



מחוז ירושלים, 10 מרץ 2025

לכבוד  
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים  
מרחוב שלומציון המלכה 1  
ירושלים

## **הנידון: כתב התנגדות לתכנית מס' 102-1178904**

(מגרש 902, עירוב שימושים - דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר ומגורים)

בהתאם לסעיפים 100, 103 ו-103א לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן – **החוק**) ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט-1989 (להלן – **התקנות**) מתכבדים הח"מ ביחד עם כ-2,000 מתנגדים נוספים (להלן ביחד – **הח"מ או המתנגדים**), אשר פרטיהם מפורטים ברשימות המצ"ב והמסומן **כנספח הת/2** להגיש את התנגדותם (להלן – **ההתנגדות**)<sup>1</sup> לתכנית שבכותרת (להלן – **התכנית**), זאת כפי הוראות רבני השכונה. ראו העתק ממכתב מרבני השכונה בעניין מצ"ב ומסומן **כנספח הת/1**, והכול מן הטעמים והנימוקים הנפרדים והמצטברים המפורטים בהתנגדות.

**ההתנגדות מוגשת לשם הזהירות בלבד ולמען הסר ספק, כי התכנית הופקדה שלא כדין ובחוסר סמכות, כמפורט בהרחבה בהמשך, ולכן אין לראות בטיעונים שבהתנגדות כטיעונים לגופו של ענין כלל וכלל, אלא כטיעונים מקדימים וטיעוני סף בלבד, ואין בהתנגדות בכדי לוותר על הטיעונים לגופם של פרטי התכנון של התכנית שיש למתנגדים והם נשמרים להם אפוא.**

ההתנגדות תשתמש גם כפניה מוקדמת בכתב לרשות הרלוונטיות, על מנת לקבל תשובות לנושאים שהועלו בהתנגדות בהתאם לקבוע בחוק תיקון סדרי המינהל (החלטות והנמקות, תשי"ט-1958) (להלן – **חוק ההנמקות**) וכן בטרם פניה לערכאות הרלוונטיות בעניין וכנדרש לפי משפט מנהלי ובתוכם ברוח תקנה 5(ב)(6) לתקנות בתי משפט לענינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א-2000.

<sup>1</sup> כלל ההדגשות בציטוטים במסמך זה אינן במקור, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת. כל המצורפות למסמך זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

סעיף 100 לחוק אינו מחליף את חובת הרשות ואינו פוטר את הרשות מחובתה למתן מענה מלאה ועניינית לפניות המוגשות לה, במיוחד כאשר הפניות אלו אינן קשורות רק לנושאים שהם נוגעים בין הרשות לבין מגיש תכנית, אלא לכלל הציבור ולהגנה על שלטון החוק.

ודוקו, המתנגדים אינם מבקשים רק לחולל שינוי בתכנית, בכדי להשיג את מטרת ההתנגדות. אלא מבקשים גם לחולל שינוי באופן שבו פועלת הרשות במסגרת של התכנית. במצב דברים זה, אין בהפניית המתנגדים כדי לעמוד באמות המידה ובקריטריונים של מתנגד לתכנית לפי סעיף 100 לחוק, אלא כאזרח המבקש לתקן עוול של שלטון החוק.

## א. מענם של המתנגדים

1. מענם של המתנגדים לצורך התנגדות זו הינם, כמצוין מטה ליד שמותיהם ו/או מסמכים המצורפים בזה (כל הכתובות הם בעיר בית שמש, למעט איפה שצוין עיר אחרת). המתנגדים עומדים על אי קבלת תכתובות, כולל (אך לא למעט) החלטות וזימונים לדינוי הוועדה באמצעות דוא"ל, אלא באמצעות **דואר רגיל או רשום**, הכול לפי הקבוע בהוראות הדין לגבי שליחה/המצאה בדואר, ביחס לנסיבות כל עניין ועניין.
2. יובהר בזאת כבר עתה, כי אף מן המתנגדים אינם מוסמכים ואינם מסכימים ואינם מהווים שליחים לקבלת תכתובת (לרבות אך לא למעט, החלטות והודעות וכד') ביחס להתנגדויות שהוגשו כולל ההתנגדויות שצורפו להתנגדות זו עבור מתנגדים אחרים, זולת להתנגדויות שהוגשו מטעמם האישי בלבד, ואין למתנגדים כל אחריות כלפי כל גורם וגוף לגבי תכתובות שיעובר אליהם ביחס להתנגדויות שהוגשה מטעם אחרים בכל דרך שהיא, ללא הבדל באיזה דרך ובאיזה אמצעים ו/או על ידי איזה גורם ההתנגדויות שלהם הוגשה.
3. כמו כן יובהר כי אין למתנגדים דוא"ל הנועד לשלוח תכתובות מאת הוועדה, הכתובת הדוא"ל שממנה נשלחה או נרשמה במערכת לצורך הגשת התנגדות זו אינו בשליטתה של המתנגדים, ונשלחה מדוא"ל בשליטה של גורם שלא קשור להתנגדות זו, ואי לכך אין לשלוח לכתובת דוא"ל האמור או לכתובת דוא"ל אחרת (למעט עבור מתנגד שלגביו צוין אחרת) תכתובת כלשהי הקשורות להתנגדות זו.
4. מחוסר ברירה נשלחה התנגדות זו באמצעות דוא"ל או באמצעות מערכת מקוונת, שכן לא פורסם ולא ידוע למתנגדים שיש לוועדה 'מספר פקסימיליה' בכלל ולצורך הגשת התנגדויות בפרט ובכך הוועדה גם אינה עומדת בסעיף 2(3) לחוק תקשורת דיגיטלית עם גופים ציבוריים, תשע"ח-2018 הקובע כי:

**"אפשר גוף ציבורי פנייה אליו באמצעות דואר אלקטרוני או באמצעי קשר דיגיטלי אחר שאופן השימוש בו זהה לשימוש בדואר אלקטרוני לעניין פנייה מסוימת, יאפשר את הפנייה גם באמצעות פקסימיליה."**

5. לא נוכל להתעלם מן העובדה של עד כמה אירוני שבמקרה דנן מורכבת הוועדה מרוב חברים המזהים את עצמם כחרדים ואשר התיקון לחוק בעניין זה יזם על ידי ח"כים חרדים (מיכאל מלכיאלי, משה אבוטבול מסיעת ש"ס), עבור "ציבורים שאמצעי הקשר הנוח או הזמין להם אינו



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

בהכרח אמצעי קשר דיגיטלי; למשל, אנשים עם מוגבלות, אזרחים ותיקים, עולים חדשים, אנשים שמתוך בחירה אינם מחוברים לרשת האינטרנט" [כך מלשון דברי הסבר לחוק] (קרי: הציבור החרדי).

## ב. עניינם של המתנגדים בקרקע, בבניין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם

6. עניינה של ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר) (להלן – העמותה) בפרטי התכנית, הינה כי העמותה פועלת בשמם ולמענם של התושבים המקומיים שהצטרפו להתנגדות זו ובשם אלפי תושבים מקומיים נוספים, אשר חלקם חברים בעמותה, ואשר עליהם ישנה השפעה ממשית של התכנית, אכן לא כל חברים הללו הצטרפו להליך, ונמנעים מלהצטרף, בעקבות מחסור במשאבים הנדרשים ובידע הנדרש לנהל הליכים הנוגעים לעניין ומפחדים לעמוד בחזית מול גורמים חזקים והם בבחינת נפגעים המפחדים מהשלטון ומגורמים החזקים אחרים כגון יזמת התכנית וכד' לריב את ריבם. בית המשפט בבג"ץ 7647/16 האגודה לזכויות האזרח נ' שרת התרבות (פורסם 13.5.2020) כבר הרחיבה זכות העמידה גם ל"נפגע מהשלטון המפחד לריב את ריבו". לעומת זאת, לעמותה ישנה את המשאבים והוקמה במטרה לאגד חברותיה לקדם מטרותיה של העמותה שהינה "קידום ערכים של שקיפות, מנהל תקין וטוהר מידות ברשויות המקומיות. מאבק בלתי מתפשר בשחיתות ציבורית ו/או פוליטית ברשויות השלטון הציבורי". לעמותה יש את האפשרות בקלות יותר לגייס תרומות עבור קידום מטרותיה במאוחד, הכולל ניהול הליכים והליך דן לעומת כל חבר וחבר באופן פרטי.

