

תצהיר

אני הח"מ, מוריס קשפיאן נושא דרכון אמריקאי 24865AZ, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן כתמיכה להתנגדות לתכנית 101-766154, ולאימות האמור בה.
2. האמור בהתנגדות זו נכון למיטב ידיעתי ואמונותי ועל בסיס יעוץ משפטי שקיבלתי.
3. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

ירושלים, היום, 28/11/24


מוריס קשפיאן

אישור

אני, הח"מ, עו"ד שגיאתירוש מ.ר 27249 מאשר את חתימת מרשי


עו"ד



קרמר - שפירא - שניידר

KRAMER - SHAPIRA - SCHNEIDER

ושות' & CO.

משרד עורכי דין ונוטריון | LAW OFFICE AND NOTARY

Yehoshua Kramer, Adv. & Notary / Michael Schneider, Adv.
Ronen Weinberg, Adv./Aviv Behrendt, Adv., E.M.B.A./ Sagi Tirosh, Adv., M.A.
Eliad Cohen, Adv., B.A.
Zlva Barashi, Adv. / Eitam Levi, Adv. / Kfir Levi, Adv., L.L.M, M.B.A.
Gilad Alon, Adv. / Noam Zelcer, Adv., B.ed. / Reut Peleg, Adv.
Eliran Babai, Adv. / Carmit Tubul, Adv / Dan Shimon, Adv
Shir Medini, Adv. / yechie fabian, Adv / Yuval Yerushalmi, Adv, M.B.A
Yael-Raz Jakobovitch, Adv./Yael Nasridashy, Adv./Roni Smadja-Kashi, Adv.
Moran Hemo Regev, Adv / Rachel Vaknin, Adv

יהושע קרמר, עו"ד ונוטריון \ מיכאל שניידר, עו"ד \ חנן וינברג, עו"ד
אביב ברנט, עו"ד, E.M.B.A. \ שגיא תירוש, עו"ד, M.A.
אליעד כהן, עו"ד, B.A.
זיוה בראשי, עו"ד \ איתם לוי, עו"ד \ כפיר לוי, עו"ד, L.L.M, M.B.A.
גלעד אלון, עו"ד \ נועם זלצר, עו"ד, B.ed. \ רעות פלג, עו"ד
אלירן באבאי, עו"ד \ כרמית טובול עו"ד \ דן שמעון, עו"ד
שיר מדיני, עו"ד \ יחיאל פביאן, עו"ד \ יובל ירושלמי, עו"ד - יועץ
יעל-רז יעקובוביץ, עו"ד \ יעל נסרידשי, עו"ד \ רוני סמדג'ה-קאשי, עו"ד
מורן חמו רגב, עו"ד \ רחל וקנין, עו"ד

ירושלים / Jerusalem

28 נובמבר 2024

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
ועדת המשנה להתנגדויות

הנדון: **התנגדות לתכנית 101-766154 – להקמת חניון אוטובוסים
ורמפות כניסה ויציאה לשכונת גילה**

מוגשת בזאת התנגדות מטעמו של מר מוריס קאשפיאן בעלי המקרקעין ויוזם תכנית מס' 101-0739912 לבניית מבני מגורים ומבנה ציבורי ברח' שלמה דוגה - שכונת גילה, ירושלים.

רחוב שלמה דוגה מתוכנן להתחבר בקצהו הצפוני אל רחוב אונטרמן – באזור שבו מתוכננת הקמת חניון אוטובוסים ע"פ התכנית מושא ההתנגדות.

מכאן שחניון האוטובוסים המתוכנן, צפוי להיבנות לאורך כביש 60 ובסמיכות רבה אל בתי מגורים (בגובה 18 קומות) שהמתנגד יוזם, ומצוי בעיצומם של הליכי רישוי להוצאת היתרים.

מכאן ההתנגדות.

www.ksslaw.co.il

באר שבע / Be'er-Sheva
בית רסקו, שד' יצחק רגר 28, 8489512
Beit Rasko, 28 Rager Av., 8489512
טלפון: 08-6539010 | פקס: 08-6539123
E-mail: Yehudit@ksslaw.co.il | דוא"ל:

ירושלים / Jerusalem
חצר דוד המלך, רח' דוד המלך 19, 9410143
King David's Court, 19 King David St., 9410143
טלפון: 02-6234258 | פקס: 02-6255493
E-mail: lawyers@ksslaw.co.il | דוא"ל:



קרמר - שפירא - שניידר

KRAMER - SHAPIRA - SCHNEIDER

שות' 6 CO.

משרד עורכי דין ונוטריון | LAW OFFICE AND NOTARY

א. עיקרי התכנית מושא ההתנגדות:

1. הסדרת כביש גישה נוסף לדרום שכונת גילה;
2. חיבור לכביש בגין דרום/כביש המנהרות ב-2 רמפות;
3. חיבור נוסף בכביש שיחבר את רחובות אחלמה ושלמה דוגה מעל המחצבה;
4. יותר מכל אלה: **הקמת חניון לכ-400 אוטובוסים של תחבורה ציבורית, ובו בין השאר: תחנת דלק לשימוש עצמי; מוסך; עמדת שטיפה לאוטובוסים; חללים טכניים; מתקן הנדסי; משרדים לעובדים ונהגים וחניון רכבים פרטיים.**

ב. נימוקי ההתנגדות:

עם כל ההבנה של הצורך בהגברת השימוש בתחבורה ציבורית, הרי שחניון מעין זה, על כל מתקניו – כחניון אוטובוסים מרכזי של דרום ירושלים, עלול ליצור מטרדים אין ספור לתושבי הרחובות הסמוכים ולפרויקט המגורים שיוזם המתנגד:

1. מטרדי רעש בלתי פוסק במשך רוב שעות היממה, של תנועת אוטובוסים וכלי רכב, אל החניון – בתוכו וביציאה ממנו;
 2. מטרדים ומפגעי זיהום אויר של תחנת תדלוק לאוטובוסים, תנועת מכליות יומיומית במתחם למילוי מכלים תת-קרקעיים ועיליים, עשן המתמר מתנועת אוטובוסים ושאר כלי רכב;
 3. גודש ועומסי תנועה של תנועת אוטובוסים וכלי רכב, אל החניון – בתוכו וביציאה ממנו;
- ועוד שאר מטרדים ומפגעים לרוב של מרכז תחבורה הומה כלי רכב ואדם.**

זאת ועוד:

- 1) התכנית אינה מציעה פתרונות חיוניים והכרחיים של **קירווי מלא של החניון** – קירווי שעשוי לספק ולו רק באופן חלקי, פתרון במידה מה למטרדי רעש וזיהום אויר, להבדיל מקירווי קל למטרות הצללה בלבד;

www.ksslaw.co.il

באר שבע / Be'er-Sheva

בית רסקו, שד' יצחק רגר 28, 8489512

Beit Rasko, 28 Rager Av., 8489512

טלפון: 08-6539010 | פקס: 08-6539123

E-mail: Yehudit@ksslaw.co.il | דוא"ל:

ירושלים / Jerusalem

חצר דוד המלך, רח' דוד המלך 19, 9410143

King David's Court, 19 King David St., 9410143

טלפון: 02-6234258 | פקס: 02-6255493

E-mail: lawyers@ksslaw.co.il | דוא"ל:



קרמר - שפירא - שניידר

KRAMER - SHAPIRA - SCHNEIDER

שות' 3 CO.

משרד עורכי דין ונוטריון | LAW OFFICE AND NOTARY

2) לחלופין ומבלי לגרוע מההכרח שבקירוי החניון: אין ולא ניתן פירוט של מבנים או **קירות בקצה החניון, המיועדים למנוע מטרדי רעש** לתושבי הרחוב הסמוך – רח' שלמה דוגה ורחובות סמוכים נוספים (קירות בדומה לאלו שנדרשו בתכנית כביש בגין בפאתי שכונת רמת בית הכרם לדוגמא);

3) התכנית אינה מאמצת **דרישות הכרחיות מתוך תמ"א 18 בכל הנוגע להקמת תחנת תדלוק**, בדגש על דרישות הנוגעות למניעת זיהום אויר ושאר מטרדים. יתרה מזו אין בדיקה של מרחק בקו אויר אל קצות בתי מגורים כנדרש;

4) התכנית הלכה למעשה, **מתעלמת מקרבה יתרה של מתחם החניון המיועד, אל בתי מגורים השוכנים אף הם לאורך כביש 60 ולא מספקת ביטוי הולם למשמעויות הרבות הנובעות מכך**, מעבר לאלו המפורטות לעיל.

זו אף זו:

5) התכנית אמנם מציעה שני חיבורים – מזרחי ומערבי של שכונת גילה עם כביש 60.

6) הסבירות של חיבור הצד המערבי והצד המזרחי מקשה אחת, במרוצת השנים הקרובות, היא נמוכה ביותר וראו לעניין זה את נימוקי ההתנגדות המוגשת בד בבד, מטעם המנהל הקהילתי של שכונת גילה.

7) במסגרת התנגדות זו מבוקש להורות כי כל עוד לא יבוצעו בפועל שני החיבורים, הן המערבי והן המזרחי של שכונת גילה עם כביש 60, לא תאושר התכנית להקמת חניון האוטובוסים במתכונת המוצעת ע"פ התכנית, אחרת עומסים וגודש תנועה, יהפכו לתופעה קבועה סביב בתי המגורים.

www.ksslaw.co.il

Be'er-Sheva / באר שבע

8489512, 28 רג'ר רג'ר, שד' יצחק רג'ר 28,

Beit Rasko, 28 Rager Av., 8489512

טלפון: 08-6539010 | פקס: 08-6539123

E-mail: Yehudit@ksslaw.co.il

Jerusalem / ירושלים

9410143, 19 דוד המלך, רח' דוד המלך 19,

King David's Court, 19 King David St., 9410143

טלפון: 02-6234258 | פקס: 02-6255493

E-mail: lawyers@ksslaw.co.il



קרמר - שפירא - שניידר

KRAMER - SHAPIRA - SCHNEIDER

שות' | & CO.

משרד עורכי דין ונוטריון | LAW OFFICE AND NOTARY

המתנגד שאינו תושב קבע בישראל, נחשף לדבר קיומה של התכנית אך לאחרונה ולא היה סיפק בידו להסתייע במומחים מתחום הסביבה והקיימות.

המתנגד סמוך ובטוח כי יועצי הוועדה הנכבדה ישכילו לחוות דעתם בסוגיות שבלב ההתנגדות לעיל וינמקו כדבעי את ממצאיהם המקצועיים שהרי כידוע, הנמקה כאמור היא חשובה ועקרונית בכדי למנוע פגישה באמון הציבור במוסדות התכנון.

ג. סוף דבר:

א. הקמת חניון אוטובוסים עיקרי בדרום ירושלים שבו צפויה תנועה תדירה של 400 אוטובוסים לפחות, כלי רכב פרטיים, פעילות של מוסך, עמדות שטיפה ותחנת תדלוק, מתקני עזר ומבנים, היא אירוע דרמטי – בטח ובטח נוכח כוונה למקם חניון שכזה על פאתי רחוב ובתי מגורים, בהם מאות ואלפי יחידות דיור.

ב. הצבת תנאים וכללי יסוד למניעת מטרדים ומפגעי סביבה של רעש, זיהום אויר, עשן, אבק ועוד היא הכרחית ובלתי נמנעת! המתנגד סבור כי יש לקבוע קירוי מלא של חניון כאמור ולכלל הפחות קירות היקפיים למניעת רעש ושאר מטרדים.

ג. המתנגד סבור בנוסף כי ללא פתיחת שני החיבורים לכביש 60 – המזרחי והמערבי, אין לאשר את התכנית להקמת החניון, על מנת להימנע ממטרד תחבורתי ו/או של הסדרי תנועה ראויים למניעת גודש ועומסי תנועה בסמוך לאזור מגורים רווי תושבים.

בכבוד רב,

שגיא תירוש, עו"ד
קרמר, שפירא, שניידר ושות'

www.ksslaw.co.il

Be'er-Sheva / באר שבע

בית רסקו, שד' יצחק רגר 28, 8489512
Beit Rasko, 28 Rager Av., 8489512

טלפון: 08-6539010 | פקס: 08-6539123

E-mail: Yehudit@ksslaw.co.il | דוא"ל:

Jerusalem / ירושלים

חצר דוד המלך, רח' דוד המלך 19, 9410143
King David's Court, 19 King David St., 9410143

טלפון: 02-6234258 | פקס: 02-6255493

E-mail: lawyers@ksslaw.co.il | דוא"ל:



קרמר - שפירא - שניידר

KRAMER - SHAPIRA - SCHNEIDER

ושות' & CO.

משרד עורכי דין ונוטריון | LAW OFFICE AND NOTARY

Yehoshua Kramer, Adv. & Notary / Michael Schneider, Adv.
Ronen Weinberg, Adv./Aviv Behrendt, Adv., E.M.B.A./ Sagi Tirosh, Adv., M.A.
Eliad Cohen, Adv., B.A.
Zlva Barashi, Adv. / Eitam Levi, Adv. / Kfir Levi, Adv., L.L.M, M.B.A.
Gilad Alon, Adv. / Noam Zelcer, Adv., B.ed. / Reut Peleg, Adv.
Eliran Babai, Adv. / Carmit Tubul, Adv / Dan Shimon, Adv
Shir Medini, Adv. / yechie fabian, Adv / Yuval Yerushalmi, Adv, M.B.A
Yael-Raz Jakobovitch, Adv./Yael Nasridashy, Adv./Roni Smadja-Kashi, Adv.
Moran Hemo Regev, Adv / Rachel Vaknin, Adv

יהושע קרמר, עו"ד ונוטריון \ מיכאל שניידר, עו"ד \ חנן וינברג, עו"ד
אביב ברנט, עו"ד, E.M.B.A. \ שגיא תירוש, עו"ד, M.A.
אליעד כהן, עו"ד, B.A.
זיוה בראשי, עו"ד \ איתם לוי, עו"ד \ כפיר לוי, עו"ד, L.L.M, M.B.A.
גלעד אלון, עו"ד \ נועם זלצר, עו"ד, B.ed. \ רעות פלג, עו"ד
אלירן באבאי, עו"ד \ כרמית טובול עו"ד \ דן שמעון, עו"ד
שיר מדיני, עו"ד \ יחיאל פביאן, עו"ד \ יובל ירושלמי, עו"ד - יועץ
יעל-רז יעקובוביץ, עו"ד \ יעל נסרידשי, עו"ד \ רוני סמדג'ה-קאשי, עו"ד
מורן חמו רגב, עו"ד \ רחל וקנין, עו"ד

ירושלים / Jerusalem

28 נובמבר 2024

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
ועדת המשנה להתנגדויות

הנדון: **התנגדות לתכנית 101-766154 – להקמת חניון אוטובוסים
ורמפות כניסה ויציאה לשכונת גילה**

מוגשת בזאת התנגדות מטעמו של מר מוריס קאשפיאן בעלי המקרקעין ויוזם תכנית מס' 101-0739912 לבניית מבני מגורים ומבנה ציבורי ברח' שלמה דוגה - שכונת גילה, ירושלים.

רחוב שלמה דוגה מתוכנן להתחבר בקצהו הצפוני אל רחוב אונטרמן – באזור שבו מתוכננת הקמת חניון אוטובוסים ע"פ התכנית מושא ההתנגדות.

מכאן שחניון האוטובוסים המתוכנן, צפוי להיבנות לאורך כביש 60 ובסמיכות רבה אל בתי מגורים (בגובה 18 קומות) שהמתנגד יוזם, ומצוי בעיצומם של הליכי רישוי להוצאת היתרים.

מכאן ההתנגדות.

www.ksslaw.co.il

באר שבע / Be'er-Sheva
בית רסקו, שד' יצחק רגר 28, 8489512
Beit Rasko, 28 Rager Av., 8489512
טלפון: 08-6539010 | פקס: 08-6539123
E-mail: Yehudit@ksslaw.co.il | דוא"ל:

ירושלים / Jerusalem
חצר דוד המלך, רח' דוד המלך 19, 9410143
King David's Court, 19 King David St., 9410143
טלפון: 02-6234258 | פקס: 02-6255493
E-mail: lawyers@ksslaw.co.il | דוא"ל:



קרמר - שפירא - שניידר

KRAMER - SHAPIRA - SCHNEIDER

שות' 3 CO.

משרד עורכי דין ונוטריון | LAW OFFICE AND NOTARY

א. עיקרי התכנית מושא ההתנגדות:

1. הסדרת כביש גישה נוסף לדרום שכונת גילה;
2. חיבור לכביש בגין דרום/כביש המנהרות ב-2 רמפות;
3. חיבור נוסף בכביש שיחבר את רחובות אחלמה ושלמה דוגה מעל המחצבה;
4. יותר מכל אלה: **הקמת חניון לכ-400 אוטובוסים של תחבורה ציבורית, ובו בין השאר: תחנת דלק לשימוש עצמי; מוסך; עמדת שטיפה לאוטובוסים; חללים טכניים; מתקן הנדסי; משרדים לעובדים ונהגים וחניון רכבים פרטיים.**

ב. נימוקי ההתנגדות:

עם כל ההבנה של הצורך בהגברת השימוש בתחבורה ציבורית, הרי שחניון מעין זה, על כל מתקניו – כחניון אוטובוסים מרכזי של דרום ירושלים, עלול ליצור מטרדים אין ספור לתושבי הרחובות הסמוכים ולפרויקט המגורים שיוזם המתנגד:

1. מטרדי רעש בלתי פוסק במשך רוב שעות היממה, של תנועת אוטובוסים וכלי רכב, אל החניון – בתוכו וביציאה ממנו;
2. מטרדים ומפגעי זיהום אויר של תחנת תדלוק לאוטובוסים, תנועת מכליות יומיומית במתחם למילוי מכלים תת-קרקעיים ועיליים, עשן המתמר מתנועת אוטובוסים ושאר כלי רכב;
3. גודש ועומסי תנועה של תנועת אוטובוסים וכלי רכב, אל החניון – בתוכו וביציאה ממנו;

ועוד שאר מטרדים ומפגעים לרוב של מרכז תחבורה הומה כלי רכב ואדם.

זאת ועוד:

- 1) התכנית אינה מציעה פתרונות חיוניים והכרחיים של **קירווי מלא של החניון** – קירווי שעשוי לספק ולו רק באופן חלקי, פתרון במידה מה למטרדי רעש וזיהום אויר, להבדיל מקירווי קל למטרות הצללה בלבד;

www.ksslaw.co.il

Be'er-Sheva / באר שבע

בית רסקו, שד' יצחק רגר 28, 8489512

Beit Rasko, 28 Rager Av., 8489512

טלפון: 08-6539010 | פקס: 08-6539123

E-mail: Yehudit@ksslaw.co.il | דוא"ל:

Jerusalem / ירושלים

חצר דוד המלך, רח' דוד המלך 19, 9410143

King David's Court, 19 King David St., 9410143

טלפון: 02-6234258 | פקס: 02-6255493

E-mail: lawyers@ksslaw.co.il | דוא"ל:



קרמר - שפירא - שניידר

KRAMER - SHAPIRA - SCHNEIDER

שות' 3 CO.

משרד עורכי דין ונוטריון | LAW OFFICE AND NOTARY

2) לחלופין ומבלי לגרוע מההכרח שבקירוי החניון: אין ולא ניתן פירוט של מבנים או **קירות בקצה החניון, המיועדים למנוע מטרדי רעש** לתושבי הרחוב הסמוך – רח' שלמה דוגה ורחובות סמוכים נוספים (קירות בדומה לאלו שנדרשו בתכנית כביש בגין בפאתי שכונת רמת בית הכרם לדוגמא);

3) התכנית אינה מאמצת **דרישות הכרחיות מתוך תמ"א 18 בכל הנוגע להקמת תחנת תדלוק**, בדגש על דרישות הנוגעות למניעת זיהום אויר ושאר מטרדים. יתרה מזו אין בדיקה של מרחק בקו אויר אל קצות בתי מגורים כנדרש;

4) התכנית הלכה למעשה, **מתעלמת מקרבה יתרה של מתחם החניון המיועד, אל בתי מגורים השוכנים אף הם לאורך כביש 60 ולא מספקת ביטוי הולם למשמעויות הרבות הנובעות מכך**, מעבר לאלו המפורטות לעיל.

זו אף זו:

5) התכנית אמנם מציעה שני חיבורים – מזרחי ומערבי של שכונת גילה עם כביש 60.

6) הסבירות של חיבור הצד המערבי והצד המזרחי מקשה אחת, במרוצת השנים הקרובות, היא נמוכה ביותר וראו לעניין זה את נימוקי ההתנגדות המוגשת בד בבד, מטעם המנהל הקהילתי של שכונת גילה.

7) במסגרת התנגדות זו מבוקש להורות כי כל עוד לא יבוצעו בפועל שני החיבורים, הן המערבי והן המזרחי של שכונת גילה עם כביש 60, לא תאושר התכנית להקמת חניון האוטובוסים במתכונת המוצעת ע"פ התכנית, אחרת עומסים וגודש תנועה, יהפכו לתופעה קבועה סביב בתי המגורים.

www.ksslaw.co.il

Be'er-Sheva / באר שבע

8489512, 28 רג'ר רג'ר, שד' יצחק רג'ר

Beit Rasko, 28 Rager Av., 8489512

טלפון: 08-6539010 | פקס: 08-6539123

E-mail: Yehudit@ksslaw.co.il

Jerusalem / ירושלים

חצר דוד המלך, רח' דוד המלך 19, 9410143

King David's Court, 19 King David St., 9410143

טלפון: 02-6234258 | פקס: 02-6255493

E-mail: lawyers@ksslaw.co.il



קרמר - שפירא - שניידר

KRAMER - SHAPIRA - SCHNEIDER

שות' 5 CO.

משרד עורכי דין ונוטריון | LAW OFFICE AND NOTARY

המתנגד שאינו תושב קבע בישראל, נחשף לדבר קיומה של התכנית אך לאחרונה ולא היה סיפק בידו להסתייע במומחים מתחום הסביבה והקיימות.

המתנגד סמוך ובטוח כי יועצי הוועדה הנכבדה ישכילו לחוות דעתם בסוגיות שבלב ההתנגדות לעיל וינמקו כדבעי את ממצאיהם המקצועיים שהרי כידוע, הנמקה כאמור היא חשובה ועקרונית בכדי למנוע פגישה באמון הציבור במוסדות התכנון.

ג. סוף דבר:

א. הקמת חניון אוטובוסים עיקרי בדרום ירושלים שבו צפויה תנועה תדירה של 400 אוטובוסים לפחות, כלי רכב פרטיים, פעילות של מוסך, עמדות שטיפה ותחנת תדלוק, מתקני עזר ומבנים, היא אירוע דרמטי – בטח ובטח נוכח כוונה למקם חניון שכזה על פאתי רחוב ובתי מגורים, בהם מאות ואלפי יחידות דיור.

ב. הצבת תנאים וכללי יסוד למניעת מטרדים ומפגעי סביבה של רעש, זיהום אוויר, עשן, אבק ועוד היא הכרחית ובלתי נמנעת! המתנגד סבור כי יש לקבוע קירוי מלא של חניון כאמור ולכלל הפחות קירות היקפיים למניעת רעש ושאר מטרדים.

ג. המתנגד סבור בנוסף כי ללא פתיחת שני החיבורים לכביש 60 – המזרחי והמערבי, אין לאשר את התכנית להקמת החניון, על מנת להימנע ממטרד תחבורתי ו/או של הסדרי תנועה ראויים למניעת גודש ועומסי תנועה בסמוך לאזור מגורים רווי תושבים.

בכבוד רב,

שגיא תירוש, עו"ד
קרמר, שפירא, שניידר ושות'

www.ksslaw.co.il

Be'er-Sheva / באר שבע

8489512, 28 Beit Rasko, 28 Rager Av., 8489512

טלפון: 08-6539123 | פקס: 08-6539010

טלפון: 08-6539123 | פקס: 08-6539010

E-mail: Yehudit@ksslaw.co.il | דוא"ל:

Jerusalem / ירושלים

9410143, 19 King David's Court, 19 King David St., 9410143

טלפון: 02-6234258 | פקס: 02-6255493

טלפון: 02-6234258 | פקס: 02-6255493

E-mail: lawyers@ksslaw.co.il | דוא"ל:

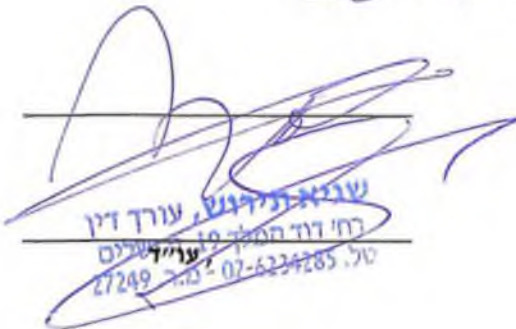
ייפוי כח

אני החתום מטה *US passport Maurice Cozhan* ת.ז. *02-6224285* ממנה בזה את עורכי הדין: ע"י ב"כ עוה"ד יהושע קרמר ו/או מיכאל שניידר ו/או חנוך וינברג ו/או אביב ברנט ו/או שגיאת תירוש ו/או א. כהן ו/או ז. בראשי ו/או א. לוי ו/או נ. זלצר ו/או ג. אלון ו/או א. באבאי ו/או ר. פלג ו/או כ. טובול ו/או י. אדלר ו/או כ. צבאח ו/או ע. קורמן ו/או י. ר. יעקובוביץ' ו/או י. נסרידשי ו/או ר. סמדגיה-קאשני (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כחי לענין

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיין נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ו/או כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ו/או כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
7. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנוגע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
10. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
12. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
13. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
14. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנטים, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.
15. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנחל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 21 לחודש 11 שנת 2024


שגיא תירוש, עורך דין
רח' דוד המלך 10, עיריית שניליים
טל. 07-6224285 - מ.ג. 27249

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.



YEHUDA
RAVEH &
CO.

ירושלים, 28 בנובמבר 2024

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
רח' שלומציון המלכה 1
ירושלים

א.ג.ג.,

הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 101-0766154 – חיבור לכביש 60

בשם מרשתי, **בוני מורדות ירושלים בע"מ ח.פ. 515470250**, מוגשת בזאת לוועדה הנכבדה התנגדות - לפי סעיפים 100 ו-103 לחוק התכנון וחבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), ביחס לתוכנית מס' **101-0766154** שבנדון (להלן: "התוכנית" או "התוכנית המוצעת").

א. התוכנית המוצעת

מטרת התוכנית המוצעת היא הסדרת כביש גישה נוסף לדרום שכונת גילה. התוכנית המוצעת מציעה שני חיבורים בין שכונת גילה לכביש 60, חיבור מזרחי וחיבור מערבי. כן מסדירה התוכנית חניון אוטובוסים ורמפות גישה לגילה.

