהותי את אופי המיתחם והשכונה באמצעות הקמת קריית-חינוך רחבת היקף הכוללת שלושה מבניי. שש קומות ומבנה נוסף בן תשע קומות.

אחד ממבני בית הספר (בתא שטח 1 מבנה C), המיועד לקלוט מאוד תלמידים, מתוכנן בתחום גוש 30171 חלקה 226 בסמיכות מיידית לביתי (חלקה 78).

מדובר באיזור מעורים ותיק המאופיין בבנייה נמוכה, כאשר הבתים הסמוכים בנויים בהתאם לתכניות התקפות לנובה של שתי קומות.

התכנית משנה באופן דרמטי את אופייה של הסביבה, את היקף הפעילות בה ואת השימושים המותרים בה. וזאת תוך יצירת השפעות משמעותיות על כלל התושבים הנובלים.

פרק 2 – השתלשלות ההליכים התכנוניים

שנת 2018 – עריכת תצ"ר

בשנת 2018 נערכה תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שבמסגרתה אוחדו מספר חלקות בגוש 30171, ובהן חלקות 68, 145, 172, 74, לכדי חלקה חדשה שמספרה 226.

למיטב ידיעתי, הליך זה בוצע מבלי שניתנה הודעה לבעלי הזכויות והתושבים הנובלים, ומבלי שניתנה להם האפשרות לחשמיע את טענותיהם.

עוד יצויין כי במסגרת הליך זה לא ניתן, לדעתי, משקל מספק להיתרי הבנייה התקפים החלים על ביתי, וכן לתכניות התקפות החלות במיתחם וסביבתו.

שנת 2023 – אישור תכנית בינוי

ביום 23.8.23 אושרה תכנית בינוי מספר 450 ב, הכוללת הקמת בית ספר יסודי בן 24 כיתות וכן 6 כיתות לחינוך מיוחד.

למיטב ידיעתי, תכנית הבינוי אושרה מבלי שבוצע פרסום לציבור ומבלי שניתנה אפשרות לבעלי המקרקעין הגובלים להביע את עמדתם, אף שמדובר בפרויקט בעל השפעה משמעותית ביותר על סביבתו.

שנת 2024 – הגשת תכנית 1115484

ביום 16.4.2024 הוגשה תכנית מספר 1115484 לוועדה המחזית.

התכנית מבקשת לאפשר הקמת מתחם רחב היקף המכלל שלושה מבנים בני שש קומות ומבנה מסוף בן תשע קומות.

אחד ממבני בית הספר מתוכנן בסמיכות מיידית לבית, כאשר תחום הקו הכחול של התכנית גובל במקרקעין ואף מעלה שאלות באשר לגבולות התכנון באזור.

הליוך הרישוי

בחודש יולי 2024 נפתח תיק רישוי 24/273 במקביל הליוך רישוי להקמת בית הספר מכוח תכנית אחרת.

במהלך הליוך זה העלתי שורת טענות תכנוניות ארוכה, ובהן סוגיות של בטיחות אש, נגישות, התאמת המיקום, פגיעה בנוף, עומסי תנועה ופגיעה בתושבים.

טענות אלה רלוונטיות גם להליוך התכנוני הנכחי, שכן הן נוגעות לעצם התאמתו של המתחם לשמש כקריית חינוך רחבת היקף.

2.3 מהות ההתנגדות

התנגדות זו אינה עוסקת בהליכי הרישוי שהתנהלו בעבר ואינה מבקשת להשיג על החלטות שניתנו במסגרתן.

עניינה של התנגדות זו הוא בשאלה אחת בלבד:

"האם התכנית המוצעת עומדת בעקרונות התכנון הראוי, מאזנת כראוי בין צרכי הציבור לבין זכויות התושבים, וראויה לאישור במתכונת הנכחית?"

לטענותי התשובה היא שלילית.

פרק 3 התכנית אינה תואמת את עקרונות התכנון הראוי ואת אופייה של הסביבה.

3.1 עקרונות התכנון הראוי

דיני התכנון והבנייה מבוססים על עקרונות של תכנון מאוזן, מידתי ובר-קיימא. מוסדות התכנון נדרשים לאזן בין הצורך הציבורי בפיתוח ובהקמת מוסדות ציבור לבין ההגנה על זכויות בעלי המקרקעין, איכות חייהם של התושבים והשתלבות של הפיתוח במרקם הקיים.

לפי כך, גם כאשר קיימת חשיבות ציבורית להקמת מוסד חיוני, אין די בעצם קיומו של צורך ציבורי. על מוסדות התכנון לבחון אם המיקום שנבחר הוא המתאים ביותר, אם קיימות חלופות סבירות שפגיעתן פחותה, ואם היקף הבינוי המבוקש משתלר רסרירחו ואינו גורח לפגיעה רלתי מידתית בתושבים הגובלים.

3.2 שינוי קיצוני באופי השכונה

האזור שבו מבקשת הקמת בית הספר מאופיין בבנייה נמוכה. בתי המגורים הסמוכים הם בני שתי קומות, והמרחב כולו תוכנן במשך שנים כשכונת מגורים שקטה.

חרף זאת, התכנית מבקשת להקים מתחם חינוכי רחב היקף הסלל מבנים בני שש ותשע קומות, שישרתו מאות תלמידים, אנשי הוראה, עובדים, ספקים ומבקרים.

אין מדובר בתוספת נקודתיות למרקם הקיים, אלא בשינוי מהותי של אופייה התכנוני של השכונה ושל אופן השימוש במתחם כולו.

שינוי זה משמעותי מחייב בחינה קפדנית של השפעותיו על הסביבה, ולא ניתן לראות בו המשך טבעי של המרקם הבניי הקיים.

3.3 היקף הפעילות הצפוי

על פי מסמכי התכנית, בית הספר בתא שטח 1 בנין C צפוי לשרת כ-720 תלמידים, נוסף על אנשי צוות, עובדים, הורים, ספקים ומבקרים.

משמעות הדבר היא כי מדי יום צפויים להגיע למתחם זה קרוב לאלף בני אדם בשעות הפעילות.

להיקף פעילות כזה השלכות תכנוניות נרחבות, ובהן:

* גידול משמעותי ברעש הסביבתי.

* עומסי תנועה בשעות הבוקר והצהריים.

* ריבוי תנועת הולכי רגל.

* עומסים על מערך התחבורה והחניה.

* פגיעה בפרטיות התושבים הגובלים.

* שינוי אופייה של סביבת המגורים.

לנוכח היקף הפעילות הצפוי, אין לראות במוסד החינוכי המבוקש שימוש ציבורי מקומי בלבד, אלא מוקד פעילות אזרחי בעל השפעה משמעותית ביותר על סביבתו.

3.4 היעדר השתלבות במרקם הבניי

עקרון יסוד בתכנון הוא התאמת הבינוי למאפייני הסביבה.

כאשר מרבית המבנים באזור הם בני שתי קומות, הקמת מבנים בני שש ותשע קומות יוצרות פעם תכנוני משמעותי, הפגע ברציפות המרחבית ובאופי השכונה.

מדובר בבינוי בעל מסה ונפח חריגים, אשר ישפיע באופן ישיר על קו הרקיע, על חדירת אור ואויר, על הנוף הנשקף מבתי המגורים ועל תחושת המרחב של התושבים.

התכנית אינה מציגה ניתוח מספק של השפעות אלה ואינה מצביעה על איזון ראוי בין צרכי הציבור לבין הפגיעה הצפויה בתושבים.

3.5 היעדר בחינה מספקת של חלופות

ככל הידוע לי, במהלך הדיונים הקודמים אף הועלתה אפשרות לבחון חלופה של הקמת מוסד חינוך במתחם בית הספר הקיים, חלופה שעשויה הייתה לצמצם באופן משמעותי את הפגיעה בשכונת המגורים ובבית.

בנסיבות אלה מתבקש כי הוועדה והמועצה יבחנו ויאמץ חלופות התכנוניות האפשריות, והאם אכן נרחבה החלופה שפגיעתה בתושבים היא הפחותה ביותר, כנדרש מעקרונות התכנון המידתי.

3.6 מסקנה

התכנית אינה מבטאת איזון ראוי בין הצורך הציבורי לבין זכויות התושבים הגובלים.

היקף הבינוי, גובה המבנים, מספר המשתמשים הצפוי, עוצמת הפעילות והשפעתם המצטברת על סביבת המגורים חורגים באופן משמעותי מאופייה של השכונה, ועלוליה לגרום לפגיעה ממשית ומתמשכת באיכות החיים ובזכויות הקניין שלי ושל תושבים נוספים.

פרק 4 – הפגיעה הישירה בביתי ובסביבת מגוריי

4.1 – חסימת הנוף והפגיעה במרחב המגורים

אחד ממבני בית הספר תא שטח 1 בניין C המתוכנן וכבר התחיל להיבנות עוד לפני אישור תכנית זו. נבנה בסמיכות לביתי ובנוהה באופן משמעותי על הבינוי הקיים באיזור. גובהו והיקפו של המבנה צפויים לחסום את הנוף הנשקף מביתי, ליצור תחושת סגירות ולהביא לשינוי מהותי באופן סביבת המגורים. אף שאין לכל אדם זכות מוחלטת לנוף פתוח, הפסיקה הכירה בכך שפגיעה משמעותית בנוף, בצירוף פגיעות נוספות כגון הצללה, פגיעה בפרטיות ומטרדים סביבתיים, היא שיקול תכנוני שיש להביא בחשבון במסגרת האיזור הכולל.

4.2 – פגיעה בפרטיות

על פי התכנית, צפויה תנועת תלמידים רבה להתבצע באיזור מגוריי. מאות ילדים צפויים לעבור מידי יום, עם תחילת יום הלימודים ובשעות הצהריים עם סיומו, שעות המנוחה בין השעות 14:00 ל 16:00. תנועת הולכי הרגל בהיקף כזה צפויה לגרום לפגיעה ממשית בפרטיות, בשקט ובאפשרות לנהל חיי משפחה תקינים בבית המגורים.

4.3 – מטרדי רעש

בית הספר המתוכנן (שכבר התחיל להיבנות) מיועד ל-720 תלמידים, נוסף על אנשי הוראה, עובדים ומבקרים. היקף פעילות זה צפוי ליצור רעש חזק. רעש מתמשך החורג באופן משמעותי מן המצופה בסביבת מגורים. על הוועדה לשקול לא רק את עוצמת הרעש אלא גם את תדירותו, היקפו, משכו והשפעתו המצטברת על איכות החיים שלנו, ושל יתר התושבים.

4.4 – הפגיעה המצטברת

כל אחת מן ההשלכות המתוארות לעיל – חסימת הנוף, הפגיעה בפרטיות, מטרדי הרעש, השימוש האינטנסיבי בשביל והגדלת היקף הפעילות הציבורית – מהווה כשלעצמה פגיעה משמעותית. ואולם יש לבחון את השפעתן במצטבר. המשפט התכנוני מחייב בחינה של מכלול השפעותיה של התכנית על סביבתה ולא של מרכיב בנפרד. בעיינינו, הצטברות כלל הפגיעות מביאה למסקנה כי התכנית מטילה עלי ועל תושבי הסביבה נטל כבד ובלתי מידתי, החורג מן האיוון הראוי בין הצורך הציבורי לבין ההגנה על זכויות התושבים.

פרק 5 – התכנית אינה בשלה לאישור

5.1 – כללי

אישור תכנית מתאר מחייב כי מוסד התכנון יעמוד במני תשתית עובדתית ותכנונית מלאה, שתאפשר לו לבחון את מכלול השלכותיה של התכנית ואת השפעתה על הסביבה ועל בעלי הזכויות. כאשר נותרות מחלוקות מהותיות בנושאים הנוגעים לבטיחות, נגישות, דרכי גישה, השפעות סביבתיות וזכויות קניין, מן הראוי כי סוגיות אלה ייבחנו ויוכרעו בטרם תאושר התוכנית.

5.2 – סוגיות מהותיות שטרם קיבלו מענה

המסמכים שהופקדו ומההליכים שנהלו עד כה, עולה כי נותרו שאלות מהותיות המחייבות בירור נוסף, ובהן:

- התאמת דרכי הגישה לרכבי כיבוי והצלה.
- קיומו של פתרון נגישות מלא וישים.
- השפעת התכנית על איכות החיים של התושבים הגובלים.
- התאמת היקף הבינוי לאופן השכונה.
- השלכות הקו הכחול על זכויות הקניין של בעלי המקרקעין הגובלים.

כל שקיימים ספקות ממשיים באשר להשפעתה של התכנית על בטיחות הציבור, על אפשרויות הגישה למבנה, על נגישותו ועל הפגיעה הצפויה בבעלי הזכויות, ראוי כי מוסד התכנון יאמץ גישה זהירה ויוודא כי בידיו מלאה הנתונים הדרושים בטרם יקבל החלטה.

גישה זו מתחייבת במיוחד מקום שבו מדובר במוסד חיוני רחב היקף, העתיד לשמש מאות תלמידים מדי יום.

5.4 המסקנה התכנונית

התמונה המצטברת מלמדת כי התכנית טרם הגיעה לשלב שבו ניתן לאשרה בבטחון כי כלל הסוגיות המהותיות נבחנו ומצאו פתרון תכנוני מספק.

לפיכך מתבקשת הוועדה המחוזית שלא לאשר את התכנית במתכונתה המכחיית, אלא להורות על השלמת הבדיקות והבחינות המדרשות, ורק לאחר מכן לשלב ולדון בה.

פרק 6 - בטיחות אש והיעדר דרכי גישה תקינות לרכבי כיבוי והצלה.

6.1 חשיבותה של סוגיית בטיחות האש

התכנית נשוא ההתנגדות עניינה בהקמת מוסד חיוני רחב היקף, אשר צפוי לשרת כ-720 תלמידים, נוסף על צוותי הוראה, עובדים, הורים ומבקרים.

כאשר מדובר במוסד חיוני שבו שוהים מדי יום מאות ילדים, סוגיית בטיחות האש אינה שאלה טכנית או שולית, אלא שיקול תכנוני מהותי מן המעלה הראשונה, המחייב בחינה קפדנית טרם אישור התכנית.

לפיכך, על הוועדה המחוזית לוודא כי קיימת תשתית תכנונית מלאה המבטיחה דישה בטוחה ויעילה של רכבי כיבוי והצלה לכל חלקי המבנה, בהתאם לדיון ולהנחיות שירותי כבאות והצלה.

6.2 הקושי העולה מן המסמכים

במסגרת ההליכים הקודמים הוצג אישור מטעם שירותי כבאות והצלה.

ואולם, מעין במסמכים שנמצאים בידי עולה כי האישור שהוצג מיום 13.8.2025 מתייחס לגוש 30171 חלקה 74.

לעומת זאת, קיימת פנייה נוספת של מטעם עיריית ירושלים לשירותי כבאות והצלה, מיום 26.8.2025 המתייחסת לגוש 30171 חלקה 226 – היא החלקה שבה מיועד לקום אחד ממבני בית הספר בתא שטח 1 בגין C.

לחיטוב ידעתי, לפנייה לא צורף אישור של שירותי כבאות והצלה.

בנסיבות אלה מתעוררת שאלה תכנונית המחייבת בירור: האם ניתן אישור מתאים גם ביחס למבנה במתוכנן בחלקה 226? ואם כן – האם הוא מתייחס לתכנון המופקד ולתנאים הקיימים בשטח?

6.3 דרישות דרכי הגישה

על פי הוראות נציבות כבאות והצלה (פרק 500 סעיף 523), יש להבטיח דרך גישה לרכב כימי והצלה עפ"י תקנות התכנון והבניה ברדיוס של 12 מ' ובמרחק שאינו עולה על 60 מ'.

צירפתי להתנגדותי מדידות ותשריטים המלמדים, לטענתי, כי קיימים קשיים ממשיים בעמידה בדרישה זו ביחס למבנה המתוכנן.

מדובר בסוגייה בעלת משמעות בטיחותית מהמעלה הראשונה, המחייבת בדיקה מקצועית ומעמיקה.

6.4 עקרון הזהירות במוסדות חינוך.

מוסדות חינוך מחייבים רמת זהירות גבוהה במיוחד, שכן מדובר במבנים שבהם שוהים ילדים רבים, אשר פגיעה בשעת חירום מורכב מטבעו.

לפיכך, כל ספק באשר להתאמת דרכי הגישה או לעמידה בדרישות שירותי הכבאות מצדיק בחינה מחודשת ומעמיקה בסרם ותאשר התכנית.

6.5 המסקנה התכנונית

נוכח השאלות העולות מן המסמכים, ובשים לב לחשיבותה העליונה של בטיחות תלמידי בית הספר, מתבקשת הוועדה המחוזית לוודא כי קיימים אישורים תקפים ומלאים המתייחסים לכל אחד ממבני התכנית, וכי מתקיימות בפועל כל דרישות שירותי כבאות והצלה באשר לדרכי הגישה למרחקי ההגעה.

כל עוד סוגיות אלו אינן זוכות למענה ברור ומבוסס, סבורה אני כי אין מקום לאשר את התכנית במתכונתה הנוכחית.

פרק 7 היעדר פתרון נגישות מלא וישים

7.1 חשיבותה של הנגישות בתכנון מוסד חינוכי

הנגשת מוסד חינוכי אינה עניין טכני שניתן להשלימו בשלב מאוחר של הליכי הרישוי, אלא מרכיב יסודי בתכנון עצמו.

בית ספר אמור להיות נגיד לכלל המשתמשים בו – תלמידים, אנשי צוות, הורים, מבקרים ואנשים עם מוגבלות – באופן שוויוני, בטו ורציף.

לפיכך, על מוסד התכנון להשתכנע כבר בשלב אישור התכנית כי קיימים פתרונות תכנוניים ישימים המאפשרים נגישות מלאה למתחם.

7.2 מאפייני השטח

תנאי השטח במתחם המיועד להקמת בית הספר יוצרים קשיים תכנוניים משמעותיים בהבטחת נגישות תקינה.

10-
לסענתי, הסופוגרפיה, דרכי הגישה והמבנה הפיזי של המתחם מחייבים בחינה מעמיקה של פתרונות הנגישות, ואינם מאפשרים להסתפק בהנחות כלליות כי הנמשא יוסדר בשלב מאוחר יותר.

7.3 חוות הדעת המקצועית

במסגרת ההליכים הקודמים הוגשה מטעמי חוות דעת של ממונה נגישות. על פי חוות דעת זו, קיימים קשיים מהותיים במתן פתרונות נגישות למתחם במתכונת המוצעת. גם על סמך חוות דעת המקצועית שהעירייה הציגה ניתן לראות שיועץ הנגישות שמטעמם סבור שלא ניתן להנגיש את הדרכים.

חוות דעת מקצועיות אלו מחייבות בחינה מעמיקה מצד הוועדה המחוזית, במיוחד לאור אופיו של הפרוייקט והיקף המשתמשים הצפוי בו.

מבלי לקבוע מסמרות באשר למסקנות חוות הדעת, מתבקש כי הוועדה תבחן את ממצאיה ותוודא כי התכנית נותנת מענה תכנוני מספק לכלל דרישות הנגישות.

7.4 העדר וודאות תכנית

אחד מעקרונות היסוד של הליך תכנון תקין הוא כי שאלות יסוד אינן נותרות פתוחות לעתיד. כאשר קיימת מחלוקת מקצועית באשר ליכולת ליישם פתרונות נגישות במתחם, אין די בהנחה כי הנמשא יוסדר בהמשך הליכי הרישוי.