7. בנוסף מושתקות הרשויות הרלוונטיות (המדינה ועיריית ירושלים) מלסתום פיות של העמותה, לנוכח עמדתם הסותרת לאמור בהליכים משפטיים אחרים ולנוכח כי אין להן כגופים ציבוריים להבחין בין העמותה לעמותה ואבחנה כזו, תהווה אפליה אסורה.

8. בעת"מ 1818-04-23 הביעה המדינה עמדתה בעניין, כמצוטט להלן:

בפס' 44 לתגובה המקדמית שהוגשה מטעם פמ"י (אזרחי):

"בהקשר זה יוער כי לעיתים הוועדה המחוזית שומעת התנגדויות מטעם גופים שונים, אשר מהווים התאגדות או נועדו לתת מענה לתושבים מקומיים המושפעים מהתכנית ואשר מעוניינים להתנגד לתכנית. על אף שלא מדובר בגופים 3 ציבוריים לפי סעיף 100(3), וחרף הספק בשאלת המעמד, שמיעת ההתנגדויות במקרים ייחודיים אלה נובעת מההשפעה הממשית של התכנית על התושבים המקומיים אשר בשמם או למענם פועל הגוף המתנגד, וזאת בשונה מעניינה של העותרת. גישה מרחיבה זו נועדה להביא בפני מוסד התכנון מידע



**נוסף, שנובע מההיכרות של התושבים המקומיים את השטח, וכך להביא לתוצאה תכנונית מיטבית המאזנת גם את צרכי התושבים."**

9. כמו כן מציעה התכנית שינויים שאינם בסמכות הוועדה המקומית לאשר ואשר עלולים לפגוע קשות בציבור, דבר אשר כל פגם ופגם מהווה "דבר מה נוסף" לכשעצמו (לשם דוגמא: סוגיית צמצום יח"ד, על כל המשתמע מכך) כולל האפשרות של יזם התכנית לבטל המטלות הציבוריות לנוכח הלכת דירת יוקרה), סוגיית הזיקת הנאה, פגיעה בהיתכנות הפיתוח של השצ"פ וכו'), כך שאישור התכנית עם השינויים המוצעים בתכנית, יהווה פגם מהותי וממילא פגיעה חמורה בשלטון החוק ובציבור, דבר אשר מקנה לעמותה זכות עמידה כ"מתנגדת ציבורית" לתכנית.
10. ודוקו וכאמור לעיל, המתנגדים אינם מבקשים רק לחולל שינוי בתכנית, בכדי להשיג את מטרת ההתנגדות. אלא מבקשים גם לחולל שינוי באופן שבו פועלת הרשות במסגרת של התכנית. במצב דברים זה, אין בהפניית המתנגדים כדי לעמוד באמות המידה ובקריטריונים של מתנגד לתכנית לפי סעיף 100 לחוק, אלא כאזרח הפונה לשלטון בדרישה לתקן העוול השלטוני.
11. עניינם של המתנגדים אחרים בפרטי התכנון שבתכנית, הינו בשל יח"ד אשר בבעלותם ו/או אשר בה הם מתגוררים חלקם ממוקם בתחום המוניציפלי של מיקום שטח התכנית, חלקם ממוקמים בשכונה בה ממוקם שטח התכנית וחלקם ממוקמים בקירוב לשטח התכנית. הכול בהתאם לכתובת המצינית ליד הח"מ.
12. בנוסף עניינם של כל המתנגדים הינו בשל הנושא ציבורי שבהתנגדות שענינו שמירת אתרים, טבע, נוף ואיכות חיים וסביבה, שמסעיף 103א(ב) לחוק עולה, שיש מעמד להתנגד כמתנגד ציבורי לכלל הציבור.
13. בהקשר כל האמור לעיל ומבלי לגרוע מן הנתען לעיל, יצוין, כי גם לשיטת המצמצמים בפרשנות בסעיף 100 לחוק המקורי (ואיננו סוברים כן, כי בסעיף 100 לחוק לא הוסדר כהסדר שלילי וממצה) כי מדובר אך ורק בנפגע קונקרטי מתכנית, יש לפרש כהיום את הסעיף בראי של החקיקה והפסיקה של תקופה זו. סעיף 100 לחוק, נחקק בשנת 1965 עוד בטרם שמדינת ישראל חרטה על דגלה של דמוקרטיה (דבר אשר מנע בתקופה דאז להתפתחותה, להתקדמותה ולשגשוגה שלה כבימינו) ובעצם הועתק מסעיף 17א) לפקודת בנין ערים, 1936 ועוד הרבה לפני שנחקק "חוק היסוד: כבוד האדם וחירותו" בשנת 1992 ועוד לפני התפתחות זכות העמידה הרחבה במשפט הציבורי והרחבתה שהביאו להישגים רבים לציבור בישראל, מאז שנות ה-80 של המאה הקודמת, זאת לאחר שבית המשפט הפנים את תפקידו החשוב כמגן שלטון החוק, תוך שהוא בוחר לשים במרכז ההליך את העניין עצמו, ולא דווקא את המתעניין, כן נחקק סעיף 100 לחוק עוד בטרם שהמחוקק בטל את ההבחנה בין "תכנית מתאר מקומית" לבין "תכנית מפורטת" בתיקון 43 לחוק משנת 1995, שבתקופה דאז עדיין הייתה הזדמנות של תושבי העיר להתנגד לתכנון המתארי של מרחב תכנוני מסוים, שבתקופה דאז הייתה קיימת חובה סטטוטורית של קיום אישור לתכנון מתארי סטטוטורי עובר לאישור לתכנון מפורט, ממילא הרי ברי כי לנוכח כל השינויים החקיקתיים האמורים, הרי יש חובה לפרש את סעיף 100 לחוק בראי של השינויים החקיקתיים הללו.



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

14. הפקודות המנדטוריות משקפות את הלך הרוח של שלטון קולוניאלי המחויב לאינטרסים של הכתר, ומקנות לשלטון סמכויות מפליגות לפגיעה בזכויות יסוד.

15. הזכות לקניין פרטי היא זכות יסוד בשיטת המשפט הישראלית. כך היה עובר לחקיקת חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו. כך בוודאי לאחר מכן. חוק היסוד מורה – בסעיף 3 שבו – כי "אין פוגעים בקנינו של אדם". החוק הקנה לזכות הקניין מעמד חוקתי על-חוקי. הוא העלה את קרנה ומעמדה של זכות הקניין מזכות הלכתית שאינה כתובה עלי ספר לזכות יסוד חקוקה ומוגנת. כל אחת מרשויות השלטון מחויבת בכיבוד הזכויות המוגנות בחוק היסוד, וזכות הקניין בכללן (סעיף 11 לחוק היסוד). אכן הדעת וחוק היסוד אינם סובלים עוד שאדם ינושל מרכושו, או ייפגעו זכויותיו ברכושו, אלא "לתכלית ראויה ובמידה שאינה עולה על הנדרש" (סעיף 8 לחוק היסוד). נוכח העצמת מעמדה הנורמטיבי של זכות הקניין, מובנם המשפטי של דברי חקיקה קודמים עשוי להשתנות באופן שייחוס משקל רב יותר לזכות הקניין ביחס לאינטרסים האחרים המתחרים בה. חוק היסוד העלה את מעמדה הנורמטיבי של זכות הקניין. הוא שינה את נקודת האיזון בין הזכות לבין אינטרסים אחרים המתחרים בה. הוא שינה גם את אופן פרשנותם של דברי חקיקה המבקשים לפגוע בזכות הקניין. הדבר נכון במיוחד בפירוש פקודות מנדטוריות. הגברת היקף ההגנה על זכות הקניין התבטא במגמה ברורה בפסיקה. מגמה זו לא פסחה על דיני חוקי תכנון ובניה ועל התנגדויות לתכנון ובניה.