ב. המתנגדות

המתנגדת הינה **בוני מורדות ירושלים בע"מ**, אשר הינה אחת מבעלי הזכויות במקרקעין הכלולים בתוכנית **101-0175505**, תוכנית הגובלת עם התוכנית המוצעת (להלן בהתאמה: "המתנגדת" ו-"תוכנית המתנגדת").

ג. נימוקי ההתנגדות

1. כבר בפתח הדברים יצוין כי למתנגדת אין התנגדות לעצם התוכנית המוצעת, אך דרוש תיאום בין התוכנית המוצעת לבין תוכנית המתנגדת בנושא מעגל התנועה המתוכנן בחיבור שבין התוכנית המוצעת לתוכנית המתנגדת (להלן: "מעגל התנועה").
2. בעבר התקיימו פגישות תיאום בין המתנגדת לבין מתכנני התוכנית המוצעת, בין היתר לצורך תיאום הזרוע שמגיעה מכיוון כביש 60 למעגל התנועה, והצדדים הגיעו להסכמות.
3. אולם, התוכנית המוצעת אינה תואמת את ההסכמות הנ"ל, ולפיכך, יש לתקן את התוכנית המוצעת כדלהלן ובהתאם להסכמות אליהן הגיעו הצדדים בעבר:

0717078

יהודה רוה
ליזה טרוס
חיים שטרן
יובל גרייבסקי
יהודה גלט
אורי ימין
חגי אולמן
מתן בן-שאל
חן ורד
כלב מ. מאיירס
אורלי קרוגמן דגן
דוד יהב
אהוד נדב
רני גורלי
תמר מורן
עזרא בריס
עמית דר
נועה סולומון בן-מאיר
שרה שלום
מתן מנחם
מירי סיימונס
גילעד קצב
ניר קמחי
טעם כהן
אבירם גולדשטיין
עדן עדיקא
רן דוד ממשה
נתנאל חבאני
דוד לודי
מאיה סידים-וגר
אפרת קוץ-נוסקי
דינה רונן גור
עדי כהן-בוגנים
יובל ברוש
חגי זבולוני
גילי רוה
מרים אביטבול
שגית דומיין מזרחי
דמיטרי זליק
גבריאל קראוס
יצחק כהן
דלית זהות
אריאל מנשה
שלי גורדון
אלכסנדר ברודשנדל
דוד שטרנבוך
מיכל חכים פדן
רותם קמחי
יאיר פיגלין
חלי ראובן
מלכה פוירשטיין
שיר כהן-פרידמן
רויסל להב
שירה שורץ מאירמן
אברהם לוינסקי
אסף לוי
גוון כרמן
דוד עמיר
חנה קמון
אלישבע כהן
יונתן דרורי
רפאל מלכה
צ'לסי קורין סטון
יהודה אסרף
נדב טובול
אפרת בלאק
איתמר פוירשטיין
אמיר ברמשטיין
עוז אוהב ציון
מרים בן יעקב
ענת יוחנן
רותם ברוך

*מוסמכת גם במדינת ניו יורק



YEHUDA
RAVEH &
CO.

- א. יש להזיז את מיקום מעגל התנועה למיקום כפי שמסומן בתשריטים המצורפים כנספח א' להתנגדות זו (להלן: "התשריטים המצורפים").
- ב. יש להוסיף למעגל התנועה בתוכנית המוצעת זרוע נוספת כמסומן בתשריטים המצורפים.
- ג. יש להוסיף חיבור למחלף כביש 60 וכן חיבור לרחוב מרגלית כל עוד לא מבוצע החיבור לכביש 60.
- ד. יש לתקן את התוכנית כך שכביש המתנגדת יהיה על שטח של טיפול נופי, כמסומן בתשריטים המצורפים ולא על שטח של דרך, כפי שמסומן בתשריט התוכנית המוצעת.
4. מצורפת בזה להתנגדות חוות דעתו של מהנדס התנועה מר משה אלבוחר אשר מתייחסת לטענות.
5. אשר על כן ולאור האמור לעיל, יש לתקן את הוראות ו/או תשריט התוכנית בהתאם לאמור לעיל.
6. המתנגדת מבקשת להזמין אותה לדיון בהתנגדויות ושומרת לעצמה את הזכות להוסיף טענות בעל פה בעת הדיון בהתנגדויות.

להתנגדות זו מצורף תצהירו של מר בני מזרחי.

בכבוד רב,

גלעד קצב, עו"ד
ב"כ המתנגדת

העתק: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

24 נובמבר 24
DOC -241111B
התנגדויות

לכבוד
הוועדה המחוזית
ירושלים

הנדון : התנגדות טכנית לתוכנית מס' 101-0766154

שם : משה אלבוחר

מעון : רח' שלמה באום 4 הר חומה ירושלים. טל' 02-6765666

כתובת מקום העבודה : רח' האומן 24 ירושלים, טל' 02-6795581

אני החתום מטה נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית.

אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה עלי ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי :

מהנדס בוגר המכללה האקדמית להנדסה "סמי שמעון בבאר שבע.

קבלת רישיון כמהנדס בענף הנדסה אזרחית בהתמחות במדור תעבורה. מספר רישיון 00114972

השתלמות מהנדסים מומחים של נתיב איילון ומשרד התחבורה (2003)

קורס בוררים מומחים של לשעת המהנדסים ואיגוד המהנדסים (2006)

קורס התמחות בלימודי חוץ של הטכניון, משרד התחבורה נתיבי איילון .

נסיון עשיר ומגוון בתכנון פרויקטים בהיקפים שונים משנת 1985 לרשויות המקומיות ויזמים

פריים ומתן חוות דעת מומחה בתחום התמחותי לבתי משפט. פרויקטים בכל שלבי התכנון

ובהיקפים שונים.

רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים **מען למכתבים : ת.ד 11489 ירושלים 9111401**

נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס: 02-6795571

e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

מטרת ההתנגדות:

לבצע תאום בין התוכניות בנושא מעגל התנועה בחיבור בין שתי התוכניות תכנית 101-0766154 לבין תוכניות 101-1150648 ו- 101-0861377 שהיא שינוי 13261

1. ראשית אדגיש שאין התנגדות לתוכנית המוגשת.
2. בעבר נעשו פגישות תאום ועברו למתכנני תוכנית 101-0766154. התוכנית שלנו לצורך תאום הזרוע שמגיעה מכביש 60 למעגל התנועה.
3. התוכנית שהוגשה לרשויות אינה תואמת את התיאום שנעשה בעבר.
4. ההבדלים הם:
 - 4.1 מעגל התנועה לא נמצא באותו המקום.
 - 4.2 במעגל של התוכנית שלנו יש זרוע נוספת שלא נמצאת בתוכנית המוגשת.
 - 4.3 התוכנית שלנו מראה שני שלבים:
שלב א' - חיבור למחלף כביש 60 כפי שסוכם.
שלב ב' - חיבור לרחוב מרגלית כל עוד לא מבוצע החיבור לכביש 60
5. הכביש שלנו בתשריט נמצא על שטח של טיפול נופי ולא על שטח של דרך, כפי שהוצג בתשריט של האדריכל אלי רכס.
6. מטרת ההתנגדות הינה תאום טכני למיקום מעגל התנועה בחיבור אלינו.

משה אלבוחר

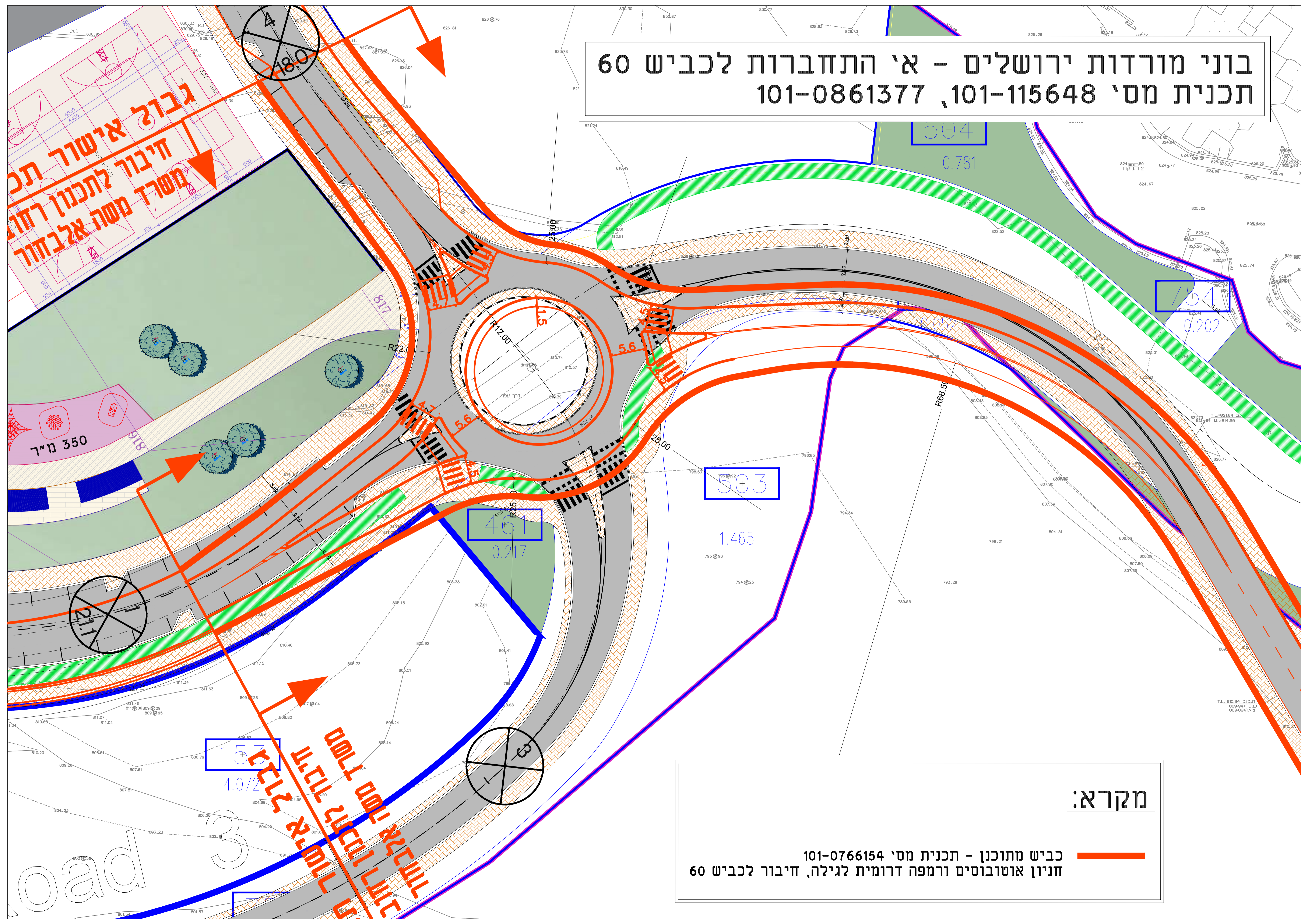
בוני מורדות ירושלים - א' התחברות לכביש 60
תכנית מס' 101-115648, 101-0861377

גבול אישור תכ
חיבור לתמוך רחוב
מסלול משה אלג'חור

אשרובא וסמ' אלסמ
אשרובא וסמ' אלסמ
אשרובא וסמ' אלסמ

מקרא:

כביש מתוכנן - תכנית מס' 101-0766154
חניון אוטובוסים ורמפה דרומית לגילה, חיבור לכביש 60

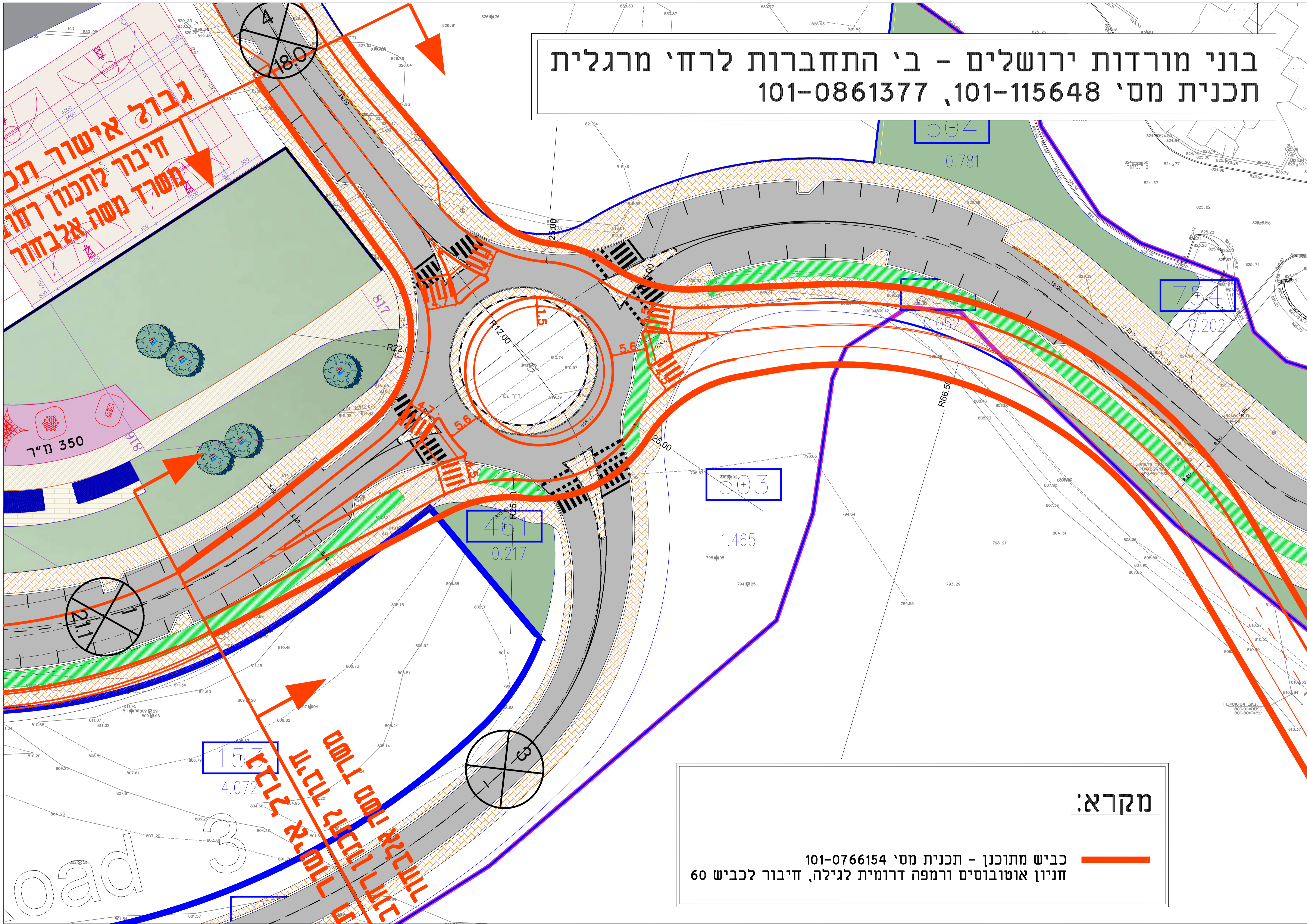


בוני מורדות ירושלים - בי התחברות לרחי מרגלית תכנית מס' 101-115648, 101-0861377

גבול אישור תכ
חיבור לתכנון רחוב
מסלול משה אלג'חור

אשריית וסמ' לוסס
אשריית וסמ' לוסס
אשריית וסמ' לוסס

מקרא:
כביש מתוכנן - תכנית מס' 101-0766154
חניון אוטובוסים ורמפה דרומית לגילה, חיבור לכביש 60





YEHUDA
RAVEH &
CO.

ירושלים, 28 בנובמבר 2024

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
רח' שלומציון המלכה 1
ירושלים

א.ג.ג.,

הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 101-0766154 – חיבור לכביש 60

בשם מרשתי, **בוני מורדות ירושלים בע"מ ח.פ. 515470250**, מוגשת בזאת לוועדה הנכבדה התנגדות - לפי סעיפים 100 ו-103 לחוק התכנון וחבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), ביחס לתוכנית מס' **101-0766154** שבנדון (להלן: "התוכנית" או "התוכנית המוצעת").

א. התוכנית המוצעת

מטרת התוכנית המוצעת היא הסדרת כביש גישה נוסף לדרום שכונת גילה. התוכנית המוצעת מציעה שני חיבורים בין שכונת גילה לכביש 60, חיבור מזרחי וחיבור מערבי. כן מסדירה התוכנית חניון אוטובוסים ורמפות גישה לגילה.

ב. המתנגדות

המתנגדת הינה **בוני מורדות ירושלים בע"מ**, אשר הינה אחת מבעלי הזכויות במקרקעין הכלולים בתוכנית **101-0175505**, תוכנית הגובלת עם התוכנית המוצעת (להלן בהתאמה: "המתנגדת" ו-"תוכנית המתנגדת").

ג. נימוקי ההתנגדות

1. כבר בפתח הדברים יצוין כי למתנגדת אין התנגדות לעצם התוכנית המוצעת, אך דרוש תיאום בין התוכנית המוצעת לבין תוכנית המתנגדת בנושא מעגל התנועה המתוכנן בחיבור שבין התוכנית המוצעת לתוכנית המתנגדת (להלן: "מעגל התנועה").
2. בעבר התקיימו פגישות תיאום בין המתנגדת לבין מתכנני התוכנית המוצעת, בין היתר לצורך תיאום הזרוע שמגיעה מכיוון כביש 60 למעגל התנועה, והצדדים הגיעו להסכמות.
3. אולם, התוכנית המוצעת אינה תואמת את ההסכמות הנ"ל, ולפיכך, יש לתקן את התוכנית המוצעת כדלהלן ובהתאם להסכמות אליהן הגיעו הצדדים בעבר:

0717078

יהודה רוה
ליזה טרוס
חיים שטרן
יובל גרייבסקי
יהודה גלט
אורי ימין
חגי אולמן
מתן בן-שאל
חן ורד
כלב מ. מאיירס
אורלי קרוגמן דגן
דוד יהב
אהוד נדב
רני גורלי
תמר מורן
עזרא בריס
עמית דר
נועה סולומון בן-מאיר
שרה שלום
מתן מנחם
מירי סיימונס
גילעד קצב
ניר קמחי
טעם כהן
אבירם גולדשטיין
עדן עדיקא
רן דוד ממשה
נתנאל חבאני
דוד לודי
מאיה סידים-וגר
אפרת קוץ-נוסקי
דינה רונן גור
עדי כהן-בוגנים
יובל ברוש
חגי זבולוני
גילי רוה
מרים אביטבול
שגית דומיין מזרחי
דמיטרי זליק
גבריאל קראוס
יצחק כהן
דלית זהות
אריאל מנשה
שלי גורדון
אלכסנדר ברודשנדל
דוד שטרנבוך
מיכל חכים פדן
רותם קמחי
יאיר פיגלין
חלי ראובן
מלכה פוירשטיין
שיר כהן-פרידמן
רויסל להב
שירה שורץ מאירמן
אברהם לוינסקי
אסף לוי
גוון כרמן
דוד עמיר
חנה קמון
אלישבע כהן
יונתן דרורי
רפאל מלכה
צ'לסי קורין סטון
יהודה אסרף
נדב טובול
אפרת בלאק
איתמר פוירשטיין
אמיר ברמשטיין
עוז אוהב ציון
מרים בן יעקב
ענת יוחנן
רותם ברוך

*מוסמכת גם במדינת ניו יורק



YEHUDA
RAVEH &
CO.

- א. יש להזיז את מיקום מעגל התנועה למיקום כפי שמסומן בתשריטים המצורפים כנספח א' להתנגדות זו (להלן: "התשריטים המצורפים").
- ב. יש להוסיף למעגל התנועה בתוכנית המוצעת זרוע נוספת כמסומן בתשריטים המצורפים.
- ג. יש להוסיף חיבור למחלף כביש 60 וכן חיבור לרחוב מרגלית כל עוד לא מבוצע החיבור לכביש 60.
- ד. יש לתקן את התוכנית כך שכביש המתנגדת יהיה על שטח של טיפול נופי, כמסומן בתשריטים המצורפים ולא על שטח של דרך, כפי שמסומן בתשריט התוכנית המוצעת.
4. מצורפת בזה להתנגדות חוות דעתו של מהנדס התנועה מר משה אלבוחר אשר מתייחסת לטענות.
5. אשר על כן ולאור האמור לעיל, יש לתקן את הוראות ו/או תשריט התוכנית בהתאם לאמור לעיל.
6. המתנגדת מבקשת להזמין אותה לדיון בהתנגדויות ושומרת לעצמה את הזכות להוסיף טענות בעל פה בעת הדיון בהתנגדויות.

להתנגדות זו מצורף תצהירו של מר בני מזרחי.

בכבוד רב,

גלעד קצב, עו"ד
ב"כ המתנגדת

העתק: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

24 נובמבר 24
DOC -241111B
התנגדויות

לכבוד
הוועדה המחוזית
ירושלים

הנדון : התנגדות טכנית לתוכנית מס' 101-0766154

שם : משה אלבוחר

מעון : רח' שלמה באום 4 הר חומה ירושלים. טל' 02-6765666

כתובת מקום העבודה : רח' האומן 24 ירושלים, טל' 02-6795581

אני החתום מטה נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית.

אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה עלי ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי :

מהנדס בוגר המכללה האקדמית להנדסה "סמי שמעון בבאר שבע.

קבלת רישיון כמהנדס בענף הנדסה אזרחית בהתמחות במדור תעבורה. מספר רישיון 00114972

השתלמות מהנדסים מומחים של נתיב איילון ומשרד התחבורה (2003)

קורס בוררים מומחים של לשעת המהנדסים ואיגוד המהנדסים (2006)

קורס התמחות בלימודי חוץ של הטכניון, משרד התחבורה נתיבי איילון .

נסיון עשיר ומגוון בתכנון פרויקטים בהיקפים שונים משנת 1985 לרשויות המקומיות ויזמים

פריים ומתן חוות דעת מומחה בתחום התמחותי לבתי משפט. פרויקטים בכל שלבי התכנון

ובהיקפים שונים.

רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים **מען למכתבים : ת.ד 11489 ירושלים 9111401**

נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס: 02-6795571

e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

מטרת ההתנגדות:

לבצע תאום בין התוכניות בנושא מעגל התנועה בחיבור בין שתי התוכניות תכנית 101-0766154 לבין תוכניות 101-1150648 ו- 101-0861377 שהיא שינוי 13261

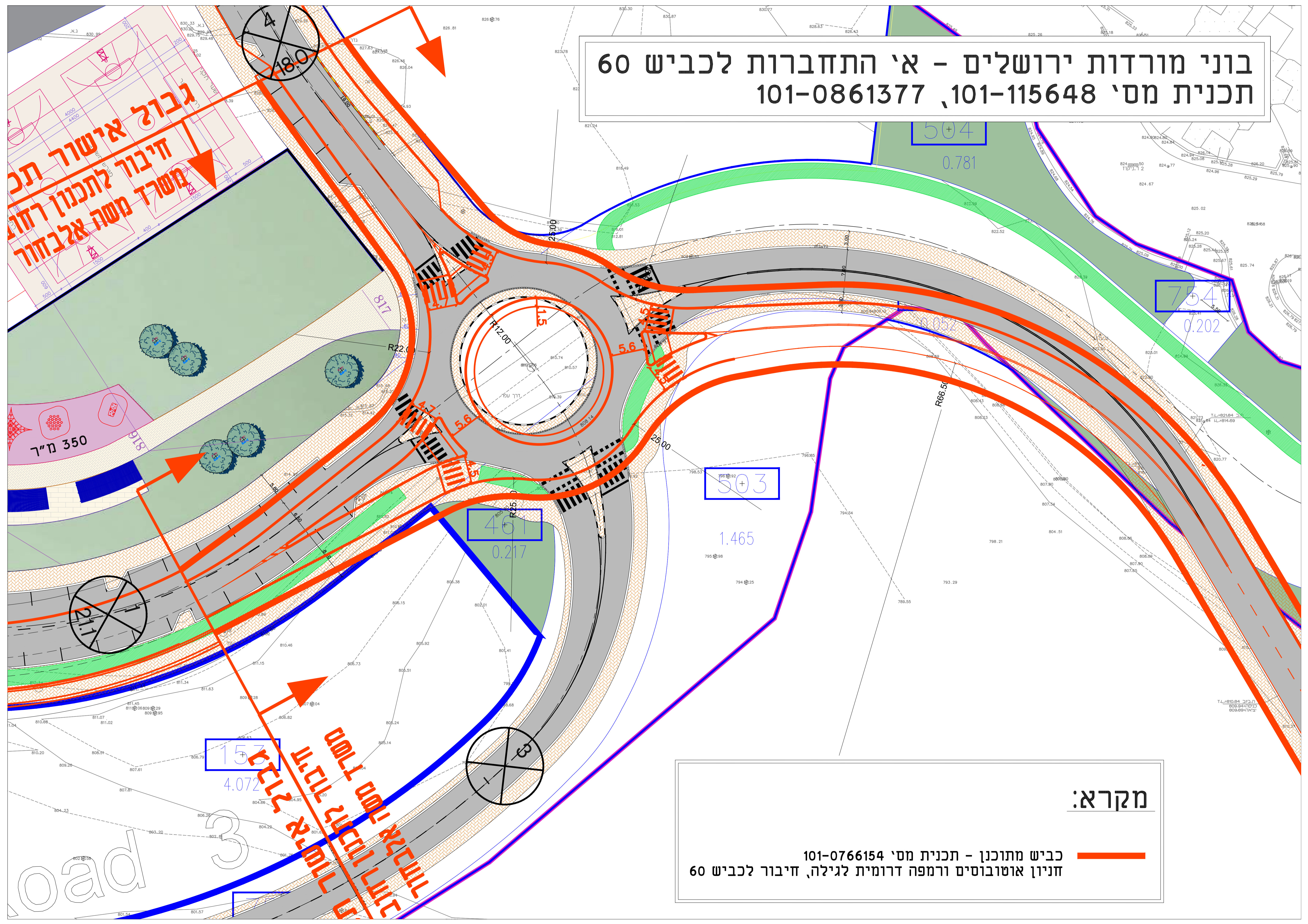
1. ראשית אדגיש שאין התנגדות לתוכנית המוגשת.
2. בעבר נעשו פגישות תאום ועברו למתכנני תוכנית 101-0766154. התוכנית שלנו לצורך תאום הזרוע שמגיעה מכביש 60 למעגל התנועה.
3. התוכנית שהוגשה לרשויות אינה תואמת את התיאום שנעשה בעבר.
4. ההבדלים הם:
 - 4.1 מעגל התנועה לא נמצא באותו המקום.
 - 4.2 במעגל של התוכנית שלנו יש זרוע נוספת שלא נמצאת בתוכנית המוגשת.
 - 4.3 התוכנית שלנו מראה שני שלבים:
שלב א' - חיבור למחלף כביש 60 כפי שסוכם.
שלב ב' - חיבור לרחוב מרגלית כל עוד לא מבוצע החיבור לכביש 60
5. הכביש שלנו בתשריט נמצא על שטח של טיפול נופי ולא על שטח של דרך, כפי שהוצג בתשריט של האדריכל אלי רכס.
6. מטרת ההתנגדות הינה תאום טכני למיקום מעגל התנועה בחיבור אלינו.