ראוי כי כבר בשלב התכנון יהיה בידי מוסד התכנון בסיס מקצועי המאפשר לקבוע שהתכנית ניתנת למימוש בהתאם לכל דרישות הנגישות.

7.5 השפעת סוגיית הנגישות על התכנית

היעדר מענה מספק לנגישות אינו משפיע רק על אנשים עם גבולות.

לפתרונות הנגישות השלכות גם על תכנון דרכי הגישה, תנועת הולכי הרגל, מערך התחבורה, בטיחות המשתמשים ותפקודו הכולל של המתחם.

משכך, מדובר בשיקול תכנוני מהותי שיש להביאו בחשבון במסגרת בחינת התכנית כולה.

7.6 המסקנה התכנית

לנוכח חוות הדעת המקצועית שהוגשה והקשיים התכנוניים שעליהם הצבעתי, מתבקשת הוועדה המחוזית לבחון באופן עצמאי ויסודי האם התכנית אכן מספקת פתרונות נגישות מלאים, ישימים ובהתאם לדין.

כל עוד נותר ספק ממשי בשאלה זו, סבורה אני כי אין מקום לאשר את התכנית במתכונתה הסכמית, ויש להורות כל השלמת הבחינה התכניתית בסרם ותקבל החלטה.

פרק 8 - הפגיעה בזכויות הקניין והאורך בבירור גבולות התוכנית

8.1 כללי

זכות הקניין היא זכות יסוד, ומוסדות התכנון נדרשים לנהוג בהירות מיוחדת מקום שבו תוכנית עלולה להשפיע על מקרקעין פרטיים ועל זכויותיהם של בעלי הקרקע הגובלים.

לפיכך, בטרם תאושר התכנית, על הוועדה להשתכנע כי גבולות התוכנית, התשריטים והבסיס התכנוני שעליהם היא נשענת ברורים, מדויקים ומאפשרים בחינה מלאה של השפעתה על בעלי הזכויות.

בענייננו, סבורה אני כי קיימות סוגיות המחייבות בירור נוסף בטרם ניתן יהיה לאשר את התוכנית.

8.2 תחום הקו הכחול של התכנית

על פי מסמכי התוכנית תחום הקו הכחול עובד בסמיכות למקרקעי בית, וביחס לחלק מן השטח מתעוררות, לטענתי, שאלות באשר לאופן סימון הגבול בין חלקה 226 לבין חלקה 78.

מאחר שלגבולות התכנית קיימת משמעות סימון הקו הכחול מבוסס על נתונים מדויקים וכי אין בו כדי לגרום לפגיעה בלתי מוצדקת בזכויות בעלי המקרקעין.

8.3 התצ"ר משנת 2018

בשנת 2018 נערכה תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שבמסגרתה אוחדו מספר חלקות לגוש 30171 חלקה 226.

אני סבורה כי יש לבחון את משמעות של הליך זה ביחס לגבולות המקרקעין, למסמכי התכנון התקפים ולזכויות בעלי הקרקע הגובלים.

אין בהתנגדות זו כדי להכריע בשאלות קניניות, אולם מקום שבו קיימת מחלוקת או אי בהירות בעלת השלכות על התכנון, ראוי כי הוועדה תבחן את הדברים בטרם תתקדם התוכנית.

8.4 התכניות התקפות החלות באזור.

לטענתי, בסביבת התכנית חלות תוכניות תקפות, ובהן תכנית 7994, הכוללת הוראות ותשריטים הרלוונטים לבחינת גבולות המקרקעין, השימושים המותרים והקשר בין חלקות 139, 78 ו-226.

בנוסף, יש ברשותי היתרי בנייה תקפים המתחייבים למקרקעין.

אני סבורה כי יש לבחון את היחס בין הוראות התוכנית המוצעת לבין בתוכניות וההיתרים התקפים, לבין המצב הפיזי הקיים, כדי להבטיח שלא תיגרם פגיעה בלתי מוצדקת בזכויות מוקנות.

8.5 עקרון הוודאות התכנונית

אחד מעקרונות היסוד של דיני התכנון הוא יצירת ודאות ובהירות ביחס לגבולות התוכנית ולהשלכותיה.

כאשר מתעוררות שאלות באשר לתחום התכנית או להשפעתה על מקרקעין גובלים, מן הראוי כי בירור ייעשה בשלב התכנון, ולא לאחר אישור התכנית.

בירור מוקדם משרת הן את האינטרס הציבורי והן את האינטרס של כלל בעלי הזכויות.

8.5 המסקנה התכנית

לנוכח השאלות המתעוררות ביחס לקו הכחול, לגבולות חלקה 226, לחלקה 78, לתוכניות התקנות ולהיתרי הבנייה, מתבקשת הוועדה במחוזית לערוך בירור תכנוני יסודי בטרם תכריע בתוכנית.

ביחור זה חיוני לשם הבטחת ודאות תכנונית, שמירה על זכויות הקניין של בעלי המקרקעין הגובלים וקבלת החלטה מושכלת ומבוססת.

פרק 9 – היעדר בחינה מספקת של חלופות תכנוניות

9.1 חובת בחינת חלופות במסגרת הליך תכנוני

הליך תכנון ראוי אינו מסתיים בבחינת עצם האפשרות להקים מבנה ציבורי במקום מסוים, אלא מחייב בחינה רחבה של מכלול האפשרויות העומדות בפני מוסדות התכנון.

בפרט, כאשר בחירת המיקום גורמת לפגיעה משמעותית בסביבה קיימת ובתושבים הגובלים, נדרש לבחון האם קיימות חלופות תכנוניות אשר יאפשרו הגשמת אותה מטרה ציבורית תוך צמצום הפגיעה.

9.2 החלופה של הקמת בית הספר במתחם הקיים

במהלך ההליכים הקודמים עלה כי קיימת אפשרות לבחון חלופה של הריסת בית הספר הקיים והקמת המבנה החדש במקומו.

לטענתי, חלופה זו הייתה ראויה לבדיקה מעמיקה, שכן היא עשויה הייתה לתת מענה לצורך הציבורי בהקמת מוסד חינוכי חדש, תוך צמצום הפגיעה בשכונת מגורים קיימת.

לחלופה זו עשויים להיות יתרונות משמעותיים:

- * שמירה טובה יותר על המרקם הקיים.
- * הפחתת הפגיעה בתושבים הגובלים.
- * שימוש במתחם שכבר משמש למטרה ציבורית.
- * צמצום שינוי יעוד ושימוש בשטחים סמוכים לבתי מגורים.
- * יצירת התאמה טובה יותר בין השימוש הציבורי לבין סביבתו.

9.3 היעדר הצגה מספקת של בחינת החלופות

התוכנית המוצעת משנה באופן דרמטי את אופי האזור ומטילה השפעות משמעותיות על סביבת מגורים קיימת.

בנסיבות אלה, היה מקום להציג בפני מוסדות התכנון בחינה סדורה של חלופות, לרבות בחינת יתרונותיהן וחסרונותיהן.

לטענתי, לא הוצגה תשתית מספקת המאפשרת להבין מדוע נבחר דווקא המיקום המוצע, אף שקיימות אפשרויות אחרות שעשויות לצמצם את הפגיעה בתושבים.

9.4 איזון בין צורך ציבורי לבין פגיעה בפרט

אינני חולקת על הצורך הציבורי בהקמת מוסדות חינוך ועל חשיבותם הרבה.

עם זאת, האינטרס הציבורי אינו מחייב בחירה בכל מיקום אפשרי, אלא בחירה בפתרון התכנוני המתאים והמאוזן ביותר.

כאשר קיימת אפשרות להגשים את המטרה הציבורית בדרך שפגיעתה פחותה, ראוי כי אפשרות זאת תיבחן באופן רציני.

9.5 המסקנה התכנונית

טנחי היקף הבינוי המבוקש, עוצמת ההשפעה על סביבת המגורים והפגיעה הצפויה בתושבים הגובלים, מתבקשת הוועדה המחוזית לוודא כי בוצעה בחינה אמיתית ומעמיקה על חלופות תכנוניות.

לטענתי, בחירה בחלופה בעלת פגיעה משמעותית בסביבה, ללא בחינה מספקת של פתרונות חלופיים, אינה מייצרת את האיזון התכנוני הראוי.

לפיכך, מתבקשת הוועדה לשקול מחדש את מיקום המתחם ואת החלופות האפשריות בטרם תאושר התכנית.

פרק 10 השפעות תחבורתיות, חניה ותנועת הולכי רגל

10.1 כללי

הקמת מוסד חינוכי רחב היקף, המיועד לשרת מאות תלמידים, אנשי צוות, הורים ומבקרים, יוצאת השפעות משמעותיות על מערך התחבורה, החניה ותנועת הולכי הרגל בסביבה שבה הוא ממוקם.

בהתאם לכך, בחינת תכנית להקמת בית ספר אינה יכולה להסתכם בבחינת המבנה עצמו, אלא חייבת לכלול בחינה של מכלול ההשפעות על הרחובות הסמוכים, על התושבים ועל בטיחות המשתמשים בדרך.

10.2 היקף התנועה הצפוי

התכנית מיועדת למבנה חינוכי אשר צפוי לשרת כ-720 תלמידים, נוסף על צוותי הוראה, עובדים, הורים, ספקים ומבקרים.

המשמעות היא יצירת מוקד פעילות אינטנסיבי בשעות מזגזגות במהלך היום, ובעיקר בשעות הבוקר בעת כניסת התלמידים ונשעות הצהריים בעל יציאתם.

שומסי תנועה אלה צפויים להשפיע באופן ישיר על סביבת המגורים הסמוכה, הן מבחינת תנועת כלי רכב והן מבחינת תנועת הולכי רגל.

כפי בפורט בפרקים הקודמים, חלקה 139 והשביל המצי בה מהווים מרכיב משמעותי בתכנית הגישה למתחם.

השימוש בשביל זה כנתיב מעבר של מאות תלמידים מדי יום מעורר שאלות תכנוניות משמעותיות באשר להתאמתו לשמש כציר כניסה ויציאה מרכזי של מוסד חינוכי בהיקף כה גדול.

יש לבחון, בין היתר:

* רוחב השביל.

* בטיחות התלמידים והולכי הרגל.

- * יכולת הפרדה בין תנועת תלמידים לבין אשור מגורים.
 - * השפעת התנועה על הבתים הגובלים.
 - * פתרונות תאורה, תחזוקה ובטיחות.
- 10.4 חניות ותפעול המתחם

במסגרת ההליכים הקודמים הועלתה טענה באשר למיקום חניות הנשק וסע ולכך שהן מציעות על חשבון חניות נכים קיימות ברחוב הורקניה 11 חלקה 78.

סוגיית החניה אינה ענין טכני בלבד, אלא חלק בלתי נפרד מתכנון מוסד ציבורי גור.

על הוועדה לוודא כי התכנית מתגנת מענה מספק לצורכי החניה והתפעול של המתחם, מבלי להטיל את מלוא הנטל על הרחובות הסמוכים ועל התושבים הקיימים.

10.5 בטיחות תלמידים ותושבים

מוסד חינוכי מחייב רמת בטיחות גבוהה במיוחד, שכן מדובר בתנועה יומית של ילדים רבים.

- יש לוודא כי התכנון מאפשר:
- * כניסות ויציאות בסוחות.
- * הפרדה מספקת בין כלי רכב להולכי רגל.
- * מרחב תנועה מתאים בשעות העומס.
- * מניעת מפגעים בסביבת בתי המגורים.

כאשר הכניסה והיציאה נעשות בסמוך לבתי מגורים קיימים, נדרשת בחינה מיוחדת של ההשפעה כללל המשתמשים במרחב.

10.6 המסקנה התכנית

היקף הפעילות הצפוי במתחם מחייב בחינה מלאה של ההשפעות התחבורתיות והבטיחותיות.

לטענת, התכנית במתכונתה הטכנית אינה מתגנת מענה מספק לכלל השלכות המבעת מהפיכת אזור מגורים למוקד פעילות חינוכי רחב היקף.

לפיכך, מתבקשת הוועדה המחזית לוודא כי נערכה בחינה תחבורתית מקיפה וכי קיימים פתרונות ישימים לרטיחות, תניה ותנועת הולכי הרגל בסרם ותאושר התכנית.

פרק 11 – האינטרס הציבורי מחייב תכנון נכון ולא רק הקמת מבנה ציבור.

11.1 כללי

אני מבקשת להדגיש כבר בפתח הדברים כי אין בהתנגדות זו התנגדות לעצם האורך הציבורי בהקמת מוסדות חינוך.

מערכת חינוך איכותית היא אינטרס ציבורי ראשון במעלה, והקמת בתי ספר נדרשת לצורך מתן מענה לצורכי האוכלוסיה הנדלה.

ואולם, האינטרס הציבורי אינו מתמצה בעצם הקמתו של מבנה ציבורי.

האינטרס הציבורי מחייב כי מוסדות ציבור יתכננו באופן מיטבי, בטוח, נגיש ותואם את בסביבתם.

11.2 טובת הציבור כוללת תכנון נכון

תכנון ציבורי אחראי אינו נמדד רק במהירות ביצועו, אלא באיכות התוצאה לאורך שנים.

בית ספר הוא מבנה המיועד לשמש ילדים, צוותי חינוך והקהילה כולה במשך עשרות שנים.

לפיכך, יש חשיבות מרעו לנך שמיקומו, גודלו, דרכי הגישה אליו והשתלבותו בסביבתו ייבחנו באופן יסודי.

בחירה במיקום שאינם מתאים אן בתכנון שאינם מתן מענה מספק לסוגיות בטיחות, נגישות וסביבה עלולה לפגוע דווקא באינטרס הציבורי שאותו מבקשת התכנית לקדם.

11.3 איזון בין צרכי בציבור לבין זכויות התושבים.

תפקידם של מוסדות התכנון הוא למצוא את האיזון הראוי בין אינטרסים ציבוריים שונים.

מצד אחד – הצורך במוסד חינוך.

מצד שני – שמירה כל זכויותיהם של התושבים הקיימים, על איכות חייהם ועל סביבת מגוריהם.

הקמת מוסד ציבורי אינה פוטר את מוסדות התכנון מהחובה לבחון את השפעתו על סביבתו.

להפך – ככל שהפרויקט משמעותי יותר והיקף המשתמשים בו גדול יותר, כך גוברת החובה לבצע בחינה תכנית מעמיקה.

11.4 תכנון המשרת את כלל הציבור.

בענייננו, מדובר בתכנית רחבת היקף אשר צפויה להשפיע לא רק על המשתמשים העתידיים בבית הספר, אלא גם על התושבים המתגוררים בסביבתו.

לפיכך, על הוועדה המחוזית לבחון האם התכנית המוצעת אק מייצרת פתרון מיטבי לכלל הציבור, או שמא היא מסילה את עיקר העלויות והפגיעות על קבוצה מצומצמת של תושבים הנבילים המתחם.

האינטרס הציבורי מחייב כי הפתרון התכנוני יהיה מאוזן, בטוח וארוך טווח.

11.5 המסקנה התכנית

אני סבורה כי דווקא בשל החשיבות הציבורית הרבה של הקמת מוסד חינוכי, יש להבטיח כי התכנית תאושר רק לאחר שנבדקו באופן מלא התאמת המיקום, הבטיחות, הנגישות, ההשפעות הסביבתיות והחלופות האפשריות.

אין מדובר בהתנגשות בין צורך ציבורי לבין תושבים פרטיים, אלא בבקשה להבטיח כי צורך ציבורי חשוב ימומש בדרך התכנית הנכונה והמאוזנת ביותר.

לפיכך, מתבקשת הוועדה המחוזית להעדיף תכנון איכותי ומאוזן, ולא לאשר את התכנית במתכונתה הסכמית כל עוד מתרו סוגיות מהותיות המחייבות בירור.

פרק 12 – סיכום ההתנגדות.

12.1 תמונת המצב התכנונית

התכנית נשוא ההתנגדות מבקשת להקים מתחם חינוכי רחב היקף הסלל מבנים רבי קומות באזור המאופיין כיום בבנייה נמוכה ובסביבת מגורים קיימת.

אני לא חולקת על החשיבות הציבורית שבהקמת מוסדות חינוך, אולם סבורה כי בחינת התכנית מחייבת התייחסות מלאה למכלול ההשלכות התכנוניות הנובעות ממנה.

12.2 הסוגיות המרכזיות המחייבות בחינה מספית.

א. במסגרת התנגדות זו הוצגו, בין היתר, הסוגיות הבאות:
התאמת היקף הבינוי לסביבה הקיימת התכנית מציעה הקמת מבנים בהיקפים משמעותיים בסביבה המאופיינת בבנייה נמוכה, באופן העלול לשנות באופן מהותי את אופייה של סביבת המגורים.

ב. בטיחות אש ודרכי גישה

הועלו שאלות שיחס להתאמת דרכי הגישה לרכבי כיבוי והצלה ולמכלול האישורים הנדרשים ביחס למתחם המתוכנן תא שטח 1 בניין C

ג. נגישות

הוצגה חוות דעת מקצועית המעלה קשיים ביחס ליכולת לספק פתרון נגישות מלא וישים.

ד. פגיעה בסביבת המגורים

התכנית צפויה להשפיע על התושבים הגובלים, בין היתר בהיבטי רעש, תנועת הולכי רגל, פרטיות, נוף ואיכות חיים.

ה. גבולות התכנית והיבטים קנייניים.

הועלו שאלות ביחס לקו הכחול, לחלקה 226, לחלקה 78, לחלקה 139 וליחס שבין מסמכי התכנון השונים.

ו. בחינת חלופות

לסענתי, לא הוצגה בחינה מספקת של אפשרויות תכנוניות חלופיות אשר עשויות להשיג את המטרה הציבורית תוך צמצום הפגיעה בסביבה.

12.3 הצורך בהחלטה תכנונית מאוזנת

תפקיד מוסדות התכנון אינו רק לאשר בנייה, אלא להבטיח כי הבנייה המאושרת תהיה נכונה מבחינה תכנונית, בטוחה ומתאימה לסביבתה.

כאשר מדובר במבנה ציבורי בעל השפעה רחבה, קיימת חשיבות מיוחדת לבחינה מוקדמת ומעמיקה של כלל ההשלכות.

תצהיר

אני הח"מ, אברהם רובין, בעל ת"ז מס' 052160694, לאחר שהוזהרתי לומר את האמת וכי אחיה צפוי לענשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה בתמיכה להגשת התנגדות לתוכנית 101-1115484.
2. הנני מצהיר כי כל האמור בכתב ההתנגדות הינו אמת ובידיעתי האישית.

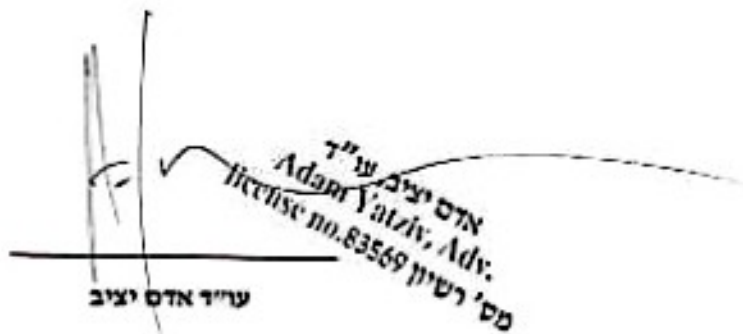
זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.