16. לחוקי היסוד משקל ניכר בפרשנות החקיקה. כפי שנפסק לא אחת, הגם שחוק היסוד אינו גורע מתוקפו של דין שקדם לו, יש בכוחו של חוק היסוד כדי לשנות את מובנו של חוק ישן, ולהעניק לו מובן חדש במקום שקיימת אפשרות פרשנית לכך. אשר לשאלה באיזה אופן משפיעים חוקי היסוד על פרשנותו של דין ישן, נקבע כי ניתן להצביע – בלי למצות את היקף ההשפעה – על שתי השלכות חשובות של חוק היסוד: ראשית, בקביעת התכלית החקיקתית המונחת ביסוד דבר חקיקה (ישן) יש ליתן משקל חדש ומוגבר לזכויות היסוד הקבועות בחוק היסוד. שנית, בהפעלת שיקול-דעת שלטוני, המעוגן בדין הישן, יש לתת משקל חדש ומוגבר לאופי החוקתי של זכויות האדם המעוגנות בחוק היסוד. שתי השלכות אלה קשורות ושזורות זו בזו. השלכות פרשניות אלו נובעות מחובתן של כל אחת מרשויות השלטון לכבד את הזכויות הקבועות בחוקי היסוד (פסקת הכיבוד שבסעיף 11 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו). באשר לרשות השופטת, מוטלת עליה החובה לפרש את הדין הישן בהתאמה לחוקי היסוד: כאמור, לשון החוק על מכונה עומדת; ככלל, גם התכלית הסובייקטיבית אינה משתנה, שכן כוונת יוצרי הטקסט היא נתון היסטורי, ועם זאת הבנת לשון החוק וההיסטוריה שלו – שמהן נלמדת התכלית הסובייקטיבית – משתנה עם חלוף הזמן; המקום הגיאומטרי לשינוי בהבנת הדין הישן הוא בתכלית האובייקטיבית של דבר החקיקה. חוקי היסוד העלו את מעמדם של זכויות האדם מזכויות יסוד לזכויות חוקתיות על-חוקיות והגבילו את אפשרות הפגיעה בהן, ולפיכך השתנתה נקודת האיזון בין זכויות הפרט לאינטרס הציבור. שינוי נקודת האיזון עשוי להוביל לשינוי התכלית האובייקטיבית, שבתורה משנה את גיבוש התכלית הסופית של החוק. באשר לרשות המבצעת, בהפעלת סמכות שמעוגנת בדין ישן, אשר יש בה כדי לפגוע בזכות אדם, על הרשות להביא במניין שיקוליה הענייניים את הפגיעה האפשרית בזכות ועוצמתה, ולתת לה משקל ראוי. על הרשות המינהלית להפעיל סמכויות פוגעניות שיסודן בדינים שקדמו לחוק-היסוד בהתאם לאמות המידה הקבועות בפסקת ההגבלה.



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

17. כלל ידוע הוא כי נורמה משפטית אינה קפואה בזמן – החוק מדבר תמיד. באמצעות תהליך דינאמי ומתמשך של פרשנות, ניתן בכל נקודת זמן מובן עכשווי ללשונו של חוק ישן. כך מצטמצם הפער בין החוק לבין המציאות. לשון החוק על מכונה עומדת. משמעותה היא שמתחדשת עם חלוף העיתים.
18. כלל מוכר בשיטת המשפט הישראלית הוא כי בפרשנות דבר חקיקה על בית המשפט לבחון הסדרים משפטיים בעלי קרבה עניינית. מתן פרשנות דומה לחיקוקים בנושאים קרובים מגשימה את עיקרון ההרמוניה הנורמטיבית. לפי עקרון זה, חוק מתפרש על רקע מערך החקיקה כולו, באופן שהפירוש שינתן לו יביא לשילובו בדברי החקיקה האחרים כאילו היו גוף אחד.
19. ראו והשוו בעניין הפרשנות החקיקתית האמור בע"א 8622/07 **אהוד רוטמן נ' מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ** (נבו 14.5.2012).
20. יוער ויודגש, כי הטיעונים בעניין "זכות עמידה" הועלו לראשונה במסגרת התנגדות זו וטרם הועלו בהליכי בית משפט אחרים שהתקיימו בעניין "זכות עמידה", וככלל, אין להשוות מקרה למקרה וכל מקרה לגופו במיוחד בתחום תכנון ובניה, כשאר ידוע הכלל שכל מקרה שונה. העלאת המושג של "**עותר/עורר/מתנגד סדרתי**" ו/או כל שום וחניכה דאית ליה, כמענה להתנגדויות, רק מוכיחה על חולשה מכוח צדדים שכנגד, כי היא מוכיחה שאין לצדדים הללו מה לענות לגופם של דברים ולכן הם חייבים להעלות טיעונים לגופם של הבנאדם.
21. מה גם שאין לוועדות אלא להלין על עצמן ועל עצמן בלבד בעניין זה, זאת בשל השיטה הפסולה של תכנון נקודתי סטטוטורי חֶלֶף תכנון מתארי עירוני ולמצער שכונתי סטטוטורי.
22. יפים הדברים שנאמרו בעניין זה במהלך הדיון מיום 5.6.2023 בעע"מ 3248/22 **ד"ר אלישבע רגבי נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים** ע"י כב' השופ' ח' כבוב, וזאת כמצוטט להלן:

**כ"ה ח' כבוב:** אבל עורכת דין רוט, שתי שאלות יש לי אלייך-

**ב"כ המשיבים 1 ו-2:** כן

**כ"ה ח' כבוב:** "אומר חברך בצדק, הוא יצטרך עכשיו לעקוב אחר כל תכנית נקודתית על כל מגרש, על מנת לראות איך היא משפיעה, אם בכלל, על התכנית האב או המדיניות, ואז אם הוא ימצא לנכון, להגיש התנגדות, אז הוא יצטרך ללכת תוכנית אחר תוכנית לבדוק, אולי לשקול הגשת התנגדות ואז הוא יצטרך להיות בעל הון גדול על מנת שיכול לעמוד בקצב הזה ולא התנגדות אחת, ושאלה שניה סוגיה שניה שמעסיקה אותי זה בעצם, המרחק, כל עוד אין מדובר במרחק של 950 מטר, אין לי זכות להגיש התנגדות ואז, יקימו את שורת המגדלים כמרחק של קילומטר ממני." [ההדגשה אינה במקור]



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

23. עצם הגשת התנגדויות ועררים, אין בה להכשיר מידת הפגיעה בעותרים ולהוות חסם שיפוטי בפני הנפגעים.

24. בהקשר האמור יפים הדברים שנאמרו בעניין זה במהלך הדיון ביום 23.2.2023 (פרוטוקול הדיון ע' 4, ש' 5-8) ע"י ביהמ"ש בעע"מ 6942/21 ירושלים שקופה ואח' נ' ועדת הערר המחוזית לתו"ב י-ם ואח' (שענינו "היתר תואם תכנית", ולא "תכנית" או "בקשה להיתר ו/או היתר שאינם תואמים תכנית" כבענינו, למרות שיש גורמים לא מקצועיים המנסים לעשות השוואות בין המקרים) ואשר דברים הללו נכונים מאוד גם בענייננו, וזאת כמצוטט להלן:

כ.ה. כבוב: "כל הליך והעתירה שלכם להוצאות, למה לבוא אלינו ולהגיד עכשיו 22 44 ו- 66 [הליכים משפטיים, הח.מ.]? זאת אומרת יש כאן עתירה לפנינו, זו העתירה שאנחנו פוסקים בה";

כ.ה. רונן: "וגם ריבוי פניות לא בכך אומר שהן כולם לא מוצדקות, לגבי כל פנייה אם היא מוצדקת, היא צריכה להתקבל, אם היא לא מוצדקת היא צריכה להידחות ולהיות מחויבת בהוצאות, ככל שבית המשפט ימצא לנכון."