משה אלבוחר

בוני מורדות ירושלים - א' התחברות לכביש 60
תכנית מס' 101-115648, 101-0861377

גבול אישור תכנית
חיבור לתכנון רחב
מסלול משה אלג'חור

אשר אישור מסלול גבול
אשר אישור מסלול גבול
אשר אישור מסלול גבול



מקרא:

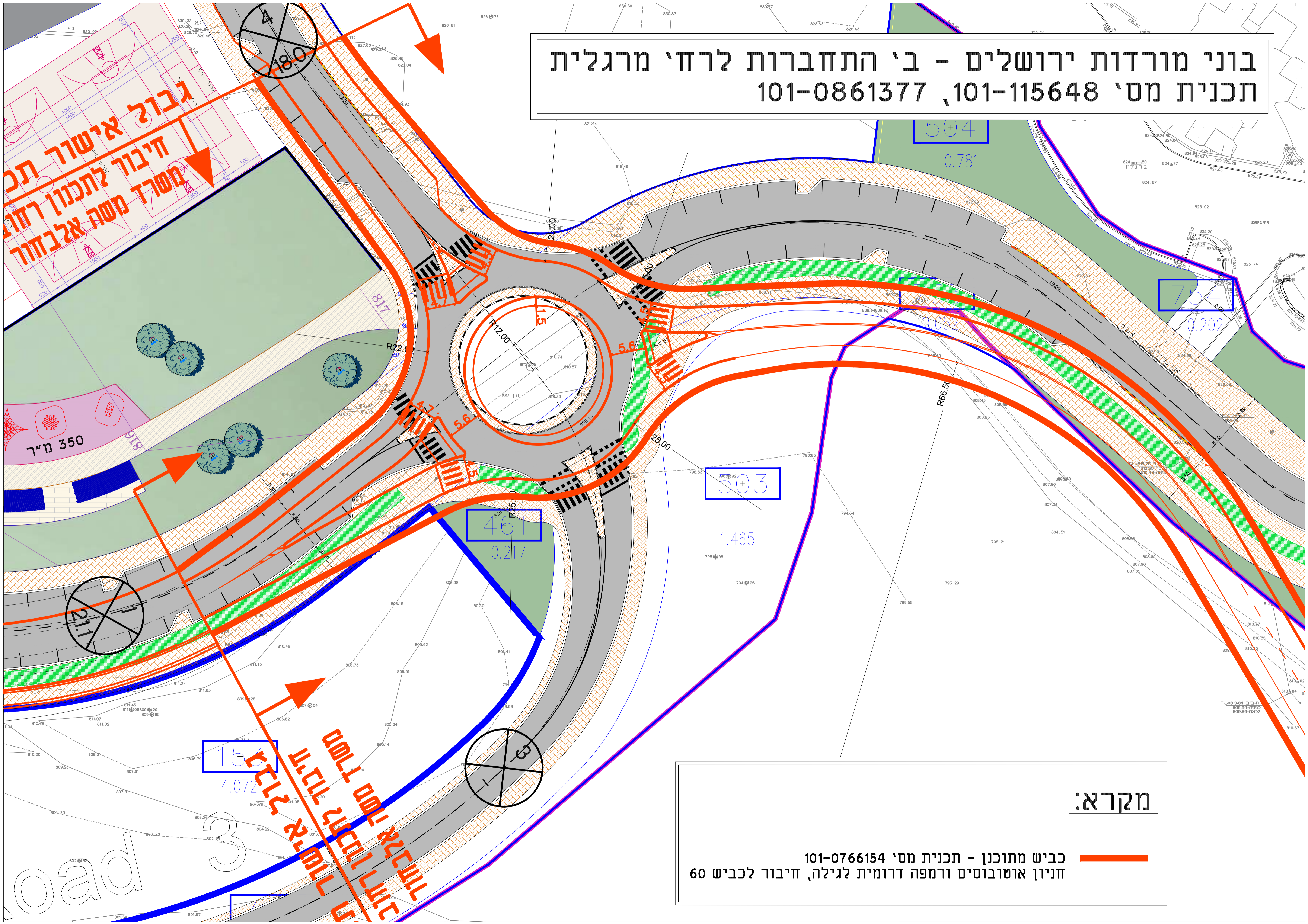
כביש מתוכנן - תכנית מס' 101-0766154
חניון אוטובוסים ורמפה דרומית לגילה, חיבור לכביש 60

בוני מורדות ירושלים - בי התחברות לרחי מרגלית תכנית מס' 101-115648, 101-0861377

גבול אישור תכנית
חיבור לתכנון רחוב
מסלול משה אלג'חור

אשריית מסלול אלמס
אשריית המסלול אלמס
אשריית המסלול אלמס

מקרא:
כביש מתוכנן - תכנית מס' 101-0766154
חניון אוטובוסים ורמפה דרומית לגילה, חיבור לכביש 60





YEHUDA
RAVEH &
CO.

ירושלים, 28 נובמבר, 2024

ייפוי כח

אני הח"מ, עו"ד אורי ימין מ.ר. 13069 מסמך ומייפה בזאת את כוחו של עו"ד גלעד קצב מ.ר. 37674 להגשת התנגדות לתוכנית 101-0766154 בשם בוני מורדות ירושלים בע"מ ח.פ. 515470250 וזאת עפ"י ייפוי כח המצ"ב.

ולראיה באתי על החתום:

עו"ד אורי ימין

- יהודה רוה
- ליזה טרוס
- חיים שטרן
- יובל גרייבסקי
- יהודה גלס
- אורי ימין
- חגי אולמן
- מתן בן-שואל
- רון נרד
- כלב מ. מאירס
- אורלי קרונמן דגן
- דוד יהב
- אהוד דב
- רני גרלי
- תמר מורן
- עזרא בריס
- עמית דר
- נועה סלומון בן-מאיר
- שרה שלום
- מתן מנחם
- מירי סיימונס
- גילעד קצב
- ניר קמחי
- נועם כהן
- אבירם גולדשטיין
- עדן עדיקא
- רון דוד מנשה
- נתנאל חבאני
- דוד לנדי
- מאיה סידים-וגר*
- אפרת קוצ'נסקי
- דינה רון גור
- עדי כהן-בוגנים
- יובל ברש
- חגי זבולוני
- גילי חנה
- מרים אביטבול
- שגית דומין מזרחי
- דמיטרי זליק
- גבריאל קראוס
- יצחק כהן
- דלית זהות
- אריאל מנשה
- שלי גורדון
- אלכסנדר ברודשנדל
- דוד שטרנבוך
- מיכל חכים פדן
- רותם קמחי
- יאיר פיגלין
- חלי ראובן
- מלכה פוירשטיין
- שיר כהן-פרידמן
- רויסל להב
- שירה שורץ מאירמן
- אברהם לוינסקי
- אסף לוי
- גוון כרמן
- דוד עמיר
- חנה קמון
- אלישבע כהן
- יונתן דהרי
- רפאל מלכה
- צ'לסי קורין סטון
- יהודה אסרף
- נדב טובול
- אפרת בלאק
- איתמר פוירשטיין
- אמיר ברמשטיין
- עזי אוהב ציון
- מרים בן יעקב
- ענת יוחנן
- רותם ברוך

*מוסמכת גם במדינת ניו יורק

0717103

ייפוי כח

נוטריוני / לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א-1961

אני/הח"מ: **בוני מורדות ירושלים בע"מ** ח.פ. 515470250, באמצעות מורשה חתומה מטעמה מר בנימין מזרחי ת.ז. 58852856, כולנו יחד וכל אחד לחוד, ממנה/ים כזה ומייפח/ים בזה את כוחו של עו"ד אורי ימין ו/או חגי מזרחי ו/או מאיר מנחם ו/או טלי כהן אומן, כל אחד מהם לחוד, להיות מורשי ומיופה כוחי ולעשות בשמי ובמקומי את כל המעשים ו/או הפעולות דלהלן ו/או כל חלק מהם, על מנת לבצע את החסכמים האמור בסעיף 1 להלן:

1. לנהל מ"מ ולהתקשר בשמי ובמקומי בכל הסכם מול עיריית ירושלים ו/או חוועדה המקומית לתו"ב ו/או כל רשות בקשר עם הנכס הידוע כחלק מודף 8620 בספר 1015 (להלן: "הנכס") לחתום על הסכם פיתוח מול עיריית ירושלים ולפעול לקיום כל הוראה מהוראות הסכם הפתוח.

הכינוי "נכס" כולל גם את כל הקשור לזכויותי ו/או התחייבויותי בקשר לנכס הנ"ל כאמור בהסכם, הן בקרקע שעליו הוא נבנה ובין כחלקה או מגרש נפרדים או כחלק בלתי מסוים (מושע) מחלקה או מגרש נפרד, ובין כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים לחלקה נפרדת, או חלק בלתי מסוים (מושע) מהם והן בבית או בחלק ממנו ו/או בכל יחידה בבית משותף או בחלק ממנה, והכל - בין שהבית ו/או הנכס ניבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהנכס/ים או הבית ו/או הקרקע עליו הוא נבנה רשמיים כבר בלשכת רישום המקרקעין או בכל גוף או רשות מוסמכת אחרת כהידהות מוגדרות ובין שאלה ייווצרו ו/או ירשמו בעתיד כתוצאה מפעולות אחרות קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום הבית ו/או מספר בתים כבית/בתים משותף/ים ו/או כתוצאה מכל פעולה רישום אחרת שהיא.

2. לעשות בשמי ובמקומי כל הסכם ו/או חוזה עם צדדי ג' לרבות עיריית ירושלים, ועדות התכנון וכיו"ב.

3. להופיע בשמי ובמקומי בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, ולרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות כנין ערים למיניהן, ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמי ובמקומי, על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, תזוים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות, פעולה ו/או רשום של מכר ו/או חכירה ו/או חכירת משנה, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהן ו/או הערות אזהרה למיניהן וייחודן, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקנונים למיניהם בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מחמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל, לעשות כל פעולה ולחתום על מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי הכת וההרשאה הנכונתים (לפי קביעת מורשי) והכל בין בשלמות ובין חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן.

4. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה שאהיה חייב לעשות על פי ההסכם האמור בסעיף 1 לעיל.

5. בייפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה.

ולראיה באתי/נו על החתום היום: 7/2019 **בוני מורדות ירושלים בע"מ**
ת.פ. 515470250

בוני מורדות ירושלים בע"מ
ח.פ. 515470250, באמצעות
בנימין מזרחי ת.ז. 58852856

אישור חתימה

אני הח"מ, חגי מזרחי, עו"ד, מרחוב כנפי נשרים 13, ירושלים, מאשר בזאת, כי ייפוי כח זה נחתם בפני ע"י ח"מ בנימין מזרחי נש"א ת.ז. 58852856 אשר מורשים לחתום בשמח של חברת בוני מורדות ירושלים בע"מ.

חגי מזרחי, עו"ד
ת.פ. 27174

חגי מזרחי, עו"ד

ת צ ה י ר

אני הח"מ גיוני גודת צאלת נקאולח (סימעאן) נושא ת.ז. 978210342 לאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצחיר בזה בכתב כדלקמן:

1. תצחירי זה ניתן להגשתו לתמיכה בהתנגדות המוגשת מטעמי ומטעם בני דודי ובני משפחתי, בשמי ובשם אחיי ואחותיי וגם בשם בני דודי המנוח גברא סימעאן.
2. הריני להצחיר כי נודע לנו על התוכנית מספר 766154 רק אתמול במקרה מטלפונים שקיבלנו מגורמים שונים ששכנים לנו בקרקע.
3. הריני להצחיר כי אנו הבעלים של מספר חלקות קרקע הנמצאות באזור חידוע "חילת סימעאן" הנמצא בדיוק מול תחנת הדלק פו שנמצאת בדרך 60 בכניסה למנהרה בכיוון גוש עציון, חלקות אלה נמצאות בתוך התוכנית הנ"ל שלפיה מתוכננת הקמת חניון אוטובוסים ורמפה דרומית לגילח.
4. אני מצחיר כי אני ביחד עם אחיי ובני דודים שלי, הבעלים של חלקות קרקע חידועות כחלקות 1904, 1907, 1918, 1920 מגוש טבעי מס' 2 (חילת סימעאן).
5. מצ"ב מכתב מעיריית בית גאלח שלפיו הבעלים של החלקות הנ"ל הינם יורשי המנוח סאלח סימעאן.
אני מגיש התנגדות זו בשמי אישית ובשם בני משפחתי לפי הפירוט שלהלן:

 - החלקות הנ"ל הינם במקור בבעלות הסבא שלנו המנוח סאלח סימעאן, שהשאיר אחריו אבו שלי בשם המנוח גיודי סימעאן ודוד שלי המנוח גברא סימעאן ודודה שלי בשם רדא סימעאן.
 - אני אחד היורשים של גיודי סימעאן ביחד עם אחיי סאלח, כרים, לילה, דיאנה, מירי.
 - בן דוד שלי נדים הינו יורש של דודי גברא ביחד עם נביל, נסים, נשאאת, נאדיה, לינדא.
 - כולנו ביחד עם דודתי רדא הבעלים של החלקות הנ"ל שחלק מהם נכנס במסגרת התוכנית הנ"ל ומכאן ההתנגדות שאנו מגישים כנגד התוכנית.

6. הריני להצחיר, כי לא נודע לאף אחד ממנו על התוכנית אלא רק אתמול ולכן אנו שומרים על זכותינו לצרף להתנגדות מסמכים נוספים בתקופה הבאה, וזאת כי לא הספקנו להכין מסמכים בתמיכה להתנגדות.
7. יצויין ויודגש כי לא פורסה התוכנית באזור כביש 60 ולא נודע לנו על פרסום כלשהו, ובבדיקה במערכת נודע לנו כי נעשה פרסום בעיתון "אלסונארה" שהינו עיתון מקומי שלא מחולק בירושלים ולא באזור בית גאלח בכלל שכן המדובר בעיתון שמחולק באזורי צפון הארץ. ועצם הפרסום בעיתון זה מהווה לדעתי ניסיון להעלים את התוכנית מעיני הבעלים של הקרקעות ובעלי העניין הניזוקים מהתוכנית במיוחד אלה שמהתברה הערבית.
8. הריני להצחיר כי מעיון ראשוני בתוכנית מתברר שיש פגיעה רצינית בקניין שלי ושל בני משפחתי שמפורטים לעיל, ומכאן ההתנגדות שלנו בגין התוכנית.

9. הריני להצהיר כי ההתנגדות מוגשת ע"י בא כוחינו עו"ד בסיס עספור וכל האמור בתוכנית מבחינה עובדתית הינו אמת ונכון .

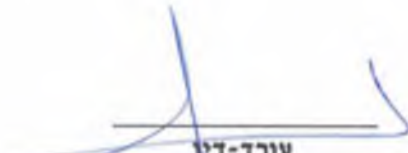
10. אני מצהיר כי תוכן תצהירי זה שתורגם לי לשפה הערבית הינו אמת ונכון וראיה באתי על החתום.



חתימת המצהיר

אישור עו"ד

הנני מאשר בזה כי , ביום 11/12/2024 הופיע בפני עורך-דין בסיס עספור, בירושלים, מר גוני נקאולה סימעאן שזיחה את עצמו ע"פ ת.ז. 978210342 ואחרי שהזהרתיו כי עליו להצהיר אמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו אשר תורגמה לו לשפה הערבית וחתם עליה בפני.



עורך-דין

עו"ד בסיס עספור
BASSIM ASFOUR, ADV.
מ.ר. 39071
חותמת



التاريخ: ٢٠٢٤/١٢/١١

الرقم: Ref.No: _____

لمن يهمه الأمر

تشهد دائرة بلدية بيت جالا بحسب السجلات المحفوظة لدينا بأن قطع الأراضي ذوات الأرقام ١٩٠٤+١٩٠٧+١٩١٨+١٩٢٠ من حوض ٢ طبيعي موقع خلة سمعان مسجلة بإسم جبرا صالح سمعان عن ورثة صالح سمعان.
وبناءً على طلب السادة ورثة صالح سمعان أعطيت هذه الشهادة حسب الأصول.

عيسى القسيس
رئيس بلدية بيت جالا



Asfour- Law Office & Notary
عصفور - مكتب محاماه وكاتب عدل
עספור- משרד עורכי דין ונוטריון

Basseem Asfour, Adv. & Notary

סניף ירושלים : בית חנינא החדשה,
סניף נצרת : כפר החורש- יפיע
דואר : ת.ד 582, ירושלים 91004
טל/פקס : 02-6288412
פלאפון : 050-2003555
Jerusalem: Beit Hanina
Nazareth: Kfar Hahoresht- Jafa
Post: P.O.Box 582, Jerusalem 91004
Tel/ fax: 02- 6288412
Pel: 050-2003555
Mail: Basseemko@hotmail.com

בסיס עספור, עו"ד ונוטריון

11/12/2024

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
רחוב שלומציון המלכה 1
ירושלים

"מבלי לפגוע בזכויות"

א.ג.נ.,

**הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 101-0766154 בניית חניון אוטובוסים ורמפה
ח'לת סימעאן**

בשם מרשיי משפחת סימעאן, המפורטים להלן, הריני להגיש התנגדות זו לתוכנית שבנדון וזאת לאור הפגיעה
הישירה בחלקות הקרקע השייכים למרשיי כפי שיפורט בהמשך.

למכתבי זה מצורף תצהיר ובו פירוט מלא על ההתנגדות ומהווה חלק בלתי נפרד ממכתבי.

1. מדובר בתוכנית הפוגעת ישירות בקניינם של מרשיי ממשפחת סימעאן שהינם הבעלים של חלקות
קרקע רבות הנכללות בתוכנית, ומכאן ההתנגדות.
2. יודגש כי נודע למרשיי על התוכנית מספר 766154 רק אתמול במקרה מטלפונים שקיבלו מגורמים
שונים ששכנים לנו בקרקע.
3. מרשיי הינם הבעלים של מספר חלקות קרקע הנמצאות באזור הידוע "ח'לת סימעאן" הנמצא בדיוק
מול תחנת הדלק פז שנמצאת בדרך 60 בכניסה למנהרה בכיוון גוש עציון, חלקות אלה נמצאות בתוך
התוכנית הנ"ל שלפיה מתוכננת הקמת חניון אוטובוסים ורמפה דרומית לגילה.

4. מרשיי הינם הבעלים של חלקות קרקע הידועות כחלקות 1904, 1907, 1918, 1920 מגוש טבעי מס' 2 (ח'לת סימעאן).

מצ"ב מכתב מעיריית בית גאלה שלפיו הבעלים של החלקות הנ"ל הינם יורשי המנוח סאלח סימעאן.

5. התנגדות זו מוגשת בשם משפחת סימעאן לפי הפירוט שלהלן:

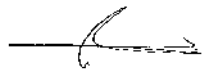
- החלקות הנ"ל הינם במקור בבעלות הסבא שלהם המנוח סאלח סימעאן, שהשאר אחריו המנוח ג'ודי סימעאן והמנוח גברא סימעאן וגב' רדא סימעאן.
- ג'וני סימעאן המצהיר הינו אחד היורשים של ג'ודי סימעאן ביחד עם אחיו סאלח, כרים, לילה, דיאנה, מירי.
- בן דוד של ג'וני מר נדים סימעאן הינו יורש של הדוד גברא ביחד עם נביל, נסים, נשאת, נאדיה, לינדא.
- כל הנ"ל ביחד עם הדודה רדא הינם הבעלים של החלקות הנ"ל שחלק מהם נכנס במסגרת התוכנית הנ"ל ומכאן ההתנגדות שאנו מגישים כנגד התוכנית.

6. יצויין כי לא נודע לאף אחד ממרשיי על התוכנית אלא רק אתמול ולכן אנו שומרים על זכותינו לצרף להתנגדות מסמכים נוספים בתקופה הבאה, וזאת כי לא הספיקו מרשיי להכין מסמכים בתמיכה להתנגדות.

7. יצויין ויודגש כי לא פורסמה התוכנית באזור כביש 60 ולא באזור הקרקעות ולא נודע למרשיי על פרסום כלשהו, ובבדיקה במערכת נודע למרשיי כי נעשה פרסום בעיתון "אלסונארה" שהינו עיתון מקומי שלא מחולק בירושלים ולא באזור בית גאלה בכלל שכן המדובר בעיתון שמחולק באזורי צפון הארץ. ועצם הפרסום בעיתון זה מהווה ניסיון להעלים את התוכנית מעיני הבעלים של הקרקעות ובעלי העניין הניזוקים מהתוכנית במיוחד אלה שמהחברה הערבית.

8. מעיון ראשוני בתוכנית מתברר שיש פגיעה רצינית בקניין שלמרשיי ובני משפחתם שמפורטים לעיל, ומכאן ההתנגדות כנגד התוכנית.

בכבוד רב ובברכה,



בסיס עספור, עו"ד

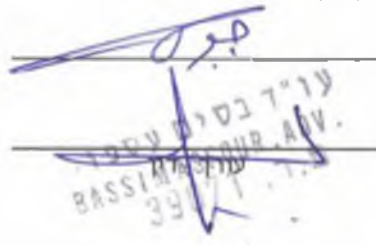
יפוי כוח

אני הח"מ ג'וני גודה זאלח נקאולה (סימאון), ת.ז. מס' 978210342, ממנה בזה את עוה"ד בסימ
עספור ו/או (כולם יחד וכל אחד לחוד) להיות בא כוחי במשפט ו/או בעניין
של בג"פ 366454 מבלי לפגוע בכלליות המינוי יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול
בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל וחנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה ו/או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, הודעה, טענה, תובענה או כל חליך אחר הנוגע או הנובע מהחליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור גן להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, ו/או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
5. למסור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות לחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עורך דין, לקבל בשמי מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פסק דין או החלטה או לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות ע"פ חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא חמן חכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל הנוגע מהעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רושם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, לחתום בשמי במקומי על כל בקשת, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני ראשי לקבלו על פי דין.
11. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי ולטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פועלה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות ע"פ החוק.
13. להעביר יפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעורך דין אחר עם זכות העבה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כוח זה מראש.

מילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ובלשון זכר את לשון נקבה ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 11/11/2014 חתימה _____



עוה"ד בסימאון עספור
BASSIATZKY AV.
3911

תצהיר

אני הח"מ, רמזי אעמיה ת"ז 086967601 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן כדי שיוגש לתמיכה בהתנגדות המוגשת מטעמנו, בשמי ובשם אבי גריס אמיח.
2. אנחנו מתגוררים בבית הידוע בעיריית ירושלים מספר זיהוי נכס 306841190000019, מאז ומתמיד.
3. מעיון התוכנית רואים כי בפועל הגישה לבית שלנו נחסמה.
4. כל הטיעון העובדתי הינו נכון ומדויק, כפי שמפורט בכתב ההתנגדות.
5. זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 03.12.2024 חופיע בפני, עורך דין נסאר מסיס במשרדי ברחוב צלאח אלדין, מר רמזי אעמיה שזהה עצמו ע"י ת"ז 086967601 ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.



עורך דין

Nassar S. Massis, Adv.
נסאר מסיס, עו"ד
L.N. 41730 .מ.ר.

03.12.2024

מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד :

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
רחוב שלומציון המלכה 1
ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון : התנגדות לתוכנית מס' 101-0766154 - חיבור לפביש 60

בשם מרשיי, מר רמזי אעמיה המחזיק בת.ז. 086967601, אחיו ואביו, מר גריס אעמיה, מוגשת בזאת לוועדה הנכבדה התנגדות לפי סעיפים 100 ו-103 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח-1968 (להלן : " החוק"), ביחס לתוכנית מספר 101-0766154, כדלקמן :

1. מרשיי הינם הבעלים המחזיקים ואף מתגוררים, בבית המצוי, בזיחוי נכס 30684-119-000-0019, על חלקת מקרקעין, שחיא בבעלותם (להלן : " הבית"). מצורף בזאת, תיעדו מעיריית ירושלים, בדבר זיחוי הנכס.
2. כהתאם לתוכנית החדשה, תיחסס הכניסה לבית, ובסופו של דבר, יפגע קניינם של מרשיי באופן חמור ביותר. לא ברור מדוע עובדה זו, לא נלקחה בחשבון, תוך התעלמות מהזכויות של מרשיי.
3. עם שלילת הכניסה לבית, אזי מרשיי יאבדו את קורת הגג שלהם, ואין כל סיבה מדוע לאשר את התוכנית, כשבפועל מטרתה, ביחס למרשיי הינם גזילת קניינם.
4. מעיון בתוכנית, רואים כי לא עמדו בפני מציעים התוכנית, שיקולים רלוונטיים ביחס למאור לעיל, וזאת כדי להשאיר את הגישה לבית פתוחה, תוך התעלמות מוחלטת מקניינם של מרשיי, לרבות גישתם, לבית.
5. ואף, ברור הוא כי עסקינו בגזילה חד משמעית, מזכות יסודית, לרבות התעלמות מוחלטת, מזכותם של מרשיי לעשות שימוש במבנה, כפי שנחגו במשך דורות, ואף פגיעה בתשתיות של הבית, כגון חיבור לחשמל / מים טלפון וכו'.
6. על פי החוק, הפגיעה בזכויות מרשיי, אינה מידתית, יש בה מעבר למידה הנדרשת, ונוגדת את הדין.
7. המדובר בפגיעה קניינית וכלכלית קשה, בלתי סבירה ובלתי מידתית, שכן לאחר חקיקת חוק יסוד כבוד האדם וחירותו, ממושכלות היסוד חם שזכות קניינית יש לה מעמד, ואין לפגוע בה.

8. בהחלט, יש לתקן את התוכנית המוצעת, כדי להשאיר את מרקם החיים של מרשיי, כפי שנהגו לעשות במשך דורות.

9. יש להזיז את גבולות התוכנית, על מנת להשאיר את הגישה אל הכית כפי שנהגו מרשיי במשך דורות.

10. יש לספק למרשיי, גישה חופשית לבית, לרבות המתקנים הקיימים, ואף תחזוקתם, על ידי הגורמים המוסמכים.

11. לפיכך יש להורות על קבלת ההתנגדות, יש לתקן את התוכנית, כך שכביש המתנגדים, יהיה על שטח של טיפול נופי, עם יעוד בניה, ולא על שטח של דרך.

12. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, יש לתקן את הוראות ו/או תשריט התוכנית בהתאם לאמור לעיל.

13. המבקשים פונים בכקשה, ומבקשים לזמנם לדיון בהתנגדות, ושומרים לעצמם, את הזכות להוסיף טענות בעל פה, בעת הדיון בהתנגדות.

14. להתנגדות זו, מצורף תצהיר של מר רמזי אעמיה.