אברהם רובין

אישור

אני הח"מ עו"ד אדם יציב, מאשרת בזה כי ביום 26/7/2026 תופיעה בפניי ברחוב תורקניה 17, ירושלים מר אברהם רובין בעל ת"ז מס' 052160694, ולאחר שהוזהרתי לומר את האמת ושלא לא תעשה כן יהיה צפוי לענשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו זו וחתם עליה בפניי.



אדם יציב ע"ד
Adam Yatziv, Adv.
license no. 83569
מס' רשיון

עו"ד אדם יציב

יב' באב תשפ"ו

26 ביולי 2026

לכבוד הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים

התנגדות לתכנית מספר 101-1115484

התנגדות מנומקת לתכנית הכוללת הקמת מוסד חינוכי רחב היקף בגוש 30171 חלקות 63, 139, 226, ובגוש 30123 חלקות 2, 106.

מגיש ההתנגדות

אפרים רחמים, ת.ז. 054520168

טלפון: 052-2404242 (אדם יציב – לצורך יצירת קשר).

רחוב הורקניה 17, ירושלים 9330519

ירושלים

הנני בעל זכויות במקרקעין הגובלים בתחום התכנית בגוש 30171 חלקה 174 הנני מתכבד להגיש בזאת את התנגדותי לתכנית 101-1115484, וזאת בשל מכלול סוגיות תכנוניות, סביבתיות, בטיחותיות וקנייניות העולות מן התכנית המוצעת.

ההתנגדות מוגשת מתוך רצון להבטיח כי הליך התכנון יבוצע באופן מאוזן, מקצועי ושקול, תוך שמירה הן על האינטרס הציבורי שבהקמת מוסדות חינוך והן על זכויותיהם של התושבים הגובלים.

התנגדות לתכנית מספר 101-1115484

מבוא:

התנגדות זו מוגשת בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה על ידי אפרים רחמים בעל זכויות במקרקעין הגובלים בתחום התכנית, אשר צפוי להיפגע באופן ישיר, ממשי ומתמשך מאישורה של תכנית זו.

יובהר כבר בפתח הדברים כי איני מתנגד לעצם הקמת מוסד חינוכי ואיני חולק על החשיבות הציבורית שבהקמת בתי ספר לצורך מתן מענה לצורכי ציבור האוכלוסייה.

ואולם, גם מטרה ציבורית חשובה חייבת להתממש במסגרת עקרונות התכנון הראוי, תוך שמירה על הוראות הדין, בחינה אמיתית של חלופות תכנוניות, איזון בין צורכי הציבור לבין זכויות בעלי המקרקעין, והבטחת בטיחותם ואיכות חייהם של התושבים הגובלים.

למרבה הצער, התכנית נשוא התנגדות זו אינה עומדת בעקרונות יסוד אלה.

התכנית מבקשת להקים מתחם חינוכי רחב היקף הכולל שלושה מבנים בני שש קומות ומבנה נוסף בן תשע קומות, בלב שכונת מגורים המאופיינת בבנייה נמוכה של שתי קומות בלבד. – עפ"י תבע 2692. (נספח מס 1).

מדובר בשינוי תכנוני דרמטי, אשר עתיד להשפיע באופן ישיר על מאות משפחות המתגוררות בסביבה, ובפרט עלי וביתי אשר גובל בתחום התכנית.

התכנית במתכונתה הנוכחית, גורמת לפגיעה קשה בזכויות הקניין, בפרטיות, בנוף, באיכות החיים ובבטיחות, תוך יצירת עומסי תנועה, רעש ומפגעים סביבתיים משמעותיים.

בנוסף, התכנית אינה נותנת מענה מספק לנושאים מהותיים ובהם דרכי גישה לרכבי חירום והצלה, נגישות, השתלבות בסביבה הבנויה, השפעות סביבתיות ובחינת חלופות תכנוניות.

לאור כל האמור, מתבקשת הוועדה המחוזית לבחון את התכנית בזהירות הראויה, לקבל את ההתנגדות ולהימנע מאישור התכנית במתכונתה הנוכחית.

פרק 1 הרקע התכנוני והעובדתי:

(נספח מס 2)

התכנית נשוא התנגדות זו מבקשת לשנות באופן מהותי את אופי המתחם והשכונה באמצעות הקמת קריית חינוך רחבת היקף הכוללת שלושה מבנים בני שש קומות ומבנה נוסף בן תשע קומות.

אחד ממבני בית הספר (בתא שטח 1 מבנה C), המיועד לקלוט מאות תלמידים, מתוכנן בתחום גוש 30171 חלקה 226, בסמיכות מיידית לביתי (חלקה 78)

מדובר באזור מגורים ותיק המאופיין בבנייה נמוכה, כאשר הבתים הסמוכים בנויים בהתאם לתכניות התקפות לגובה של שתי קומות.

התכנית משנה באופן דרמטי את אופייה של הסביבה, את היקף הפעילות בה ואת השימושים המותרים בה. וזאת תוך יצירת השפעות משמעותיות על כלל התושבים הגובלים.

פרק 2 השתלשלות ההליכים התכנוניים:

שנת 2018 – עריכת תצ"ר.

(נספח מס 3)

בשנת 2018 נערכה תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שבמסגרתה אוחדו מספר חלקות בגוש 30171, ובהן חלקות 68, 74, 145, ו 172, לכדי חלקה חדשה שמספרה 226.

למיטב ידיעתי, הליך זה בוצע מבלי שניתנה הודעה לבעלי הזכויות והתושבים הגובלים, ומבלי שניתנה להם האפשרות להשמיע את טענותיהן.

עוד יצוין כי במסגרת הליך זה לא ניתן, לדעתי, משקל מספק להיתרי הבנייה התקפים החלים על ביתי, וכן לתכניות התקפות החלות במתחם וסביבתו.

שנת 2023 – אישור תכנית בינוי

ביום 23.8.23 אושרה תכנית בינוי מספר 450, הכוללת הקמת בית ספר יסודי בן 24 כיתות וכן 6 כיתות לחינוך מיוחד.

למיטב ידיעתי, תכנית הבינוי אושרה מבלי שבוצע פרסום לציבור ומבלי שניתנה אפשרות לבעלי המקרקעין הגובלים להביע את עמדתם, אף שמדובר בפרויקט בעל השפעה משמעותית ביותר על סביבתו.

שנת 2024 – הגשת תכנית 1115484

ביום 16.4.2024 הוגשה תכנית מספר 1115484 לוועדה המחוזית.

התכנית מבקשת לאפשר הקמת מתחם רחב היקף הכולל שלושה מבנים בני שש קומות ומבנה נוסף בן תשע קומות.

אחד ממבני בית הספר מתוכנן בסמיכות מיידית לביתי, כאשר תחום הקו הכחול של התכנית גובל במקרקעיי ואף מעלה שאלות באשר לגבולות התכנון באזור.

הליך הרישוי

בחודש יולי 2024 נפתח תיק רישוי 24/273 במקביל הליך רישוי להקמת בית הספר מכוח תכנית אחרת.

במהלך הליך זה עלו שורת טענות תכנוניות ארוכה, ובהן סוגיות של בטיחות אש, נגישות, התאמת המיקום, פגיעה בנוף, עומסי תנועה ופגיעה בתושבים.

טענות אלה רלוונטיות גם להליך התכנוני הנוכחי, שכן הן נוגעות לעצם התאמתו של המתחם לשמש כקריית חינוך רחבת היקף.

2.3 מהות ההתנגדות

התנגדות זו אינה עוסקת בהליכי הרישוי שהתנהלו בעבר ואינה מבקשת להשיג על החלטות שניתנו במסגרתן.

עניינה של התנגדות זו הוא בשאלה אחת בלבד :

"האם התכנית המוצעת עומדת בעקרונות התכנון הראוי, מאזנת כראוי בין צורכי הציבור לבין זכויות התושבים, וראויה לאישור במתכונת הנוכחית?"
לטעמי התשובה היא שלילית.

פרק 3 התכנית אינה תואמת את עקרונות התכנון הראוי ואת אופייה של הסביבה.

3.1 עקרונות התכנון הראוי

דיני התכנון והבנייה מבוססים על עקרונות של תכנון מאוזן, מידתי ובר-קיימא. מוסדות התכנון נדרשים לאזן בין הצורך הציבורי בפיתוח ובהקמת מוסדות ציבור לבין ההגנה על זכויות בעלי במקרקעין, איכות חייהם של התושבים והשתלבות של הפיתוח במרקם הקיים.

לפי כך, גם כאשר קיימת חשיבות ציבורית להקמת מוסד חינוכי, אין די בעצם קיומו של צורך ציבורי. על מוסדות התכנון לבחון אם המיקום שנבחר הוא המתאים ביותר, אם קיימות חלופות סבירות שפגיעתן פחותה, ואם היקף הבינוי המבוקש משתלב בסביבתו ואינו גורם לפגיעה בלתי מידתית בתושבים הגובלים.

3.2 שינוי קיצוני באופי השכונה

האזור שבו מבוקשת הקמת בית הספר מאופיין בבנייה נמוכה. בתי המגורים הסמוכים הם בני שתי קומות, והמרחב כולו תוכנן במשך שנים כשכונת מגורים שקטה.

חרף זאת, התכנית מבקשת להקים מתחם חינוכי רחב היקף הכולל מבנים בני שש ותשע קומות, שישרתו מאות תלמידים, אנשי הוראה, עובדים, ספקים ומבקרים.

אין מדובר בתוספת נקודתית למרקם הקיים, אלא בשינוי מהותי של אופייה התכנוני של השכונה ושל אופן השימוש במתחם כולו.

שינוי כה משמעותי מחייב בחינה קפדנית של השפעותיו על הסביבה, ולא ניתן לראות בו המשך טבעי של המרקם הבנוי הקיים.

3.3 היקף הפעילות הצפוי

על פי מסמכי התכנית, בית הספר בתא שטח 1 בניין C צפוי לשרת כ 720 תלמידים, נוסף על אנשי צוות, עובדים, הורים, ספקים ומבקרים.

משמעות הדבר היא כי מדי יום צפויים להגיע למתחם זה קרוב לאלף בני אדם בשעות הפעילות.

להיקף פעילות כזה השלכות תכנוניות נרחבות, ובהן:

* גידול משמעותי ברעש הסביבתי.

* עומסי תנועה בשעות הבוקר והצהריים.

* ריבוי תנועת הולכי רגל.

* עומסים על מערך התחבורה והחניה .

* פגיעה בפרטיות התושבים הגובלים.

* שינוי אופייה של סביבת המגורים.

לנוכח היקף הפעילות הצפוי, אין לראות במוסד החינוכי המבוקש שימוש ציבורי מקומי בלבד, אלא מוקד פעילות אזורי בעל השפעה משמעותית ביותר על סביבתו.

3.4 היעדר השתלבות במרקם הבנוי

עקרון יסוד בתכנון הוא התאמת הבינוי למאפייני הסביבה.

כאשר מרבית המבנים באזור הם בני שתי קומות, הקמת מבנים בני שש ותשע קומות יוצרות פעם תכנוני משמעותי, הפוגע ברציפות המרחבית ובאופי השכונה.

מדובר בבינוי בעל מסה ונפח חריגים, אשר ישפיע באופן ישיר על קו הרקיע, על חדירת אור ואויר, על הנוף הנשקף מבתי המגורים ועל תחושת המרחב של התושבים.

התכנית אינה מציגה ניתוח מספק של השפעות אלה ואינה מצביעה על איזון ראוי בין צרכי הציבור לבין הפגיעה הצפויה בתושבים.

3.5 היעדר בחינה מספקת של חלופות

ככל הידוע לי, במהלך הדיונים הקודמים אף הועלתה אפשרות לבחון חלופה של הקמת מוסד החינוך במתחם בית הספר הקיים, חלופה שעשויה הייתה לצמצם באופן משמעותי את הפגיעה בשכונת המגורים. ובבית.

בנסיבות אלה מתבקש כי הוועדה המחוזית תבחן האם מוצו כלל החלופות התכנוניות האפשריות, והאם אכן נבחרה החלופה שפגיעתה בתושבים היא הפחותה ביותר, כנדרש מעקרונות התכנון המידתי.

3.6 מסקנה

התכנית אינה מבטאת איזון ראוי בין הצורך הציבורי לבין זכויות התושבים הגובלים. היקף הבינוי, גובה המבנים, מספר המשתמשים הצפוי, עוצמת הפעילות והשפעתם המצטברת על סביבת המגורים חורגים באופן משמעותי מאופייה של השכונה, ועלולים לגרום לפגיעה ממשית ומתמשכת באיכות החיים ובזכויות הקניין שלי ושל תושבים נוספים.

פרק 4 הפגיעה הישירה בביתי ובסביבת מגוריי

4.1 כללי

אני מתגוררת בבית מגורים בן שתי קומות, הגובל בתחום התכנית. בשל מיקומו של הבית ביחס למבנים המתוכננים ולשביל הגובל במגרשה, הפגיעה בי אינה תיאורטית או כללית, אלא ישירה, ממשית ומתמשכת.

התכנית צפויה לשנות באופן מהותי את סביבת המגורים שבה אני חיה במשך עשרות שנים, ולהפוך שכונת מגורים שקטה למוקד פעילות ציבורית אינטנסיבית לאורך כל ימות השבוע.

4.2 חסימת הנוף והפגיעה במרחב המגורים

(נספח מס 4)

אחד ממבני בית הספר תא שטח 1 בניין C המתוכנן וכבר התחיל להיבנות עוד לפני אישור תכנית זו. נבנה בסמיכות לביתי ובגובה העולה באופן משמעותי על הבינוי הקיים באזור.

גובהו והיקפו של המבנה צפויים לחסום את הנוף הנשקף מביתי, ליצור תחושת סגירות ולהביא לשינוי מהותי באופי סביבת המגורים.

אף שאין לכל אדם זכות מוחלטת לנוף פתוח, פסיקות בתי המשפט לאורך השנים ובערכאות רבות הכירו בכך שפגיעה משמעותית בנוף, בצירוף פגיעות נוספות כגון הצללה, פגיעה בפרטיות ומטרדים סביבתיים, היא שיקול תכנוני שיש להביא בחשבון במסגרת האיזון הכולל.

4.3 פגיעה בפרטיות

(נספח 5)

על פי התכנית, צפויה תנועת תלמידים רבה להתבצע באמצעות השביל הסמוך לביתי.

חלונות חדרי השינה שלי פונים וצמודים ישירות אל שביל זה, במרחק קצר ביותר.

כתוצאה מכך, צפויים מאות תלמידים לעבור מידי יום בסמוך לחלונות הבית בשעות הבוקר, עם תחילת יום הלימודים, ובשעות הצהריים עם סיומו, שעות המנוחה בין השעות 14:00 ל 16:00.

תנועת הולכי הרגל בהיקף כזה צפויה לגרום לפגיעה ממשית בפרטיות, בשקט ובאפשרות לנהל חיי משפחה תקינים בבית המגורים.

4.4 מטרדי רעש

בית הספר המתוכנן (שכבר התחיל להיבנות) מיועד ל 720 תלמידים, נוסף על אנשי הוראה, עובדים ומבקרים.

היקף פעילות זה צפוי ליצור רעש משמעותי הן בתוך מתחם בית הספר והן לאורך דרכי הגישה אליו. בפרט, השביל הסמוך לביתי צפוי לשמש נתיב מעבר מרכזי של תלמידים בדרכם אל בית הספר וממנו.

משמעות הדבר היא כי מדי יום, בשעות הבוקר ובשעות הצהריים, יעברו במקום מאות תלמידים בסמיכות לחלונות חדרי השינה שלי.

מדובר במטרד רעש מתמשך החורג באופן משמעותי מן המצופה בסביבת מגורים.

על הוועדה לשקול לא רק את עוצמת הרעש אלא גם את תדירותו, היקפו, משכו והשפעתו המצטברת על איכות החיים שלי של שכניי ויתר התושבים.

4.5 השימוש בשביל הגובל בקרבת ביתי

התכנית נשענת על שימוש בשביל המצוי בחלקה 139 כנתיב מעבר לתלמידים.

למיטב ידיעתי, מדובר בשביל שלגביו חלות הוראות תכנוניות ייחודיות, והוא גובל ישירות בביתי.

מעבר לשאלות התכנוניות הנוגעות לייעודו של השביל, יש להביא בחשבון גם את השלכות השימוש האינטנסיבי בו על התושבים המתגוררים לאורכו.

עוד יצוין כי במשך שנים ביצעתי יחד עם שכניי פניות לעיריית ירושלים בבקשה לטפל במפגעי בטיחות בשביל, ובהם היעדר גידור מתאים, היעדר תאורה והיעדר תחזוקה.

לטענת העירייה באותה עת, מדובר היה בשטח שאינו באחריותה.

כעת מבקשת התכנית לעשות שימוש באותו שביל כנתיב גישה למאות תלמידים מדי יום.

מבלי לקבוע מסמרות בשאלת האחריות המשפטית לשביל, אני סבור כי שינוי זה מחייב בחינה תכנונית יסודית של התאמתו לשמש כנתיב גישה למוסד חינוכי בהיקף כה גדול.

4.6 הפגיעה המצטברת

כל אחת מן ההשלכות המתוארות לעיל – חסימת הנוף, הפגיעה בפרטיות, מטרדי הרעש, השימוש האינטנסיבי בשביל והגדלת היקף הפעילות הציבורית – מהווה כשלעצמה פגיעה משמעותית.

ואולם, יש לבחון את השפעתן במצטבר.

המשפט התכנוני מחייב בחינה של מכלול השפעותיה של התכנית על סביבתה ולא של מרכיב בנפרד.

בעיינינו, הצטברות כלל הפגיעות מביאה למסקנה כי התכנית מטילה עלי ועל תושבי הסביבה נטל כבד ובלתי מידתי, החורג מן האיזון הראוי בין הצורך הציבורי לבין ההגנה על זכויות התושבים.

פרק 5. התכנית אינה בשלה לאישור

5.1 כללי

אישור תכנית מתאר מחייב כי מוסד התכנון יעמוד בפני תשתית עובדתית ותכנונית מלאה, שתאפשר לו לבחון את מכלול השלכותיה של התכנית ואת השפעתה על הסביבה ועל בעלי הזכויות.

כאשר נותרות מחלוקות מהותיות בנושאים הנוגעים לבטיחות, נגישות, דרכי גישה, השפעות סביבתיות וזכויות קניין, מן הראוי כי סוגיות אלה ייבחנו ויוכרעו בטרם תאושר התוכנית.

לטענתי, זהו המצב בענייננו.

5.2 סוגיות מהותיות שטרם קיבלו מענה ,

מהמסמכים שהופקדו ומההליכים שנוהלו עד כה עולה כי נותרו שאלות מהותיות המחייבות בירור נוסף, ובהן :

* **התאמת דרכי הגישה לרכבי כיבוי והצלה.**

* **קיומו של פתרון נגישות מלא וישים.**

* **השפעת התכנית על שביל הגישה הגובל בביתי.**

* **השפעת התכנית על איכות החיים של התושבים הגובלים.**

* **התאמת היקף הבינוי לאופי השכונה.**

* **השלכות הקו הכחול על זכויות הקניין של בעלי המקרקעין הגובלים.**

5.3 עקרון הזהירות התכנונית

ככל שקיימים ספקות ממשיים באשר להשפעותיה של התכנית על בטיחות הציבור, על אפשרויות הגישה למבנה, על נגישותו ועל הפגיעה הצפויה בבעלי הזכויות, ראוי כי מוסד התכנון יאמץ גישה זהירה ויוודא כי בידיו מלוא הנתונים הדרושים בטרם יקבל החלטה.