[ההדגשות אינן במקור, הח.מ.]

### ג. האופן בו פוגעת התכנית בעניינם של המתנגדים

25. פרטי התכנון של התכנית עלולים לפגוע במתנגדים כי התכנית פוגעת בשמירת אתרים, טבע, נוף ואיכות חיים וסביבה לרבות מטרדי רוחות והצללה, צפיפות יתר, עומסי תחבורה וחניה, עומס על התשתיות הציבוריות וכן האי חוקיות וחוסר סמכות המפורטים בהתנגדות פוגעים במתנגדים בשל ההרציונל והמטרה העומדים מאחורי הוראות הדין ונהלים אלו ובשל האמור התכנית גם פוגעת בשלטון החוק.

26. **התכנית פוגעת במתנגדים שכן היא בעצם תכנית גירוש וטרנספר של החברה החרדית הקיימת המתגוררת בשכונה והמתנגדים נמנים על החברה החרדית.**

27. בהקשר האמור נפנה לציטוטים שנאמרו על ידי יו"ר הוועדה שירה תלמי-באבאי בראיון שנערכה ע"י הכתבת רנית נחום-הלוי ופורסמה בעיתון ובאתר דה-מרקר בתאריך 15.11.2024 תחת כותרת:

**"אם לא אפעל מהר ונכון, נשים לא יוכלו להיכנס לשער יפו בגופיות"**



וכן תחת תת כותרת:

"האישה שקובעת כיצד תיראה ירושלים, שירה תלמי-  
באבאי, מותקפת על כך שהיא הורסת את העיר בבליץ  
תכנוני שמציף אותה במגדלים ■ היא טוענת כי זו דרכה  
לפתור את מצוקת הדיור מבלי לפגוע בשטחים  
פתוחים, אבל מתברר שיש למדיניות עוד מטרת-על:  
לבלום את התחרדות העיר ■ "בתכנון יש ערכים  
חשובים יותר ממראית העין", היא אומרת"

28. דברים האמורים נאמרו אמנם לגבי "מגדליזציה" בעיר ירושלים, אך נכונים בכל עיר במחוז ירושלים שבה מתגוררים החברה החרדית.

### ואלו הן הטעמים והנימוקים שבהתנגדות:

29. אנו מצטרפים ומאמצים את כל הטיעונים והתוכן כנספח להתנגדות זו שהועלו בהתנגדויות שהוגשו מטעם חבר הוועדה המחוזית אילון ברנהרד מטעם משהב"ש (להלן – התנגדות אילון ברנהרד או התנגדות משהב"ש) ומהנדס העיר עיריית בית שמש.

### התכנית הופקדה ללא החלטה מגורם המוסמך וללא מגישת התכנית המוסמכת לשם כך וממילא בחוסר סמכות

30. מבלי לגרוע מן כל הנטען לעיל, יטענו המתנגדים כי התכנית הופקדה בחוסר סמכות, בשל הנימוקים המפורטים בסעיפים שלהלן.

31. התכנית הוגשה ללא מגישת התכנית כנדרש לפי הוראות הדין, ובמיוחד סעיף 61(ב) לחוק.

32. היעדר פרסום לעיון הציבור באתר האינטרנט של מנהל התכנון את המסמכים שהוגשו על ידי מגישת התכנית כהוכחה שהיא בעלת עניין במקרקעין בתחום התכנית (להלן – המקרקעין), מאיין למעשה מן המתנגדים ומן הציבור הרחב לבדוק את הוכחות בעלי עניין האמורה וממילא מאיין מהם להגיש התנגדות עניינית ומלאה, תוך התמודדות מלאה מול הנושא האמור ולמצות את העניין האמור כראוי, ואי לכך לא ניתן מלצאת מנקודת ההנחה, אלא אך ורק על המידע המצוי במאגרים הפומביים באשר לזיקה לבעלות.

33. מן המאגרים הפומביים עולה כי הבעלות הרשומה על המקרקעין שבתחום התכנית הינו "קרן קיימת לישראל" שמנוהל על ידי רמ"י.



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

34. החברה "איב 62 בע"מ" (להלן – **החברה**) המצוינת בסעיף 1.8 להוראות התכנית כמגישת התכנית, אמנם זכה במקרקעין במסגרת מכרז מס' 213/2020 (להלן – **המכרז**) אך ממסמכי המכרז האמור עולה כי לפי תנאי המכרז החברה אינה יכולה להיות בעל עניין במקרקעין, שכן הזכויות שזכתה במקרקעין במסגרת המכרז, מוגבלת לדיור מיוחד (דיור מוגן) **בלבד**, ואילו בתכנית מוצעת פירוט ייעודי מקרקעין בניגוד להגבלות האמורות (הכולל בין היתר מלונאות, דיור סיעודי, דיור מוגן, מסחר, תעסוקה, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור).
35. להלן כמה דוגמאות של ההגבלות ותנאי המכרז שנקבעו באופן ברור וקונקרטי בחוברת המכרז בעניין:

#### **סעיף 2.1.2 לחוברת המכרז קובע כדלהלן:**

"זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין נשוא המכרז, ועל פי כל דין, ובהתאם להנחיות שינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות. [...] המציע מאשר בזאת שראה ובדק את התכנית על מסמכיה וכי ידוע לו שהוראות התכנית הן אלו המחייבות לעניין נתוני התכנון המותרים במכרז מובהר, ככל שהזוכה במכרז יבקש לקדם בעצמו ועל חשבונו שינוי התכנית בהגדלת זכויות הבניה בדיור מיוחד (דיור מוגן) **בלבד**, רמ"י והמשרד לא יתנגדו לשינוי זה [...] על אף האמור, **יובהר כי הזכויות העתידיות המוקנות במכרז זה, הינן עבור מטרת דיור מיוחד (דיור מוגן) בלבד.**"

#### **סעיף 4.2 לחוברת המכרז קובע כדלהלן:**

"הזוכה מתחייב כי ככל יבצע רישום בית משותף, הרי שבמעמד רישום הבית המשותף ירשום הערת אזהרה לפי סעיף 506 לחוק המקרקעין, או הערה מתאימה אחרת, לגבי כל אחת מתתי היחידות ואשר ייקבע בה **הימנעות מלבצע עסקה שאינה בייעוד דיור מיוחד (דיור מוגן).**"

#### **סעיף 5 לנספח לחוזה חכירה: תנאים מיוחדים קובע כדלהלן:**

"ידוע לחוכר כי הקרקע נשוא המכרז עברה חלוקה (פרצלציה) והחלוקה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, על החוכר יהיה להגיש מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה שישה שטרי שכירות במקרקעי ישראל הכוללים בקשה לרישום הערה לפי סעיף 4יט לחוק רשות מקרקעי ישראל בדבר הגבלה על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין לזרים, ובדבר הערה על הימנעות מעשיית עסקה לפי סעיף 506 לחוק המקרקעין, או הערה מתאימה אחרת בדבר **הימנעות מעשיית עסקה שאינה למטרת דיור מיוחד (דיור מוגן),** [...]"

#### **סעיף 7 לנספח לחוזה חכירה: תנאים מיוחדים קובע כדלהלן:**



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

"ככל שהחוכר יבקש לקדם בעצמו ועל חשבונו **שינוי התכנית בהגדלת זכויות הבנייה בדיוור מיוחד (דיוור מוגן) בלבד**, רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון לא יתנגדו לשינוי זה וזאת ככל שהשינוי יתואם עם רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון ויאושר על ידי הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.

[...]

**על אף האמור, יובהר כי הזכויות העתידיות המוקנות במכרז זה, הינן עבור מטרת דיוור מיוחד (דיוור מוגן) בלבד. [...]**

[כלל ההדגשות אינן במקור, הח.מ.]