בכבוד רב,
נסאר מסיס, עו"ד



לכבוד

אעמיה גריס ובניו
בית גאלה 9999
ירושלים 97300

תאריך: 24/05/22

7025638-001

כל פניה נא לזיין מספר זה
في كل توجه الرجاء ذكر هذا الرقم

זיהוי נכס : 30684-119-000-0019

ת"ז: 984491522

קבלה לתשלום ארנונה

פרוט תשלומים: ארנונה

קרן שנה נוכחית : 2,497.20
הצמדה שנה נוכחית : 77.29
קרן שנים קודמות:
הצמדה שנים קודמות:

760121 036316796 984491522
0151055 261-084 10 180-192
257210 1444 0016
7025638 21/06/22

סח"כ : 2,574.49

תשלום המבוצע באמצעות שובר זה הינו עבור חובות עיד פיקה
בלבד ואינו כולל הוצאות משפט (שיכ"ט ואגרות). עליך לפנות
למשרד עורך הדין המייצג את העירייה ע"מ להסדיר את החוצאות.

אסמכתא : 036316796-6
קוד מדווח: 590

| חותמת קופה/בנק |

לתשלום: 2,574.49 ש.ח.

כ"ח ניסן תשפ"ד 06/05/2024

אעמיה גריס ובניו

מס' חשבון: 7025638001

בית גאלה 9999

מס' זיהוי נכס:

תאריך אחרון לתשלום: 05/06/2024

מס' חשבון	שם תמנה	סכום	תאריך	תאריך	מס' זיהוי נכס
7025638001	תשלום קרן	2,599.20	31/12/2024	01/01/2024	37482781
7025638001	תשלום הצמדת קרן	14.80	31/12/2024	01/01/2024	37482781
7025638001	תשלום ריבית קרן	54.08	31/12/2024	01/01/2024	37482781
7025638001	תשלום הצמדת ריבית	0.31	31/12/2024	01/01/2024	37482781

תשלום המבוצע באמצעות שובר זה חיטו עבור חובות עירייה בלבד ואינו כולל הוצאות משפט (שכ"ט ואגרות). עלייך לפנות למשרד עורך הדין המייצג את העירייה ע"מ להסדיר את החוצאות.

אסמכתא: 37482781-4
 קוד קופסה: 61991100003748278170256380010000002668394807
 | חתמת קופסה / בנק |
 61991100003748278170256380010000002668394807
 05/06/2024 10:00:00
 תאריך אחרון לתשלום: 05/06/2024
 מס' זיהוי נכס: 37482781

לתשלום: 2668.39 ש.ח

נא לקפל כאן לפני תלישה

הודעת זיכוי



עירייה ירושלים - הגזברות
 קוד מוטב: 61-99110
 שם: אעמיה גריס ובניו
 אסמכתא: 37482781-4
 ח-ן דואר: 5-20002-9
 תאריך: 06/05/2024
 קוד מדואר: 601
 כתובת: בית גאלה 9999
 חשבון: 7025638001
 תאריך אחרון לתשלום: 05/06/2024
 | חתמת קופסה / בנק |

לתשלום: 2668.39 ש.ח

שובר תשלום מספר 6-37106655

א' תמוז תשפ"ג 20/06/2023

אעמיה גריס ובניו

בית גאלה 9999

7025638001

תאריך אחרון לתשלום: 20/07/2023

ת.ס. שובר	מס' תאריך	על תאריך	סכום שורת	מס' חשבונית	שם חשבונית	יומיון
37106655	01/01/2023	31/12/2023	2,531.40	ארנונה	תשלום קרן	7025638001
37106655	01/01/2023	31/12/2023	64.64	ארנונה	תשלום הצמדת קרן	7025638001
37106655	01/01/2023	31/12/2023	71.30	ארנונה	תשלום ריבית קרן	7025638001
37106655	01/01/2023	31/12/2023	1.82	ארנונה	תשלום הצמדת ריבית	7025638001

נרשמה הודעה על תביעה משפטית

אסמכתא: 37106655-6
קוד קופה: 601

לתשלום: 2669.16 ש.ח | חותמת קופה / בנק

מס' חשבונית: 0151039
מס' חשבונית: 0151039
מס' חשבונית: 0151039
מס' חשבונית: 0151039

נא לקפל כאן לפני תלישה

הודעת זיכר



תאריך: 20/06/2023

עיריית ירושלים - הגזברות

קוד מדוח: 601

קוד מוטב: 61-99110

מסבת: בית גאלה 9999

שם: אעמיה גריס ובניו

חשבונית: 7025638001

אסמכתא: 37106655-6

תאריך אחרון לתשלום: 20/07/2023

חן דואר: 5-20002-9

חותמת קופה / בנק

לתשלום: 2669.16 ש.ח

יפוי כח

אני הח"מ _____ אעמיה רמזי ת.ז. 086967601 מ

ממנה בזה את עו"ד נסאר מסיס ו/או עו"ד _____

(כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כחי במשפט של _____

נגד _____ בעניין _____ הגשת תהגדות _____

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות ערעור, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל, ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פרוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
5. למסור כל ענין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהענינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו כביהמ"ש או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהענינים הנ"ל לרבות הוצאות ביהמ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי וליצגני בפני רשם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עיסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
11. ליצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
13. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

המלים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.
ולראיה באתי על החתום, היום יום _____

לחודש 12 / 2024

חתימה _____

הנני מאשר את חתימת עו"ד הנ"ל

Nassar S. Masjis, Adv.
נסאר מסיס, עו"ד
מ.ר. 2730

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

עיריית ירושלים

א.ג.נ

הנדון: התנגדות לתכנית חניון אוטובוסים ורמפה מס' 101-0766154

1. בשם מרשיי, בעלי זכויות בקרקעות נשוא פרסום מוגשת בזו התנגדות לתכנית שבנדון.
2. התכנית הנ"ל כוללת בתחומה שני מגרשים שנרכשו באמצעותי בשנת ת-70:
 - א. מגרש הידוע כגוש 2, חלקה 1803, באדמות הכפר בית ג'אלה. מסומן בתשריט המצ"ב כ A1.
 - ב. מגרש הידוע כגוש 2, חלקה 2896, באדמות הכפר בית ג'אלה, מסומן בתשריט המצ"ב כ A2.
3. בחתאם לתשריט המצ"ב, ניתן לראות כי ישנה חפיפה בשטח החניון ותחנת הדלק המתוכננים לשטח A1, בהיקף של כ 9 דונמים.
4. כמו כן ישנה השקה למגרש A2, מה שפוגע בקווי הבניין המאושרים לבנייה במגרש זה, במסגרת תבי"ע 5575 שכבר פורסמה למתן תוקף.
5. בכוונתי ובכוונת מרשיי לקדם בשטח תבי"ע לשימושים שונים, אשר אינם מתכתבים עם המבקש על ידכם.
6. כמו כן ברצוני למחות על תעובדה שתכניתם האמורה הוכנה ופורסמה ללא שיתוף וללא קיום שית, כך שתקח בחשבון את התכניות העתידיות לגבי הקרקע, לטובת כל הצדדים.
7. מבקש להזמין בפי התעדה ולשטוח את טענותיי, תוך שמירה על זכויותי וזכויות מרשיי לקדם שימוש בקרקע ולמנוע פגיעה כלכלית בנכסים אלו שנרכשו בכסף מלא.

בכבוד רב

עו"ד אמיר אלעד



תצהיר

אני הח"מ, אמיר אלעד ת.ז. 049395536, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלקמן:

1. אני עושה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי שהגשתי בעניין חניון אוטובוסים ורמפת, לפי תבייע 101-0766154.
2. כל מה שנכתב בהתנגדותי הוא אמת לפי מיטב ידיעתי וחבנתי.
3. אני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.


אמיר אלעד

אישור עו"ד

הנני מאשרת כי ביום 28.11.2024 הופיע בפניי, עו"ד גורביץ יקטרינה מ.ר. 75357, במשרדי ברחוב זיבוטנינסקי 9 בבני ברק, מר אמיר אלעד ת.ז. 049395536, ואחרי שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישור את נכונות הצהרתו לעיל וחתם עליה.


עו"ד גורביץ יקטרינה

גורביץ יקטרינה עורכת דין
מס' רישיון 75357

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

עיריית ירושלים

א.ג.נ

הנדון: התנגדות לתכנית חניון אוטובוסים ורמפה מס' 101-0766154

1. בשם מרשיי, בעלי זכויות בקרקעות נשוא פרסום מוגשת בזו התנגדות לתכנית שבנדון.
2. התכנית הנ"ל כוללת בתחומה שני מגרשים שנרכשו באמצעותי בשנת ת-70:
 - א. מגרש הידוע כגוש 2, חלקה 1803, באדמות הכפר בית ג'אלה. מסומן בתשריט המצ"ב כ A1.
 - ב. מגרש הידוע כגוש 2, חלקה 2896, באדמות הכפר בית ג'אלה, מסומן בתשריט המצ"ב כ A2.
3. בחתאם לתשריט המצ"ב, ניתן לראות כי ישנה חפיפה בשטח החניון ותחנת הדלק המתוכננים לשטח A1, בהיקף של כ 9 דונמים.
4. כמו כן ישנה השקה למגרש A2, מה שפוגע בקווי הבניין המאושרים לבנייה במגרש זה, במסגרת תבי"ע 5575 שכבר פורסמה למתן תוקף.
5. בכוונתי ובכוונת מרשיי לקדם בשטח תבי"ע לשימושים שונים, אשר אינם מתכתבים עם המבקש על ידכם.
6. כמו כן ברצוני למחות על תעובדה שתכניתם האמורה הוכנה ופורסמה ללא שיתוף וללא קיום שית, כך שתקח בחשבון את התכניות העתידיות לגבי הקרקע, לטובת כל הצדדים.
7. מבקש להזפיע בפי התעדה ולשטוח את טענותיי, תוך שמירה על זכויותי וזכויות מרשיי לקדם שימוש בקרקע ולמנוע פגיעה כלכלית בנכסים אלו שנרכשו בכסף מלא.

בכבוד רב

עו"ד אמיר אלעד



תצהיר

אני הח"מ, אמיר אלעד ת.ז. 049395536, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלקמן:

1. אני עושה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי שהגשתי בעניין חניון אוטובוסים ורמפת, לפי תבייע 101-0766154.
2. כל מה שנכתב בהתנגדותי הוא אמת לפי מיטב ידיעתי וחבנתי.
3. אני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.


אמיר אלעד

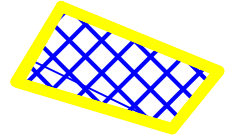
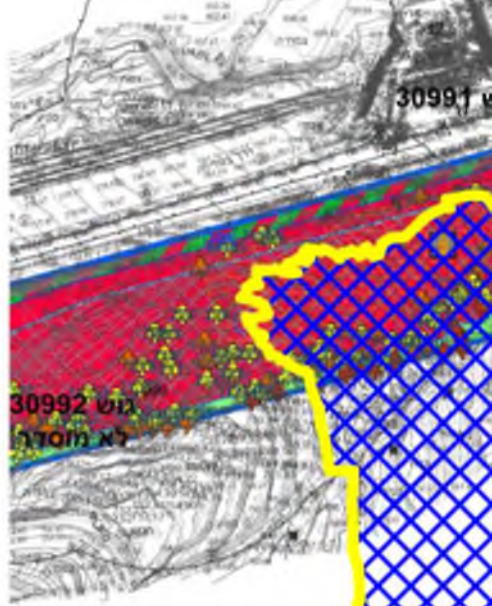
אישור עו"ד

הנני מאשרת כי ביום 28.11.2024 הופיע בפניי, עו"ד גורביץ יקטרינה מ.ר. 75357, במשרדי ברחוב זיבוטינסקי 9 בבני ברק, מר אמיר אלעד ת.ז. 049395536, ואחרי שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישור את נכונות הצהרתו לעיל וחתם עליה.

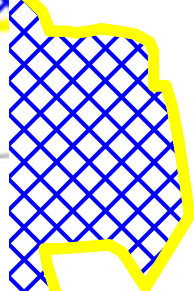

עו"ד גורביץ יקטרינה

גורביץ יקטרינה עורכת דין
מס' רישיון 75357





גוש
לא חסדר





משרד עורכי דין ונטריון

ננר את ננר ושות' משרד עורכי דין ונטריון
NENER & NENER Law Offices-Notary

MBC A Building 3D Floor Unit 321 Regus
1 Tzur St. Mevasert Zion 80747018
99 Yigal Alon St. Tel Aviv 6193002
Tel: 02-6254161. 054-4661662

בנין MBC A קומה 3 יחידה 321 מתחם ראיס
רח' צור 1 מבשרת ציון סיקוד 9074018
מגדל אלון 2 - רח' יגאל אלון 99 קומה 31 תל אביב 6133002
טלפון: 02-6254161. 054-4661662

E-mail: yn@neneradv.co.il רוא"ל:

Itzhak Nener Z"l (1949-2012), Founder
Yehoshua Nener, Adv-Notary-Mediator

יצחק ננר ז"ל (1949-2012). מייסד
יהושע ננר. ש"ד. נטריין ומגשר

28/11/2024

לכבוד
הוועדה מחוזית לתכנון ולבניה
ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מפורטת תב"ע 0766154

כשם מרשותי לילי נבואיה מוסא, ת.ז. 069596781 דינה ווילר ת.ז. 28532273, מרים שאוליאן ת.ז. 011952389 שרה סמיר ת.ז. 206097941, חיה תקווה סמיר ת.ז. 059854976, חגר מיטלמן ת.ז. 300898467 מוגשת בזה התנגדות לתכנית המפורטת שבנדון המתייחסת להקמת חניון אוטובוסים והקמת רמפות כניסה ויציאה לשכונת גילה (ממזרח לרחוב אונטרמן וחיבור לרחוב האנפה ממערב).

התכנית מהווה שינוי של תכנית 3944 והחלפה של מספר תכניות קודמות.

התוכנית ממוקמת לאורך כביש 60 במקטע שמתחיל ממזרח תחנת הדלק ובחיבור צפונה לרחוב אונטרמן ועד לחיבור ברחוב האנפה ממערב. חניון האוטובוסים מתוכנן במקטע זה מדרום צמוד דופן לכביש 60.

גוש 30988 חלקות 13

גוש 30991 חלקי חלקות 11

גושים 999, 9999, 30955, 30950, 30985, 31814, 30992, 30990, 30989 – בכל הגושים החלקות הן 999.

כפי שיובהר בהמשך הרי התכנית הינה בלתי חוקית שכן היא מתוכננת בשטח השייך למרשותי בלי שנעשו פעולות המאפשרות זאת.

כידוע סעיף 11 לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969 קובע כדלקמן:-

11" הבעלות בשטח של קרקע מתפשטת בכל העומק שמתחת לשטח הקרקע, בכפוף לדינים בדבר מים, נפט, מכרות, מחצבי וכיוצא באלה, והיא מתפשטת בחלל הרום שמעליו, אולם בכפוף לכל דין, אין בכך כדי למנוע מעבר בחלל הרום" תהדגשה שלי- (ג.י.)

במלים אחרות על פי החוק השטח בו מתוכננת הרמפה האמורה, בהיותו בחלל הרום שמעל לחלקת מרשותי, שייך בכלל למרשותי. ומשכך אין כל אפשרות לבצע את התכנית ללא הסכמתן במצב החוקי הקיים.

כל יתר הטענות בהתנגדות זו הן בכפוף לטענה האמורה.

מרשותי, אשה גרושה ובנותיה, הינן תבעלים של נכס בן 5 וחצי דונם ועליו בית המגורים של מרשותי. בו 4 מרשותי מתגוררות בפועל. (האמא לילי נבואיה מוסא, ובנותיה הבגירות דינה ווילר, הגר מיטלמן, ושרה סמיר) הנכס נמצא בכפר ביר עונה 112 בחלקה 999 הנמצא בשטח העירוני של ירושלים. המדובר בבית כפרי בסביבה כפרית, שלווה ושקטה ובשטח שעליו עצי פרי.

הנכס של מרשותי נמצא ממש מתחת לרמפה המתוכננת לכניה כ 200 מטר ממש מעל חלקת מרשותי, כך שבנייתה מעל חלקתן של מרשותי תגרום להן לנזק תמור לפגיעה באיכות חייהן, מפגעי רעש וזיהום אוויר כתוצאה מעשרות אלפי המכוניות המתוכננות לעבור שם מדי יום, הגבלות בבנייה במקום של בניין רב קומות בחלקתן של מרשותי וכן לנזקים כספיים ניכרים לרבות ירידת ערך חלקתן.

כך גם בניית חניון ל-400 אוטובוסים ממש בסמיכות לנכס של מרשותי, תגרום להן לפגיעה חמורה באיכות חייהם, מפגעי רעש וזיהום אוויר מ-400 האוטובוסים הנכנסים ויוצאים בכל שעות היום וחלילה, וכן לנזקים כספיים משמעותיים לרבות ירידת ערך חלקתן.

משכך מרשותי מתנגדות לתכנית המוצעת. ומבקשות לאפשר להן לשטוח את התנגדותן בדיון שיתקיים בתכנית.

לקראת סיום אציין כי כלל לא הודעתם למרשותי על התכנית, על אף שהיא פוגעת בהן באופן ישיר ושחן באותו גוש וחלקה, כנשוא התכנית. מסתבר שכלל לא פירסמתם את דבר התכנית בבית ג'אלה ובאזור מגורי מרשותי, הפרסום היה רק ברחוב האחלמה בגילה שם, כפי שחסתבר למרשותי בדיעבד מגורם שלישי, נתלה שלט עם ההודעה ליום אחד בלבד (!!) ולאחר יום הוא חוסר מחמקום. למרשותי כאמור נודע דבר התכנית רק באקראי ומשכך הן נאלצו להגיש את החתנגדות ברגע האחרון ממש.

בכבוד רב
יהושע ננר עו"ד



תצהיר

אני דינה ווילר ת.ז. 28532273 החיימ לאחר שהזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי אחרת אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק מצהירה בזה בכתב כדלקמן:-

1. תצהירי זה ניתן בתמיכה להתנגדות המוגשת על ידי לתכנית מתאר מפורטת מס' 0766154.
2. העובדות הכלולות בהתנגדות הינו אמת למיטב הבנתי ואמונתי.
3. הטעונוים המשפטיים הם לפי עיצה משפטית שקיבלתי.
4. אני מצהירה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה- אמת.


דינה ווילר

אישור

אני, יהושע ננר, עוד החיימ

מאשר בזה כי ביום 28/11/2024

הופיעה בפני הגב' דינה ווילר

המוכרת לי אישית ולאחר שהזהרתי

כי עליה לאמר את האמת וכי אחרת תהיה

צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא

תעשה כן חתמה בפני על תצהירה זה.


חתימה


ח.ו.ת.מ.ת.
מס' 1080
מחלקת משפטית
משרד הביטחון והצבא
תל אביב-יפו
טל: 054-6259161, 02-6259162

יפוי כח

אני / שם לילי נבאויה איברהים מוסא ת.ז. 069596781

ממנה/ ים בזה, את עורך הדין יהושע ננר ו/או מי ממשרדו, להיות בא כחי, הנכון והחוקי, ולייצג אותי בכל הנוגע בכל הנוגע להגשת התנגדות לתכנית מתאר מפורטת מס' 0766154, לרבות הגשת חשגה, כל הליך משפטי כגו ערר, וכן ערעור בפני ועדת ערר וכן בפני בית המשפט

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כוחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, החל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. להגיש בשמי כל כתב בי דין בתיק דנן..
2. לחתום ולהגיש בשמי כל ערר, ערעור, תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כתב הגנה ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, חשגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
3. לייצגני ולחופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל ועדת ערר, בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שחברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
4. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיחיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
5. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
6. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
7. לגבות את סכום ההוצאות שייפסק לזכותי, ככל שייפסק בהליך דנן, תביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.

ולראיה באתי על החתום היום 28 לחודש נובמבר 2024

 חתימה

אני הי"מ יהושע ננר, עו"ד מאשר את חתימת הנ"ל.

יהושע ננר, עו"ד ונוטריון
מ.ר. 6330
בנין א 188 חומה 3 יחידה 321 סניף רמת גן
רח' צור 1 מבשרת ציון מיקוד 2074018
טל': 02-6254161, 054-4861662

יפוי כח

אני / שם דינה ווילר ת.ז. 28532273

ממנח/ ים בזה, את עורך הדין יתושע נגר ו/או מי ממשרדו, להיות בא כחי, הנכון והחוקי, ולייצג אותי בכל הנוגע בכל הנוגע להגשת התנגדות לתכנית מתאר מפורטת מס' 0766154, לרבות הגשת השגה, כל הליך משפטי כגו ערר, וכן ערעור בפני ועדת ערר וכן בפני בית המשפט

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כוחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הנאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחגיש בשמי כל כתב בי דין בתיק דנן..
2. לחתום ולהגיש בשמי כל ערר, ערעור, תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כתב הגנה ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
3. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל ועדת ערר, בתי המשפט, בתי הדין למינהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
4. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
5. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
6. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
7. לגבות את סכום ההוצאות שייפסק לזכותי, ככל שייפסק בהליך דנן, תביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.

ולראיה באתי על תחתום היום __ לחודש נובמבר 2024

חתימה


אני הי"מ יהושע נגר, עו"ד מאשר את חתימת הנ"ל.


יהושע נגר עו"ד ונוטריון
מ.ד. 6330
ת"ד 9074018
054-6661662, 02-6259161

יפוי כח

אני / שם שרה סמיר ת.ז. 20609799/

ננר ו/או מי ממשרדו, להיות בא כחי, הנכון והחוקי, ולייצג אותי בכל הנוגע בכל הנוגע להגשת התנגדות לתכנית מתאר מפורטת מס' 0766154, לרבות הגשת השגה, כל הליך משפטי כגו ערר, וכן ערעור בפני ועדת ערר וכן בפני בית המשפט

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כוחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. להגיש בשמי כל כתב בי דין בתיק דנן..
2. לחתום ולהגיש בשמי כל ערר, ערעור, תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כתב הגנה ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
3. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל ועדת ערר, בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
4. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיחיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
5. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
6. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
7. לגבות את סכום ההוצאות שייפסק לזכותי, ככל שייפסק בהליך דנן, תביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.

ולראיה באתי על החתום היום __ לחדש נובמבר 2024


חתימה

אני ה"מ יהושע ננר, עו"ד מאשר את חתימת הנ"ל.


יהושע ננר, עו"ד ונוטריון
מ.ר. 6330
ת.ז. 9874018
משרד עו"ד יהושע ננר
054-4667662



התייחסות המנהל הקהילתי - רמפות כביש 60 וחניון אוטובוסים 101-766154

אני הח"מ יונתן כהן נושא ת.ז. 36866416 ולאחר שהזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי באם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני עושה את חצהירי זה בחמיכה להתנגדות שאני מגיש לוועדה המחוזית לתכנון ובניה בירושלים לחכנית מס' 101-766154
2. הנני להצהיר כי כל העובדות המפורטות בהתנגדותי אמת לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.
3. זהו שמי וזו חתימתי ותוכן חצהירי אמת.

יונתן כהן

חתימת המצהיר

שכונת גילה עוברת בשנים האחרונות תהליכי תכנון אינטנסיביים. הן בהתחדשות עירונית והן בעיבוי שטחי מורדות השכונה. כתוצאה מכך בשנים הקרובות צפויים להצטרף לגילה אלפים רבים של תושבים. התכנית הנידונה מציעה חיבורים נוספים ויציאות נוספות מהשכונה ואנו מברכים על כך.

התכנית מציעה שני חיבורים בין שכונת גילה לכביש 60 - חיבור מזרחי וחיבור מערבי.

החיבור המערבי מתחבר לשטחים שאינם מבונים כיום - שטח עליו מתוכננת שכונת מורדות דרום גילה - 13261. בימים אלו מתבצע תכנון מחדש של שטחים אלו ולצערנו בעקבות כך ההתכנות שהחיבור הנ"ל ימומש בשנים הקרובות נמוכה. בעקבות כל הנ"ל אנו מבקשים כי שלביות הביצוע של התכנית תקבע כי מתן אישור לפתיחת חניון האוטובוסים (טופס 4) יותנה בביצוע החיבור המזרחי לשכונת גילה. אנו מבקשים לתלות את שני החלקים אחד בשני כדי להבטיח את הקישוריות לשכונה במקביל לתהליכי ההתחדשות והעיבוי.

בברכה,

יונתן כהן

יו"ר ועדה פיזית, מנהל קהילתי גילה

ליצירת קשר

אדר' אור הירשהרון

מתכנתת שכונתית גילה

Gilgo.plan@gmail.com

אימות חתימה

אני הח"מ איל סימן טוב עו"ד מאשר בזאת כי ביום 24/10/2019 הופיע בפני יונתן כהן נושא ת.ז. 36866416 ולאחר שהזהרתי כי עליו לאמר את האמת וכי האם לא יעשה כן צפוי לעונשים

הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני:

איל סימן טוב, עו"ד
מ.ר. 32570

חתימת עו"ד

איל סימן טוב
שם עו"ד

- מסמך זה כולל 17 עמודים -

יום רביעי, 30.10.2024

לכבוד:

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
ירושלים



גבירות ואדונים נכבדים,

הנדון:

התנגדות לתכנון רמפות-כבישים באזור דרום-מזרח גילה

תב"ע מס' 0766154

במסגרת תב"ע 0766154 מתוכננות להיבנות באזור דרום-מזרח גילה שתי רמפות-כביש:

- (1) רמפה מדרום למתחם 'אחוזה' (שלושת הבניינים ברח' אלטשולר), שתקשר בין רחוב אבנר חי שאקי שבדרום גילה לכביש 60 ולחניון גדול לאוטובוסים שייבנה מזרחה לו. להלן: **רמפה שאקי-כביש 60**.
- (2) רמפה שתקשר בין רחוב האחלמה שבדרום גילה לרחוב הרב אלטשולר, שתעבור מעל המחצבה חנטושה (במעשה תחליף לכביש האחלמה-אלטשולר שבוטל בינתיים). להלן: **רמפה האחלמה-אלטשולר**.

מבוא

אני בעל דירה ותושב באזור 'שכונת אחוזה' שבדרום-מזרח שכונת גילה רבתי, המתרכזת כיום רובה ככולה סביב הרחובות דוגה, פולוצקי ואלטשולר. אני מגיש בזאת התנגדות לתכנון הנוכחי של תב"ע 0766154, שנעשה בהקשר לתכנית הרעיונית לפיתוח אזור דרום-מזרח גילה (תב"ע מס' 1284223).

אני מכהן כיום כראש ועד-התושבים של מתחם 'אחוזה' ברח' אלטשולר והוסמכתי לייצג בפנייתי את כלל תושביו (105 משקי-בית, כ-400 נפש). כמו כן, אני חבר בוועד-הפעולה של כל שכונת 'אחוזה' (הרחובות דוגה, פולוצקי ואלטשולר) ומייצג גם אותם (בסה"כ כ-400 משקי-בית, כ-1,200 נפש).