גישה זו מתחייבת במיוחד מקום שבו מדובר במוסד חינוכי רחב היקף, העתיד לשמש מאות תלמידים מדי יום.

5.4 המסקנה התכנונית

התמונה המצטברת מלמדת כי התוכנית טרם הגיעה לשלב שבו ניתן לאשרה בביטחון כי כלל הסוגיות המהותיות נבחנו ומצאו פתרון תכנוני מספק.

לפיכך מתבקשת הוועדה המחוזית שלא לאשר את התוכנית במתכונתה הנוכחית, אלא להורות על השלמת הבדיקות והבחינות הנדרשות, ורק לאחר מכן לשוב ולדון בה.

פרק 6 - בטיחות אש והיעדר דרכי גישה תקינות לרכבי כיבוי והצלה.

(נספחים 6-12)

6.1 חשיבותה של סוגיית בטיחות האש

התוכנית נשוא ההתנגדות עניינה בהקמת מוסד חינוכי רחב היקף, אשר צפוי לשרת כ 720 תלמידים, נוסף על צוותי הוראה, עובדים, הורים ומבקרים.

כאשר מדובר במוסד חינוכי שבו שוהים מדי יום מאות ילדים, סוגיית בטיחות האש אינה שאלה טכנית או שולית, אלא שיקול תכנוני מהותי מן המעלה הראשונה, המחייב בחינה קפדנית טרם אישור התכנית.

לפיכך, על הוועדה המחוזית לוודא כי קיימת תשתית תכנונית מלאה המבטיחה דישה בטוחה ויעילה של רכבי כיבוי והצלה לכל חלקי המבנה, בהתאם לדין ולהנחיות שירותי כבאות והצלה.

6.2 הקושי העולה מן המסמכים

במסגרת ההליכים הקודמית הוצג אישור מטעם שירותי כבאות והצלה.

ואולם, מעיון במסמכים שנמצאים בידי עולה כי האישור שהוצג מיום 13.8.2025 מתייחס לגוש 30171 חלקה 74.

לעומת זאת, קיימת פנייה נוספת של מטעם עיריית ירושלים לשירותי כבאות והצלה, מיום 26.8.2025 המתייחסת לגוש 30171 חלקה 226 – היא החלקה שבה מיועד לקום אחד ממבני בית הספר בתא שטח 1 בניין C.

למיטב ידיעתי, לפנייה זו לא צורף אישור של שירותי כבאות והצלה.

בנסיבות אלה מתעוררת שאלה תכנונית המחייבת ברור: האם ניתן אישור מתאים גם ביחס למבנה במתוכנן בחלקה 226? ואם כן – האם הוא מתייחס לתכנון המופקד ולתנאים הקיימים בשטח? אני לא מבקשת לקבוע מסמרות בעניין זה, אלא מבקשת כי הוועדה המחוזית תבחן את הסוגייה ותוודא כי מלוא האישורים הדרושים אכן קיימים ומתייחסים למבנים ולמגרשים הרלוונטים.

6.3 דרישות דרכי הגישה

(נספחים 13-15)

על פי הוראות נציבות כבאות והצלה (פרק 500 סעיף 523), יש להבטיח דרך גישה לרכב כיבוי והצלה עפ"י תקנות התכנון והבניה ברדיוס של 12 מ' ובמרחק שאינו עולה על 60 מ'.

צירפתי להתנגדותי מדידות ותשריטים המלמדים, לטענתי, כי קיימים קשיים ממשיים בעמידה בדרישה זו ביחס למבנה המתוכנן.

מדובר בסוגייה בעלת משמעות בטיחותית מהמעלה הראשונה, המחייבת בדיקה מקצועית ומעמיקה.

6.4 עקרון הזהירות במוסדות חינוך.

מוסדות חינוך מחייבים רמת זהירות גבוהה במיוחד, שכן מדובר במבנים שבהם שוהים ילדים רבים, אשר פינויים בשעת חירום מורכב מטבעו.

לפיכך, כל ספק באשר להתאמת דרכי הגישה או לעמידה בדרישות שירותי הכבאות מצדיק בחינה מחודשת ומעמיקה בטרם תאושר התכנית.

6.5 המסקנה התכנונית

נוכח השאלות העולות מן המסמכים, ובשים לב לחשיבותה העליונה של בטיחות תלמידי בית הספר, מתבקשת הוועדה המחוזית לוודא כי קיימים אישורים תקפים ומלאים המתייחסים לכל אחד ממבני התכנית, וכי מתקיימות בפועל כל דרישות שירותי כבאות והצלה באשר לדרכי הגישה למרחקי ההגעה.

כל עוד סוגיות אלו אינן זוכות למענה ברור ומבוסס, סבור אני כי אין מקום לאשר את התכנית במתכונתה הנוכחית.

פרק 7 היעדר פתרון נגישות מלא וישים

(נספחים 16-20)

7.1 חשיבותה של הנגישות בתכנון מוסד חינוכי

הנגשת מוסד חינוכי אינה עניין טכני שניתן להשלימו בשלב מאוחר של הליכי הרישוי, אלא מרכיב יסודי בתכנון עצמו.

בית ספר אמור להיות נגיש לכלל המשתמשים בו – תלמידים, אנשי צוות, הורים, מבקרים ואנשים עם מוגבלות – באופן שוויוני, בטו ורציף.

לפיכך, על מוסד התכנון להשתכנע כבר בשלב אישור התכנית כי קיימים פתרונות תכנוניים ישימים המאפשרים נגישות מלאה למתחם.

7.2 מאפייני השטח

אני סבור כי תנאי השטח במתחם המיועד להקמת בית הספר יוצרים קשיים תכנוניים משמעותיים בהבטחת נגישות תקינה.

לטענתי, הטופוגרפיה, דרכי הגישה והמבנה הפיזי של המתחם מחייבים בחינה מעמיקה של פתרונות הנגישות, ואינם מאפשרים להסתפק בהנחות כלליות כי הנושא יוסדר בשלב מאוחר יותר.

7.3 חוות הדעת המקצועית

במסגרת ההליכים הקודמים הוגשה מטעמי חוות דעת של ממונה נגישות.

על פי חוות דעת זו, קיימים קשיים מהותיים במתן פתרונות נגישות למתחם במתכונתו המוצעת. גם על סמך חוות דעת המקצועית שהעירייה הציגה ניתן לראות שיועץ הנגישות שמטעמם סבור שלא ניתן להנגיש את הדרכים.

אני סבור כי חוות דעת מקצועיות אלו מחייבות בחינה מעמיקה מצד הוועדה המחוזית, במיוחד לאור אופיו של הפרוייקט והיקף המשתמשים הצפוי בו.

מבלי לקבוע מסמרות באשר למסקנות חוות הדעת, מתבקש כי הוועדה תבחן את ממצאיה ותוודא כי התכנית נותנת מענה תכנוני מספק לכלל דרישות הנגישות.

7.4 העדר וודאות תכנונית

אחד מעקרונות היסוד של הליך תכנוני תקין הוא כי שאלות יסוד אינן נותרות פתוחות לעתיד. כאשר קיימת מחלוקת מקצועית באשר ליכולת ליישם פתרונות נגישות במתחם, אין די בהנחה כי הנושא יוסדר בהמשך הליכי הרישוי.

ראוי כי כבר בשלב התכנון יהיה בידי מוסד התכנון בסיס מקצועי המאפשר לקבוע שהתכנית ניתנת למימוש בהתאם לכל דרישות הנגישות.

7.5 השפעת סוגיית הנגישות על התכנית

היעדר מענה מספק לנגישות אינו משפיע רק על אנשים עם וגבלות.

לפתרונות הנגישות השלכות גם על תכנון דרכי הגישה, תנועת הולכי הרגל, מערך התחבורה, בטיחות המשתמשים ותפקודו הכולל של המתחם.

משכך, מדובר בשיקול תכנוני מהותי שיש להביאו בחשבון במסגרת בחינת התכנית כולה.

7.6 המסקנה התכנונית

לנוכח חוות הדעת המקצועית שהוגשה והקשיים התכנוניים שעליהם הצבעתי, מתבקשת הוועדה המחוזית לבחון באופן עצמאי ויסודי האם התכנית אכן מספקת פתרונות נגישות מלאים, ישימים ובהתאם לדין.

כל עוד נותר ספק ממשי בשאלה זו, סבור אני כי אין מקום לאשר את התכנית במתכונתה הנוכחית, ויש להורות כל השלמת הבחינה התכנונית בטרם תתקבל החלטה

פרק 8 – הפגיעה בזכויות הקניין והצורך בבירור גבולות התוכנית

(נספחים 21-24)

8.1 כללי

זכות הקניין היא זכות יסוד, ומוסדות התכנון נדרשים לנהוג בזהירות מיוחדת מקום שבו תוכנית עלולה להשפיע על מקרקעין פרטיים ועל זכויותיהם של בעלי הקרקע הגובלים.

לפיכך, בטרם תאושר התכנית, על הוועדה להשתכנע כי גבולות התוכנית, התשריטים והבסיס התכנוני שעליהם היא נשענת ברורים, מדויקים ומאפשרים בחינה מלאה של השפעתה על בעלי הזכויות.

בענייננו, סבור אני כי קיימות סוגיות המחייבות בירור נוסף בטרם ניתן יהיה לאשר את התוכנית.

8.2 תחום הקו הכחול של התכנית

על פי מסמכי התוכנית תחום הקו בכחול עובד בסמיכות למקרקעי בית, וביחס לחלק מן השטח מתעוררות, לטענתי, שאלות באשר לאופן סימון הגבול בין חלקה 226 לבין חלקה 78.

מאחר שלגבולות התוכנית קיימת משמעות סימון הקו הכחול מבוסס על נתונים מדויקים וכי אין בו כדי לגרום לפגיעה בלתי מוצדקת בזכויות בעלי המקרקעין.

8.3 התצ"ר משנת 2018

בשנת 2018 נערכה תוכנית לצורכי רישום (תצ"ד) שבמסגרתה אוחדו מספר חלקות לגוש 30171 חלקה 226.

אני סבור כי יש לבחון את משמעותו של הליך זה ביחס לגבולות המקרקעין, למסמכי התכנון התקפים ולזכויות בעלי הקרקע הגובלים..

אין בהתנגדות זו כדי להכריע בשאלות קנייניות, אולם מקום שבו קיימת מחלוקת או אי בהירות בעלת השלכות על התכנון, ראוי כי הוועדה תבחן את הדברים בטרם תתקדם התוכנית.

8.4 התכניות התקפות החלות באזור.

לטענתי, בסביבת התכנית חלות תוכניות תקפות, ובהן תכנית 7994, הכוללות הוראות ותשריטים הרלוונטים לבחינת גבולות המקרקעין, השימושים המותרים והקשר בין חלקות 139, 78, ו 226.

בנוסף, יש ברשותי היתרי בנייה תקפים המתייחסים למקרקעין.

אני סבור כי יש לבחון את היחס בין הוראות התוכנית המוצעת לבין בתוכניות וההיתרים התקפים, לבין המצב הפיזי הקיים, כדי להבטיח שלא תיגרם פגיעה בלתי מוצדקת בזכויות מוקנות.

8.5 עקרון הודאות התכנונית

אחד מעקרונות היסוד של דיני התכנון הוא יצירת ודאות ובהירות ביחס לגבולות התוכנית ולהשלכותיה.

כאשר מתעוררות שאלות באשר לתחום התוכנית או להשפעתה על מקרקעין גובלים, מן הראוי כי בירור ייעשה בשלב התכנון, ולא לאחר אישור התכנית.

בירור מוקדם משרת הן את האינטרס הציבורי והן את האינטרס של כלל בעלי הזכויות.

8.6 המסקנה התכנונית

לנוכח השאלות המתעוררות ביחס לקו הכחול, לגבולות חלקה 226, לחלקה 78, לתוכניות התקפות ולהיתרי הבנייה, מתבקשת הוועדה במחוזית לערוך בירור תכנוני יסודי בטרם תכריע בתוכנית.

בירור זה חיוני לשם הבטחת ודאות תכנונית, שמירה על זכויות הקניין של בעלי המקרקעין הגובלים וקבלת החלטה מושכלת ומבוססת.

פרק 9 – היעדר בחינה מספקת של חלופות תכנוניות

9.1 חובת בחינת חלופות במסגרת הליך תכנוני

הליך תכנון ראוי אינו מסתיים בבחינת עצם האפשרות להקים מבנה ציבורי במקום מסוים, אלא מחייב בחינה רחבה של מכלול האפשרויות העומדות בפני מוסדות התכנון.

בפרט, כאשר בחירת המיקום גורמת לפגיעה משמעותית בסביבה קיימת ובתושבים הגובלים, נדרש לבחון האם קיימות חלופות תכנוניות אשר יאפשרו הגשמת אותה מטרה ציבורית תוך צמצום הפגיעה.

9.2 החלופה של הקמת בית הספר במתחם הקיים

במהלך ההליכים הקודמים עלה כי קיימות אפשרות לבחון חלופה של הריסת בית הספר הקיים והקמת המבנה החדש במקומו.

לטענתי, חלופה זו הייתה ראויה לבדיקה מעמיקה, שכן היא עשויה הייתה לתת מענה לצורך הציבורי בהקמת מוסד חינוכי חדש, תוך צמצום הפגיעה בשכונת מגורים קיימת.

לחלופה זו עשויים להיות יתרונות משמעותיים:

* שמירה טובה יותר על המרקם הקיים.

* הפחתת הפגיעה בתושבים הגובלים.

* שימוש במתחם שכבר משמש למטרה ציבורית.

* צמצום שינויי יעוד ושימוש בשטחים סמוכים לבתי מגורים.

* יצירת התאמה טובה יותר בין השימוש הציבורי לבין סביבתו.

9.3 היעדר הצגה מספקת של בחינת החלופות

התוכנית המוצעת משנה באופן דרמטי את אופי האזור ומטילה השפעות משמעותיות על סביבת מגורים קיימת.

בנסיבות אלה, היה מקום להציג בפני מוסדות התכנון בחינה סדורה של חלופות, לרבות בחינת יתרונותיהן וחסרונותיהן.

לטענתי, לא הוצגה תשתית מספקת המאפשרת להבין מדוע נבחר דווקא המיקום המוצע, אף שקיימות אפשרויות אחרות שעשויות לצמצם את הפגיעה בתושבים.

9.4 איזון בין צורך ציבורי לבין פגיעה בפרט

אינני חולקת על הצורך הציבורי בהקמת מוסדות חינוך ועל חשיבותם הרבה.

עם זאת, האינטרס הציבורי אינו מחייב בחירה בכל מיקום אפשרי, אלא בחירה בפתרון התכנוני המתאים והמאוזן ביותר.

כאשר קיימת אפשרות להגשים את המטרה הציבורית בדרך שפגיעתה פחותה, ראוי כי אפשרות זאת תיבחן באופן רציני.

9.5 המסקנה התכנונית

נוכחי היקף הבינוי המבוקש, עוצמת ההשפעה על סביבת המגורים והפגיעה הצפויה בתושבים הגובלים, מתבקשת הוועדה המחוזית לוודא כי בוצעה בחינה אמיתית ומעמיקה על חלופות תכנוניות.

לטענתי, בחירה בחלופה בעלת פגיעה משמעותית בסביבה, ללא בחינה מספקת של פתרונות חלופיים, אינה מייצרת את האיזון התכנוני הראוי.

לפיכך, מתבקשת הוועדה לשקול מחדש את מיקום המתחם ואת החלופות האפשריות בטרם תאושר התכנית.

פרק 10 השפעות תחבורתיות, חניה ותנועת הולכי רגל

10.1 כללי

הקמת מוסד חינוכי רחב היקף, המיועד לשרת מאות תלמידים, אנשי צוות, הורים ומבקרים, יוצאת השפעות משמעותיות על מערך התחבורה, החניה ותנועת הולכי הרגל בסביבה שבה הוא ממוקם.

בהתאם לכך, בחינת תכנית להקמת בית ספר אינה יכולה להסתכם בבחינת המבנה עצמו, אלא חייבת לכלול בחינה של מכלול ההשפעות על הרחובות הסמוכים, על התושבים ועל בטיחות המשתמשים בדרך.

10.2 היקף התנועה הצפוי

התכנית מיועדת למבנה חינוכי אשר צפוי לשרת כ- 720 תלמידים, נוסף על צוותי הוראה, עובדים, הורים, ספקים ומבקרים.

המשמעות היא יצירת מוקד פעילות אינטנסיבי בשעות מוגדרות במהלך היום, ובעיקר בשעות הבוקר בעת כניסת התלמידים ובשעות הצהריים בעל יציאתם.

עומסי תנועה אלה צפויים להשפיע באופן ישיר על סביבת המגורים הסמוכה, הן מבחינת תנועת כלי רכב והן מבחינת תנועת הולכי רגל.

כפי בפורט בפרקים הקודמים, חלקה 139 והשביל המצוי בה מהווים מרכיב משמעותי בתכנית הגישה למתחם.

השימוש בשביל זה כנתיב מעבר של מאות תלמידים מדי יום מעורר שאלות תכנוניות משמעותיות באשר להתאמתו לשמש כציר כניסה ויציאה מרכזי של מוסד חינוכי בהיקף כה גדול.

יש לבחון, בין היתר:

*** רוחב השביל.**

*** בטיחות התלמידים והולכי הרגל.**

*** יכולת הפרדה בין תנועת תלמידים לבין אשור מגורים.**

*** השפעת התנועה על הבתים הגובלים.**

*** פתרונות תאורה, תחזוקה ובטיחות.**

10.4 חניות ותפעול המתחם

במסגרת ההליכים הקודמים הועלתה טענה באשר למיקום חניות הנשק וסע ולכך שהן מוצעות על חשבון חניות נכים קיימות ברחוב הורקניה 11 חלקה 78.

סוגיית החניה אינה עניין טכני בלבד, אלא חלק בלתי נפרד מתכנון מוסד ציבורי גדול.

על הוועדה לוודא כי התכנית נותנת מענה מספק לצורכי החניה והתפעול של המתחם, מבלי להטיל את מלוא הנטל על הרחובות הסמוכים ועל התושבים הקיימים.

10.5 בטיחות תלמידים ותושבים

מוסד חינוכי מחייב רמת בטיחות גבוהה במיוחד, שכן מדובר בתנועה יומית של ילדים רבים.

יש לוודא כי התכנון מאפשר:

*** כניסות ויציאות בטוחות.**

*** הפרדה מספקת בין כלי רכב להולכי רגל.**

*** מרחב תנועה מתאים בשעות העומס.**

*** מניעת מפגעים בסביבת בתי המגורים.**

כאשר הכניסה והיציאה נעשות בסמוך לבתי מגורים קיימים, נדרשת בחינה מיוחדת של ההשפעה כל כלל המשתמשים במרחב.

10.6 המסקנה התכנונית

היקף הפעילות הצפוי במתחם מחייב בחינה מלאה של ההשפעות התחבורתיות והבטיחותיות. לטענתי, התכנית במתכונתה הנוכחית אינה נותנת מענה מספק לכלל ההשלכות הנובעות מהפיכת אזור מגורים למוקד פעילות חינוכי רחב היקף.

לפיכך, מתבקשת הוועדה המחוזית לוודא כי נערכה בחינה תחבורתית מקיפה וכי קיימים פתרונות שימימים לבטיחות, חניה ותנועת הולכי הרגל בטרם תאושר התכנית.