36. החלטת הוועדה בדבר הפקדת התכנית **לא פורסמה** כנדרש לפי הוראות הדין, וממילא אין חזקת תקינות מנהלית שקיימת החלטה תקינת בדבר הפקדת התכנית, וגם אין דרך למתנגדים לבדוק האם תוכן של מסמכי התכנית משקפים את תוכנה של החלטה (במידה שקיימת החלטה כזאת), והאם חברי הוועדה אי פעם התמנו לוועדה זו, מחדלים שקורים אצל ועדה דן לצערנו הרב בחוזר ונשנה. דברים האמורים גם מאיינים מן המתנגדים להגיש התנגדות מלאה ועניינית.

37. ראו סגמנט בסוף ההתנגדות מצילום מסך של אתר מנהל התכנון שצולם בתאריך נושא התנגדות, שבו ניתן להיווכח שלא פורסם החלטה כלל לעיון הציבור בדבר הפקדת התכנית.

38. מה גם, מתמליל הדיון להפקדת התכנית מתאריך 26.11.2023 שפורסם באתר מנהל התכנון עולה, כי לכאורה הדיון שהתקיים בדבר הפקדת התכנית, התקיים **כך** יחיד ע"י קינן בלבד, ולא על ידי ועדה תקינת, זאת בנוסף למה שנטען בהמשך וכן בהתנגדויות שהוגש על ידי משהב"ש שתכנית כזאת חייבת הכרעה על ידי מליאת הוועדה.

39. עוד עולה מן תמליל הדיון האמור, עולה כי הפקדת התכנית אושררה על ידי ועדת המשנה נקודתית, אך ועדה זו אינה מוסמכת לדון ולהכריע בתכנית, זאת כי מאפייני התכנית, אינם עומדים בקריטריונים לשיבוץ תכניות למליאה (על שינוייהם ותיקוניהם מתאריכים 26.6.1999, 20.2.2001, 10.9.2008 ו-13.9.2021), ובמיוחד סעיפים הבאים בשל הנימוקים המצוינים לצדם:

א. **סעיף 1**, כי התכנית משנה את אופי האזור;

ב. **סעיף 7**, כי התכנית מציעה שינוי מהותי מתמ"מ 1/30;

ג. **סעיף 8**, כי תכנית משנה בצורה משמעותית או קן הרקיע באיזורים רגישים של העיר וכן את מבטי הנוף פתוח, זאת כמפורט בהרחבה בהתנגדות משהב"ש;

ד. **סעיף 9**, כי תכנית יוצרת רגישות ציבורית הן בשל הפגיעות ב"עמק האלה" וב"תל עזקה" והן בשל הפגיעות בחברה החרדית כמפורט לעיל, כן מיקומה של תחום שטח



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

התכנית רגיש ומיוחד, והכול כמפורט בהרחבה בהתנגדות משהב"ש. כן עלולה להיות לתכנית השפעה חברתית מהותית כי התכנית למעשה הינה **תכנית גירוש וטרנספר של החברה החרדית** כמפורט לעיל ומטבע הדברים תשפיע התכנית לשינויים דמוגרפיים של החברה הקיימת בשכונה.

ה. **סעיף 12** (כפי שעודכן בתאריך 13.9.2021), כי התכנית מציעה תוספת מעל 150 יח"ד (בעצם 201 + האופציה של 10% תוספת לפי הערה 4 להערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע (טבלה 5 להוראות התכנית)).

40. פרטי התכנון של התכנית אינם עומדים בשום מדיניות לאזור ואף נוגדים למסמכי מדיניות שהתוו לאזור וממילא אינם עומדים באמות המידות שנקבעו בחו"ד משנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) עוה"ד ארז קמיניץ (הנדון: מסמכי מדיניות במוסדות התכנון בהליכי תכנון ורישוי, מתאריך 19.10.2021) **שהוועדה כפופה אליה**.

41. פרטי התכנון גם אינם עומדים בקבוע לתכניות התקפות והחלות על המקרקעין מושא התכנית, ובין היתר תמ"מ 1/30 ובמיוחד פסקאות 2 ו-3 לסעיף 5.3.1 להוראות התכנית הקובע כי:

**2". על תכנית למתחם פיתוח בדרום בית שמש יחולו ההוראות הבאות:**

א. פיתוח המתחמים יבוצע כרצף גיאוגרפי כיניהם על פי סדר המתחמים המופיע בתשריט, כך שמתחם 2 ו/או 2\* יבוצע כרצף למתחם 1. מתחם 3 יבוצע ברצף למתחם מס 1.

ב. מתחמים אלה הם בני כ- 5,000 יחידות דיור כל אחד.

ג. שינויים בלתי מהותיים בגבולות המתחמים לא יהוו שינוי לתכנית זו.

3. על אף הקבוע בס"ק 2.א. לעיל, ניתן לאשר תכנית החורגת מהקבוע שם כתנאים הבאים:

א. השינוי המוצע ייעשה כהתחשב בערכי טבע ונוף.

ב. יושם דגש על שימור ערכי ארכיאולוגיה.

ג. התקבל אישורה של המועצה הארצית או ועדת משנה שלה."

42. על פניו מתחם מס' 2 שבו נמצא שטח מושא התכנית, חורג כבר בלי היח"ד המוצעים בתכנית מכמות מן המספר יח"ד הקבוע בסעיף 5.3.1(א) לעיל (5,000 יח"ד), כי במתחם 2 מס' 2 הנ"ל כבר אושררו הרבה יותר מן המספר הקבוע האמור, כך שהתכנית המוסיפה יחידות דיור נוספות חורגת ואף תחמיר את החריגה באופן המהווה שינוי מהותי בגבול מתחם מס' 2, דבר הנוגד את הקבוע בסעיף 5.3.1(ב) שלעיל.



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

43. בנוסף לאמור, התכנית אינה מתחשבת עם ערכי טבע ונוף ואינה שמה כל דגש על שימור ערכי ארכאולוגיה, והכול כפי שמפורט בהתנגדות אילון ברנהרד, וכן לא התקבלה אישורה של המועצה הארצית או ועדת משנה שלה על השינוי המוצעת, כך שהתכנית אינה עומדת אפילו בתנאי אחד מכל התנאים הקבועים בסעיף 5.3.1(3) שלעיל.

### התכנית הופקדה ללא תשתית עובדתית ראויה וממילא בחוסר סמכות

44. התכנית מציעה היתכנות עבור 600 מקומות חניה, אך עם כניסה ויציאה אחת, ברי כי לפי התקנים הרלוונטיים חייבים לפחות 2 כניסות ויציאות לכמות המקומות חניה המוצעת בתכנית, אחרת המחסור בכניסות ויציאות עלול להשפיע על עומסי התנועה והחניה.

45. בהקשר האמור, כי הוועדה מעולם לא בדקה נושא זה בכלל ועם יועץ תנועה שלה בפרט.

46. אין בין מסמכי התכנית שום נספחים להצללה ורוחות, משמעות הדברים כי הוועדה לא בחנה נושאים אלו כלל וכלל.

47. ההפרשות לצ"צ שנקבעו במסגרת התכנית אינם עולים על הביקוש הנדרש והנובע מתוספת היח"ד ואינן עולים להיקף השטחים הנדרשים עבור תשתיות הציבוריות (מבונות ופתוחות) שנקבעו בתדריכים הרשמיים והרלוונטיים ובין היתר ממנהל התכנון (שנערכה על פי החלטות הממשלה בעניין) ומשהב"ש וכד'.

48. בהקשר האמור, כי הוועדה מעולם לא בדקה נושא זה בכלל ועם יועץ פרוגרמתי בפרט האמור לבחון האם ההפרשות לצ"צ.

49. בדיקות כאלו וכדומה לה אמורות להיבצע ולהיבחן ע"י הוועדה המוסמכת לכך, עובר להפקדת התכנית, ולא על ידי ועדת המשנה להתנגדויות.

50. מכל הפגמים שנטענו בפרק זה, עולה כי לא כל המסמכים הנדרשים פורסמו לעיון הציבור וכן עולה כי לא כל הנושאים התכנוניים נבדקו ונבחנו על ידי הוועדה כך גם עולה מתמליל הדיון האמור כי מסמכים הללו לא הונחו בפני הוועדה בעת הדיון בהפקדת התכנית וממילא לא התקיים בפני הוועדה בעת שאשררה התכנית להפקדה את התשתית העובדתית והראויה.