פרויקט רמפות-הכבישים המוצעות בתב"ע מס' 0766154 אינו מפעל הפיתוח היחיד המתגשם כבר, או צפוי להתגשם בשנים הקרובות באזור השכונה שלנו.

בנוסף לו מתגשמים ומתוכננים להתגשם בצמוד לה כבר בשנים הקרובות עוד שלושה פרויקטים של פיתוח בעלי השלכות חשובות על היקפי התנועה המוטורית ועל זמינות מקומות החנייה ברחובותינו:

(א) חניון חנה וסע גדול מאוד (כ-1,000 מקומות חניה) בהקשר לקו הכחול של הרכבת הקלה, שכבר אושר והוחל בבנייתו ממזרח לקצה הצפוני של רחוב דוגה, (להלן : חח"ס).

(ב) בניוי בהיקף גדול למטרות מגורים, מסחר, תעסוקה, תיירות ותעשייה: על השטח שבין הבתים שבצד המזרחי של רחובות דוגה ואלטשולר לבין כביש 60 (כביש המנהרות), מרח' הרוזמרין דרומה עד הכניסה למנהרה הקצרה (הצפונית), ומערבה משם עד לרח' האחלמה, וכן השטח שמדרום וממערב לבתים שבדרום ומערב רחוב דוגה, וכן השטח שבין בנייני הביטחון לפרויקט 'אחוזת-יניב', שפרויקט מבואות-גילה (תב"ע מס' 101-1164433, 761 יח"ד ועוד אשכול גנים, בית-ספר וחנויות. ראו פירוט בהמשך) ופרויקט שלושת המגדלים (תב"ע מס' 739912, שלושה מגדלי מגורים, כולל שתי קומות מסחר ו-???? דירות), שכבר אושר והוחל בהכנות לבנייתו) מהווים חלקים בלתי נפרדים ממנו - כל השטח הזה מכונה כיום בעיריית ירושלים (ובמוסדות התכנון?) 'אזור תכנון דרום-מזרח גילה', (להלן : תכנית דמ"ג). (ג) גוש מוסדות-חינוך מצפון ל'אחוזת-יניב': במסגרת תכנית דמ"ג מתוכנן להיבנות בין בנייני הביטחון לפרויקט 'אחוזת-יניב', וממערב לצפון רח' דוגה, "גוש מוסדות חינוך", שיחייב לסלול דרכי גישה אליו לצורך אספקה, תחזוקה ובעיקר הסעות תלמידים.

היות שכל אחד משלושת מפעלי הפיתוח העירוני חללו (חח"ס, תכנית דמ"ג וגוש מוסדות-החינוך) יתרום באורח משמעותי מאד להגברה ניכרת ביותר של בעיות התנועה והחניה ב'שכונת אחוזה', ובצומת המרומזר הרוזמרין-דוגה, חייבת הוועדה המקומית לשקול את השלכות תכנון התחבורה הנוכחי של האזור הקשור בפרויקט מבואות-גילה בהקשר ישיר לחלכות הצפויות מארבעת מפעלי הפיתוח הנוספים הנ"ל גם יחד, כלומר כמכלול אחד!

חלק א

מצב התחבורה והחניה בשכונת 'אחוזה' כיום

רחובות שכונת 'אחוזה' (דוגה, פולוצקי ואלטשולר) תוכננו ואושרו בזמנו (לפני למעלה מ-40 שנה) על-ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה של עיריית ירושלים,

וע"י הוועדה המחוזית, במתכונת צרה ומבלי לתת לתושבים פתרונות חניה משביעי-
רצון לטוות ארוך בצדי הרחוב או בחניונים על או תת-קרקעיים בתחומי השכונה או
 מגרשי חבתיים.

א) ברחוב פולוצקי מחנים התושבים את המכוניות במקביל לכביש משני צדי הרחוב
 כך שכמעט לא נשאר ביניהן מרווח מספיק למעבר רכב אחד שגודלו עולה על זה של
 מכונית פרטית ממוצעת. מעבר בו-זמני ברחי פולוצקי של שני כלי רכב זה לצד זה
 (בכיוונים מנוגדים או לצורך עקיפת רכב שנעצר) אינו אפשרי כלל!

ב) ברחוב אלטשולר (מתחם 'אחוזת') לא הוקצה כלל (באישור הוועדות הנ"ל!) שטח
למדרכות להולכי רגל ולא נבנו מפלסים מוגבהים למדרכות - מצב המסכן מאד את
ילדי השכונה!!! אמנם נבנה שם חניון תת-קרקעי נרחב, אך מספר מקומות החנייה
 בו קטן בהרבה ממספר המכוניות שבידי התושבים, שלא לדבר על מבקרים ונותני-
 שירות מכל הסוגים. התושבים מחנים את המכוניות משני צדי הרחוב דמוי פרסה
הפנימי שבין שלושת הבניינים, בצד אחד במקביל לכביש ובצד הנגדי באלכסון (כדי
 לאפשר חנייה ליותר מכוניות). הנסיעה בין הבניינים היא חד-סטריית, והמרווח
 שנשאר בין המכוניות החונות משני הצדדים מאפשר בקושי מעבר מכונית
משפחתית רגילה אחת!

ג) רחוב דוגה הוא דו-כיווני ורחב קצת יותר, אך מספר מקומות-החנייה שבחניונים
 שמתחת לבניינים שלו קטן מן הנדרש ורוב התושבים נאלצים להחנות את
מכוניותיהם ברחוב. בשל מצוקת החנייה, המכוניות חונות בצדו המערבי (כיוון
 נסיעה דרומה) במקביל לכביש, ובצדו המזרחי (כיוון נסיעה צפונה) בניצב לכביש!
 בין שתי שורות המכוניות החונות הללו נשאר מרווח צר בלבד, שבקושי מאפשר
מעבר שתי מכוניות במקביל (בכיוונים מנוגדים או לשם עקיפה), ואם אחד הרכבים
 החונים גדול קצת יותר ובוולט קצת מן השורה - גם זה לא אפשרי! על אחת כמה כך
 כשמדובר במיניבוסים, אוטובוסים ומשאיות!

ד) 'השטח החום' בדרום רח' דוגה: ממזרח לקצה הדרומי של רח' דוגה והקצה
 הצפוני של רח' אלטשולר נמצא 'שטח חום' בבעלות עיריית ירושלים, שעליו בנוי
 כבר בניין בית-כנסת לא קטן (דו-קומתי) וכן מגרש משחקי כדור ופינת מתקני כושר
 למבוגרים (שנבנו לאחרונה ואנו מברכים על כך!). לפי הידוע לנו, על שאר השטח
 החום הזה מתוכנן לקום עוד אשכול-גנים לילדים בעלי מוגבלויות, ומכאן שלא
 ייוותר בו כמעט (או בכלל) שטח לחנייה. המשך פיתוח השטח החום הזה עלול ליצור
 כמה בעיות תחבורה וחניה:

ד.1. הגדלת עומס התנועה: כבר כיום, חלק ממשתמשי בית-הכנסת מגיע אליו בימי
 החול וחול-המועד במכוניות פרטיות, ומחנים אותן לצד הכביש בצפיפות, ולעתים

- בניצב למדרכה. המצב יחמיר עם הפעלת אשכול הגנים המתוכנן (או כל מוסד אחר שיוקם שם), כי צוות הגנים (הגדול הרבה מן הרגיל במוסדות לילדים בעלי מוגבלויות) ולפחות חלק מן התורים יגיעו לשם במכוניות פרטיות. **רוב תוספת התנועה הזאת צפויה להגיע בשעות הלחץ!**
- ד.2. **הגדלת מצוקת החנייה:** אנשי צוות הגנים ישאפו כמובן להתנות את מכוניותיהם בקרבת אשכול-הגנים עד סוף יום העבודה. רוב הילדים יגיעו אמנם בהסעות מאורגנות במיניבוסים, אך גם אלה דורשים מקום עצירה במקביל לכביש להורדת והעלאת הילדים (ויש להביא בחשבון שתהליך ההעלאה וההורדה של ילדים נכים הוא מורכב וארוך מן הרגיל!). הקצאת רצועה מסומנת לעצירה בלבד לצד השטח החום תקטין כמובן את מספר מקומות החנייה המורשים כיום בקטע זה של רח' דוגה.
- ד.3. **סיבוב המכוניות:** כל כלי-הרכב האלה מגיעים כיום לרח' דוגה מצפון, והכביש הצר והחנייה משני צדדיו מגבילים מאד את יכולתם להסתובב לאחור ולהגיע לחניה לצד השטח החום (בצדו המזרחי של הרחוב). אין שם כיכר המאפשרת פנייה לאחור בצורה בטוחה. כדי להסתובב מתמרנים הנהגים את המכוניות קדימה ואחורה בצומת שבין רח' דוגה (והמשכו בסעיף הקטן היוצא ממנו דרומה-מערבה מול בית-הכנסת) לתחילת רח' אלטשולר, וזאת בין המכוניות החונות שם ובמקום בו מסתובבים ילדים קטנים וחוצים את הכביש. המצב קשה ומסוכן עוד יותר כשעושים זאת מיניבוסים, ולעתים אוטובוסים ואף משאיות! לדעתנו, משיקולי בטיחות חייבים לבנות שם כיכר תנועה, אך ברור שהדבר יפחית עוד יותר את מספר מקומות החנייה המותרים בקטע זה של הרחובות דוגה ואלטשולר!

חלק ב

בעיות צפויות מסלילת רמפה האחלמה-אלטשולר

לכשתיבנה רמפת-כביש זו, היא תנקז אליה את רוב תנועת כלי הרכב המבקשים להגיע אל דרום שכונת גילה רבתי ממזרח (מכביש 60, ממחסום בית-לחם, מהר-חומה ומדרך חברון), ואת רוב תנועת כלי הרכב המבקשים לצאת מדרום שכונת גילה רבתי לכיוון מזרח (זה יחסוך לנהגים אלה עצירה ואיבוד זמן רב בכמה רמזורים בצמתים העמוסים שברחובות הרוזמרין, הגנת וצביה ויצחק, שבנוסף לזמן העצירה תרגיל תחיה בהם גם זכות-קדימה לרכבת הקלה, שתאריך עוד יותר את זמן העמידה ברמזורים)!

להערכתנו, ברמפת-הכביש האחלמה-אלטשולר יעברו כ-2,000 כלי-רכב ויותר בממוצע ביממה בכל כיוון (כ-4,000 נסיעות ביום!), ובהם גם מיניבוסים, אוטובוסים ומשאיות! כל אלה יתווספו על התנועה הקיימת כבר כיום ברח' דוגה, ועל זאת שתיוסף עם הפעלת אשכול-הגנים בשטח החום, וכל הנחגים האלה יאלצו לתמרן במרווח הצר שבין המכוניות החונות משני צדי הרחוב, שכבר כיום בקושי מאפשר מעבר רכב בכיוון אחד! רוב התוספת הזאת תעבור בשעות העומס, שבהן מבקשים גם תושבי 'שכונת אחוזה' לצאת ממנה או לחזור אליה במכוניותיהם!

חלק ג

רמפה שאקי-כביש 60

רמפה זו היא מבורכת מאוד, שכן היא יכולה לנקז את כל התחבורה מדרום גילה רבתי ישירות אל כביש 60, וכן בכיוון ההפוך: מכביש 60 ישירות אל דרום גילה רבתי. בכך היא גם תקל מאוד את עומס התנועה ברחוב דוגה וב"צומת המקולל" הרוזמרין-דוגה.

צריך רק לוודא שיש חיבור אליה של הכביש המנקז את מזרח תכנית דמ"ג ואת פרויקט מבואות גילה, כך שהתנועה המוטורית אליהם לא תעבור דרך רחוב דוגה ו"הצומת המקולל" הרוזמרין-דוגה.

כמו כן, מאחר שרמפה זו מתוכננת להיבנות פחות מ-100 מטר דרומה מבנייני מתחם 'האחוזה' (שלושת הבניינים של רח' אלטשולר), נחוץ לבנות מעליה חיפוי שימנע מתושביו מפגעי עשן, ריח ורעש (שהם גם מפגעי בריאות!).

חלק ד

בנייה נוכחית ועתידיה בדרום-מזרח גילה (תכנית דמ"ג)

א) במפגש הצגת תכנית מבואות-גילה לתושבי מזרח גילה ע"י המתכננת השכונתית גבי אור ??? שהתקיים במתנ"ס גילה לפני כמה חודשים נמסר שתכנית דמ"ג כוללת כ-2,600 דירות למגורים ועוד בניינים למסחר, תעסוקה, תיירות ואולי גם תעשייה ????. עד כה אושר כבר לבנייה באזורנו "מתחם שלושת המגדלים" (תב"ע מס' 739912) שמדרום לקצה הדרום-מערבי של רח' דוגה, ועכשיו גם הפקדת תכנית פרויקט מבואות-גילה (תב"ע מס' 101-1164433) להתנגדויות. מכאן גם שתלקים נוספים של תכנית דמ"ג עשויים להתקדם ולחתגשם כבר בשנים הקרובות.

ב) מס' הנסיעות הממוצע ליממה בשכונת 'אחוזה': המקדס המקובל כיום בתכנון תחבורתי (וכך גם נמסר לנו בזמנו הן ע"י העוסקים בתכנון הקו הכחול של הרק"ל והן ע"י היזם דויד) הוא **שני כלי רכב בממוצע לכל יחידת-דיור**, הכולל את מכוניות התושבים ואת המכוניות של מבקרים, ספקים ונותני שירות הנכנסים לשכונה. מכאן שמדובר **בכ-5,200 מכוניות** שתהיינה בידי הדיירים שיתגוררו בתחום תכנית דמ"ג עם סיום אכלוסו.

בהנחה של **שתי נסיעות בלבד למכונית בממוצע ליממה** (אני, כגמלאי, יוצא מן השכונה במכוניתי כ-2.5 פעמים ביממה בממוצע) נקבל כ-10,400 יציאות מדמ"ג אל העיר, וכמספר הזה כניסות חזרה אליו **בממוצע ליממה, ובסה"כ כ-20,800 נסיעות ביממה!** מספר זה כולל כניסת ויציאת מכוניות של מבקרים ונותני שירותים מסוגים שונים ובהם **כמה מאות מיניבוסים, אוטובוסים, ולעתים משאיות.**

אם לא יתוכננו **כבר עתה** פתרונות לניקוז הנסיעות הללו מדמ"ג אל העיר וחזרה **בדרכים חליפיות, הרי שכולן תעבורנה דרך רח' דוגה (ורובן גם בצומת המקולל הרוזמרין-דוגה), בנוסף לכל הנאמר כבר לעיל!** ניתן לצפות שלפחות חלק מן הנהגים העצבניים והמתוסכלים שייתקעו בפקק בצפון רח' דוגה ינסו להיחלץ ממנו ולהגיע לרח' הרוזמרין **בציר הרחובות פולוצקי-ברמן**. ובמקביל, נהגים המבקשים להיכנס לרח' דוגה ינסו לעקוף את אותו הפקק על ידי נסיעה **באותו הציר, בכיוון הנגדי**. כאמור, **רח' פולוצקי הוא צר במיוחד ומכוניות חונות בו בשני צדדיו, ואין בו שום אפשרות למעבר שתי מכוניות בו-זמנית, לא בעקיפה ולא בכיוונים נגדיים!**

חלק ה

נסיעות נכנסות מרח' דוגה אל פרויקט מבואות-גילה

א) מס' יחידות-הדיור המתוכנן כרגע בפרויקט מבואות-גילה: הפרויקט מתוכנן כרגע להכיל 761 יח"ד ועוד אשכול גני-ילדים, בית-ספר עם 12 כיתות, ומסחר. מתחתיו אמור להיבנות חניון תת-קרקעי של כ-9 קומות ו-761 מקומות חניה שמורים עבור תושבי הפרויקט. בנוסף אמורים להיות בו עוד ??? מקומות חניה לצד הכביש הפנימי העוקף את בנייני הפרויקט.

- ב) תוספת יח"ד:** על-מנת להבטיח את התחזוקה הנחוצה של בנייני פרויקט מבואות-גילה ומערכותיו לאורך זמן דורשת העירייה מן היזמים להקצות קרן-תחזוקה של כמה מיליוני שקלים למטרה זו (ראו על כך בנפרד בהמשך). היזמים מצדם דורשים בתמורה לכך אישור לתוספת בנייה של 24 (!) דירות נוספות בפרויקט. אם דרישתם תתקבל יעלה מספר הדירות בפרויקט כדי 785 (!).
- ג) דיוריות:** בנוסף לכל הנ"ל, התוכנית אמורה לאפשר לבעלי כ-30% מן הדירות בפרויקט לחלק אותן לשתי דירות קטנות יותר, המכונות בשפת המתכננים "דיוריות" (ראו על כך ביתר פירוט בהמשך). כלומר תוספת בפועל של כ-230 דירות! ובסה"כ כ-1,105 דירות בפרויקט מבואות-גילה!
- ד) כביש שירות באזור תכנון דמ"ג המזרחי:** במסגרת תכנית דמ"ג (כולל פרויקט מבואות-גילה) מתוכנן להיסלל בחלקה המזרחי כביש שרות, ממערב ובערך במקביל לכביש 60 (כביש המנהרות). כביש זה נועד לנקז את התחבורה מאזור דמ"ג שממזרח לבנייני הרחובות דוגה ואלטשולר דרומה, אל הרמפה שאקי-כביש 60 ובאמצעותה למחלף שייבנה מעל כביש 60, וכן לאפשר כניסה בכיוון הנגדי (צפונה) לאזור דמ"ג המזרחי. יציאת מכוניות מפרויקט מבואות-גילה (ואזור דמ"ג המזרחי כולו) תותר לפי התכנון רק דרך כביש זה!
- ה) בניסות רכבים למקומות-חניה שמורים:** לפי החלטת מוסדות התכנון, באזור הפיתוח הסמוך לתוואי הרק"ל ייבנה מקום-חניה שמור רק למכונית אחת לכל משק-בית. לפי המקדם של שתי יציאות למכונית בממוצע ליממה צפויים דיירי פרויקט מבואות-גילה "להניב" כ-2,000 כניסות אליו ביממה בממוצע מרח' דוגה.
- ו) כניסות רכבים נוספים:** להערכתנו ייכנסו לפרויקט מבואות-גילה כ-400 מכוניות של מבקרים ושל ספקי שירותים ותחזוקה ביממה בממוצע. כלומר בסה"כ כ-2,400 כניסות בממוצע ביממה מרח' דוגה לפרויקט מבואות-גילה.
- ז) בעלי יותר ממכונית אחת:** ניתן לצפות שלפחות כמה עשרות מדיירי פרויקט מבואות-גילה (העשירים שבחם ובעלי מקצועות ותפקידים מיוחדים) יחזיקו ביותר ממכונית אחת. מאחר שלא יהיה להם מקום שמור להחנות בו את המכונית השנייה הם ינסו להחנותה ברחובות הסמוכים של שכונת 'אחוזה' – על חשבון מסומות החנייה המועטים שיוותרו שם לדיירי השכונה. (לחילופין: הם יחנו אותה בחניון חנה-וסע הסמוך של הרכבת הקלה – על חשבון מסומות חנייה שנועדו לנכנסים לעיר והיוצאים ממנה).
- ח) צפי לעתיד הקרוב:** מתברר לנו כי לאחרונה הוחלט במוסדות התכנון להכפיל את המרחק מתוואי הרכבת הקלה שבו אמורים להיבנות מגדלי-מגורים גבוהים.

מכאן שבתוך זמן קצר עשוי להיבנות מדרום לפרויקט מבואות-גילה פרויקט נוסף
באותו סדר-גודל, הצפוי "להניב" מספר דומה נוסף של כניסות מכוניות מרח'
דוגה.

חלק ו

בעיות תחבורה צפויות בשכונת 'אחוזה' כתוצאה מפרויקט מבואות-גילה

**א) כניסה ישירה מרח' דוגה לחניון התת-קרקעי של מבואות-גילה מול הקצה
 הצפוני של הפרויקט:** מספר כלי-הרכב הצפויים להיכנס דרכה לחניון הוא כ-?????
 רובם ככולם אמורים להגיע מצפון (מרח' הרוזמרין), ולפחות חלקם חמגיע ממזרח
 (מכיוון צומת טנטור) גם יעבור ב"צומת המקוללת" חמרומזרת הרוזמרין-דוגה
 ויכביד עוד יותר על התנועה בה.

לפי המתוכנן, הפניה מרחוב דוגה שמאלה על-מנת לחיכנס לחניון 'מבואות-

גילה' תהיה **בלי רמזור ובלי מעגל-תנועה**. מכאן שעל הפונים יהיה **להידחק תוך
 מאבק** בין המכוניות הנוסעות בכיוון הנגדי (צפונה), שלאור עומס התחבורה הצפוי
 ברחוב, ובמיוחד בשעות העומס, נהגיהן יהיו עצבניים וחסרי-סבלנות. **מצב זה גם
 מזמן תאונות**, והחלפת נתוני תרישוי והביטוח בין המעורבים בתאונה תחסום את
 התנועה למשך דקות ארוכות. במקרה של תאונה קצת יותר חמורה ייחסם רחוב
 דוגה למשך זמן רב בשני הכיוונים. כלומר: **כניסה מטומטמת!**

ב) פניה במעגל-תנועה בצומת דוגה-פולוצקי לרחוב הפנימי של מבואות-גילה:
 בצומת זה מתוכנן להיבנות **מעגל-תנועה קטן**, האמור להסדיר את התנועה הנכנסת
 מהרחובות דוגה (בשני הכיוונים) ופולוצקי (בשני הכיוונים), וכן את יציאת
 המכוניות הפונות מן הכיכר אל הכביש הפנימי של מבואות-גילה. מספר הנסיעות
 הצפוי להערכתנו להיכנס למבואות-גילה בצומת זו הוא **????**. בנוסף לכך, דרך
 מעגל-תנועה זה בצומת דוגה-פולוצקי אמורים להיכנס אל הכביש הפנימי של
 מבואות-גילה גם **אוטובוסים של הסעת תלמידים** לבית-הספר שייבנה שם, **ודנוקא
 בשעות העומס** (שיורידו ויאספו אותם ברציפים לאורך הכביש הפנימי). כמו כן
 צפויות להיכנס דרך שם מדי פעם למבואות-גילה **משאיות** של העברת-דירות,
 ולמטרות נוספות.

יתר על כן, חלק מתושבי שאר שכונת מזרח תכנית דמ"ג (שתיבנה בשנים

הקרובות מדרום לפרויקט מבואות-גילה) עלולים להתפתות לקצר את הדרך

לבתיהם על-ידי כניסה לשכונת דרך מעגל-התנועה בצומת דוגה-פולוצקי ודרך הרחוב הפנימי של פרויקט מבואות-גילה, שיתחבר אל הכביש הפנימי של השכונה המזרחית בתכנית דמ"ג. תוספת נסיעות זו תכביד עוד יותר על התנועה ברח' דוגה, במעגל-התנועה בצומת דוגה-פולוצקי, ובכביש הפנימי של פרויקט מבואות-גילה.

להערכתנו, חיקף מעגל-התנועה המתוכנן הוא קטן מדי ולא יוכל להכיל בכל

אחד מרבעיו בו-זמנית יותר ממכונת פרטית אחת וחצי, ובקושי אוטובוס אחד. במקרה כזה, ובמיוחד בשעות העומס, נהגים עצבניים וחסרי סבלנות המגיעים אל מעגל-התנועה מכל הכיוונים לא יכבדו את זכות-הקדימה של המכוניות המגיעות משמאלם ויידחקו אל המעגל ובמהרה יחסמו כליל את התנועה בו. גם כאן צפויות תאונות וחסיונות תנועה למשך דקות ארוכות, ויותר.

ג) יציאה וכניסה מהחניון התת-קרקעי של 'אחוזה-יניב': בפרויקט הקיים 'אחוזה-יניב' שממול לפרויקט המתוכנן של מבואות-גילה יש 102 יחידות דיור, ומכאן שכ-200 מכוניות. לפי 2 יציאות למכונית בממוצע ליממה יוצאות ממנו לרחוב דוגה כ-400 נסיעות בממוצע ליממה, שגם חוזרות אליו. בסה"כ כ-800 נסיעות בממוצע ביממה, שחלק גדול מהן יוצא או חוזר בשעות העומס. אם יוגשם תכנון הכניסות למבואות-גילה כפי שהוא כיום, יהיה עליהן "להידחק תוך מאבק" בין המכוניות הנוסעות דרומה כדי להשתלב בתנועה צפונה, לעבר צומת הרוזמרין-דוגה. לחילופין, חן תפנינה תחילה דרומה אל מעגל-התנועה הקטן בצומת דוגה-פולוצקי כדי להשתלב באמצעותו בתנועה צפונה - מה שיוסיף עוד עומס עליו. מכוניות הבאות מדרום אל חניון 'אחוזה-יניב' תיאלצנה בכל מקרה להידחק תוך מאבק בין המכוניות שבכיוון הנגדי (לדרום) כדי להגיע לכניסה לחניון. תשוב להדגיש: הכניסה מן הרחוב לחניון זה היא קצרה ביותר ומאפשרת המתנה של מכונית אחת בלבד עד לפתיחת שער החניון, שפתיחתו איטית מאוד. בשל כך צפויים להיות לא מעט עיכובים בתנועה ברח' דוגה.

ד) חנויות בפרויקט מבואות-גילה, בחזית שלאורך רח' דוגה: בבניין הגבוה המתוכנן להיבנות מול בנייני 'אחוזה יניב' מתוכננת להיות בחזיתו הפונה לרח' דוגה קומת קרקע מסחרית. מקומות החניה ללקוחות העסקים הללו מתוכננות להיות לפניהם, כלומר בצדו המזרחי של רח' דוגה, לאורכו. בהנחה שעסקים אלה אמורים לשרת גם את לקוחות חנות 'בית הפירות' הפועלת כיום בצדו הצפוני של רח' הרוזמרין, מספרן אמור להיות כ-30. אך בפועל לא ניתן להקצות לאורך רח' דוגה יותר מ-5-6 מקומות חניה למטרה זו.

בנוסף, כניסתן ויציאתן של מכוניות ממקומות החניה הללו, בעוד שברח'

דוגה יש רק מסלול נסיעה אחד בכל כיוון, תאט ותשבש עוד יותר את התנועה

ברחוב, וזאת בסמוך מאוד ל"צומת המקולל" המרומזר העמוס הרוזמרין-דוגה. הנהגים היוצאים מן החניה שפניהם ל'אחוזת-יניב' או לרחובות דוגה ופולוצקי ייאלצו להידחק תוך מאבק דרך התנועה שבכיוון הנגדי (לצפון) כדי להגיע לנתיב הפונה דרומה, ומכאן עוד עיכובים, תאונות ופקקים.