פרק 11 – האינטרס הציבורי מחייב תכנון נכון ולא רק הקמת מבנה ציבור.

11.1 כללי

אני מבקש להדגיש כבר בפתח הדברים כי אין בהתנגדות זו התנגדות לעצם הצורך הציבורי בהקמת מוסדות חינוך.

מערכת חינוך איכותית היא אינטרס ציבורי ראשון במעלה, והקמת בתי ספר נדרשת לצורך מתן מענה לצורכי האוכלוסיה הגדלה.

ואולם, האינטרס הציבורי אינו מתמצה בעצם הקמתו של מבנה ציבורי.

האינטרס הציבורי מחייב כי מוסדות ציבור יתוכננו באופן מיטבי, בטוח, נגיש ותואם את בסביבתם.

11.2 טובת הציבור כוללת תכנון נכון

תכנון ציבורי אחראי אינו נמדד רק במהירות ביצועו, אלא באיכות התוצאה לאורך שנים.

בית ספר הוא מבנה המיועד לשמש ילדים, צוותי חינוך והקהילה כולה במשך עשרות שנים.

לפיכך, יש חשיבות מכרעת לכך שמיקומו, גודלו, דרכי הגישה אליו והשתלבותו בסביבתו ייבחנו באופן יסודי.

בחירה במיקום שאינו מתאים אן בתכנון שאינו נותן מענה מספק לסוגיות בטיחות, נגישות וסביבה עלולה לפגוע דווקא באינטרס הציבורי שאותו מבקשת התכנית לקדם.

11.3 איזון בין צורכי בציבור לבין זכויות התושבים.

תפקידם של מוסדות התכנון הוא למצוא את האיזון הראוי בין אינטרסים ציבוריים שונים.

מצד אחד – הצורך במוסד חינוך.

מצד שני – שמירה כל זכויותיהם של התושבים הקיימים, על איכות חייהם ועל סביבת מגוריהם.

הקמת מוסד ציבורי אינה פוטרת את מוסדות התכנון מהחובה לבחון את השפעתו על סביבתו.

להפך – ככל שהפרוייקט משמעותי יותר והיקף המשתמשים בו גדול יותר, כך גוברת החובה לבצע בחינה תכנונית מעמיקה.

11.4 תכנון המשרת את כלל הציבור.

בענייננו, מדובר בתכנית רחבת היקף אשר צפויה להשפיע לא רק על המשתמשים העתידיים בבית הספר, אלא גם על התושבים המתגוררים בסביבתו.

לפיכך, על הוועדה המחוזית לבחון האם התכנית המוצעת אכן מייצרת פתרון מיטבי לכלל הציבור, או שמא היא מטילה את עיקר העלויות והפגיעות על קבוצה מצומצמת של תושבים הגובלים המתחם.

האינטרס הציבורי מחייב כי הפתרון התכנוני יהיה מאוזן, בטוח וארוך טווח.

11.5 המסקנה התכנונית

אני סבור כי דווקא בשל החשיבות הציבורית הרבה של הקמת מוסד חינוכי, יש להבטיח כי התכנית תאושר רק לאחר שנבדקו באופן מלא התאמת המיקום, הבטיחות, הנגישות, ההשפעות הסביבתיות והחלופות האפשריות.

אין מדובר בהתנגשות בין צורך ציבורי לבין תושבים פרטיים, אלא בבקשה להבטיח כי צורך ציבורי חשוב ימומש בדרך התכנונית הנכונה והמאוזנת ביותר.

לפיכך, מתבקשת הוועדה המחוזית להעדיף תכנון איכותי ומאוזן, ולא לאשר את התכנית במתכונתה הנוכחית כל עוד נותרו סוגיות מהותיות המחייבות בירור.

פרק 12 – סיכום ההתנגדות.

12.1 תמונת המצב התכנונית

התכנית נשוא ההתנגדות מבקשת להקים מתחם חינוכי רחב היקף הכולל מבנים רבי קומות באזור המאופיין כיום בבנייה נמוכה ובסביבת מגורים קיימת.

אני לא חולקת על החשיבות הציבורית שבהקמת מוסדות חינוך, אולם סבור כי בחינת התכנית מחייבת התייחסות מלאה למכלול ההשלכות התכנוניות הנובעות ממנה.

12.2 הסוגיות המרכזיות המחייבות בחינה נוספת.

א. במסגרת התנגדות זו הוצגו, בין היתר, הסוגיות הבאות :

התאמת היקף הבינוי לסביבה הקיימת התכנית מציעה הקמת מבנים בהיקפים משמעותיים בסביבה המאופיינת בבנייה נמוכה, באופן העלול לשנות באופן מהותי את אופייה של סביבת המגורים.

ב. בטיחות אש ודרכי גישה

הועלו שאלות שיחס להתאמת דרכי הגישה לרכבי כיבוי והצלה ולמכלול האישורים הנדרשים ביחס למתחם המתוכנן תא שטח 1 בניין C

ג. נגישות

הוצגה חוות דעת מקצועית המעלה קשיים ביחס ליכולת לספק פתרון נגישות מלא וישים.

ד. פגיעה בסביבת המגורים

התכנית צפויה להשפיע על התושבים הגובלים, בין היתר בהיבטי רעש, תנועת הולכי רגל, פרטיות, נוף ואיכות חיים.

ה. גבולות התכנית והיבטים קנייניים.

הועלו שאלות ביחס לקו הכחול, לחלקה 226, לחלקה 78, לחלקה 139 וליחס שבין מסמכי התכנון השונים.

ו. בחינת חלופות

לטענתי, לא הוצגה בחינה מספקת של אפשרויות תכנוניות חלופיות אשר עשויות להשיג את המטרה הציבורית תוך צמצום הפגיעה בסביבה.

12.3 הצורך בהחלטה תכנונית מאוזנת

תפקיד מוסדות התכנון אינו רק לאשר בנייה, אלא להבטיח כי הבנייה המאושרת תהיה נכונה מבחינה תכנונית, בטוחה ומתאימה לסביבתה.

כאשר מדובר במבנה ציבורי בעל השפעה רחבה, קיימת חשיבות מיוחדת לבחינה מוקדמת ומעמיקה של כלל ההשלכות.

אני סבור כי אישור התכנית במתכונתה הנוכחית, בטרם יינתן מענה מלא לסוגיות שהועלו, עלול ליצור עובדות בלתי הפיכות ולהקשות על תיקון הפגמים בעתיד.

12.4 המסקנה התכנונית

לאור מכלול השיקולים המפורטים לעיל, מתבקשת הוועדה המחוזית שלא לאשר את התכנית במתכונתה הנוכחית, בחינת החלופות והתאמת התכנון כך שיעמוד בעקרונות של תכנון ראוי, בטיחות ואיזון בין כלל האינטרסים הציבוריים.

כמו כן, אבקש להזמין אותי לדיון שיתקיים בנושא כדי להשמיע את טענותיי בעל פה, והנני שומרת לעצמי את הזכות להוסיף, לתקן או לטעון טענות נוספות בהמשך לפי הצורך.

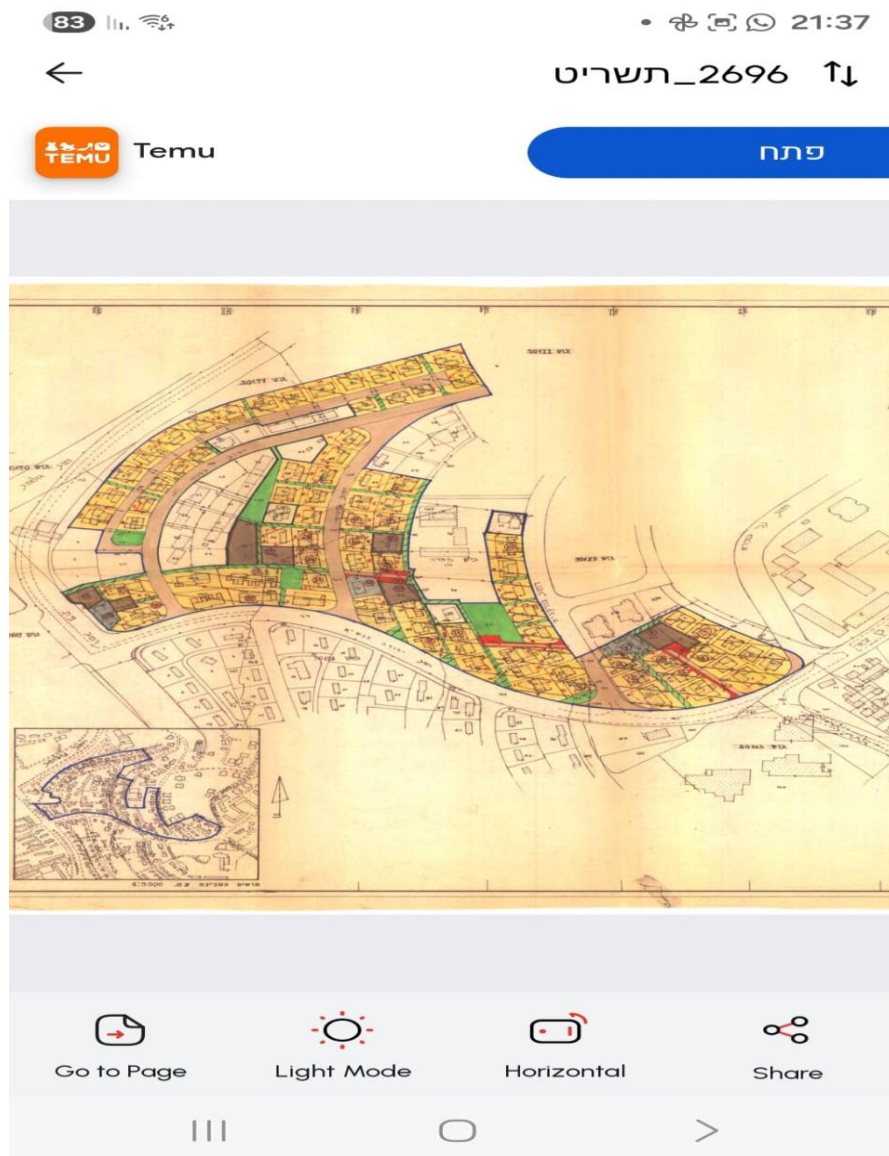
ב ב ר כ ה

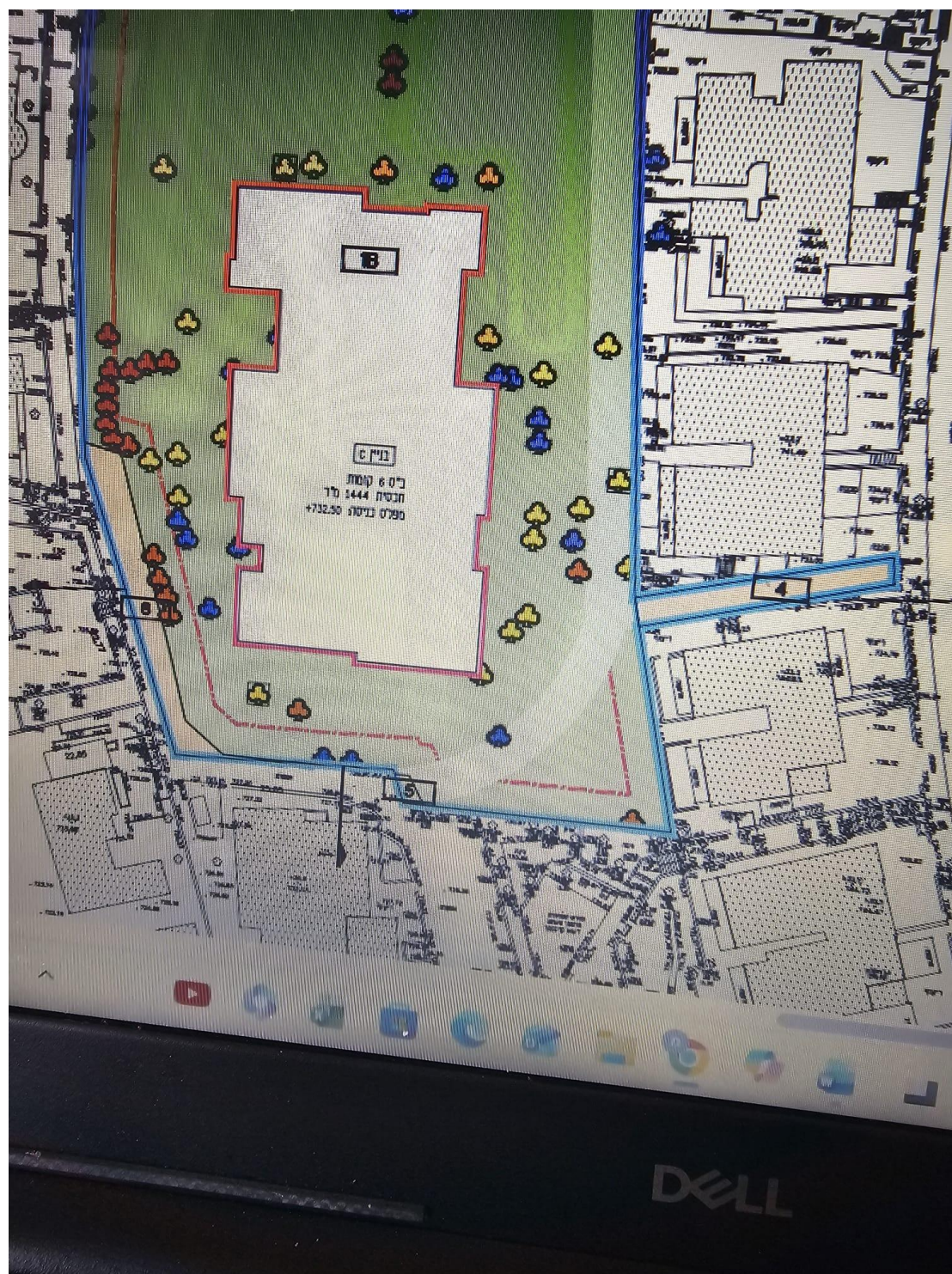
אפרים רחמים

לתמיכה בטענותיי, מצורפים להתנגדות זו הנספחים הבאים:

(בדף הבא)

נספח מס 1



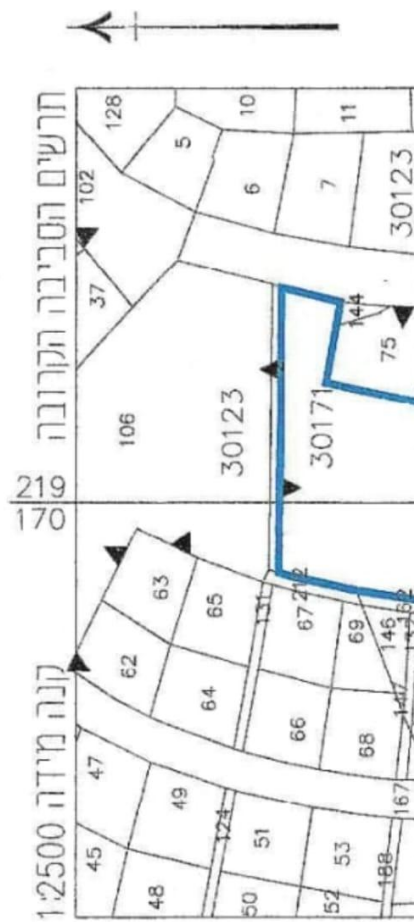


נספח מס 3

148	219149.07	629436.33	729.32
149	219212.63	629428.62	735.37
150	219221.57	629428.34	736.73
151	219225.70	629428.02	736.74

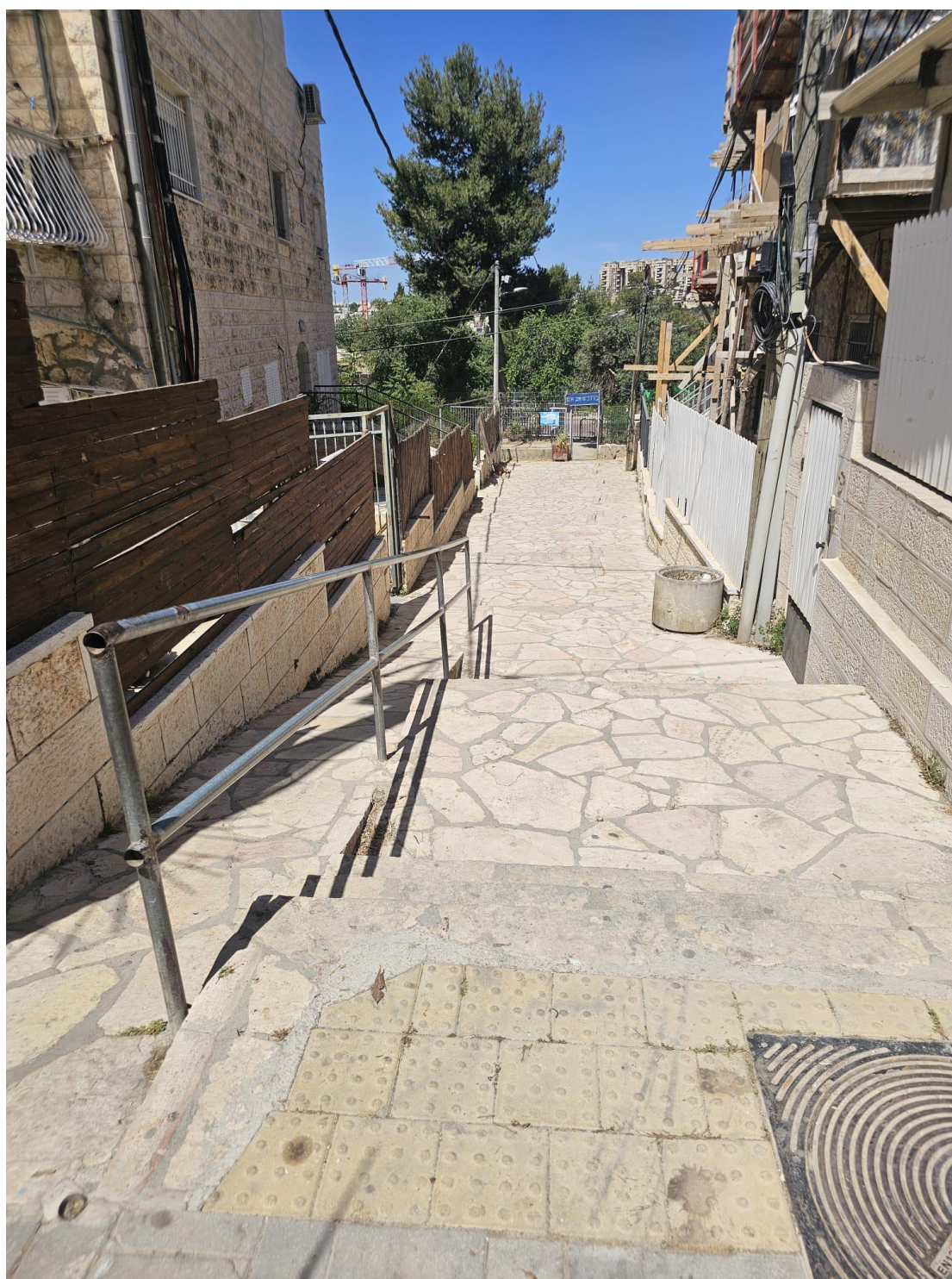
מחלקת תכנון ופיתוח

1. המדידה בוצעה ברשת: 2005
2. נקודות הבקרה שעליהן מבוססת המדידה הן: נקודות GPS 703RZ, 1126RM BM=14.733-1
3. גבולות החלקות חושבו מ: תצ"ר 2191/2018