51. אי עמידה בכל האמור בסעיף שלעיל מאיינת מן המתנגדים להגיש התנגדות מלאה ועניינית תוך כדי התייחסות לכלל פרטי התכנון של התכנית.

52. אין מקום לוועדה לבצע מקצה שיפורים, טוב תעשה הוועדה שתהיה נאה דורש ונאה מקיים בעניין מקצה שיפורים.

53. בהערה 9 להערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע (טבלה 5 להוראות התכנית) נקבע כי "מספר החדרים לא יפחת מ-200 חדרים ושטחי הבניה העיקריים לא יפחתו מ-14,400 מ"ר", אך ברור כלל וכלל איך היקף השטחים מסתדר רק עם 200 חדרים, זאת כאשר



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

מחלקים את היקף השטחים ל-200 עולה 72 מ"ר לכל חדר וחדר, דבר של בפרופורציה שגודל חדר אחד יהיה כה גדול.

54. בטבלה 5 אין פירוט בשטחי שירות ולא ניתן להבין מהו היחסי הגומלין בין שטחי השירות לבין השימושים המפורטים בטבלה 5 ובאיזה אופן הם מתחלקים ביניהם. האמור אינו עולה בקנה אחד מה שנקבע בפסיקה בעניין ובמיוחד בע"מ 7171/11 ידוע כעניין נהריה.

55. ישנם הרבה תנאים הנדרשים לאישור טרם הליך ההיתר בניה בתכנית המאושרת המבוטלות עם החלפת תכנית המאושרת עם תכנית המוצעת, ולהלן הרשימה:

תכנית מופקדת	תכנית מאושרת
<p><b>סעיף 6.6</b> <b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תאום מול משרד הבריאות בדבר הדיור המוגן.. [הטעות במקור, הח.מ.]</p> <p>2. תאום מול משרד התיירות בדבר השימוש המלוני.</p> <p>3. תאום מול המשרד לאיכות הסביבה בשל הקרבה למתחם תעסוקה ותחבורה הנמצא בסמוך.</p>	<p><b>סעיף 4.10 ב'</b> <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הועדה המקומית רשאית להתנות הקמתם ו/או הפעלתם של שטחי המסחר והתעסוקה, בביצוע חלקי או מלא של מבני ומתקני התחבורה של המסוף.</p> <p>ג. בעת התכנון המפורט של מסוף התחבורה (או מבנה דיור מוגן תא שטח 902, הראשון מבניהם) וכתנאי להיתר בניה תוגש חוות דעת מעודכנת לנושא איכות האוויר הצפוי ממסוף התחבורה. חוות הדעת תכלול חישובים מעודכנים והמלצות לעמידה בקריטריון במידת הצורך.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה במגרש - אישור היחידה הסביבתית שורק.</p>



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

סעיף 6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	סעיף 6.23 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>1. תנאי בהליך רישוי למבנה שגובהו הכולל +70 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי בהליך רישוי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +70 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	<p>1. תנאי לביצוע עבודות בשטח - הודעה לחיל האוויר שבועיים לפני מועד ביצוע העבודות.</p> <p>2. מגבלות הגובה: ב. במגרש 902 תותר בניה עד גובה 84.0 מ' מעל מפלס הכניסה, ועד 449 מעל פני הים.</p> <p>3. מגדל במגרש 902 יסומן בסימון לילה על פי התקן ולפי הנחיות חיל האוויר, במידה והבניה תהיה לגובה של מעל 426 מ' מעל פני הים.</p>

56. במסגרת ההתנגדות מתבקשת, כדלהלן:

- א. להגביל את נפחי הבניה בכל תחומי התכנית וממילא גובה הקומות שבו **למקסימום של 8 קומות בלבד** עבור כל השימושים המותרים בתכנית זו, מהכניסה הקובעת;
- ב. לא להגדיל השטחים למטרות תעסוקה, מסחר ומלונאות;
- ג. לא לעשות שימוש עם מנגנוני אילוצי חניה, כגון חפיפת חניה, מכפילי חניה, קרן חניה וכדו';
- ד. לתקן את הפגמים האחרים שנפלו בקידום התכנית כפי שפורט בהתנגדות ולהפקיד את התכנית בחוזר כמצוות הדין.

#### ד. סיכום ואחרית דבר

57. מכל המקבץ עולה כי לא הייתה כל סמכות לוועדה להחליט על הפקדת התכנית ולהפקידה בפועל וברי כי בהתאם לכל האמור, אין לוועדה כל סמכות לקבל החלטה בדבר אישור התכנית ובדבר מתן תוקף לתכנית, ולמצער אישור התכנית לא יהיה חוקי, שכן אישורה תחרוג מסבירות ההחלטה באופן קיצוני.
58. לאור האמור, מתבקשת מהוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות במלואה ולדחות את התכנית במלואה וכמבוקש ברישא.



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

59. יהא זה מן הדין ומן הצדק לקבל את ההתנגדות במלואה ולדחות את התכנית במלואה.
60. חשוב להזכיר בפני חברי הוועדה את מה שנקבע לגבי מתן אישור או היתר שלא כדין בסעיף 251 לחוק (לפי תיקון מס' 116 לחוק משנת תשע"ז-2017), כפי שמצוטט להלן:
- "251. העושה אחד מאלה, דינו – מאסר שלוש שנים:**
- (1) חבר מוסד תכנון שהצביע בעד החלטה לאשר תכנית או הקלה או להמליץ על אישורה או שהצביע בעד החלטה לתת אישור אחר או היתר או להמליץ עליהם, בניגוד להוראות לפי חוק זה, או שהיה שותף להחלטות כאמור שלא דרך הצבעה, והכול אם ההחלטה אושרה במוסד תכנון;**
- (2) עובד מוסד תכנון או יועץ של מוסד תכנון שקבע בכתב או בעל פה כי ניתן לאשר תכנית או הקלה או להמליץ על אישורה או שניתן לתת אישור אחר או היתר או להמליץ עליהם, בניגוד להוראות לפי חוק זה, ועל יסוד קביעתו אושרה התכנית או ההקלה או ניתן האישור או ההיתר או הומלץ עליהם;**
- (3) בעל תפקיד במוסד תכנון שחתם על היתר או על אישור אחר לפי חוק זה, בניגוד להוראות לפי חוק זה."**
61. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדים לדין פרונטלי בהתנגדות, ולאפשר להם להשמעת מלוא נימוק התנגדותם מאת המתנגדים ו/או מאת נציגיהם ו/או מאת ב"כ מטעמה.
62. המתנגדים מתנגדים מראש לדיונים בהיוודעות חזותית, ועומדים על כך שכל דיון בתכנית יתקיים באופן פרונטלי בלבד.
63. המתנגדים מייפים בזאת את כוחם של המתנגדים המייצגים כפי שהוגדר בחתימה על ההתנגדות, להציג את התנגדויותיהם ואת טענותיהם בעניין התכנית בפני כל הגורמים הרלוונטיים.
64. ההתנגדות נתמכת במסמכים שצורפו ושיצורפו בעתיד.
65. לתמיכת האמור בכתב התנגדות זו, מצורף תצהירים של המתנגדים, המאמתים את העובדות שעליהן מסתמכים המתנגדים, המתנגדים שלגביהם לא צורפו תצהיר כאמור, מסתמכים על התצהירים של המתנגדים אחרים, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק.
66. מפאת קוצר הזמן ובשל פגמים שנפלו בפרסום התכנית והחלטה בדבר הפקדתה כמפורט בהרחבה בהתנגדות, לא עלתה בידי המתנגדים להגיש התנגדות מלאה ועניינית לתכנית ולנמקה כדבעי אי לכך אין לראות בהתנגדות זו או במה שאינה מצוינת בהתנגדות למצות או להוות ויתור על טענה כלשהי.