חלק ז

השפעות על התחבורה בשכונת 'אחוזה' כתוצאה מסלילת כביש המשך מרח' פולוצקי צפונה ועד רח' דוגה

במסגרת תוכנית דמ"ג מתוכנן להיבנות מצפון לרח' פולוצקי, מדרום לבנייני הביטחון וממערב לצפון רח' דוגה "גוש מוסדות חינוך", מה שיחייב הגעת הסעות תלמידים אליו, במכוניות פרטיות, באוטובוסים ובמיניבוסים. לא מעטים מאנשי סגל המוסדות הללו צפויים להגיע לעבודתם ברכבם הפרטי, ומדי פעם גם משאיות ורכבים אחרים למטרות אספקה ותחזוקה. לשם כך מתוכנן להיסלל כביש ממשך מקצה רח' פולוצקי צפונה, שיעבור ממערב לפרויקט 'אחוזת-יניב' ואז יפנה ב-90° מזרחה ויתחבר לצפון רח' דוגה במקום שלא מתוכננים להיות רמזור או מעגל-תנועה, ובסמוך מאוד ל"צומת המקולל" הרוזמרין-דוגה.

נהגים שייצאו מרחוב זה לרח' דוגה ופניהם דרומה (כדי לצאת משכונת 'אחוזה' דרך הצירים פולוצקי-ברמן או דוגה-ברמן) ייאלצו להמתין לכניסת/יציאת המכוניות מחניון 'אחוזת-יניב', ואז לעבור במעגל-התנועה הקטן והעמוס בצומת דוגה-פולוצקי. נהגים שפניהם צפונה (אל צומת הרוזמרין-דוגה), כולל נהגי אוטובוסים, ייאלצו להידחק תוך מאבק דרך התנועה בכיוון הנגדי (לדרום) כדי להשתלב במסלול הנסיעה צפונה, וזאת מטרים ספורים בלבד מן "הצומת המקולל" הרוזמרין-דוגה. בהשתלבותם שם הם יצטרכו "להסתדר" גם עם המכוניות היוצאות או נכנסות למקומות החניה שלפני החזית המסחרית המתוכננת בפרויקט מבואות-גילה. בשעות הסעת התלמידים צפויים להידחק כך גם כמה וכמה אוטובוסים בזה אחר זה.

חלק ח

השפעת תפקודי מסחר, תעסוקה, תיירות ותעשייה בתוכנית דרום-מזרח גילה על התחבורה בשכונת 'אחוזה'

בנוסף לכ-2,600 הדירות המתוכננות להיבנות במסגרת תכנית דמ"ג, אמורות להיכלל בה לפי המתוכנן גם תפקודי מסחר, תעסוקה, תיירות ותעשייה. מאחר שלא נמסר לנו התמהיל הצפוי בכל אחת מן הקטגוריות האלה, וגם לא התמהיל והאיזון בינו לבין עצמן, תתבססנה טענותינו שלהלן על הנחות משוערות בלבד.

א) רוב המועסקים יבואו מחוץ לשכונה: סביר להניח שרוב המועסקים בקטגוריות הנ"ל יהיו ברמות השכלה ושכר נמוכות, ויבואו מחוץ לשכונת 'אחווה' ותכנית דמ"ג. רוב המועסקים בחנויות מזון, ביגוד או מסעדות אינם מקצועיים ועובדים בשכר נמוך. גם רוב המועסקים בתיירות או בתעשייה נמנים עם הנ"ל. לא סביר שיהיו בידיהם די אמצעים כדי לרכוש, או לשכור דירה בפרויקט מבואות-גילה ותכנית דמ"ג (ובנוסף גם לשלם את דמי ועד-הבית הגבוהים הנדרשים במגדלי מגורים) כדי להתקרב למקום עבודתם. עובדים מקרב האוכלוסייה הלא-יהודית (שהם חלק ניכר מן המועסקים הלא-מקצועיים בשכר נמוך) לא נוטים בד"כ להעתיק את מגוריהם בשכונות/הכפרים שלהם כדי להתקרב למקומות עבודתם.

ב) סטודנטים: חלק אחר מן המועסקים צפוי להיות דווקא סטודנטים צעירים ומשכילים הבאים ללמוד בירושלים לתואר או לתעודה בהשכלה גבוהה. רבים מאלה מחפשים תעסוקה כלשהי כדי לממן את מחייתם ולימודיהם, כמו במלצרות, מכירות ואפילו ניקיונות. ייתכן שחלקם אף ישכרו דירה בשכונת 'אחווה' או באזור דמ"ג. אבל הם מגיעים בד"כ רק ל-3-4 שנים, עד להשלמת לימודי התואר, ואז עוזבים את העיר, ומכל מקום את השכונה. למתגוררים בשכירות זמנית יש בד"כ מוטיבציה נמוכה לשמירה על תחזוקת הדירות, הבניינים והשטח הציבורי ומתקניו לעומת זאת, רוב משקי-הבית של סטודנטים (רווקים, נשואים או החיים בזוגיות) מחזיקים לפחות במכונית אחת. גם על אלה אמור לחול המקדם של שתי יציאות בממוצע ליממה לכל מכונית, וכמובן החזרה הביתה. לתת אומדן נסיעות!

ג) הגעת מועסקים מן החוץ לעבודה: סביר להניח שלפחות חלק ניכר מן המועסקים הבאים מן החוץ יגיעו לעבודה וחזרה ממנה ברכבם הפרטי. חלק אחר יגיע בהסעות מיניבוסים או אוטובוסים, שכולם יעברו ברחובות שכונת 'אחווה'. לתת אומדן נסיעות!

ד) כניסת מכוניות נוספות: תפקודי מסחר, תעסוקה, תיירות ותעשייה מחייבים הגעת שירותי אספקה, תחזוקה, פינוי ושיווק לעסקים השונים, שיגיעו אליהם במכוניות פרטיות ומסחריות, ובמשאיות בגדלים שונים. לתת אומדן נסיעות!

ה) לקוחות מחוץ לשכונה: מציאותם של עסקים רבים ומגוונים תמשוך אליהם בוודאי גם לקוחות מחוץ לשכונת 'אחווה' ותכנית דמ"ג, וזה גם הרי האינטרס של בעלי העסקים [כבר כיום פוקדים את חנות 'בית-הפירות' שברחי הרוזמרין הרבה מן

היוצאים מירושלים דרומה אל גוש-עציון, בית"ר עלית וצור-הדסה). סביר להניח שלפחות חלק ניכר מהם יגיע במכוניות פרטיות (במיוחד אלה שמתכוונים לקנות ביותר מעסק אחד, או יותר משני סלים לא כבדים במיוחד). לתת אומדן נסיעות! (ו) **תיירים**: הללו מגיעים כמעט תמיד בהסעות מאורגנות באוטובוסים ומיניבוסים, או במכוניות פרטיות או מוניות. לתת אומדן נסיעות!

(ז) **מנהלי עסקים ועובדים בכירים**: סביר להניח שמנהלי עסקים ועובדים בכירים בכל התחומים הנ"ל יגיעו במכוניות פרטיות. לתת אומדן נסיעות!

לפיכך, בשל תפקודי המסחר, התעסוקה, התיירות והתעשייה האמורים להיכלל באזור תוכנית דמ"ג יש לצפות לתוספת של כמה אלפי נסיעות בממוצע ליממה (כשני הכיוונים) ברחובות שכונת 'אחוזה', כולל עשרות רבות של אוטובוסים, מיניבוסים ומשאיות.

חלק ט

השפעת כביש מקשר דרום דוגה – ברמן על התחבורה בשכונת 'אחוזה'

בתוכנית דמ"ג כלול כביש מקשר מן הקצה הדרומי של רח' דוגה [כיום מסתיים כרחוב ללא מוצא החסום בקיר סלע טבעי], שיעקוף את בנייני דרום רח' דוגה ורח' פולוצקי ממערב, ויתחבר אל הכיכר שבין רח' פולוצקי ורח' ברמן [דרומה מבנייני הביטחון]. כביש זה ישרת גם את תושבי 'פרויקט שלושת המגדלים' ??? שמדרום לקצה רח' דוגה, שאושר כבר והוחל בהכנות לבנייתו.

באופן כללי, כביש זה יביא תועלת רבה לתחבורה בשכונת 'אחוזה', שכן יהווה נתיב חליפי לתושביה להיכנס ולצאת ממנה ברכבם, וכן לרכבי מבקרים ונותני שירות. נתיב חליפי זה הוא ממש חיוני לשכונה, מאחר שהנתיב העיקרי הקיים כיום דרך צפון רח' דוגה ו"הצומת המקולל" הרוזמרין-דוגה צפוי להיות פקוק במשך שעות רבות ביממה [הנתיב החליפי הקיים, לכאורה, דרך רח' פולוצקי פקוק בפועל כבר כיום, ומצבו צפוי להידרדר עוד יותר בעתיד. ראו במבוא לעיל]. לפיכך **אנו מרוצים מאוד מן הכוונה לסלול אותו!**

לעומת זאת, אם הוא יחובר לכבישים נוספים בסביבה **יצא שכרו**

בהפסדו, ובגדול, שכן דרכו יתנקזו אז לרחובות שכונת 'אחוזה', ובמיוחד לרח' דוגה ול"צומת המקולל" הרוזמרין-דוגה, עוד מאות רבות, ואולי אלפי נסיעות כלי-רכב המגיעים מחוץ לה. נהגים שייתקעו במשך זמן ארוך ברמזורים שבצמתים שברח' הרוזמרין ינסו להיחלץ מהם ולעקוף אותם בנסיעה דרך רחוב זה בדרכם אל

"הצומת המקולל" הרוזמרין-דוגה, ויתווספו לפקק הצפוי להיווצר ממילא ברח' דוגה. לפיכך אנו דורשים למנוע לחלוטין חיבור של הרחוב המקשר הזה לאיזה כביש אחר בסביבה!

חלק י

השפעות צפויות של הכביש המתוכנן באזור מזרח תכנית דמ"ג, במקביל לכביש 60

התכנית הנוכחית לפיתוח אזור דמ"ג המזרחי [הרצועה הפנויה שבין בנייני הרחובות דוגה ואלטשולר לכביש 60] כוללת כביש פנימי דו-מסלולי באזור זה הנמשך מבנייני פרויקט מבואות-גילה דרומה, עד לרמפה המתוכננת לקשר את רח' שאקי אל מחלף מתוכנן מעל כביש 60, שתנקז את התנועה מדרום שכונת גילה רבתי, ואליה, ישירות לכביש 60 ותמנע את כניסתה לרח' דוגה ומעברה דרך "הצומת המקולל" הרוזמרין-דוגה.

הכביש הפנימי במזרח אזור דמ"ג חינוני ביותר להסדרת התנועה בכל אזור דמ"ג רבתי, כולל שכונת 'אחוזה', שכן דרכו יכולה להגיע למזרח אזור דמ"ג [כולל פרויקט מבואות-גילה], ולצאת ממנו כל התנועה המוטורית הקשורה בו, מבלי לעבור כלל בצומת הרוזמרין-דוגה וברח' דוגה! לפי תכנית פרויקט מבואות-גילה, כל המכוניות, האוטובוסים ושאר כלי-הרכב שייכנסו אליו [כרגע מרח' דוגה] אמורים ממילא לצאת ממנו אך ורק דרך הכביש הפנימי המתוכנן הנ"ל, ואז להמשיך אל הרמפה שאקי-כביש 60 ובאמצעותה להמשיך אל ההמחלף שייבנה שמעל כביש 60 או אל רח' שאקי ודרום גילה רבתי. לכן אפשר שכל אלה גם ייכנסו אל פרויקט מבואות-גילה [ובהמשך לכל שכונת מזרח אזור דמ"ג] דרך אותו כביש פנימי, שאליו יגיעו מן המחלף שמעל כביש 60 או מרח' שאקי.

סידור כזה יחסוך כניסה אל "הצומת המקולל" הרוזמרין-דוגה ואל רח' דוגה של כ-1,520 נסיעות ליממה בממוצע של דיירי פרויקט מבואות-גילה לבדם, ושל עוד כ-40 כניסות של אוטובוסים, משאיות ורכבים גדולים אחרים (ראו לעיל, סעיף !?!?!), ובהמשך פיתוח מזרח אזור דמ"ג גם של עוד אלפי נסיעות נוספות ביממה. כפי שהראינו שם, אם הם יגיעו דרך רחוב דוגה כל כלי-הרכב הללו יאלצו להידחק תוך מאבק בין המכוניות הנוסעות בכיוון הנגדי (לצפון), אם "בכניסה המטומטמת" הצפונית ואם דרך מעגל-התנועה הקטן מדי האמור להיבנות בצומת דוגה-פולוצקי.

לפיכך, לדעתנו הרבה יותר הגיוני למנוע מראש כניסת כלי-רכב כלשהם [להוציא רכבי ביטחון והצלה] מרח' דוגה לפרויקט מבואות-גילה, שבמקום זה ייכנסו אליו ישירות מכביש 60 [דרך המחלף] או מרמפת-הכביש שאקי-כביש 60. סידור כזה גם ייתר את בניית מעגל-התנועה [הקטן מדי] בצומת דוגה-פולוצקי, ויחסוך את ביטול פארק יניב' הסמוך לו מדרום.

לפי התוכנית הנוכחית, תוואי הכביש הפנימי המתוכנן במזרח אזור התכנון דמ"ג מתפתל קלות, כשהוא נצמד בחלקו לגבול המזרחי של בנייני הרחובות דוגה ואלטשולר. כוונת המתכננים בעניין זה היא אולי טובה [שהכביש לא ייראה ישר ו"משעמם" מדי?]. אך הצמדתו בחלקו אל הבתים המזרחיים של הרחובות דוגה ואלטשולר תקרב אליהם את מפגעי התנועה (כולל אוטובוסים ומשאיות), הרעש וזיהום-האוויר. לעומת-זאת, תרחקתו ככל האפשר מן הבתים וקירובו ככל האפשר לכביש 60, תחסוד מתושביהם את "התענוגות" הללו. כך גם תהיה הכניסה לכל הבתים שייבנו בהמשך באזור מזרח דמ"ג קצרה ופשוטה יותר.

סיכום מפגעי התחבורה הצפויים

לאור כל הנ"ל, עומסי התנועה מרח' הרוזמרין לרח' דוגה ולהיפך צפויים לגדול פי כמה וכמה בהשוואה למצב כיום. יש לחביא בחשבון שפעילות הרכבת הקלה ב'קו הכחול' (כפי שנמסר לנו: רכבת בכל כיוון מדי 4 דקות), תאריך את זמן ההמתנה ברמזור שבצומת הרוזמרין-דוגה לכ-4 דקות ויותר, וזה מצדו יגרום להצטברות יותר כלי-רכב לפני הרמזור בכל הכיוונים! לפיכך צפויים עומסי-תנועה כבדים מאד ב"צומת המקולל" הרוזמרין-דוגה בכל הכיוונים לאורך רוב שעות היום, ועומסים בלתי-נסבלים בשעות הלחץ!

עיקר העומס יתווסף בקטע הצפוני של רח' דוגה, מצומת הרחובות הרוזמרין-דוגה ועד צומת הרחובות דוגה-פולוצקי ומעגל-התנועה המתוכנן להיבנות בה. לאור כל המפגעים הצפויים הנ"ל, אנו מעריכים שהיציאה ברכב מרחובות אלטשולר, פולוצקי ודוגה לרח' הרוזמרין ברוב שעות היום תימשך קרוב לשעה שלמה, ובודאי שכך בשעות הלחץ!

המתכננים יאמרו בוודאי שזה דווקא טוב, שכן זה ישכנע וירגיל את תושבי שכונת אחוזה' (ובהמשך גם את 2,600 משקי-הבית הנוספים הצפויים להתגורר באזור תכנית דמ"ג) לחשאיר את מכוניותיהם בבית ולהשתמש בתחבורה הציבורית.

אך יש לזכור שברח' דוגה אין שירות אוטובוסים ציבוריים, וכי כדי ליהנות מהם על תושבי דרום רח' דוגה ורח' אלטשולר ללכת כ-600-800 מטר עד הרציפים שברחובות הרומריין והמור! לא לפי התושבים הצפויים להתגורר באזור התכנון דמ"ג זה יהיה עוד יותר רחוק!

זה באשר לתושבים צעירים ובריאים! על זה יש להוסיף את קשיים הצפויים לאוכלוסיות עם בעיות שונות, וכן מפגעים סביבתיים:

- לקשישים, לנכים ולנשים בהיריון (המהווים חלק לא קטן מאוכלוסיית השכונה) זה לא פשוט ולא קל להתנייד בלי מכונית!

- זה עוד יותר קשה להם (וגם לאנשים בריאים!) כשבדיהם סלי-קניות כבדים!

- ומה יעשה מי שממלא בקנייה אחת יותר משני סלים, ולכן אינו יכול לשאת אותם ביחד אל הרכבת הקלה/האוטובוס, ומהם עד ביתו?

- ומה עם מי שצריך לצאת ברכבו מן העיר לנסיעה בין-עירונית?

- ואיך ניתן יהיה לפנות במהירות דרך בעת הצורך (התקף לב? שריפה? פיגוע?)

לאמבולנסים ורכבי-הצלה כתוך הפקקים הנוראים שייווצרו ברח' דוגה?

- ומה עם הסכנה לשלום התושבים בכלל וילדי השכונה בפרט?

- ומה עם "קונצרט הצפירות" הנורא הצפוי מהמון נהגים עצבניים ומתוסכלים

התקועים בפקק מתמיד?

- ומה עם זיהום האוויר הקשה הצפוי מהמון כלי הרכב התקועים בפקק לאורך רוב

שעות היום והשפעתו על בריאות תושבי הסביבה וילדיהם?

- ומה עם 'סתם' תוספת מיותרת של המון גזי-חממה לאטמוספירה?

- ומה עם ההתדרדרות הכללית באיכות-החיים ב'שכונת אחוזה'?

- ומה עם הירידה הצפויה בערך הדירות והבתים ב'שכונת אחוזה' (ובעתיד גם בכל

אזור התכנון דמ"ג) עקב פקקי התנועה, הסכנות בכביש, הרעש וזיהום האוויר

הנוראים?

אנו משוכנעים שמתכנני התחבורה בעיריית ירושלים ומתכנני התחבורה

הקשורה בקו הכחול של הרכבת הקלה לא היו ערים להיקפי התנועה האמיתיים

הצפויים ברחובות דוגה, פולוצקי ואלטשולר עם השלמת כל ארבעת מפעלי הפיתוח

הנזכרים לעיל ('הקו הכחול' של הרק"ל והחניון חנה וסע, הרמפה אחלמה-

אלטשולר, הבינוי באזור התכנון דמ"ג וגוש מוסדות-החינוך שמדרום לבנייני-

הביטחון), ולהשלכותיהם החמורות על ביטחונם, איכות-חיהם וערך דירותיהם של

תושבי שכונת אחוזה.

אנו מתנגדים בתוקף להטלת כל העומס, המצוקות והמכשלות הללו על

תושבי שכונת המגורים הקטנה שלנו, ובמיוחד לאור העובדה שיש פתרונות

חליפיים מצוינים לרוב מרכיבי תכנון התחבורה ברחובות שכונת 'אחוזה' בהקשר לקו הכחול של הרק"ל, לפרויקט מבואות-גילה ולתכנון אזור דמ"ג.

דרישותינו

- לבטל לחלוטין את הרמפה אחלמה-אלטשולר, כדי למנוע את חסימת רח' דוגה וצומת הרוזמרין-דוגה באלפי נסיעות מדרום-גילה רבתי, ואליה.
- להפחית באורח משמעותי את מספר הקומות ומספר הדירות בפרויקט מבואות-גילה.
- לכפות על היזמים להפריש כספים לקרן-התחזוקה של מבואות-גילה מבלי "לפצות" אותם בתוספת בנייה.
- למנוע לגמרי את האפשרות לחלק דירות בפרויקט מבואות-גילה ל"דירות" לוודא שכל הכניסות והיציאות ברכב מוטורי לפרויקט מבואות-גילה ולמזרח תכנית דמ"ג יהיו אך ורק דרך הכביש הפנימי המתוכנן במזרח תכנית דמ"ג ודרך הרמפה שאקי-כביש 60 והמחלף המתוכנן להיבנות מעל כביש 60. זה גם יחסוך את הקמת מעגל-התנועה בצומת דוגה-פולוצקי ויציל את 'פארק יניב'.
- לוודא שבניית הרמפה שאקי-כביש 60 והמחלף מעל כביש 60 תושלם לפני תחילת אכלוס פרויקט מבואות-גילה.
- להרחיק מזרחה את תוואי הכביש הפנימי המתוכנן למזרח תכנית דמ"ג ולהצמיד אותו לתוואי כביש 60.
- להפוך את רחוב פולוצקי לחד-סטרי מצומת דוגה-פולוצקי לכיוון הכיכר ורח' ברמן, כדי למנוע כניסת כלי-רכב דרכו לרחוב דוגה. דיירי פולוצקי יוכלו להגיע אליו מדרום, דרך רחוב ברמן עד הכיכר, ומשם ברחוב העוקף ממערב את בנייני פולוצקי ודוגה ומתחבר לדרום רח' דוגה.
- למנוע חיבור לרח' דוגה של הכביש הממשיך את רח' פולוצקי אל גוש מוסדות-החינוך שמצפון ל'אחוזה-יניב'.
- למנוע כל חיבור של כביש נוסף לכביש עוקף פולוצקי ודרום דוגה.
- להוציא לגמרי מתוכנית דרום-מזרח גילה את תפקודי התיירות והתעשייה.

ובבניין ירושלים בשכל ובתבונה ננוחם!

תצהיר

אני הח"מ צבי שילוני ת.ז. 010018133, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלקמן:

1. אני עושה תצהיר זה בתמיכה לכתב ההתנגדות שהגשתי בעניין תכנון רמפות-כבישים באזור דרום-מזרחי גילה לפי תביע מסי 0766154 (לחלן: "כתב ההתנגדות").

2. כל מה שנכתב בכתב ההתנגדות הוא אמת לפי מיטב ידיעתי והבנתי.

3. אני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.

צבי שילוני

צבי שילוני

אישור עו"ד

הנני מאשר בזה כי ביום 31.10.2024 הופיע בפני עורך-דין אברהם בר סימן טוב במשרדי ברח' אבן ישראל 5 ירושלים מר צבי שילוני ת.ז. 010018133, ואחרי שחזהרתי כי עליו לחצחיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.



חתימה

אברהם בר סימן טוב
עורך-דין ונוטריון - ר.מ. 8466
אבן ישראל 5, ירושלים 94228
טל. 02-6252593
פקס. 02-6256778

חותמת

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 11/11/2024

שם פרטי: גד שם משפחה: יולוס

מען המתנגד: אהרון בוקסר 23, נס ציונה

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

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

פירוט ההתנגדות:

מצ"ב במסמך נפרד התנגדות לתכנית 101-0766154 "חניון אוטובוסים ורמפה דרומית לגילה, חיבור לכביש 60

11/11/2024 למיניינם
י' חשון תשפ"ה

לכבוד

מנהל התכנון - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז ירושלים

ירושלים

א.ג.נ.

באמצעות משלוח דוא"ל
jer-tichnun@iplan.gov.il

הנדון: התנגדויות לתכנית 101-0766154 "חניון אוטובוסים ורמפה דרומית לגילה, חיבור לכביש 60"

בשם מרשי, מר גד יולוס בעל ת"ז שמספרה 5434049, הריני להגיש התנגדות לתכנית שמספרה 101-0766154 "חניון אוטובוסים ורמפה דרומית לגילה, חיבור לכביש 60"; שפורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים 12789 מיום 29/09/2024 (להלן תכונה: "התכנית המוצעת") כדלקמן.

1

❖ העתק ייפוי כח, מצ"ב ומסומן כנספח 1

עניינו של המתנגד

1. על-פי פנקס השטרות, מרשי הוא הבעלים החוקיים ב-1000/5099 חלקים בקרקע שאינה מוסדרת הרשומה בפנקס השטרות בספר ירושלים מס' 1015 דף 5977 (להלן יכוננו: "המקרקעין" או "החלקה").

❖ העתק נסח רישום המקרקעין מפנקס השטרות, מצ"ב ומסומן כנספח 2

2. החלקה ממוקמת במדרונותיה הדרומיים של שכונת גילה בירושלים ומעל מנהרת כביש 60 המזרחית.

3. צורתה של החלקה בלתי רגולרית; הגישה אל החלקה היא דרך שביל עפר היורד דרומה מרחוב האנפה בירושלים. על-מנת לסבר את העין, להלן תצ"א כללית של המקרקעין.



- 2
4. ביום 13/02/2024, רכש המתנגד את חלקם של ה"ה מורטון זקס (1099/10198) ודונלד ברנט (1099/10198) **במקרקעין**, לרבות את זכויותיהם לקבלת פיצויים בגין הפקעה מהמקרקעין.
 5. ביום 05/03/2024, רכש המתנגד את חלקו של מר יעקב עטר **במקרקעין** (1000/5099), לרבות זכותו לקבלת פיצויים בגין הפקעה מהמקרקעין.
 6. יוצא איפוא, שהמתנגד הוא הבעלים ב-6198/10198 חלקים **במקרקעין** המהווים כ-61% מהמקרקעין.
 7. כבר בפתח הדברים ראוי לציין שהמקרקעין נמצאים בשלבי הסדר מתקדמים, מה שיאפשר לקדם תכניות בנייה בהן ולחברן לשכונות הממוקמות צפונית לה. לא זו אף זו, אלא שחלקו הצפוני גובל בשטח המיועד למגורים על-פי תכנית תקפה שמספרה [1905 ירושלים – גילה](#) [בירושלים, גילה](#) ופיתוחה האורבני של השכונה צפוי להיות על גבי המקרקעין.

- ❖ העתק תקנון תכנית שמספרה 1905 ירושלים, מצ"ב ומסומן **כנספח 3**
- ❖ העתק תשריט תכנית שמספרה 1905 ירושלים, מצ"ב ומסומן **כנספח 4**



רקע כללי

8. **התכנית המוצעת** פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים 12789 מיום 29/09/2024.

9. התכנית יוצרת חיבור חדש מהמנהרה הקיימת באמצעות גשר, מנהרה ודרך טיפוסית אל שכונת גילה. לשם מימושה, נדרש לחפור את הרובד העליון של **החלקה**, לחצוב תעלה רחבה ולשקע בתוכה מנהרה, שחלקה העליון יהיה בעומק של כ-5 מ' תחת פני הקרקע.

10. כבר בשלב זה יוער שמימוש **התכנית המוצעת**, יביא להפקעה בפועל של הרובד העליון של **החלקה** וביתורה לשלושה חלקים, כאשר הבעלות של המתנגד **בחלקה** תהיה משני צידי המנהרה.