נספח מס 4

נספח מס 5



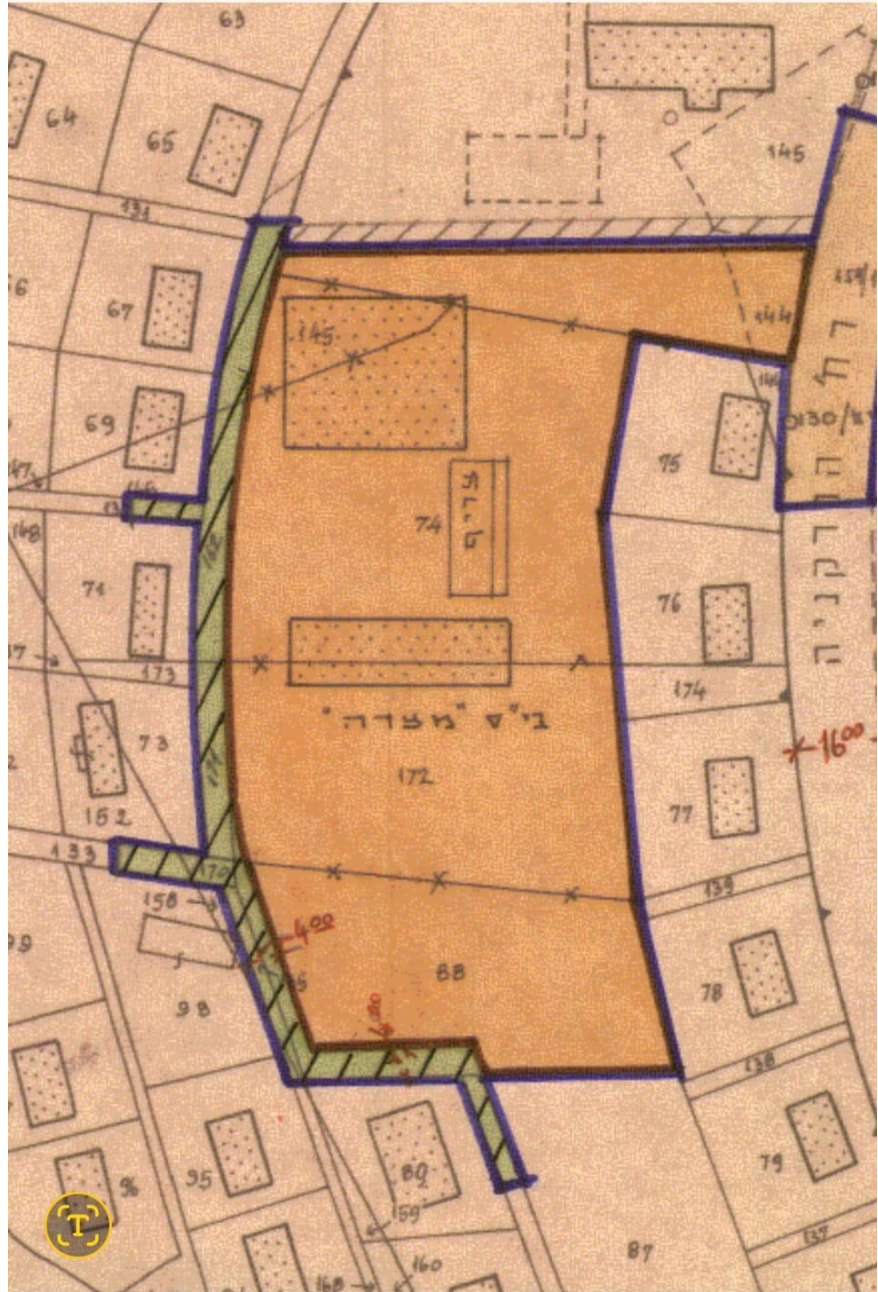
64



• bit. □

32:45

13:38



יום רביעי י"ט אב תשפ"ה
13/08/2025
מס' תיק: 312366-2
סימוכין: 2025/000062056

לכבוד
אפריל יצחק
המלך גורג 30, ירושלים, ישראל
9214405
א.ג.ג.,

הנדון: בדיקת תכניות בנייה – אין התנגדות להליך בקשה להיתר בניין

שם המבקש: מוריה חברה לפיתוח
ייעוד: 09-קבוצה 9-מוסדות חינוך - 09.03-בתי ספר - 09.03-בניין המכיל 7 כיתות או יותר ושאינו גבוה או רב קומות
דרגת סיכון: דרגה 3
מהות התיק: רישת בינוי קיים ובניית בית ספר יסודי בן 24 כיתות + 6 כיתות חינוך מיוחד וביתן שומר + מאגר מים
כתובת המקום: הורקניה 19, ירושלים. הריסת בינוי קיים ובניית בית ספר יסודי בן 24 כיתות.
גוש: 30171
חלקה: 74
מספר בקשה ותיק: 2024.0273.00

בתאריך: 06/08/2025 קבלנו את נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש ואמצעי כיבוי אש המפורטים בנספח התוכנית לבקשה מספר: 2024.0273.00 ברשות הרישוי, לתיק מספר: ברשות הרישוי וערוכה על ידי: אפריל יצחק.

אין לנו התנגדות להשלמת הליך הבקשה להיתר בהתאמה לתקנה 11 א' "נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש" לפרויקט שבנדון, בכפוף להשלמת הליך קבלת היתר בנייה כחוק.
בעת הגשת בקשה לקבלת אישור אכלוס יש להגיש לרשות הארצית לכבאות והצלה את האישורים הבאים:

רשימת אישורים נדרשים				
#	תאור דרישה	תקינות	הערות המפקח	פרק/נושא/סימן
1	אישור מעבדה מוכרת כי מערכת כיבוי אש בגז תוכננה ובוצע עפ"י ת"י 1597.	נדרש בגמר בנייה		30.01 - אישורי מעבדות 30.01.03 תקן ישראלי ת"י 1597
2	אישור מעבדה מוכרת כי מערכת למסירת הודעות (כריות חירום) תוכננה ובוצע ע"פ תקן ישראלי ת"י 1220 חלק 3	נדרש בגמר בנייה		30.01 - אישורי מעבדות 30.01.42 תקן ישראלי 1220
3	תעודת מעבדה מוכרת המעידה על כך כי מערכת כיבוי האש במים תוכננה בהתאם לת"י 1596 ונמצאה תקינה. יש להציג את תעודת הבדיקה התקינה לא יאוחר מ-3 חודשים מיום קבלת תנאים להיתר בניה מטעמנו.	נדרש בגמר בנייה		30.01 - אישורי מעבדות 30.01.47 תקן ישראלי ת"י 1596
4	אישור מעבדה מוכרת כי מערכת כיבוי אש במים תוכננה ובוצע עפ"י ת"י 1596. הערה: מעבדה המבצעת את בדיקת ההתקנה של מערכות כיבוי אוטומטיות במים (ספרינקלרים) נדרשת לבצע אימות ומינות של רשת המים העירונית כחלק מאישור ההתקנה והתנאים להיתר בניה מטעמנו. הבדיקה תעשה על ברוי כיבוי חמותקנים לאחר הגמל.	נדרש בגמר בנייה		30.01 - אישורי מעבדות 30.01.02 תקן ישראלי ת"י 1596
5	אישור מהנדס רשוי הרשום במדור להנדסת מבנים המעיד כי הרחבה להצבת מנוף גבהים/רכב כיבוי וחצלה ונתיב דרך הגישה לרחבה תוכננו ובוצעו על פי	נדרש בגמר בנייה		30.02 - אישורי יתעצים 30.02.01 ת"י 412

עמוד 1

מס' תיק: 312366-2, סימוכין: 2025/000062056

שעות מענה טלפוני וקבלת קהל ניתן למצוא באתר הכבאות בכתובת: www.102.gov.il

גלאי עשן מציל חיים



כבאות והצלה לישראל

אגף הגנה מאש

מחוז ירושלים – תחנת מב'ית ירושלים



#	תאור דרישה	תקינות	הערות המפקח	פרק/נושא/סימן	מס' דרישה ומקור דרישה
15	תעודת בדיקה ממעבדה מוכרת המעידה על התאמת מפותחי שליטה בעשן לתיי 1001 חלק 7. לתעודת הבדיקה תצורף הצהרת מהנדס מתכנן המערכת כי המפותחים המתוארים בתעודת הבדיקה [מספר תעודה] הם המפותחים שהותקנו במבנה בנוש [מספר], חלקה [מספר], מגרש [מספר].	נדרש בגמר בנייה		30.01 - אישורי מעבדות	30.01.33 תקן ישראלי תיי 1001 חלק 7
16	אישור עורך הבקשה הראשי שיוגזג קבוע עמיד אש למשך 30 דקות לפחות לכשל תחילי בלבד בהתאם לתיי 931, חלק 1.1 - עמידות אש של אלמנטי בניין – שיטות בדיקה: דרישות כלליות. לאישור יש לצרף הצהרת מהנדס פיקוח באתר כי זיוג קבוע בחדר מדרגות מוגן המותקן הוא זה שנבחן וצוין בתעודת הבדיקה של מכון התקנים.	נדרש בגמר בנייה		30.01 - אישורי מעבדות	30.01.59 תקנות תכנון ובנייה
17	אישור מעבדה מוכרת כי מערכת מיזוג אויר (מובילי אוויר) תוכננה ובוצע עפ"י תיי 1001 חלק 1.1 יחול במקרים הבאים: א. המבנה בעל יותר מקומה אחת ובו פירי אוורור חוצים בין הקומות; ב. קיימים מדפים ודמפרים אשר נועדו לבצע הפרדת אש בין עסקים סמוכים ושימושים שונים.	נדרש בגמר בנייה		30.01 - אישורי מעבדות	30.01.07 תקן ישראלי תיי 1001 חלק 1.1
18	אישור מעבדה מאשרת כי מערכת לכיבוי אש על בסיס מים תוכננה ובוצע עפ"י תקן ישראלי תיי 1205 חלק 1 (ברזי כיבוי פנימיים, חיצוניים וגלילונים).	נדרש בגמר בנייה		30.01 - אישורי מעבדות	30.01.29 תקן ישראלי תיי 1205 חלק 1
19	אישור מהנדס מתכנן למערכת מתזי מים (ספרינקלרים) הכוללות עד 10 מתזים, המעיד כי המערכת תוכננה, הותקנה ונבדקה על פי תקן ישראלי 1596 ונמצאה תקינה ועונה לדרישות התקן.	נדרש בגמר בנייה		30.02 - אישורי יועצים	
20	אישור מעבדה מוכרת כי מערכת כיבוי בארוסול תוכננה ובוצע עפ"י תיי 5210.	נדרש בגמר בנייה		30.01 - אישורי מעבדות	30.01.04 תקן ישראלי תיי 5210
21	אישור מעבדה מוכרת כי תכנון והתקנה לגלילונים לכיבוי אש עפ"י תקן ישראלי תיי 2206 חלק 2.	נדרש בגמר בנייה		30.01 - אישורי מעבדות	30.01.28 תקן ישראלי תיי 2206 חלק 2
22	אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים	נדרש בגמר בנייה		30.02 - אישורי יועצים	30.02.37 חוק הרשות הארצית לכבאות והצלה

* ראה לחלק תנאים נוספים שיהיו חלק בלתי נפרד מאישור כבאות זה:

1. טרם זימון ביקורת הרשות הארצית לכבאות והצלה, יערוך מהנדס מטעם היזם ביקורת כוללת של המבנה על כל מכלוליו ויגיש דוח פיקוח עליון לכל הנושאים הנ"ל ויוודא כי כל מערכות בטיחות האש תקינות ותואמות את הנדרש בתוכניות ההגשה לרשות הארצית לכבאות והצלה.
2. עם גמר בניית המבנה שבנדון ולפני אכלוס/תפעול המבנה, יש לזמן את נציגו לערוך ביקורת על מנת לוודא כי בוצעו אמצעי הבטיחות וסידורי הכבאות שבגוף התכנית, ושיבוצעם המלא והמוחלט מהווה תנאי לאישור המבנה מטעמו.

בכבוד רב,

רב רשף פטל רוני
רמ"ד מב'ית מחוזי

בטיחות אש



נספח 2

לכבוד
רמ"ח ברוך יונה
מדור מניעת דליקות
בבאות והצלה - מחוז ירושלים

הנדון: בית ספר ממד גוננים - ירושלים.
מס' תיק כיבוי: 312366, מס' בקשה מס' היתר: 2024/0273.00
חו"ד יועץ בטיחות – תכנון רחבת כיבוי בבית ספר ממד גוננים..

1. פרטי זיהוי:

- 1.1. המזמין: חברת מוריה.
- 1.2. מיקום: גוננים ירושלים גוש 30171 חלקה 226.
- 1.3. תיאור הפרויקט: בניית בית ספר בן שלוש קומות עליונות, מפלס עליון 11.55 מ'.
- 1.4. סיווג הבנין ע"פ גובה: רמת סיווג המבנה "רגיל".
2. פרטי הפרויקט:
 - 2.1. אני הח"מ משמש כיועץ הבטיחות של הפרויקט.
 - 2.2. במסגרת בקשה להיתר 2024/0273.00, מס' תיק כיבוי: 312366, תוכנית הבטיחות אושרה ע"י רשות הכבאות וההצלה, מחוז ירושלים. אישור זה ניתן ללא דרישה לתכנון רחבת הערכות ל בהתאם לתו"ב והבניה סעיף 3.2.20.1.
 - 2.3. ראה צילום מסך מהתקנות:

אמצעי חילוץ מבניין שאינו בניין גבוה או בניין רב-קומות תק' (מס' 3) תשס"ח-2008	(1) דרך גישה, רחבת היערכות וחלון חילוץ העומדים בדרישות אלה; (א) רחוב דרך הגישה יחיד 4 מטרים לפחות; (ב) כחלק מדרך הגישה או בסיומה תהיה רחבת היערכות שמידותיה יחיד לפחות 6 מטרים לאורך 12 מטרים כמתואר בתרשים 3.2.20.1; (ג) מרחק שבין רחבת היערכות לחלק הבלוט ביותר של חזית הבניין שבה חלון חילוץ, לא יעלה על 12 מטרים; (ד) דרך הגישה יכולה להיות חלק מחדר היערכות; (ה) מדרגה וכביש יכולים לשמש רחבת היערכות; תק' (מס' 2) תשפ"ד-2023 (א) דרך גישה ורחבת היערכות יכולות לשמש יותר מבניין אחד; (ב) על אף האמור בפסקת משנה (א), רשאי המתכנן, מטעמים מיוחדים שיירשמו, על סמך חוות הדעת הנרשית ולאחר התייעצות עם רשות הכבאות, לאשר רחבת לדרך גישה קטן מ-4 מטרים אך לא פחות מ-3.70 מטרים; הרחבה תפגור ממכשולים יחיד לא פחות מ-4 מטרים כמתואר בתרשים 3.2.20.1; (ג) בבניין יותקנו חלונות חילוץ העומדים בדרישות סימן זה; (ד) חדר מדרגות מוגן, שמתקיימות בו דרישות סימן ג', לרבות – (א) עמדת כיבוי אש בכל מבואה קומתית; (ב) סינון עשן מכל מבואה קומתית ופתחי סינון עשן מחדר המדרגות לעבר חגג העומדים בדרישות סימן א' לפרק ח'; (ג) בבניין לא תחול הדרישה להתקנת חלון חילוץ; (ד) בבניין לא תחול הדרישה לדרך גישה ורחבת היערכות; (ה) בבניין מותקנת מערכת כיבוי אש אוטומטית במים – מתאים; חספסת המים למתאים מבוססת על לחץ המים העיוני ולא יורדש אמצעי להגברת לחץ; (ו) בבניין לא תחול הדרישה להתקנת חלון החילוץ; (ז) בבניין לא תחול הדרישה לדרך גישה ורחבת היערכות.
--	---

מרכז הקוגרטים שד' ר"ו ירושלים ת.ד. 36530 מיקוד 9136402 משרד: 02-5690700 פקס: 02-6558978 avefrat.co.il



2.4. בהתאם לכך שהמבנה הוגדר ברמת סיווג "רגיל", ובנוסף מתוכנן בו:

- חדר מדרגות מוגן.
 - שליטה בשען.
 - עמדות כיבוי.
 - מערכת מתזים המבוססת על רשת העירונית.
- 2.5.** במבנה זה לא יידרש לתכנן רחבת הערכות ודרך גישה ע"פ תו"ב והבניה.

כבוד רב,

בברכה

אלי פרקל (M.SC) מ.ר. 32250

מהנדס אזרחי במדור מבנים.

מהנדס ניהול והנדסת בטיחות.

בקר מבנים רשום.







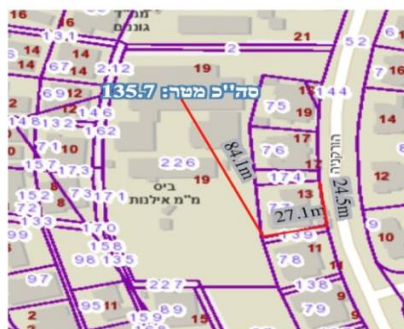
AD

קורא PDF - עורך PDF

קורא PDF - עורך PDF הוא כלי מקיף שנועד לעזור לכם לנהל את כל מסמכי ה-PDF שלכם בנוחות מהמכשיר...

AI

התקנה

מ
כ
1

3 / 3



All File Permission Required

Allow





AD

קורא PDF - עורך PDF

AI

התקנה

קורא PDF - עורך PDF הוא כלי מקיף שנועד לעזור לכם לנהל את כל מסמכי ה-PDF שלכם בנוחות מהמכשיר...



מ
ל
נ
8

2 / 3



All File Permission Required

Allow



נספח מס 15



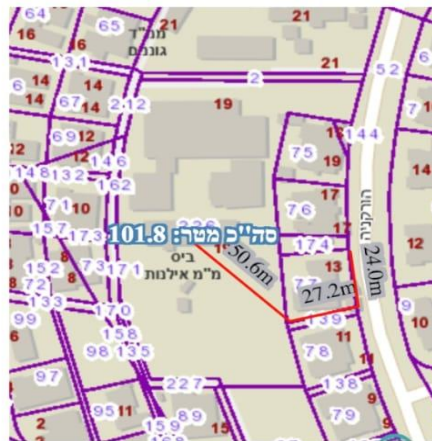
AD

קורא PDF - עורך PDF

AI

התקנה

קורא PDF - עורך PDF הוא כלי מקיף שנועד לעזור לכם לנהל את כל מסמכי ה-PDF שלכם בנוחות מהמכשיר...