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

67. זכות המתנגדים נשמרים בכך להוסיף טיעונים להתנגדויותיהם ו/או להשלים נימוקים לרבות הגשת והצגת חו"ד מקצועית וכמו"כ לפרט ולנמק טיעוני התנגדויותיהם לעת הדיונים (במיוחד כאשר המתנגדים גילו בדבר התכנית ממש במועד האחרון בטרם תום תקופת ההתנגדות, וזאת לנוכח הפגמים החמורים שנפלו בפרסום התכנית, כנטען בהתנגדות), הן בקשר להתנגדות זו והן בקשר לכל עניין וזכות אחרת הנוגעים לחלוקת הנדונה, לרבות אפליה וכנגד כל אדם ו/או גוף הן באופן מוסדי והן באופן אישי.

בכבוד רב,



ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר)  
מרחוב תכלת מרדכי 8/23, ירושלים

הרב נתן קדרמר

שמאי מקרקעין מוסמך (בארה"ב)

רישיון מס' 46-45868

מרחוב תכלת מרדכי 8/23

ירושלים

אברהם אנשין

מרחוב אביי 3

בית שמש

יחיאל מיכל פישר

מרחוב תלמוד בבלי 18

בית שמש

חיים בורד

מרחוב תלמוד בבלי 18

בית שמש

נפתלי עקשטיין

מרחוב תלמוד בבלי 10

בית שמש

דוד ברנדמרק

מרחוב תלמוד בבלי 7

בית שמש

העתק:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש

מרחוב הגפן 34

בית שמש



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

### תצהיר

(חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 א103א)

אני הח"מ, הרב נתן קרמר נושא ת.ז. 333993244, לאחר שהזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלהלן:

1. אני מנהל ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר) 580619179 (להלן: - "העמותה").
2. אני עושה תצהיר זה מטעמי ומטעם העמותה מכוח תפקידי כמנהלה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגשת על ידי וע"י העמותה לכתב התנגדות לתכנית מס' 102-1178904 (מגרש 902, עירוב שימושים - דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר ומגורים).
3. האמור בכתב ההתנגדות נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי ייעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.
4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

### אישור עו"ד

אני הח"מ אהרן פינק, עו"ד מאשר בזה כי הרב נתן קרמר, אשר הזדהה בפני באמצעות ת.ז. 333993244, הופיע בפניי ביום 10 מרץ 2025 ולאחר שהזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם על תצהירו דלעיל בפניי.



## תצהיר

(חוק תכנון והבניה, תשכ"ה-1965 103\_א\_א)

אני הח"מ, יחיאל מיכל פישר נושא ת.ז. 313183865, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלהלן:

1. אני עושה תצהיר זה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגש על ידי ו/או ע"י הרב יחיאל פישר, מ.ז. 313183865 ו/או ע"י הרב אברהם אנשין, מ.ז. 315292193 ו/או ע"י ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר) לתכנית מס. 102-1178904 (מגרש 902, עירוב שימושים - דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר ומגורים).
2. העובדות האמורות בבקשה אשר תצהירי זה מצורף, ידועות לי באופן אישי והן אמת למיטב אמונתי וידיעתי ו/או על פי מסמכים שעיינתי בהם. במידה ושזורות בהם טענות משפטיות, הנן לפי ייעוץ משפטי שקיבלתי.
3. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

יחיאל פישר

### אישור עו"ד

אני הח"מ ענייד מ. נתן רוזנבלט מ.ר. 77506 עו"ד מאשר בזה כי יחיאל פישר, אשר הזדהה בפניי באמצעות ת.ז. 313183865, הופיע בפניי ביום 10/3/25,

ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם על תצהירו דלעיל בפניי.

הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים, המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד כדי לעמוד בדרישות החוק בעניין,

אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

ענייד מ. נתן רוזנבלט  
מ.ר. 77506

## תצהיר

(חוק תכנון והבניה, תשכ"ה-1965 103\_א\_א)

אני הח"מ, אברהם אנשין נושא ת.ז. 315292193, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלהלן:

4. אני עושה תצהיר זה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגש על ידי ו/או ע"י הרב יחיאל פישר, מ.ז. 313183865 ו/או ע"י הרב אברהם אנשין, מ.ז. 315292193 ו/או ע"י ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר) לתכנית מס. 102-1178904 (מגרש 902, עירוב שימושים - דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר ומגורים).
5. העובדות האמורות בבקשה אשר תצהירי זה מצורף, ידועות לי באופן אישי והן אמת למיטב אמונתי וידעתי ו/או על פי מסמכים שעיינתי בהם. במידה ושזורות בהם טענות משפטיות, הנן לפי ייעוץ משפטי שקיבלתי.
6. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



### אישור עו"ד

עו"ד מ. נתן רוזנבלט  
ט.ר. 77506

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד מאשר בזה כי אברהם אנשין, אשר  
הזדהה בפניי באמצעות ת.ז. 315292193, הופיע בפניי ביום 25/10/10,

ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם על תצהירו דלעיל בפניי.  
הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים, המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד כדי לעמוד בדרישות החוק בעניין,  
אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

עו"ד מ. נתן רוזנבלט  
ט.ר. 77506

## תצהיר

(חוק תכנון והבניה, תשכ"ה-1965 103\_א\_א)

אני הח"מ, נפתלי עקשטיין נושא ת.ז. 206742439, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלהלן:

7. אני עושה תצהיר זה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגש על ידי ו/או ע"י הרב יחיאל פישר, מ.ז. 313183865 ו/או ע"י הרב אברהם אנשין, מ.ז. 315292193 ו/או ע"י ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר) לתכנית מס. 102-1178904 (מגרש 902, עירוב שימושים - דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר ומגורים).
8. העובדות האמורות בבקשה אשר תצהירי זה מצורף, ידועות לי באופן אישי והן אמת למיטב אמונתי וידיעתי ו/או על פי מסמכים שעיינתי בהם. במידה ושזורות בהם טענות משפטיות, הנן לפי ייעוץ משפטי שקיבלתי.
9. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

נפתלי עקשטיין

### אישור עו"ד

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד מאשר בזה כי \_\_\_\_\_, הופיע בפניי ביום 10/3/15, \_\_\_\_\_, הזדהה בפניי באמצעות ת.ז. \_\_\_\_\_

עו"ד מ. נתן ריזנבלט  
מ.ר. 77506

ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם על תצהירו דלעיל בפניי. הרניי מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים, המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד כדי לעמוד בדרישות החוק בעניין, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

עו"ד מ. נתן ריזנבלט  
מ.ר. 77506

\_\_\_\_\_



## תצהיר

(חוק תכנון והבניה, תשכ"ה-1965 103\_א\_א)

אני הח"מ, דוד ברנדמרק נושא ת.ז. 208879726, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלהלן:

13. אני עושה תצהיר זה כתמיכה לכתב ההתנגדות המוגש על ידי ו/או ע"י הרב יחיאל פישר, מ.ז. 313183865 ו/או ע"י הרב אברהם אנשין, מ.ז. 315292193 ו/או ע"י ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר) לתכנית מס. 102-1178904 (מגרש 902, עירוב שימושים - דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר ומגורים).
14. העובדות האמורות בבקשה אשר תצהירי זה מצורף, ידועות לי באופן אישי והן אמת למיטב אמונתי וידיעתי ו/או על פי מסמכים שעיינתי בהם. במידה ושזורות בהם טענות משפטיות, הנן לפי ייעוץ משפטי שקיבלתי.
15. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

דוד ברנדמרק

### אישור עו"ד

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד מאשר בזה כי \_\_\_\_\_, אשר  
הזדהה בפניי באמצעות ת.ז. \_\_\_\_\_, הופיע בפניי ביום \_\_\_\_\_,

עו"ד מ. נתן רוזנבלט  
מ.ר. 77506

ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם על תצהירו דלעיל בפניי.  
הריני מאשר בזה כי אינני מייצג את המתנגדים, המתנגדים חתמו בפני על התצהיר בלבד כדי לעמוד בדרישות החוק בעניין, אבקש בזה לאפשר לכל המתנגדים שחתמו בפני להביע בעל פה את התנגדותם בפני הועדה,