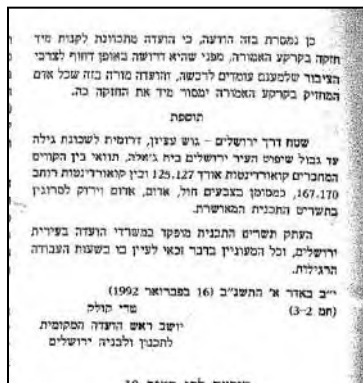
פגיעה בלתי מדתית בקניינו של המתנגד

11. אף שטענות לירידת ערך לפי סעי' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 מקומן בתביעה ולא בפני הוועדה הנכבדה. נמצא לנכון להעלותו אף כאן, שכן אין מדובר בפעם הראשונה בה ננטלות פיסות מה**חלקה**, ללא הליך נאות כנדרש בדין; וחמור מזאת, ללא פיצוי המתנגד כלל ועיקר.

12. שהרי חלק מהמקרקעין, כלול בתחום תכנית **מס' 3944** שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3928 מיום 10/10/1991 ומטרתה הייתה, בין היתר, התווית דרך חדשה ירושלים - גוש עציון. חלקי המקרקעין הכלולים בתכנית נקבעו בייעודי הקרקע "**דרך חדשה או הרחבת דרך**" ו"**שטח לדרך ו/או עיצוב נוף**" לצורך הקמת דרך העוברת במנהרה.

13. ביום 05/03/1992 פורסמה בי.פ. 3980 הודעת הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, על הפקעת המקרקעין הכלולים בתחום התכנית.

14. הודעת ההפקעה שפורסמה הייתה הודעה ממנה כלל לא יכלו הבעלים לדעת כי מדובר במקרקעיהם שכן צוינו במסגרתה קואורדינטות אורך ורוחב בלבד:



15. כפי שניתן לראות בתצלום אוויר של האזור, במקרקעין אכן נסלל כביש והוקמה מנהרה



4

16. במשך השנים פעלו הבעלים במקרקעין בניסיון לבטל את הפקעת המקרקעין ולמצער לצמצמה, ובכלל זה הגישו תובענה נגד הוועדה המקומית ואח' - ה"פ 11761-04-15 מיכל שפרן (שליט) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים ואח' (פורסם בנבו).

17. במסגרת פסק הדין בתביעה נקבע אמנם כי במועד מתן פסק הדין אין מקום לצמצום ההפקעה לתת- הקרקע בלבד, ועם זאת נקבע מפורשות כי אין בהליכים המשפטיים כדי לחסום הליכים עתידיים לצמצום ההפקעה או את הזכות לפיצויים בגין ההפקעה על-פי כל דין. ראו סעיף 12 לפסק הדין:

“לאחר שקילת המכלול הגעתי למסקנה כי דין התובענה להידחות, תוך שאין בכך לחסום אפשרות של הליכים עתידיים לצמצום ההפקעה אם תימצא להם הצדקה. צידוק כזה עשוי להיות למשל אם העובדות שעל הפרק תבוצענה ויתברר כי אין עוד צורך בשטח העילי שבו עסקינן. הוא עשוי להתעורר גם אם מכאן ואילך יהיה שיהוי גדול בביצוע הפרויקט הנוכחי באופן שבמכלול הנסיבות תהיה הצדקה לסעד כאמור. כמו כן

אין בהם לחסום אפשרות של תשלום פיצויים, ככל שעשויה להיות זכאות לכך לפי הדין (המהותי והדינוני). [ההדגשה אינה במקור – ק']

[ק']

❖ העתק פסק דינו של בית המשפט הנכבד בה"פ 11761-04-15 מיכל שפרן (שליט) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים ואח', מצ"ב ומסומן כנספח 5

18. משלא עלה בידי המתנגד לבטל את ההפקעה או למצער לצמצמה, פנה הוא אל הגורמים הרלוונטיים בעיריית ירושלים על-מנת לקבל פיצוי בגין נטילת השטחים. אלא שחרף פניותיו של המתנגד אל הוועדה המקומית לא הוצע שום פיצוי בגין הפקעת המקרקעין.

19. התנהלות בלתי מתקבלת על הדעת לנוכח השנים שחלפו מאז ההפקעה והעובדה שמקרקעין אלה ניטלו מידי בעליהם ואף נסלל בהם כביש, ולנוכח קביעת בית המשפט בתביעה, לפיו אין לחסום את האפשרות של תשלום פיצויים.

5 20. למען הסר ספק, אין מדובר בעניין של מה בכך אלא בהפקעה של כ-3.5 ד' מתוך מקרקעין בשטח של כ-5.1 ד', אותם פשוט נטלה הוועדה המקומית ללא תשלום פיצוי כלשהו.

21. המדובר בפגיעה קניינית וכלכלית קשה, בלתי סבירה ובלתי מידתית, שכן לאחר חקיקת חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, ממושכלות היסוד הן שזכות הקניין קנתה לה מעמד על-חוקתי ובשורה ארוכה של החלטות חזק בית המשפט את זכות הקניין וצמצם את הנסיבות בהן תותר פגיעה בזכות זו, כאשר אין לפגוע בזכות הקניין במידה העולה על הנדרש ולצמצמה לצורך הכרחי, תוך בחינת חלופות פוגעניות פחות.

22. עמדה על כך כבוד השופטת פרוקצ'יה בע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה [פורסם בנבו]:

"זכות הקניין של הפרט קנתה לה מעמד מיוחד בקשת זכויות האדם, והיא הוכרה כזכות יסוד מכוח סעיף 3 לחוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו, המורה כי "אין פוגעים בקנינו של אדם". הוראה זו היא רבת השלכות בתחומי משפט שונים... השינוי שהתרחש במעמדה של זכות הקניין לאור חקיקתו של חוק היסוד, העניק מעמד על-חוקתי לזכות זו והביא שינוי באיזון הראוי בין זכויות בעל הקניין הפרטי שנפגע לבין האינטרס

**הציבורי הנוגד ... ככל שנתחזק מעמדה של זכות הקניין, כך גבר הצורך
לצמצם את הפגיעה בה להכרחי בלבד"**

23. לפיכך יטען המתנגד שיש להורות על קידום תכנית שתצמצם ואף תמנע את ביתורה של הקרקע למספר חלקים ואף להתלותה עד לתשלום פיצוי בגין הנטילה הקודמת.

24. לחילופין יטען המתנגד כי נוכח ביתור המקרקעין והפגיעה משמעותית ביכולת התיכנון על-גביה. יש להורות על הפקעת כל החלקה לצרכי ציבור.

❖ העתק חוות דעת שמאית של מר רם ליבנה על-אודות השלכות התכנית המוצעת על המקרקעין, מצ"ב ומסומן כנספח 6

טענות לפגיעה בנוף

25. כאמור, החלקה ממוקמת בשיפוליה הדרומיים של שכונת גילה בירושלים, עם נוף מרהיב לבית לחם וסביבתה.

6



26. המדובר באזור בעל טופוגרפיה משתנה, התכנית המוצעת יוצרת חיבור חדש מהמנהרה הקיימת, באמצעות גשר, מנהרה ודרך טיפוסית.

27. אולם אין במסמכי התכנית התייחסות של ייעוץ נוף לפגיעה במקרקעי המתנגד.

28. לפיכך יטען המתנגד שהבינוי המוצע יוביל לפגיעה בנוף ועל אף זאת, לא נעשה נסיון לנקוט בצעדים אשר יאזנו בין דרישות התכנית לרווחת בעלי המקרקעין. לרבות באמצעות סימולציות שממחישות את היעדר הפגיעה בנוף.

29. עוד חשוב להדגיש, שבשונה מתכנון עירוני, המקרקעין אינם ממוקמים בסביבה עירונית דינמית, ולכן קיימת למתנגד זכות מוקנית לשימור הנוף הנשקף מחלקתו.

טענות בדבר תוספת רעש

30. מאחר שמדובר בתכנית לחניון אוטובוסים ורמפה דרומית לגילה שתתחבר לכביש 60. ברי שכמות הרעש באזור תתגבר באופן משמעותי. הן על-ידי אוטובוסים והן על-ידי כלי רכב שיבקשו לעשות שימוש בבינוי המוצע. מכאן שלא יכול להיות ספק בדבר תוספת הרעש שיביא איתה מימוש התכנית המוצעת.

31. אלא שבניגוד להוראות סעי' 6.3.4 לתכנית המוצעת לא נעשה סקר אקוסטי ולא נבחנו השלכות הרעש על האזור. אמנם סעי' 6.3.4 הנ"ל מתייחס להיתרי בנייה, אולם המתנגד יטען שאישור התכנית כהווייתה, עשוי להוביל לאישור בדיעבד של סביבה רועשת, ולו אך מן הטעם שכבר קיימת תכנית תקפה.

32. אמנם בדין הישראלי קיימות הוראות הנוגעות לצמצום מטרדי רעש, דוגמת תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992 ותקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט-1979.

33. אלא שבעניינו אין מדובר בפיתוח אורבני ומטרת התכנית היא להפוך שטחי טבע בתולי לדרך וחניית אוטובוסים.

34. לפיכך המתנגד יטען כי טרם אישור התכנית, יש לבחון את השפעת תוספת הרעש בשלב זה; וכי לא יהיה זה צודק וראוי להמתין עם בדיקות אלה לשלב הנפקת ההיתר.

טענות לעומסי תנועה וזיהום אוויר

35. כפי שכבר צויין לעיל, לא יכולה להיות מחלוקת על עומסי התנועה וזיהום האוויר שיתווסף באזור המקרקעין.

36. בחוות דעתו של מר משה אלבחור שערך את נספח התנועה. לא נמצאה כל התייחסות להשלכות זיהום האוויר ועומסי התחבורה שתביא איתה תנועת כלי הרכב המוגברת על חלקתו של המתנגד.

37. לפיכך יטען המתנגד כי אין לראות בתכנית המוצעת כאילו קיבלה את אישורו של יועץ התנועה ואין לאשר את קידום התכנית.

סיכום

38. לאור כלל האמור לעיל יטען המתנגד, כי אישור התכנית תגרום לפגיעה בנוף, באיכות החיים, לנזקי רעש ועומסי תנועה, ותביא לירידה בערך נכסי המתנגד בעוד שניתן לצמצם את הפגיעה באמצעות תיקון התכנית או שינוי הייעודים של חלק מהמקרקעין.

39. לפיכך יש להורות על קבלת הטענות, למצער עד להצגת הסקרים הרלוונטים והמידע העובדתי שיאשש כי מדובר בתכנית ראויה, התואמת את מגמות התכנון ומנצלת את משאב הקרקע בצורה נכונה תוך מתן מענה למצוקת המתנגד.

❖ תצהיר המאמת את העובדות שבבסיס ההתנגדות, מצ"ב ומסומן כנספח 7

8


בכבוד רב,
קיריל קפלון, עו"ד

יפוי כח

אנו הח"מ גדי יולוס; בעל ת"ז שמספרה 05434049, מרח' אהרון בוקסר 23, נס ציונה;

ממנה בזה את ערד קיריל קפלון או כל מי שימונה מטעמו; להיות בא כוחי בעניין התנגדות לתכנית 101-0766154 "חניון אוטובוסים ורמפה דרומית לנילה, חיבור לכביש 60.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לעניין והנובע ממנו כולקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל מכתב, השגה, ערר, עתירה, ו/או כל בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהעניין הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם, ועדות ערר או מוסדות אחרים הן ממשלתיים, הן מוניציפליים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
3. להתפשר בכל עמין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו כביהמ"ש או מחוצה לו.
4. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת ערד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
5. להופיע בשמי ולייצגני בפני ועדת ערר ו/או כל גוף ו/או בעל תפקיד מוניציפלי אחר, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.

המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

10/11/2024 תאריך חתימה גדי יולוס

תאריך חתימה

תאריך חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל

קיריל קפלון ערד
גומ' דין
מ.ר. 89927



263645

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 5977

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית ירושלים	5,099.00

גבולות

צפון	הנרי אבו גטאס
דרום	מריה נאסר
מזרח	מריה נאסר
מערב	בשרה חמשתה

יישוב

ירושלים

הערות רשם המקרקעין

ראס אל אקאבה
גוש 2 פ'סקלי חלקה 1962

המספרים הישנים של החלקה

ספר ירושלים (מ) 98 דף 109

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5692/1977/1	30/11/1977	מכר	שפרן מיכל (שליט)	ת.ז.	5102453
החלק בנכס					
500 / 5099					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5692/1977/1	30/11/1977	מכר	שליט נילי	ת.ז.	5427041
החלק בנכס					
500 / 5099					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5692/1977/2	30/11/1977	מכר	יולוס גד אברהם	ת.ז.	5434049
החלק בנכס					
1000 / 5099					

263645

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 5977

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5692/1977/3	30/11/1977	מכר	זקס שולי	ת.ז.	5587268
החלק בנכס					
					1000 / 5099

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1783/1978/1	21/03/1978	מכר	עטר יעקב	ת.ז.	3327147
החלק בנכס					
					1000 / 5099

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3818/1978	18/07/1978	מכר	דונלד ברנט	דרכון	F1410039
החלק בנכס					
					1099 / 10198
הערות: דרכון אמריקאי					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3818/1978	18/07/1978	מכר	מרדכי מורטון זקס	דרכון	A664924
החלק בנכס					
					1099 / 10198
הערות: דרכון אמריקאי					

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 15.00 ש"ח

מס' 3
מס' 7
מס' 4
(הערה: התכנית כוללת
6 דפי הוראות וגלי
אחד של תשריט)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים
תכנית מתאר מקומית 1905 - (גילה)

שם התכנית

שם התכנית הזאת על תשריטה הוא "תכנית מתאר מקומית 1905 (גילה) ולהלן: התכנית.

מטמכי התכנית

- א. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב וכן גליון אחד של תשריט עם טבלאות (להלן: התשריט).
- ב. התשריט מהווה, לכל ענין, חלק בלתי נפרד מהתכנית ומהוראותיה.
- ג. מטמכי התכנית נושאים את חותמת הועדה המחוזית הן על גבי הדף האחרון של ההוראות שבכתב והן על גבי התשריט.

שטח התכנית ומקומה

התכנית משתרעת על פני שטח כגודל של כ- 2995 דונמים הנמצא מדרום לביה צפפה ושרפה, ממערב לכביש ירושלים - בית לחם, מצפון לואדי אחמד וביה ג'אלה, ממזרח לואדי אחמד. בין קואורדינטות האורך 166/650 ל- 169/400 לבין קואורדינטות הרחב 125/980 ל- 128/010 - הכל על פני גבולות התכנית, בהתאם לתשריט ובכפוף לאמור בסעיף 4 לתכנית.

גבולות התחומים

תחום החולת התכנית הוא בגבולות הקו הכחול המסומן בתשריט, ושטחה מתחלק לתחומי אזורים ודרכים כמסומן בתשריט, הכל בכפוף למדידה לצורך קביעה סופית במסגרת חכניות מפורטות או במסגרת תשריטים מאושרים בקנה מידה הולם.

מטרת התכנית

מטרת התכנית היא לקבוע מסגרת עקרונית של תכנית מתאר מקומית שבהסתמך עליה תערכנה חכניות מפורטות לפיחוחם של רובע מגורים עירוני בירושלים ושל שטחים לנושאי תכנון כלל-עירוניים (על-שכונתיים). רובע המגורים יקיף עד 10,000 דירות.

שינוי התכנית

בכל שטח התכנית יחולו ההוראות, התנאים וההגדרות של תכנית המתאר לירושלים, כפי שהם בתוקף בכל עת, למעט באותם הדברים אשר לגביהם התכנית קובעת במפורש כי הם שונים מהאמור בתכנית המתאר לירושלים. חכנית המתאר לירושלים האמורה לעיל בסעיף זה והנזכרת במקומות אחרים בתכנית; היא תכנית המתאר המקומית לירושלים, כוללת "תכנית מתאר ירושלים (שינוי) 1943 מס' 688", כוללת "תכנית מתאר ירושלים מס' 62 חיקון מס' 1 לשנת 1955", וכוללת כל שינוי לתכניות אלה.

7(א) - יעוד הקרקע לאזורים ולזרמים יהיה כמסומן בתשריט, הכל בהתאם להגדרות שבתשריט במשמעותן עפ"י הוראות התכנית וכפיפותם.

7(ב) - הסיכום בדונמים של שטחי הקרקע, בהתאם לסיווגם עפ"י הצבעים השונים של אזורי היעוד המתוארים בתשריט, מובא ב"טבלת השטחים" שבתשריט.

8. תוראות מיוחדות בקשר לאזורים שונים

להלן הוראות בקשר לאזורים שונים אשר קובעות, בהתאם לענין וכאמור בהן, שינוי או חוספת או פרוט או איזכור לגבי האמור בתכנית המתאר לירושלים.

8(א) - שטח כלל עירוני: השטחים המסומנים בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע כחום (ללא צבע רקע) מיועדים ושומרים למטרות כלל עירוניות; כולל מטרות כלל ארציות וממלכתיות - בין אם בבעלות הצבור ובין אם בבעלות הפרט - ובלבד שהם משמשים אח הרבים; בשטחים אלה לא יכללו מגורים היכולים להשתלב באזורי המגורים ולא יכללו שימושים העלולים להוות מטרד לאזורים הסמוכים; יכללו רק מוסדות אשר לפי הפרוגרמה שלהם ניתן להתאים להם פתרון ארכיטקטוני המשלב בנוף ובבינוי שבסביבה, מבחינת הצורה והחומר, ללא כל חריגת; הכל בכפוף לסעיף 10(א) לתכנית.

- סעיף זה מהווה לצורך התכנית חוספת לאמור בתכנית המתאר לירושלים.

8(ב) - מקומות מיוחדים: השטחים המסומנים בתשריט בצבע כחום מותחם בחום כהה מהווים אזור מקומות מיוחדים וישמשו למוסדות פרטיים המשרתים את הרבים (כגון - מעונות ילדים, מרפאות, בתי אבות, מוסדות חינוך, דת וכד'); בשטחים אלה לא יכללו מגורים היכולים להשתלב באזורי המגורים ולא יכללו מוסדות שיש בהם משום מטרד לשכנים; הפרוט יקבע בתכנית מפורטת (ראה להלן סעיף 9 לתכנית).

8(ג) - שטח צבורי פתוח: שטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק מהווים שטח צבורי פתוח ומחולנה על שטח זה ההוראות של תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים צבוריים פתוחים.

8(ג)1 - שטח הצבורי תחתון המסומן בתשריט כ- ד' במתחם 10 התוח חלק מתכנית מפורטת מס. 2073 למתחם 06 ועליו חלה התוראה הבאה: שטח זה יהיה שטח צבורי פתוח ויהיה פתוח לרשות הרבים כחלק מפארק, הוא יפותח ע"י היוזמים עד לפרטיו האחרונים בד בבד עם בצוע הבניה בשטח, לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

8(ד) - שטח שהתכנית לא חלה עליו: השטח המותחם בתשריט בקו שחור והמסומן כ- ד' ביח' תכנון 12, הוא שטח שהתכנית לא חלה עליו.

8(ו) - היקף הבניה למגורים: הכניה למגורים ככל שטח התכנית תהיה עפ"י תכניות שיכון, מנין הדירות בכל שטח התכנית, ומנין הדירות בכל מתחם המסומן בתשריט במספר סידורי 1-12 בתור עיגול, לא יהיה גדול מזה האמור בתשריט ברשימה שבטבלה "היקף הבניה למגורים" (להלן - הרשימה).

8(ו)1 - כשינוי מתכנית המתאר לירושלים יקבעו זכויות הבניה המלאות והסופיות בכל מקרה של אי המאמה בין החשיב שטחי בניה עפ"י אחוזי בניה לבין תחשיב שטחי בניה לפי מנין הדירות שברשימה עפ"י התחשיב הנמוך יותר.

8(ו)2 - תנאי למתן חקלה מהתחשיב האמור לעיל בסעיף 8(ו)1 הוא שמנין הדירות לא יהיה גדול מזה האמור ברשימה.

8(ו)3 - האמור לעיל בסעיפים 8(ו), 8(ו)2, כפוף לאפשרות הגדלת מספר הדירות המירבי שבמתחם ע"י קיזוז בין המתחמים, בתנאי שהדבר יעשה ע"י הקטנת מנין הדירות המירבי בכל המתחמים שטרם נסתיימה בהם הבניה, באופן פרופורציונלי לטהיכ מספר הדירות הרשום לצידם ברשימה;

מודגש שלא ניתן יהיה לקוז במסגרת מצומצמת של שני מתחמים או מספר מתחמים, אלא כאמור לעיל.

לצורך ביצוע הדבר תכלול בתכנית המפורטת (ראו סעיף 9 לתכנית) טבלה חדשה של "היקף הבניה למגורים" והיא תחול, אע"פ שבתשריט ניהן יהיה לפעול לפי הטבלה החדשה רק אם וכפי שהתכנית המפורטת תקבל תוקף, ועותק מן הטבלה החדשה יצורף לכל אחד מעותקי התכנית כדי להבטיח את המשך הביצוע עפ"י הרשימה המתוקנת. תכנית זו שתערך לגבי מתחם כל שהוא - דהיינו תכנית המתקנת את הטבלה של "היקף הבניה למגורים" - לא תסווג כ"תכנית מפורטת" אלא כ"שינוי לתכנית מתאר מקומית" על כל המשתמע מכך.

8(ז) - מתחמים 1(א), 11(ב), 12(ב) - אזור מגורים מס' 5 - מיוחד

כשנוי לאמור בתכנית מתאר לירושלים בקטר לאזור מגורים מס' 5, יקבע אזור מגורים מספר 5 מיוחד, והמסומן בתשריט בצבע צהוב מקווקו, אשר אחוזי הבניה בו יהיו עד 50% והגובה המחיב 4 קומות. בשטח זה תערכנה תכניות מפורטות, אשר תממשנה את הנחות התכנון של 4 קומות על ידי קביעת אותם קוי בנין ומרווחים, אשר על פי מקדם של 50% בניה מחייבים בניה רצופה של 4 קומות לאורך השוליים של שטח התכנית.

8(ח) - מתחם 08 (א) - אזור מגורים מס' 2 מיוחד

כשינוי לאמור בתכנית מתאר לירושלים בקטר לאזור מגורים מס' 2, יועד האזור המסומן בתשריט בצבע כחול מקווקו הנמצא ביחידת תכנון 08(ה) כאזור מגורים 2 מיוחד, יבנה לאורך הכביש בשורה אחת של בתים בני 4 קומות ולא על פי אחוזי הבניה הניתנים בדרך כלל לאזור זה, דהיינו, אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא

9. תכניות מפורטות

פתוח השטח יעשה עפ"י תכניות מפורטות הטעונות הליכי הפקדה ואישור. התכניות המפורטות תקבענה את השימושים, את התנאים ואת יתר הפרטים הדרושים לפתוח ולבנות נאותים של כל שטחי התכנית עפ"י אזורי יעודם, הכל עפ"י הוראות התכנית וכפופות לכל מחסם המסומן בתשריט במספר סידורי 1-12 במוך עיגול, תוך תכנית מפורטת נפרדת הכוללת גם את הדרכים הדרושות להפעלתו, למעט דרכים כאלה הקימות או הכלולות בתכניות אחרות או בתכנית 1905 זאת.

9(א) - תכניות מפורטות קודמות

התכנית איננה מבטלת תכניות מפורטות קודמות, אשר תמשכנה לחול עד כדי אי שתירה להוראותיה של התכנית.

9(ב) - תכנית בנוי ותכנית (מודל):

התכנית המפורטת תכלול תכנית בינוי כללית בקנה מדה שאינו קטן מ- 1:500 אשר בה יקבעו מקום העמדת הבניינים, צורתם הכללית של הבניינים, דרכים, חניה, מתקנים, פתוח השטח וכו'. התכנית המפורטת תוגש לדיון בוועדות החכנון והבניה בלוחית תכנית (מודל) בקנה מדה כנ"ל, הממחיש את מבנה פני השטח, הפתוח והבינוי. במקרים בהם הירזם אינו יכול לצרף כנ"ל למועד התכנית המפורטת את תכנית הבנוי הכוללת ואת המודל בקנה מדה 1:500, הוא יהיה רשאי לצרפם לתכנית בקנ"מ 1:1000 בתנאי שתכנית הבינוי הכללית עם הפרטים המלאים והסופיים תוגש לאחר מכן בקנ"מ 1:500, בנספח לבקשותיו להיתרי הבניה. תנאי זה ליכולת כסעף מיוחד בתכנית המפורטת. עם זאת, הוועדות המוסמכות תהיינה רשאיות לקבוע קנ"מ גדול מ- 1:500 הנ"ל לגבי שטח מסויים באם תמצאנה כן לנכון בנסיבותיו של מקרה זה או אחר.

9(ג) - קביעת תנאים מיוחדים:

בתכנית המפורטת ניתן יהיה לקבוע תנאים מיוחדים כאמור בתכנית המחאר לירושלים לגבי תכניות השיכון, למעט תנאים העומדים בסתירה לדבר האמור במפורש בתכנית.

9(ד) - קביעת תיקונים לתשריט:

תכנית מפורטת הוכל לקבוע תיקונים בלתי מהותיים בתחומי האזורים ובדרכים המסומנים בתשריט.

9(ה) - קרקע מצרנית לצרכי ציבור:

באם הוועדות תיווכחנה כי הנסיבות מצדיקות שחלק מן הקרקע הדרושה למיתחם לצרכי צבור תוקצה במיתחם הסמוך אליו, ניתן יהיה לאשר את הדבר בתנאי שהקרקע המשלימה לצרכי הציבור תוקצה כבר בפועל במיתחם המצרני אך לא על סמך הקצאה משלימה שתבוצע בעתיד.

10. היתרי בניה

10(א) - אין להתיר בניה בשטח התכנית אלא על סמך תכנית מפורטת שקבלה תוקף, למעט עבודות להכשרת דרך שנקבעה בתשריט, הנעשות עפ"י תרשימי מודד מוסמך.

10(ב) - בקשה להיתר בניה על סמך תכנית מפורטת שקבלה תוקף, תכלול בין השאר, את הפרטים בקשר לחומרי הבניה ולפיתוחו של השטח המתיחס, כולל סימון גובה מפלסי הבניה ומפלסי טרסות-גן, קירות תמך, גדרות ומשטחים אלפי קרקע שבציה וקרקע סופית, זכך פרטי ריצוף חוץ, ריהוט חוץ, צמחית, מתקני חברואה ומתקני עזר, מקומות חניה ופרטים אחרים הדרושים לדעת מהנדס העיר או הועדה המקומית.

10(ג) - התרה הבניה למגורים מוחנית בכך שהועדה המקומית תוודא כי עקרונות (א) ו- (ב) האמורים ברישא לסעיף 11 להלך מתבצעים כהלכה במסגרת של תכנית שכון כוללת, וכן כי תכנית הבינוי הכללית האמורה בסעיף 9(א) לעיל הוגשה בקנה מידה מתאים והיא פניחה את הדעת בקשר לקיום כל הוראות התכנית.