מ
כ
1

1 / 3



All File Permission Required

Allow



13:52

תגובת עירייה 1.6.26

Mani
 Google-חינם · השג את זה ב-

התקנה

מינהל תכנון, אגף רישוי ופיקוח, מחלקת רישוי בניה
 טל. 02-6297649, פקס 02-6296597

טופס 22- אישור מורשה נגישות מתו"ס ישולב ויטבע בהרמוניקה
ירושלים - ממ"ד גוננים - מספר בקשה: 469467

חוות דעת מאשרת של מורשה לנגישות מבנים תשתיות וסביבה (מתו"ס)
 לפי סעיף 1458 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן - החוק)

המורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה:

שם משפחה	שם פרטי	מס' זהות	מס' רישוי	טלפון נייד
ארד	רן	053467981	234	050-3321427
המען		דוא"ל		
שד' שז"ר 1 בניי האומה ירושלים		office@avefrat.co.il		

המורשה לנגישות השירות שנערכה עמוה התייעצות:

שם משפחה	שם פרטי	מס' זהות	מס' רישוי	טלפון נייד
ארד	רן	053467981	2334	050-3321427
המען		דוא"ל		
שד' שז"ר 1 בניי האומה ירושלים		office@avefrat.co.il		

הצהרת מורשה לנגישות מבנים תשתיות וסביבה:

א. אני החתום מטה, מורשה לנגישות מבנים תשתיות וסביבה מצהיר בזה כי אני רשאי ליתן אישור זה בקשר לבקשה להיתר שבנדון. כל העובדות בטופס זה הם אמת, וחוות דעתי זו ניתנת לפי מיטב שיקול דעתי וכותר שיפוטני המקצועי.

ב. לאחר שהתייעצתי עם מורשה לנגישות השירות ששמו/ה _____ רן ארד _____ ומספר הרישוי _____ 2334 שלחתי _____

ג. אני מאשר כי מסמך זה, לרבות האמור בנספח כמויות ומידע משלים לחוות הדעת, מתארים בנייה העומדת בדרישות הנגישות וזאת לפי סעיף 1458 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

ד. לא נדרשת התייעצות עם מורשה לנגישות השירות כי: יש לסמן את הסעיף המתאים)

☐ התוכנית לבניין מגורים הכוללת פחות ממאה דירות חדשות
☐ לפי החוק, אין שימושים שנדרשת לגביהם התייעצות
☐ אחר _____

ה. פטור מכיצוע התאמות נגישות מסוימות נציב שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (להלן הנציב):
 הוגשה בקשה בתאריך _____

7/2015 04/20238

מינהל תכנון, אגף רישוי ופיקוח, מחלקת רישוי בניה
 טל. 02-6297649, פקס 02-6296597

Go to Page

Light Mode

Horizontal

Share



הטענה לבקשה ירושלים - ממ"ד גוננים - מספר בקשה: 469467

1. חוסר יתכונות הנדסית, נימוקים מצ'ב:
 2. נטל כבד מדי, נימוקים מצ'ב:
 3. פגיעה במהות המקום, נימוקים מצ'ב:
 4. פטור מבחינה בתקופת נימוקים מצ'ב:
-
- א. אישור/החייבה של הנהיב ניתן ביום _____ מצ'ב.
 - ז. הסכמת מהנדס הועדה לפטור שניתן ע"י הנהיב ניתנה ביום _____ מצ'ב.

המורשה לנגישות השירות שנתן את אישורו לפי סעיף (ז) בלבד.
במקרה ונדרש אישור מורשה לנגישות השירות

שם משפחה	שם פרטי	מס' זהות	מס' רישוי	טלפון נייד
המען			דוא"ל	

פטור וההנמקות לו, מביצוע התאמות מסוימות:

התאמת הניביות	הנימוק לפסוק	חלופה ללדישות בתקנות
התאמות חלופיות שנקבעו על ידי הניבוי / מהנדס הוועדה		
חתימה וחותמת המורשה	תאריך	

אני מאשר בחתימתי כי הנחיות לזרישות הנגישות בתכניתו והגששה כפי שמופרשות בעמות הנגישות 12.2013 (נספח נגישות חלק ב') מיושמות בבקשה להיתר הבניה וכי הנכיות העבודה והביצוע יהיו על פי הוראות כל דין ובמיוחד על פי הדרישות בתקנות תכנון ובניה ובקשה להיתר תנאיו ואגרותו החש"ל 1970 חלק ה' ובתקנים ולכבטיים - ת"י 1918 על הלכיו השונים, ות"י 2481 חלק 70. כל המידות נטו פני השטח יהיו יציבים.

34552 רן אריד אדריכל מ.ר.
 234 מורשה נגישות מתוויט מ.ר.
 2334 מורשה נגישות הסיעות מ.ר.

234

מס' רישוי

23.01.2024

תאריך

7/2015 04290536

מינהל תכנון, אגף רישוי ופיקוח, מחלקת רישוי בניה

טל. 02-6297649, פקס 02-6296597

נספח 2



Go to Page



Light Mode



Horizontal



Share





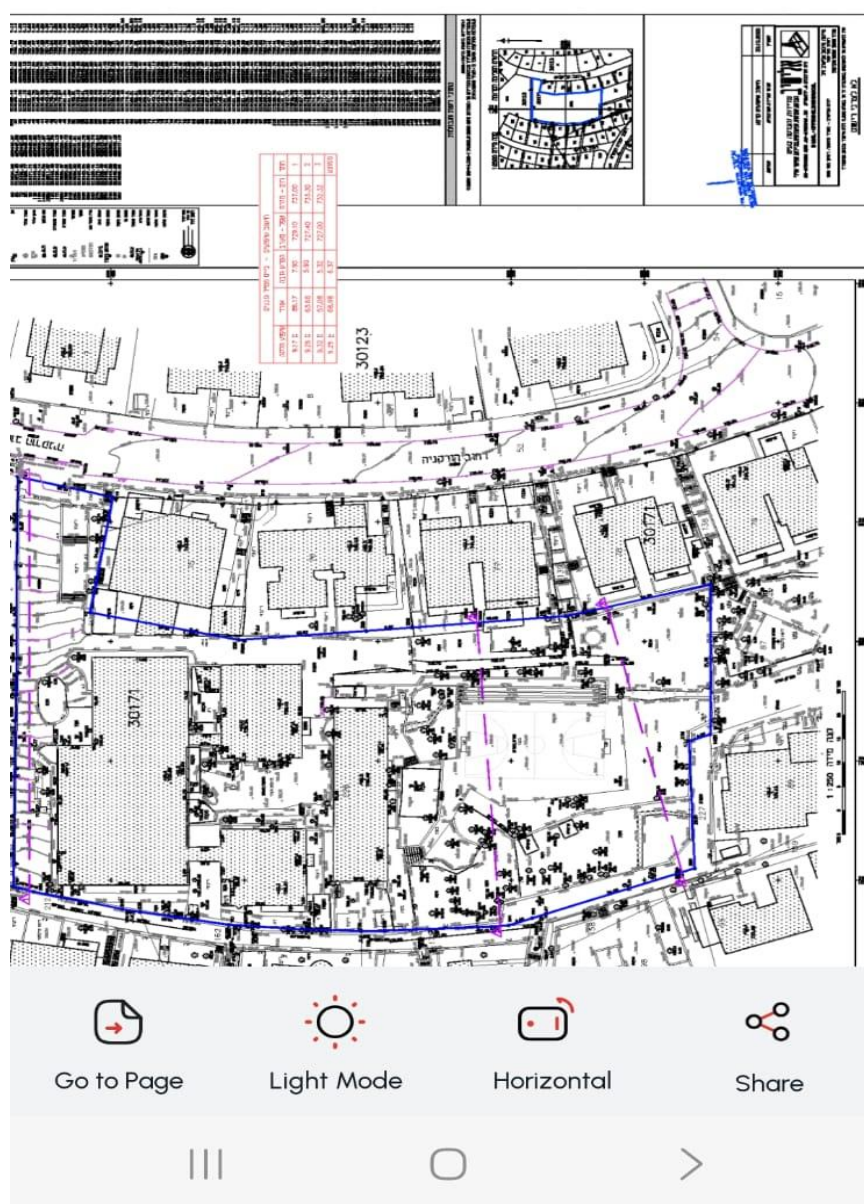
1.6.26 2 תגובת עירייה $\updownarrow$



החשבון - MANI תכירו את
החכם החדש שלכם! חשבון
לניהול כסף בצורה יעילה

התקנה

נספח





PDF Editor

חינם

התקנה



טופס 22- אישור מורשה נגישות מתו"ס ישולב ויטבע בהרמוניקה

ירושלים - ממ"ד גוננים - מספר בקשה: 469467

חוות דעת מאשרת של מורשה לנגישות מבנים תשתיות וסביבה (מדע"ס)
לפי סעיף 1458 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 (להלן - החוק)

המורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה:

שם משפחה	שם פרטי	מס' זהות	מס' רישוי	טלפון נייד
ארד	רן	053467981	234	050-3321427
המען		דוא"ל		
שד' שז"ר 1 בניי האומה ירושלים		office@avefrat.co.il		

המורשה לנגישות השירות שנערכה עמו/ה התייעצות:

שם משפחה	שם פרטי	מס' זהות	מס' רישוי	טלפון נייד
ארד	רן	053467981	2334	050-3321427
המען		דוא"ל		
שד' שז"ר 1 בניי האומה ירושלים		office@avefrat.co.il		

הצהרת מורשה לנגישות מבנים תשתיות וסביבה:

א. אני החתום/ה, מורשה לנגישות מבנים תשתיות וסביבה מצהיר/ה כי אני רשאי ליתן אישור זה בקשר לבקשה להיתר שבנדון. כל העובדות בטופס זה הם אמת, וחוות דעתי זו ניתנת לפי מיטב שיקול דעתי וכישרון שיפוטתי המקצועי.

ב. לאחר שהתייעצתי עם מורשה לנגישות השירות ששמו/ה _____ רן ארד _____ ומספר הרישוי _____ 2334 שלוח/ה

ג. אני מאשר כי מסמך זה, לרבות האמור בנספח כמויות ומידע משלים לחוות הדעת, מתארים בנייה העומדת בדרישות הנגישות וזאת לפי סעיף 1458 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

ד. לא נדרשת התייעצות עם מורשה לנגישות השירות כי: (יש לסמן את הסעיף המתאים)

☐ התוכנית לבניין מגורים הכוללת פחות ממאה דירות חדשות

☐ לפי החוק, אין שימושים שנדרשת לגביהם התייעצות

☐ אחר _____

ה. פטור מביצוע התאמות נגישות מסוימות בסמכות נציב שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (להלן הנציב):

הוגשה בקשה בתאריך _____

7/2015 04/200338



הטענה לבקשה ירושלים - ממ"ד גוננים - מספר בקשה: 469467



Go to Page



Light Mode



Horizontal



Share





רות חטבי תמונה



גוש 7



ביאזי שירותי הנדסה

פיקוח, ניהול וייעוץ
פרויקטים לבנייה וייעוץ גישות
פלאפון : 054-6636889
מס ע"מ 025130386

ה' תשרי תשפ"ד
20 ספטמבר 2023

לכבוד: תושבים המקיפים את המתחם
גוש 30171 חלקה 226

הנדון: חוות דעת גישות למתחם אילנות גוש 30171 חלקה 226



חוות הדעת הנ"ל הוכנה לבקשת תושבים המקיפים את המתחם הנ"ל.
מדובר על שטח הכלוא בין בתי תושבים מרחוב הורקניה, רחוב יהודה הנשיא ורחוב ברניקי.
בכונת עיריית ירושלים לבנות בית ספר בתוך השטח הנ"ל.

בתאריך 13.9.23 ערכתי סיור במקום בדקתי את הגישות למתחם הנ"ל.
גוש 30171:

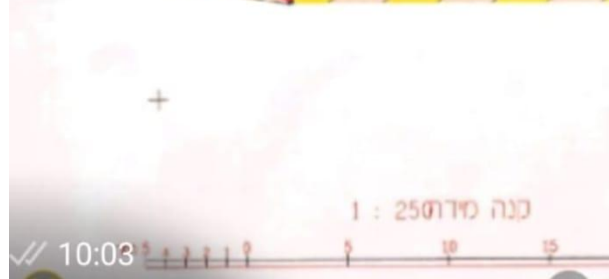
חלקה 136 בין רחוב הורקניה 5 ל 7,
חלקה 135 בין רחוב יהודה הנשיא 13 ל 15
חלקה 134 בין רחוב יהודה הנשיא 11 ל 13
חלקה 165 בין רחוב ברניקי 10 ל 12 חלקה 131 בין רחוב ברניקי 14 ל 16
חלקה 139 בין רחוב הורקניה 11 ל 13

מכל החלקות הנ"ל קיימת אי היתכנות הנדסית לבצוע מעברים גישים לכיוון חלקה 226 בשל הפרשי
הטופוגרפיה.
במעברים הקיימים קיימות כניסות ושערים לבתים, כל פגיעה במעבר זה לצורך הנגשת המעבר תפגע
בכניסות הקיימות לבתים אשר בבעלות פרטית.

ד"ר חגי ביאזי
חורשה נגישות מתו"ס
חשפ"ר 00000789







זאת תמונה מתוך תב"ע 7994 מאושרת
משנת 2004 רואים שהקו הכחול זז ואת
המדרגות והחצר שלי.
כשעיריית ירושלים הכינה את התצ"ר היא
התעלמה מהתכנית הזאת וגם מהיתר הבניה
שניתן לי בתיק 92/524.3 שניתן לי בשנת
1998

נערכה 10:06



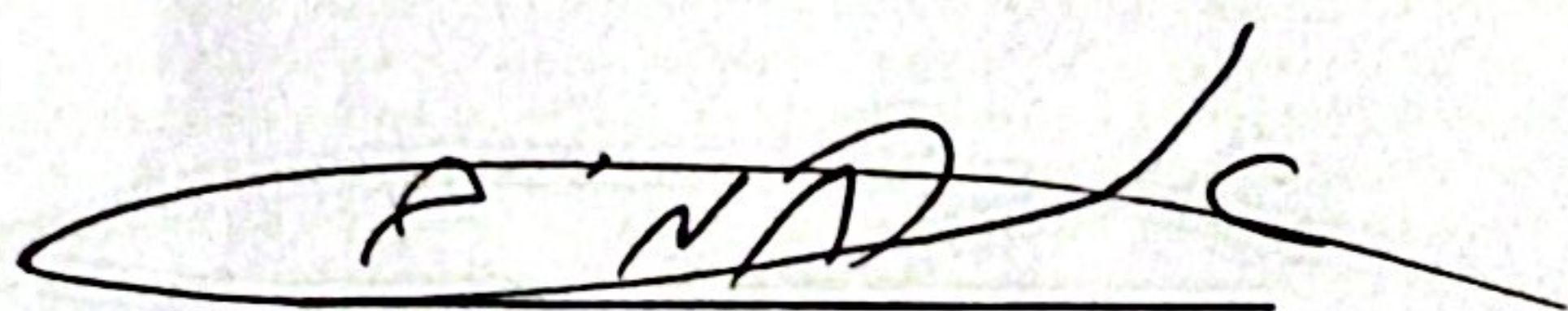


תצהיר

אני הח"מ, אפרים רחמים, בעל ת"ז מס' 054520168, לאחר שהוזהרתי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה בתמיכה להגשת התנגדות לתוכנית 101-1115484.
2. הנני מצהיר כי כל האמור בכתב ההתנגדות הינו אמת ובידיעתי האישית.

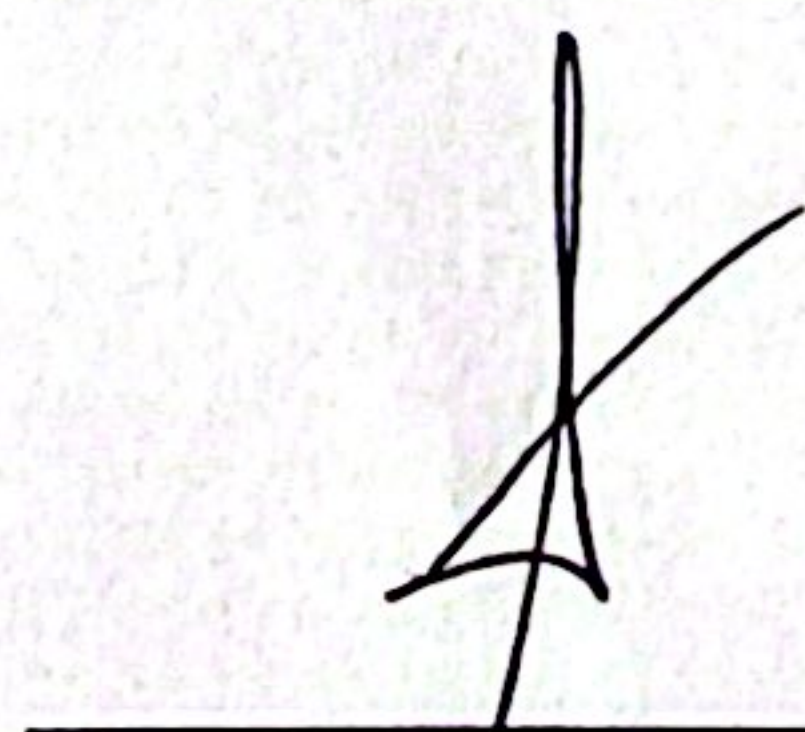
זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.



אפרים רחמים

אישור

אני הח"מ עוה"ד שני רחמים, מאשרת בזה כי ביום 26/7/2026 הופיעה בפניי ברחוב הורקניה 17, ירושלים מר אפרים רחמים המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי לומר את האמת ושאם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו זו וחתם עליה בפניי.



עו"ד שני רחמים

מס' רישיון 83095

שני רחמים, עו"ד
Shani Rahamim, Adv.
license no. 83095
מס' רישיון



הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

אנו הח"מ לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן, מצהירים בזאת בכתב כי העובדות הכלולות בהתנגדות מטעמינו נכונות למיטב ידיעתנו ואמונתנו, וכי כל האמור לעיל אמת.

1. אנו מגישים בזאת את התנגדותנו לתוכנית 101-1115484 שכונת גוננים, גוש 30123 חלקות 2, 106, גוש 30171 חלקות 63, 139, 226 בין הרחובות הורקניה וברניקי בירושלים.
2. **נגישות** - התוכנית הזו הוגשה מבלי כל התייחסות לנגישות לסמטת ברניקי שנמצאת ממערב למתחם (רחוב ברניקי 16, 14, 12, 10, א) (בית הכנסת מגדל דוד), 8, 6.
3. כיום הסמטה הינה צרה ואינה מאפשרת גישת רכבים לדירות השונות.
4. **בשנים האחרונות ארעו שלוש שריפות וכבאיות לא יכלו להגיע לסמטה זו, כמו כן אין גישת חרום לבית הכנסת אשר משרת עשרות אנשים מידי יום שבתות וחגים.**
5. אנו דורשים גישת רכבים סבירה לסמטה זו לצורך יומיומי ולצורך חירום, אין שום סיבה שבכל יציאה מהבית נחשוש לחסימה בסמטה זו.
6. **בניה לגובה** - הבניה במתחם זה תאפיל ותסתיר את הנוף היפה שיש לנו בבניין הורקניה 16 (מול הביה"ס) ומה שגם תפגע בפרטיות שלנו, כגון צפייה ישירה של תלמידים, מורים ושומרים לחצרות ולחלונות שלנו. ובנוסף רעש מהביה"ס. יש להגביל את גובה הבניה כך שלא יחסום נוף, אור, אויר ושמש.
7. אנו מתגוררים ברחוב הורקניה 16 ירושלים גוש 30171 חלקה 7/9.
8. חניה ופקקים – כיום יש מצוקת חניה ופקקים בלתי נסבלים ברח' הורקניה מה שגורם לצפירות רכבים מרובות, ריבים וצעקות נהגים.