עו"ד מ. נתן רוזנבלט  
מ.ר. 77506


\_\_\_\_\_



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

תוכנית 102-1178904  
מגרש 902, עירוב שימושים - דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר ומגורים

החלטות מוסדות תכנון

מספר ישיבה	מוסד תכנון	מתאריך ישיבה	
2023020	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים - ועדת משנה נקודתית	26/11/2023	קבצים מצורפים
סדר יום			 
תמליל הישיבה			 

# נספח הת/ 1

מכתבי

רבני

השכונה



# תקנת העיר - בית שמש

לכל הקהל הקדוש החרד לדבר ה' אוהביו ויראיו מכלל הקהילות החשובות על כל גווניםיהם וסוגיהם

הנה מאז תחילת היישוב בעירנו ועד עתה זכינו לראות כי גבר חסדו יתברך עלינו, וזכינו להרחבת גבולות הקדושה בעירנו, כאשר כלל קהילות הקודש מציבור יראי ה' קבעו משכנם בעירנו וזכתה עירנו להיות עיר קודש אשר נשמע בה ברמה קול תורה וקול תפילה, קולם של הבל פיהם של תינוקות של בית רבן המתחנכים וממשיכים את דרך ישראל סבא תוך שמירת גדרי הקדושה והצניעות כנאה וכראוי למקום תורה קדוש, ובסייעתא דשמיא עצומה וזכתה עירנו בשנים האחרונות שקויים בנו הפסוק "כי הרחיב לנו ד' ופרינו בארץ" ונבנו בעירנו שכונות חדשות אשר מתגוררים בהם רכבות בני ישראל מציבור יראי ה'.

והיות ובעירנו נבנות עוד שכונות חדשות, מהן הסמוכות לשכונות הרדיות, מהן מוקפות בשכונות הרדיות, מהן הרחבת שכונה באזור בו מתגוררים מבני הציבור החרדי, באנו בהסכמה לתקן "תקנת העיר" בשביל לשמור על צביון העיר ולמנוע הדרת הציבור החרדי מהשכונות שנבנות.

לאחר בירור הדברים על ידי שמיעת המבינים וכן על ידי בירור התקנות שנעשו בערים אחרות בארץ ובעולם, הוחלט בכח התורה לתקן את התקנות עבור צביון עירנו ויהיו לתקנות אלו כת ב"ד חשוב ומחייבים כל אחד ואחד ובכללם את הזימים, הקבלנים, ואת חברי הנהלת העיר.

- א. אין למושוקים ולמתווכים לשתף פעולה עם יזמים שבכוונתם לשווק את הדירות בדרכים שמטרתם למנוע מגורים מהציבור החרדי.
- ב. הבנייה תהיה עד לגובה של שמונה קומות בלבד.
- ג. בבנין אשר בו שתי כניסות משני מפלסי קרקע, הכניסה הקובעת למנין הקומות תהיה הכניסה המשמשת את עיקר שימוש דיירי הבנין.
- ד. גם בבניני מגורים בהם יש קומות מסחר וכדו' יש למנות את הקומות מהקרקע.
- ה. חובת המתכננים לתכנן לכל דירה מרפסת לסוכה כשירה.
- ו. עם תחילת איכלוס שכונה חדשה יש לדאוג מידית למקווה ובית כנסת.
- ז. על המתווכים והיזמים להישמע לרבני המקום בדבר אופי וסוגי המסחר והתעסוקה בשכונות.
- ח. תוקם ועדה שתדון במקרים הטעונים בירור מיוחד.

## והשומעים לדברינו יתברכו בכל הברכות הכתובות בתורה

 <b>נתן הכהן קופשיץ</b> נחלה ומנוחה	 <b>שלמה זלמן פרלשטיין</b> רמה א'	 <b>אריה צבי רוטנברג</b> רב חסידי גור	 <b>מרדכי גולדשטיין</b> משכנות יעקב	 <b>אברהם צבי דירנפלד</b> רב חסידי בעלזא	 <b>משה טוביה דינקל</b> בית ומנוחה	 <b>שלמה יהודה זעפרי</b> אב"ד כתר תורה
 <b>נתן ליברמנש</b> מרבני חסידי ברסלב באה"ק	 <b>קלונימוס קלמן וויס</b> רב חסידי ויזניץ	 <b>אלימלך קורנפלד</b> קהילת הגר"א	 <b>שמואל בראנדסארפער</b> רב קהילת תולדות אברהם יצחק וחבר הכ"ץ	 <b>אליעזר שפטנר</b> רמה ג' 1	 <b>יצחק חיים שרבאני</b> קהילת משכן רפאל	 <b>חנוך אלבק</b> קהילות אור אליהו והמרכזי
 <b>דוד שוימער</b> רב חסידי ויזניץ בית שמש	 <b>חיים יהודה הלוי רובינשטיין</b> רמה ד'	 <b>צבי הכהן דוידוביץ</b> קהילת חסידים רמה א'	 <b>יואל דוד שפיגל</b> קהילת נצח ישראל	 <b>אהרן מרדכי גרין</b> רב חסידי לעלוב	 <b>יהושע רבינוביץ</b> רב חסידי בויאן	 <b>ישראל חיים קאהן</b> רב קהילת תולדות אהרון
 <b>דוד הכהן</b> קהילת מזרח השמש	 <b>יהושע פטרוף</b> קהילת בני הישיבות קנה בושם	 <b>יוסף חיים לעווין</b> קהילת רמת הבניאים	 <b>אליה רפאל כהן</b> קהילת אהלי יוסף	 <b>יוסף טוב ליפא נייחוז</b> רב קהילת דושינסקיא	 <b>יהושע רבינוביץ</b> קהילת תפארת יעקב ג'2	 <b>יהושע רבינוביץ</b> קהילת תפארת יעקב ג'2
 <b>יצחק אמסלם</b> רב ומו"צ בבית שמש	 <b>דוד חזן</b> קהילת מזרח השמש	 <b>יעקב דוד אולך</b> רב חסידי טשערנוביל	 <b>סעדיה אלפון</b> קהילת חניכי הישיבות רמה ד'	 <b>יוסף מאיר רוקח</b> רב אדמו"ר הרה"צ שליט"א רב חסידי מכתובקא בעלזא	 <b>צבי ליברמנש</b> מרבני חסידי ברסלב	 <b>יצחק צבי אינהורן</b> רב חסידי סקווער
 <b>ברוך דזיאלאוסקי</b> קהילת דרכי יצחק	 <b>דוד חזן</b> קהילת חסידים רמה ב'	 <b>שמעון אונשין</b> קהילת נחלת חן	 <b>שמעון אונשין</b> קהילת חסידים רמה ב'	 <b>שמעון אונשין</b> קהילת חסידים רמה ב'	 <b>שמעון אונשין</b> קהילת חסידים רמה ב'	 <b>שמעון אונשין</b> קהילת חסידים רמה ב'
 <b>שמעון אונשין</b> קהילת חסידים רמה ב'	 <b>שמעון אונשין</b> קהילת חסידים רמה ב'	 <b>שמעון אונשין</b> קהילת חסידים רמה ב'	 <b>שמעון אונשין</b> קהילת חסידים רמה ב'	 <b>שמעון אונשין</b> קהילת חסידים רמה ב'	 <b>שמעון אונשין</b> קהילת חסידים רמה ב'	 <b>שמעון אונשין</b> קהילת חסידים רמה ב'
 <b>שמעון אונשין</b> קהילת חסידים רמה ב'	 <b>שמעון אונשין</b> קהילת חסידים רמה ב'	 <b>שמעון אונשין</b> קהילת חסידים רמה ב'	 <b>שמעון אונשין</b> קהילת חסידים רמה ב'	 <b>שמעון אונשין</b> קהילת חסידים רמה ב'	 <b>שמעון אונשין</b> קהילת חסידים רמה ב'	 <b>שמעון אונשין</b> קהילת חסידים רמה ב'