ת"ז 083941402 חתימה: _____

ת"ז _____ חתימה: _____

אישור

הנני מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעו הנ"ל בפני, עו"ד אדם יציב המוכרים לי באופן אישי, ואחרי שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות תצהירם דלעיל וחתמו עליו בפני.

אדם יציב, עו"ד

Adam Yatziv, Adv.

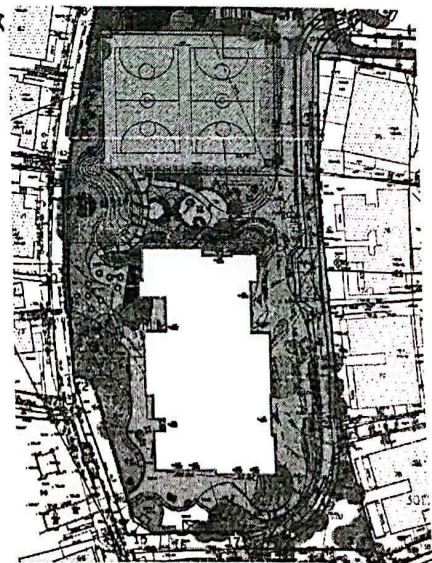
מס' רשיון 083369

23/07/26

לכבוד הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

אנו הח"מ לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן, מצהירים בזאת בכתב כי העובדות הכלולות בהתנגדות מטעמינו נכונות למיטב ידיעתנו ואמונתנו, וכי כל האמור לעיל אמת.

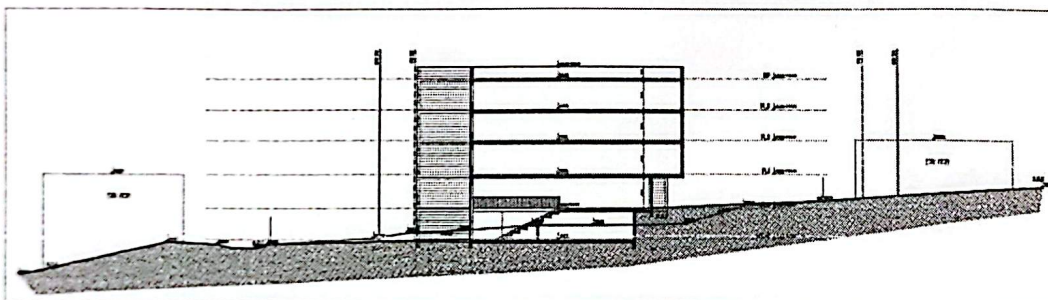
1. אני מגיש בזאת את התנגדותי לתוכנית 101-1115484 שכונת גוננים, גוש 30123 חלקות: 2, 106, גוש 30171 חלקות 63,139,226 בין הרחובות הורקניה וברניקי בירושלים.
2. בית הספר גוננים כבר קיים במתחם בחלקו הצפוני ואפשר לבנותו מחדש באותו מקום ששטחו גדול יותר מהשטח החדש המוצע.
3. התוכנית תגרע מזיירי השכונה מגרש כדורגל פתוח וחורשת עצים קטנה המשמשים היום את ילדי השכונה ובמקומה ייבנו עוד בניינים מיותרים.
4. על פי התוכנית ייבנה מבנה בית ספר בן 5 או 6 קומות על חשבון מגרש הכדורגל והעצים שנמצאים היום בחלקה וכן עוד 2 בניינים במתחם. המתחם כלוא בין בתים קיימים ללא גישה ישירה מהכביש וכתוצאה מכך לא יוכלו רכבי חירום להגיע לבית הספר במקרה הצורך והדבר מהווה סכנה חמורה לילדינו הלומדים בבית הספר. רק לאחרונה במהלך הגידור של העיריה את המתחם פרצה שריפה במקום ורכב כיבוי לא יכל הגיע לשריפה עצמה בגלל בעיית הנגישות. מצ"ב התוכנית ותצ"ל של המתחם שמראה שאין אליו גישה לרכבים:





5. הבנינים המתוכננים יהיו גבוהים באופן משמעותי מהבתים בסביבתו וקרובים אליהם וכתוצאה מכך יחסמו את הנוף הקיים היום, את האור ואת זרימת האוויר לכל הבתים הגובלים מצד רחוב הורקניה, ויצרו מפגע רעש בלתי נסבל לאורך כל היום.

מצ"ב תוכנית הבינוי מתוך התוכנית של העירייה המראה את גובה בנין בית הספר לעומת הבתים הקיימים:



מצ"



ב
תמו
נות
האו
פק
הפת
וח
כיו



מ:



6. הבנינים הגבוהים המתוכננים יפגעו גם בפרטיות הבתים הקיימים כיון שהם ימוקמו קרוב מידי לבתים.

7. כתוצאה מכך ירדו ערך דירותנו בצורה משמעותית והחיים בהם ישתנו.

8. שביל הגישה העיקרי לבית הספר יהיה בין הבתים הורקניה 11 להורקניה 13, השביל צר ולא יכול להכיל 700 תלמידים והשביל לא נגיש על פי חוק לבעלי מוגבלות בגלל השיפוע הטבעי שלו. 700 התלמידים שיעברו בשביל כל בוקר וצהריים יהוו מטרד רעש בלתי נסבל!

מצ"ב תמונת השביל:



9. מצב החניות ברחוב קשה גם כך וכדי להחמיר את המצב העיריה מתכננת חניות נשק וסע בצמוד לבנין הורקניה 13 מה שיחמיר את המצב עוד יותר. האם לנו דיירי הבנין אין זכות לחנות ליד הבית את רכבנו?

אנו מתגוררים ברחוב הורקניה 13 ירושלים גוש 30171 חלקה 77.

ת.ז. 034287623 ישי אברהם

חתימה



שני רחמים

23/7/26

אישור

הנני מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעו הנ"ל בפני, עו"ד אדם יציב

המוכרים לי באופן אישי, ואחרי שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות תצהירם דלעיל וחתמו עליו בפני.

~~אדם יציב, עו"ד~~

שני רחמים

שני רחמים, עו"ד
Shani Rahamim, Adv.
מס' רישון license no. 83095

13/07/26

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

אנו הח"מ לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן, מצהירים בזאת בכתב כי העובדות הכלולות בהתנגדות מטעמינו נכונות למיטב ידיעתנו ואמונתנו, וכי כל האמור לעיל אמת.

1. אנו מגישים בזאת את התנגדותינו לתוכנית 101-1115484 שכונת גוננים, גוש 30123 חלקות: 2, 106, גוש 30171 חלקות 63,139,226 בין הרחובות הורקניה וברניקי בירושלים.

2. נגישות - התוכנית הזו הוגשה מבלי כל התייחסות לנגישות לסמטת ברניקי שנמצאת ממערב למתחם (רחוב ברניקי 16, 14, 12, 10, 8, 6, 4, 2, 1) (בית הכנסת מגדל דוד), 8, 6, 4, 2, 1.

3. כיום הסמטה הינה צרה ואינה מאפשרת גישת רכבים לדירות השונות.

4. בשנים האחרונות ארעו שלוש שריפות וכבאיות לא יכלו להגיע לסמטה זו, כמו כן אין גישת חרום לבית הכנסת אשר משרת עשרות אנשים מידי יום שבתות וחגים.

5. אנו דורשים גישת רכבים סבירה לסמטה זו לצורך יומיומי ולצורך חירום, אין שום סיבה שבכל יציאה מהבית נחשוש לחסימה בסמטה זו.

6. בניה לגובה - הבניה במתחם זה תאפיל על בנייני המגורים ותפגע בפרטיות שלהם, יש להגביל את גובה הבניה.

7. אנו מתגוררים ברחוב ברניקי _____ ירושלים גוש 30171 חלקה _____.

8. _____

9. _____

_____ ת"ז _____ חתימה: _____
_____ ת"ז _____ חתימה: _____

אישור

שני רחמים

27/7/26

הנני מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעו הנ"ל בפני, עו"ד ~~שני רחמים~~ ~~ימני~~ המוכרים לי באופן אישי, ואחרי שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות תצהירם דלעיל וחתמו עליו בפני.

+

שני רחמים, עו"ד
Shani Rahamim, Adv.
license no. 83095 מ' רישיון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

אנו הח"מ לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן, מצהירים בזאת בכתב כי העובדות הכלולות בהתנגדות מטעמינו נכונות למיטב ידיעתנו ואמונתנו, וכי כל האמור לעיל אמת.

1. אנו מגישים בזאת את התנגדותינו לתוכנית 101-1115484 שכונת גוננים, גוש 30123 חלקות 2: 106, גוש 30171 חלקות 63,139,226 בין הרחובות הורקניה וברניקי בירושלים

2. אי התאמת המתחם החדש להפעלת בית ספר גדול

העברת בית הספר למתחם המוצע היא מהלך שגוי מבחינה תכנונית. מדובר בשטח כלוא המוקף בבתי מגורים פרטיים מכל עבר, ללא חזית רחוב מלבד שביל צר, וללא מרחבי הפרדה מספקים בין מוסד ציבורי גדול לבין סביבת מגורים צפופה.

בשונה מהמיקום הנוכחי של בית הספר, אשר נהנה מנגישות ישירה לרחוב, משטח רחב וממרחב המותאם לשימוש ציבורי בהיקף גדול, המתחם המוצע סובל ממגבלות פיזיות ותפקודיות מהותיות. מגבלות אלו צפויות לבוא לידי ביטוי בשורה של תחומים מרכזיים, ובהם:

- נגישות מוגבלת למתחם ויצירת עומסי תנועה משמעותיים ברחוב הורקניה, שאינו מותאם להיקף הכניסות והיציאות הצפוי של הורים, הסעות וכלי רכב בשעות תחילת וסיום יום הלימודים.
- פגיעה בבטיחות הולכי רגל ותלמידים כתוצאה מריכוז תנועת כלי רכב באזור צר ומוגבל.
- חשיפה מוגברת של בתי המגורים הסמוכים לרעש, למטרדים ולפגיעה בפרטיות, בשל מיקומו של בית הספר בתוך מתחם המוקף בבנייה למגורים.
- החרפת מצוקת החניה הקיימת באזור והגדלת העומס על הרחובות הסמוכים.
- מגבלות תפעול וגישה העלולות ליצור בעתיד צורך בפתרונות תכנוניים נוספים, הרחבות או שינויים במרחב הקיים.

להערכת התושבים, אין מדובר בליקויים נקודתיים הניתנים לפתרון באמצעות הסדר כזה או אחר, אלא בתוצאה ישירה של בחירת מיקום שאינו מתאים למוסד חינוכי גדול בהיקף המתוכנן. פירוט של סוגיות אלה מובא בסעיפים הבאים.

3. כשל תנועתי וסכנה בטיחותית ברחוב הורקניה

רחוב הורקניה הוא רחוב צר וצפוף, ואחד הכשלים המרכזיים בתכנון המוצע הוא בחירת מיקום הכניסה לבית הספר דווקא באחד החלקים הצרים ביותר של הרחוב. במקום לבחור נקודת גישה המותאמת להיקף התנועה הצפוי של מוסד חינוכי גדול, התכנון מרכז את כל הכניסות והיציאות לנקודה בעלת מגבלת תנועה מובנית.

הדבר בולט במיוחד בהשוואה למיקום הנוכחי של בית הספר. כיום ממוקמת הכניסה לצד רחבת מדרכה רחבה ועמוקה במיוחד ולאורך מקטע שבו קיימים מקומות חניה רבים בניצב למדרכה. לעומת זאת, במיקום המוצע קיימת מדרכה צרה בלבד וחניות לאורך הרחוב במרחב מצומצם ביותר. משמעות הדבר היא שבמקום שבו צפויה תנועה גדולה יותר של תלמידים, הורים והסעות, קיימים בפועל פחות שטחי קליטה, המתנה והורדה מאשר במיקום הנוכחי.

העובדה כי ברחוב הורקניה, בשונה מרחובות סמוכים רבים המשמשים כצירי תנועה לאורך ולרוחב השכונה, לא עוברים קווי אוטובוס, אינה מקרית. היא משקפת את אופיו של הרחוב כרחוב מקומי וצר בעל יכולת תנועה מוגבלת, שאינו מיועד לשאת עומסי תנועה משמעותיים.

הכנסת תנועת הורים, הסעות ורכבים פרטיים לנקודה זו בשעות הבוקר תיצור עומסי תנועה כבדים ותפגע באופן משמעותי בתפקוד הרחוב. השטח המתוכנן עבור "חנה וסע" אינו נותן מענה אמיתי להיקף התנועה הצפוי, ובפועל הורים רבים יעצרו בסביבת הכניסה לצורך הורדה ואיסוף תלמידים, כפי שקורה במוסדות חינוך רבים.

בקטע רחוב צר מסוג זה, התוצאה תהיה חסימות חוזרות של נתיבי התנועה, עצירות כפולות, הפרעה לזרימת הרכבים ופגיעה ממשית בטיחות הולכי הרגל והתלמידים.

בנוסף, קטע הרחוב מוגבל מאוד מבחינת אפשרויות התמרון. הורים רבים המגיעים להורדת תלמידים צפויים לנסות להסתובב כדי לחזור לרחוב יהודה הנשיא, המשמש עורק היציאה המרכזי מהשכונה. רוחב הרחוב בקטע המדובר אינו מאפשר תמרונים מסוג זה בהיקף הנדרש, ולכן די בכלי רכב בודד המנסה להסתובב כדי ליצור חסימות ועיכובים משמעותיים, קל וחומר כאשר מספר כלי רכב ינסו לעשות זאת במקביל בשעות הבוקר.

מדובר בכשל תנועתי מובנה הנובע מבחירת המיקום עצמו, ולא בבעיה שניתן יהיה לפתור באמצעות הסדרי תנועה נקודתיים בלבד.

4. כליאת רעש ופגיעה באיכות החיים של התושבים

הקמת בית ספר גדול בתוך שטח המוקף מכל עבר בבתי מגורים יוצרת קושי אקוסטי משמעותי. בשונה משטח פתוח שבו גלי הקול מתפזרים במרחב ועוצמת הרעש פוחתת עם המרחק, מתחם סגור המוקף במבנים עלול ליצור ריבוי החזרי קול בין חזיתות המבנים הסמוכים, באופן שמגביר את חשיפת התושבים לרעשי הפעילות.

רעשי הצרות, הפסקות, פעילות ספורטיבית, אירועים ותנועת תלמידים צפויים להפוך למטרדי רעש יומיומיים ומתמשכים לאורך שעות רבות ובמשך מרבית ימות השנה. משמעות הדבר היא פגיעה ממשית בפרטיות התושבים, באיכות החיים וביכולת ליהנות מבתיהם. מוסד חינוכי הוא צורך ציבורי חשוב, אך יש למקמו באופן שמאפשר את פעילותו מבלי ליצור פגיעה בלתי סבירה בסביבת מגורים קיימת.

5. החרפת מצוקת החניה באזור

כבר כיום קיימת מצוקת חניה משמעותית באזור בית הספר וברחובות הסמוכים. הגדלת בית הספר והעברתו למתחם החדש יחמירו את הבעיה באופן משמעותי. מעבר להורי התלמידים, יש להביא בחשבון את אנשי הצוות, העובדים והספקים שיגיעו מדי יום ויחפשו מקומות חניה בסביבה. בהיעדר פתרון חניה מספק, תיווצר תוספת משמעותית של כלי רכב ברחובות הסמוכים, עומס נוסף ופגיעה ישירה בתושבים. תכנון מוסד חינוכי גדול ללא פתרון אמיתי למצוקת החניה אינו תואם את הצרכים התפעוליים של בית הספר ואת המציאות בשטח.

6. חשש מפתרונות מאולתרים בעתיד וסיפוחי שטחים לצורך גישה ותפעול

בחירת המיקום המוצע לבית הספר עלולה ליצור בעתיד צורך בסיפוח שטחים סמוכים לצורך פתרון בעיות גישה, תנועה ותפעול שלא קיבלו מענה מספק בתכנון הנוכחי.

כאמור, המתחם המוצע הוא שטח כלוא המוקף בבתי מגורים מכל עבר, עם מגבלות פיזיות ברורות של גישה ותמרון. כבר כיום מעלים התושבים חשש באשר ליכולת הגישה למתחם, ובפרט ליכולת של רכבי חירום להגיע אליו באופן תקין לאורך שעות היום וקל וחומר בשעות העומס.

לאחר אכלוס בית הספר, כאשר מאות תלמידים, הורים ואנשי צוות ישתמשו במתחם מדי יום, צפויות להתברר ביתר שאת בעיות התנועה והגישה שהתראנו עליהם. במצב כזה, עלול להיווצר לחץ של ציבור ההורים למצוא פתרונות בדיעבד באמצעות הרחבת דרכים, שינויי תכנון או סיפוח שטחים סמוכים, פתרונות שעלולים לבוא על חשבון התושבים והמרקם השכונתי הקיים.

מדובר בסיכון תכנוני שניתן למנוע מראש. מוסד ציבורי בסדר גודל כזה מחייב תכנון ארוך טווח, הכולל בחינה מלאה של צרכי הגישה והתפעול כבר בשלב הקמתו, ולא הסתמכות על פתרונות עתידיים לאחר שהמגבלות יתגלו בפועל.

סיכום ההתנגדות

התושבים אינם מתנגדים לקיומו של בית ספר ואף רואים חשיבות רבה בהמשך פעילותו ובמתן מענה חינוכי איכותי לתלמידי השכונה. ההתנגדות מופנית לבחירת המיקום המוצע, אשר אינו מתאים מבחינה תכנונית למוסד חינוכי גדול בהיקף זה. למיטב ידיעת התושבים, התכנון הראשוני היה להשאיר את בית הספר במיקומו הנוכחי ולבנות מחדש במתחם הקיים. שינוי הכיוון להעברת בית הספר למתחם חדש נראה כי גותן עדיפות לשיקולי נוחות ביצועיים קצרי טווח, כגון האפשרות להמשיך להפעיל את בית הספר הקיים בזמן הבנייה, על פני בחינה ארוכת טווח של התאמת המיקום לצורכי המוסד ולסביבתו. כאשר מתכננים מוסד ציבורי משמעותי שישורת את הקהילה במשך עשרות שנים, יש לתת עדיפות לשיקולים תכנוניים ארוכי טווח: נגישות, בטיחות, התאמה סביבתית, יכולת תפעול ושמירה על איכות החיים של התושבים.

התושבים מבקשים כי טענותיהם המקצועיות ייבחנו בכובד ראש, מתוך הסתכלות רחבה על טובת השכונה כולה, תלמידים, צוות חינוכי ותושבים כאחד, וכי תיבחר החלופה המתאימה ביותר מבחינה תכנונית ולא רק זו הנוחה ביותר לביצוע בטווח המיידי.

אנו מתגוררים ברחוב המלך דוד ירושלים, גוש 3017 חלקה 2/20

נלה ור ת"ז 540923674 חתימה: נלה ור

חנן ור ת"ז 43422344 חתימה: חנן ור

אישור

הנני מאשר בזאת כי ביום 27/7/16 הופיעו הנ"ל בפני, עו"ד לוי יעקב, המוכרים לי באופן אישי, ואחרי שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות תצהירם דלעיל וחתמו עליו בפני.

שילה חסיני, עורך דין (נטריון)
מ.ד. 20863
בתיקי 14, י-ם 0628
טל 02-6793897, פקס 02-6421390
ד"ר