11. שלבי ביצוע

ביצוע התכנית בכל הנוגע לתכניות מפורטות, להיתרי בניה ולבניה שתבוצע בשטח התכנית יעשה בשלבים שיטתיים כדי להבטיח:

א. רצוף צמוד של פיתוח

ב. דרגת פיתוח מתאימה ומספקת בכל שלב (בוכל שלב ביניים) בכל הנוגע לשרותי החינוך שרותי הצבור, שרותי הרווחה והמסחר, דרכים ומערכות חשמית.

11(א) - רצף הפיתוח: שלבי הביצוע להבטחת רצף הפתוח בשטח ייכללו את חמשת השלבים העיקריים (שלב א', ב', ג', ד', ה') הממוארים בתשריט, ואלה יתחלקו לשלבי משנה עפ"י מספר המתחמים 1-12 המסומנים בתשריט בתוך עיגול. סדר הקדימות של השלבים יהא עפ"י הסדר העולה של האזויות והמספרים הנ"ל (אזורי המגורים בצפיפות נמוכה אשר בשולי אזורי הפתוח העיקריים הנכללים בשלבים הנ"ל יבנו ויפותחו בהדרגה אלפי הנטיבות ואפשרויות הפתוח).

11(א) 1 - השטחים המיועדים בתכנית לשרותי החינוך, לשרותי הצבור ולשרותי רווחה ומסחר ולדרכים יכללו בהתאמה בשלבי המשנה ביחד עם מתחמי המגורים שאותם עליהם לשרת.

11(א) 2 - שלבי ביצוע של האזור המסחרי ושל השטחים לנושאי תכנון כלל-עירוניים יקבעו עם הזמן, בהתאם לנסיבות ולצרכים, כפי שימצא לנכון ע"י ועדות התכנון והבניה.

11(א) 3 - ניתן יהיה לשנות את סדר הקדימות של שלבי הפתוח בהתמצת הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית, ובלבד שיוכח כי נשמרים כהלכה העקרונות (א) ו- (ב) האמורים ברישא לסעיף 11 דלעיל.

11(ב) - הקדמת הקצאת שטחי הציבור: השטחים המיועדים בקשר לכל מתחם לפיתוח או לבינוי ע"י הועדה המקומית לצרכי הציבור יועמדו לרשותה למטרה זו לקראת שלב פיתוחו ובנייתו של אותו מתחם, וזאת מבלי לגרוע מהצורך בטיפול בהפקעת שטחים אלה כחוק. התאמת מבלי לפטור שום גורם הנוגע בדבר מן החובה לקיים את האמור לעיל בסעיף זה.

11(ג) - הקדמת דרכים ומערכות התשתית: שום מתחם לא יאוכלס בידי יזמים בטרם הושלם שלילת הדרכים המוליכות אליו ובטרם יושלמו קווי הביוב, המים והחשמל הדרושים כדי לשרת את אותו המתחם.

11(א) - דרך מקשרת לירושלים: לפני איכלוס הדירות הראשונות בשטח החכנית, וכתנאי לאיכלוס דיירים בשטח החכנית, תוגש ע"י היוזמים חכנית לשם התווית דרך אשר תקשר את שטח המגורים לדרך עירונית קיימת ולשם הבטחת ביצוע אותה דרך למועד הדרוש עפ"י דרישות מהנדס העיר.

הקדמת תכנון מערכות תשתית: לפני הטיפול בחכניות המפורטות יש להגיש לוועדה המקומית, במחכונת שתדרש על ידה בהתאם לענין את תכנון קווי המים הראשיים, קווי הביוב הראשיים, כבל החשמל, כבל הטלפונים ומקום תחנות המיתוג.

משרד השיכון, ירושלים
 חוק התכנון והבניה השכ"ח - 1965
 אישור תכנית
 הועד המחוקק לתכנון ולבניה (א) 2
 החליטה ביום 18.1.76
 לאשר תכנית זו על-פיה
 מס' 105
 יו"ר הוועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה השכ"ח - 1965
 הפקדת ד"חכ"ו
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 החליטה כישיבתה מיום 9.3.76
 לאשר תכנית זו שמספרה 105
 מס' 105
 סגן יו"ר הוועדה

משרד השיכון, ירושלים
 דוד זנבנד
 משרד חשכון

25 יולי 1976
 מינהל מקרקעי ישראל

ה י ו ז מ
 בעל הקרקע :
 המתכנן :

א. יסקי ושות' אדריכלים - אברהם יסקי, יעקב גיל, יוסף סיון

א. יסקי ושות' אדריכלים
 אברהם יסקי, יעקב גיל, יוסף סיון
 רח' מוזיר 9 תל-אביב, טל. 451261

1976 JUL 25 - 4

תאריך :

הודעה

אין האגודה סנדט לכיבוד וזמנית מסרבת, אולם החלטתנו עליה אינה באה במקום השבחה יתר כנילי זכויות קבוע לפי כל החוק, או במקום השבחה כל רשות מוסמכת לפי כל דין.

מינהל מקרקעי ישראל

ירושלים 25 יולי 1976

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 ירושלים

בית המשפט המחוזי בירושלים לפני כבוד השופט רפאל יעקובי

16 באוגוסט 2018

ה"פ 11761-04-15

בעניין:

1. מיכל שפרן (שליט)
2. נילי שליט
3. גד אברהם יולוס
4. שי לי קירשטיין (זקס)
5. יעקב עטר
6. דונלד ברנט
7. מרדכי מורטון זקס

המבקשים

נגד

1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
2. עיריית ירושלים
3. מדינת ישראל – משרד הבטחון (נמחקה)
4. נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ
5. מוריה – חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

המשיבות

בשם המבקשים: עו"ד אמיר פיס
בשם המשיבות 1-2: עו"ד פיני ויקסלבוים
בשם המשיבה 4: עו"ד הילה זכאי
בשם המשיבה 5: עו"ד יניב שבו

פסק דין

א. התובענה וההליכים שבעקבותיה

1. עניינו של פסק דין בתובענה שהוגשה בדרך של המרצת פתיחה, שהסעד המבוקש בה הוא צמצום הפקעה של מקרקעין באזור כביש המנהרות, המוביל מירושלים לגוש עציון.

2. בתחילה הוגשה התובענה נגד המשיבות 1 ו-2 בלבד. בהמשך (ביום 10.9.15) – בהמשך לבקשה שהגישו האחרונות ולהחלטה מיום 10.8.15 – צורפו גם המשיבות 3 ו-4. בעקבות תשובת המשיבה 3, כי אין לה "כל עניין במקרקעין הנדונים או בדרך הנמצאת בשטח המופקע וביטול ההפקעה לא יפגעו בפעולתם התקינה והשגרתית של כוחות הביטחון" (סעיף 8 לתשובה) ובקשתה כי התובענה נגדה תימחק, ובהעדר

התנגדות לכך, נמחקה התובענה נגדה ללא צו להוצאות (בפסק דין חלקי מיום 7.12.15). בשלב מתקדם של ההליכים צורפה בהסכמה "מוריה – חברה לפיתוח ירושלים בע"מ" (להלן: מוריה) כמשיבה נוספת (ראו הבקשה שהוגשה ביום 26.10.16 וההחלטות מיום 26.10.16 ומיום 7.11.16).

3. כלל אורך הדרך מנוסח הסעד המבוקש כבקשה למתן

"פסק דין המורה למשיבות 1 ו-2 לתקן את גבולות השטח שהופקע על ידי המשיבות באמצעות סימונו בקואורדינטות בלבד, עפ"י תכנית 3344 (י.פ. 3980 מיום 05.03.2003) והרשומים בלשכת רשם המקרקעין בירושלים כגוש פיסקלי (ספר 1015) חלקה 162 (דף 5977) להלן "המקרקעין" ולצמצמה ולהגבילה אך ורק לגבולות השטח המצוי בתחתית ההר ואשר נדרש בפועל לכריית המנהרה, אוורורה לסלילת הכביש ולטיפול הנופי וזאת (כנדרש עפ"י מפת המשיבים) בשטח כולל של 3505 מ"ר".

4. המבקשים היו הבעלים הרשומים של חלקות מקרקעין הנמצאות מעל המנהרה הצפונית בכביש המנהרות. לטענתם, הם לא קיבלו הודעה ראויה על ההפקעה ומכל מקום, השטח שהיה בבעלותם אינו משרת את תכלית ההפקעה והוא נותר ללא שימוש במשך כל השנים. בשל אלה הם טוענים כי יש לפעול באופן שהם עותרים לו.

5. המשיבות שנותרו בתמונת ההליכים טוענות כי יש לדחות את התובענה. זאת גם בשל שיהוי כבד ביותר בהגשת התובענה וגם משום שלא נפל פגם בהליכי ההפקעה ושכל השטח המופקע נחוץ ודרוש.

6. בשלבים שונים של ההליכים נעשו נסיונות שתכליתם להוביל לפשרה בדרך של תשלום פיצויים (ראו למשל פרוטוקול מיום 12.4.16 ומיום 4.7.17). בשלב מסוים גם מונה בהסכמה מומחה מטעם בית המשפט (ראו פרוטוקול מיום 6.7.16 וההחלטה מיום 9.8.16), אך מינוי זה בוטל מאוחר יותר בהסכמה (ראו ההחלטה מיום 7.11.16).

7. משהתברר כי לא מתגבשת פשרה וגם לא מתאפשר מסלול דיוני מקוצר, התאפשר לצדדים להגיש ראיות שתתווספנה לאלה שצורפו לכתבי הטענות.

8. בקדם המשפט מיום 4.7.17 גובשה הסכמה דיונית, אשר לפיה העדים היחידים שייחקרו יהיו המומחים ההנדסיים מטעם הצדדים (המהנדס יוסי סבל מטעם המבקשים והמהנדס יואל גרושקו מטעם "מוריה").

9. בדיון ההוכחות נחקרו שני המומחים הנ"ל והוסכם כי יוגשו סיכומים בכתב במתכונת תלת- שלבית, שתאפשר לכל הצדדים להעלות טענותיהם ולהשיב לטענות שמנגד.

10. לאחר שנשלמה הגשת הסיכומים, הוגשה מצד המבקשים הודעה בעניין התפתחות בנוגע למהלך חקיקתי מסוים בעניין ההתייחסות לממדים השונים של מקרקעין (בהמשך למה שצוין בקשר לכך בסיכומיהם, בסעיף 43). בעקבות ההודעה ומצב הדברים בכללותו הוגשו תשובות והתקיים דיון (ב-17.7.18). בסופו של יום, במסגרת הדיון התברר כי לא צפויה פשרה ונמסר כי המבקשים מסתפקים בסיכומיהם ואינם מתבססים על המהלך החקיקתי (שלא הבשיל עד אז לדבר חקיקה).

11. במצב הדברים האמור, הגיעה שעת ההכרעה.

ב. התוצאה הסופית והבסיס לה

12. לאחר שקילת המכלול הגעתי למסקנה כי דין התובענה להידחות, תוך שאין בכך לחסום אפשרות של הליכים עתידיים לצמצום ההפקעה אם תימצא להם הצדקה. צידוק כזה עשוי להיות למשל אם העובדות שעל הפרק תבוצענה ויתברר כי אין עוד צורך בשטח העילי שבו עסקינן. הוא עשוי להתעורר גם אם מכאן ואילך יהיה שיהוי גדול בביצוע הפרויקט הנוכחי באופן שבמכלול הנסיבות תהיה הצדקה לסעד כאמור. כמו כן אין בהם לחסום אפשרות של תשלום פיצויים, ככל שעשויה להיות זכאות לכך לפי הדין (המהותי והדיוני).

13. על סעד של ביטול הפקעה נאמר בפסיקתו של בית המשפט העליון כי הוא "סעד קיצוני ודרסטי" וכי הוא "ניתן במשורה" וגם זאת "אך ורק במקרים שבהם ברור כי הרשות נהגה בשיהוי בלתי סביר וזנחה את מטרת ההפקעה" (ראו [ע"ם 1369/06](#) [הלביץ נ' הוועדה המקומית, פ"ד סב\(4\) 634, 661 \(2008\)](#) ובעקבותיו [ע"ם 1182/11](#) זיסלמן נ' הוועד המקומית (16.8.12), סעיף 9 לחוות דעתה של כב' השופטת נאור).

14. בהינתן מכלול השתלשלות העניינים ונסיבותיו של המקרה דנן, אין לומר כי ענייננו הוא כה קיצוני עד כדי הצדקה להכללתו בחוג המקרים המצומצם האמור ולמתן סעד קיצוני ודרסטי בקשר אליו. אדרבה, ממכלול הנתונים עולה כי גם לפי אמות מידה פחות מחמירות, לא הייתה הצדקה לכך בענייננו.

15. השתלשלות העניינים הרלבנטית היא כדלקמן:

- א. ההפקעה המקורית לצורך כביש המנהרות פורסמה ב-5.3.92 (י"פ 3980). בתוספת להודעת ההפקעה (שצורפה כספח 4 לתובענה) תוארו המקרקעין באופן הבא:
- "שטח דרך ירושלים – גוש עציון, דרומית לשכונת גילה עד גבול שיפוט העיר ירושלים בית ג'אלה, תוואי בין הקווים המחברים קואורדינטות אורך 125.127 ובין קואורדינטות רוחב 167.170, כמסומן בצבעים כחול, אדום, אדום וירוק לסרוגין בתשריט התכנית המאושרת".**
- הפרסום מוסיף ומפנה לתכנית מס' 3944, שכותרתה "התוויית דרך חדשה ירושלים גוש-עציון, התוויית דרך חדשה כביש מס' 60 (דרומית לגילה)". מדובר על תכנית בנין עיר אשר קודמה בשנות ה-80 ופורסמה להפקדה בשנת 1989.
- ב. המבקשים לא הגישו התנגדויות לתכנית או להודעת ההפקעה.
- ג. המקרקעין נשוא ההפקעה נתפסו בסמוך לפרסום ומכל מקום, בשנת 1996 הסתיימה בפועל סלילת הכביש, לרבות המנהרה הקיימת.
- ד. בשנת 2005, כ-13 שנה לאחר ההפקעה, פנו המבקשים לעיריית ירושלים לראשונה. הם ביקשו פיצוי כספי ולחלופין קבלת קרקע חלופית במקום השטח המופקע (ראו נספח ג' לכתב התשובה של המשיבות 1-2).
- ה. בסוף שנת 2006, כ-14 שנה לאחר ההפקעה, העלו המבקשים את בקשתם לביטול חלקי של ההפקעה. בקשה זו נדחתה ע"י המשיבה 2, בתשובה שניתנה למבקשים כבר בחודש מרץ 2007 (ראו נספח ו' לכתב התשובה של המשיבות 1-2).
- ו. התובענה דן הוגשה ב-16.4.15, כשמונה שנים לאחר המענה הנזכר בס"ק ה' דלעיל.
- ז. בעקבות עומסי תנועה כבדים בכביש המנהרות הקיים נבדקו פתרונות לשיפור התוואי. בהמשך לכך, בחודש יולי 2016 התבקשה מוריה לבחון עבור משרד התחבורה חלופות תכנון לשדרוג הכביש והמנהרה הקיימים. כיום מקודם תכנון להקמת מנהרה נוספת – גדולה משמעותית מזו הקיימת כיום, עם שלושה נתיבי נסיעה – לצד המנהרה הקיימת.
16. מהשתלשלות העניינים האמורה עולות המסקנות הבאות:
- א. נמסרה הודעה ראויה על ההפקעה, אשר כללה פרטים מספקים, שאיפשרו זיהוי המקרקעין שבהם מדובר.
- ב. בהינתן תפיסת החזקה והמהלכים שנקטו המבקשים מאוחר יותר, ברור כי הם גם ידעו בפועל את הנתונים הרלבנטיים במועדים מוקדמים בהרבה למועד הגשת התובענה (בשנים 1996-2005).

- ג. מצד המשיבות לא היה שיהוי ובוודאי לא שיהוי בלתי סביר וברור גם שהן לא זנחו את תכלית ההפקעה. אדרבה, הן פעלו בשלבים המתאימים לפי מצב הדברים בשטח. כבר בסמוך להפקעה בוצע מה שנדרש באותו שלב. מאוחר יותר – ולפי הדרישות שנוצרו בעקבות שינויים והתפתחויות – פעלו המשיבות לביצוע מהלכים נחוצים נוספים.
- ד. דווקא מצד המבקשים היה שיהוי משמעותי בכל הקשור להתנהלותם בשלבים שונים.
- ה. המבקשים גם לא הצביעו על נזקים שנגרמו להם בשל שיהוי מצד המשיבות (אפילו היה שיהוי כזה, וכאמור, נקבע שלא היה).
- ו. האינטרס הציבורי הוא בבירור שלא לבטל את חלק ההפקעה שבו עסקינן, בשל נחיצותו לציבור הרחב וחשיבותו להסדרת התעבורה במקום שבו מדובר.
17. בנוסף למצוין לעיל ייאמרו גם הדברים הבאים, כהשלמות וכהערות.
18. תיאורי המבקשים בהקשרים שונים אינם משקפים את מצב הדברים לאשורו. כך למשל מצביעה מוריה בצדק (בסעיף 18 של סיכומיה) על כך שמדובר עתה בהקמת מנהרה נוספת ולא בהרחבת המנהרה הקיימת וכי מיקום המנהרה הנוספת צפוי להיות לצד זו הקיימת ולא בצמוד אליה. בהמשך לכך ומכל מקום, במה שנוגע למחלוקות בין מומחי הצדדים, אני מעדיף את חוות דעתו של המהנדס מטעם המשיבות (גרושקו) על פני זו שמטעם המבקשים (של המהנדס סבל). לא רק שהמהנדס מטעם המשיבות והחברה שבה הוא עובד היו מעורבים במה שמבוצע בשטח עצמו, אלא שהתרשמתי כי חוות דעתו ועדותו של המהנדס האחרון משקפים באופן נכון יותר את מצב הדברים הרלנטי לגבי מה שעומד להכרעה. על כל פנים, ברור כי בשלב הנוכחי מדובר בתכנון של פעולות קונקרטיות ואין המדובר רק באפשרות ביצוע של פעולות במועד בלתי ידוע בעתיד. מהנדס זה גם היה זהיר וציין כי כל שהוא קובע הוא שבשלב הנוכחי נחוצה ההפקעה שבה מדובר וביטולה עלול ליצור סיכונים ובעיות שימנעו את ביצוע העבודות המתוכננות. הוא לא שלל אפשרות שלאחר השלמת מה שעל הפרק עתה, לא יישאר צורך בשטח ההפקעה שביסוד התובענה דנן.
19. בהינתן כל האמור, גם אם התובענה לא תסולק על הסף בשל השיהוי בהגשתה, הרי שאיזון האינטרסים בכללותו תומך בדחיית התובענה דנן, כשלצידה האפשרויות המצוינות בסעיף 12 דלעיל.

20. בהמשך לכל האמור ובכלל, המבקשים לא יוכלו להיבנות ממה שנפסק בעניין מנהרות הכרמל (בע"א 119/01 אקונס נ' מדינת ישראל, 22.1.03) ובוודאי שלא מאמירות כלליות בנגוע לרכבת בתל אביב, שבקשר אליה כלל אינם מזכירים הליכים משפטיים או טיעון משפטי. זאת גם מנקודת מוצא נוחה למבקשים שעל אף הקשיים המשפטיים – שעליהם הצביעו כל שופטי ההרכב בעניין אקונס הנ"ל – ניתן להגיע לתוצאות שתצמצמנה את היקפן של ההפקעות שבוצעו. המשיבות מצביעות בצדק על כך שהמקרה דנן שונה בתכלית.

ראשית – שבמנהרות הכרמל ההפקעה בוצעה לצורך כבישים ומנהרות מתחת למגרשים ובניינים קיימים והשאלה הייתה כיצד להשקיף על היקפה בנסיבות כאלה. לעומת זאת, בענייננו מדובר בשטחי הפקעה שונים, שמקצתם באזור נמוך פלוני (שבו נעשה כבר שימוש בעבר) ומקצתם באזור עילי (ושעליו מדובר כעת).

שנית – גם בנוגע לתנאי השטח ולצרכים שבהם מדובר יש הבדלים משמעותיים בין מה שניתן היה לאפשר במנהרות הכרמל לבין הדרוש בענייננו (שבו מדובר בסלע הררי וקשה ובצורך לאפשר שתי מנהרות זו לצד זו).

ג. סוף דבר

21. לנוכח כל האמור, השורה התחתונה היא כאמור בסעיף 12 דלעיל.

22. למרות התוצאה הסופית של פסק דין זה וחרף האמירות שבמסגרתו, אשר עולה מהן כי לא היה מקום להגשת התובענה דנן ולעמידה עליה, לא אחייב את המבקשים בשלב זה בתשלום הוצאות למשיבות. לעת הזו אסתפק בקביעה כי אם יהיו הליכים נוספים בין הצדדים בנוגע לעניינים שבהם עסקינן עתה, ניתן יהיה לשקול במסגרתם גם את שאלת ההוצאות בקשר לתובענה דנן (וראו והשוו: בג"ץ 7541/08 גולדשטיין נ' פרקליטת מחוז המרכז, פס"ד מ-8.3.10). זאת מתוך השקפה שבהינתן שבהליכי הפקעה נוטל הציבור מן היחידים את הדרוש לו, הימנעות כזו היא המחיר שמשלמים הציבור ומי שפועל עבורו בקשר לכך.

ניתן בהעדר הצדדים היום, ה' באלול תשע"ח, 16 באוגוסט 2018.

רפאל יעקובי, שופט

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, תיקיה ועוד באתר נבו – הקש כאן

רפאל יעקובי 54678313-/
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

רם ליבנה - שמאי מקרקעין

תאריך: 10.11.2024
תיק מס': 1238/2024

- 1. זהות מזמין חוות הדעת והקשר שלו לנכס הנישום**
חוות דעת זו נערכה לפי בקשת גד יולוס. מבעלי החלקה. להלן: "החלקה", "הנכס".
- 2. מטרת השומה**
מטרת חוות הדעת הינה לבחון את:
המצב התכנוני של הנכס.
משמעותה המעשית של התכנית המופקדת 0766151 – 101 על המקרקעין.
- 3. המועד הקובע לשומה\מועד הביקור בנכס וזהות המבקר**
המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד עריכתה.
מועד הביקור בנכס הינו 13.7.2023
זהות המבקר: רם ליבנה.
- 4. רישום הבעלות**
החלקה הינה חלקה בלתי מוסדרת, הרשומה בפנקס השטרות כספר ירושלים (ח.מ) מס' 1015, דף 5977.
שטחה של החלקה: 5,099 מ"ר.

העתק רישום מפנקס השטרות				
(כולל רשומות מבוטלות)				
ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 5977				
תיאור הנכס				
רשויות	שטח במ"ר			
עיריית ירושלים	5,099.00			

רס ליבנה - שמאי מקרקעין

החלקה רשומה בבעלות:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5692/1977/1	30/11/1977	מכר	שפרן מיכל (שליט)	ת.ז.	5102453
החלק בנכס					
500 / 5099					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5692/1977/1	30/11/1977	מכר	שליט נילי	ת.ז.	5427041
החלק בנכס					
500 / 5099					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5692/1977/2	30/11/1977	מכר	יולוס גד אברהם	ת.ז.	5434049
החלק בנכס					
1000 / 5099					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5692/1977/3	30/11/1977	מכר	זקס שולי	ת.ז.	5587268
החלק בנכס					
1000 / 5099					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1783/1978/1	21/03/1978	מכר	עטר יעקב	ת.ז.	3327147
החלק בנכס					
1000 / 5099					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3818/1978	18/07/1978	מכר	דונלד ברנט	דרכון	F1410039
החלק בנכס					
1099 / 10198					
הערות: דרכון אמריקאי					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3818/1978	18/07/1978	מכר	מרדכי מורטון זקס	דרכון	A664924
החלק בנכס					
1099 / 10198					
הערות: דרכון אמריקאי					

רס ליבנה - שמאי מקרקעין

יצויין כי הרישום בפנקס השטרות מהווה ראייה לכאורה לבעלות בחלקה. ככל שתירשם החלקה בפנקסי המקרקעין, ניתן יהיה לקבוע את הבעלות המוחלטת בחלקה. נמסר לי מאת מזמין העבודה, כי החלקה נמצאת בימים אלה בהליכי רישומה בפנקסי המקרקעין. הודעה על הפקעת מנהרה העוברת תחת החלקה פורסמה בשנת 1992. כפי שיפורט להלן. החזקה נתפשה.

גד גולוס הינו בעל הזכויות הרשום ב-1000/5099 חלקים מהמקרקעין הרשומים בפנקס השטרות, ספר ירושלים מס' 1015, דף 5977 (להלן: "המקרקעין" או "החלקה").

העתק נסח רישום מפנקס השטרות מצורף למכתב זה ומסומן **כנספח "1"**.

ביום 13.2.2024, רכש מר יולוס גם את חלקם של ה"ה מורטון זקס (1099/10198) ודונלד ברנט (1099/10198) במקרקעין, לרבות את זכויותיהם לקבלת פיצויים בגין הפקעה מהמקרקעין.

ביום 5.3.2024, רכש מר יולוס גם את חלקו של מר יעקב עטר במקרקעין (1000/5099), לרבות זכותו לקבלת פיצויים בגין הפקעה מהמקרקעין.

כלומר, מר יולוס הינו בעלים של 6198/10198 חלקים במקרקעין.

רס ליבנה - שמאי מקרקעין

5. זיהוי הנכס

להלן קומפילציה של מפת מזמין העבודה על גבי תצ"א של האיזור.

מצד ימין של התצ"א ניתן לראות את תוואי המנהרה הקיימת (כביש 60) העוברת עמוק מאוד בתוך שיפורי ההר.

כפי שיפורט להלן, המנהרה הקיימת הינה ברום מקסימלי של כ 770 מ', בעוד פני הקרקע הינם ברום של כ 805 מ', דהיינו, כ 35 מ' מעל המנהרה ואין בקיומה כל הגבלה מעשית על הנעשה ברום הקרקע.



רחוב הרצוג 31 גבעתיים, טל' 0523-412992, ramilivne.100@gmail.com

רס ליבנה - שמאי מקרקעין

תצ"א כללית

החלקה ממוקמת במדרונותיה הדרומיים של שכונת גילה בירושלים. החלקה ממוקמת מעל מנהרת כביש 60 המזרחית.

צורתה של החלקה בלתי רגולרית. החלקה מדרונית. הגישה אל החלקה הינה דרך שביל עפר היורד דרומה מרחוב האנפה בירושלים.



רס ליבנה - שמאי מקרקעין

6. תיאור הנכס והסביבה

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 2.4.2023. להלן תאורו:

לחלקה נוף מרהיב ביותר לכיוון דרום (בית לחם וסביבתה)



על החלקה ממוקמת חוות בעלי חיים, שהוקמה על ידי פולש, בידיעת הרשויות המוסמכות, המפעיל עמותה בשם "חוות מצפה רחל – גילה לטיפול בצער בעלי חיים, עידוד ושיקום נוער (ע"ר מס' 580724383). השימוש כולל בין היתר: סככות בעלי חיים (סוסים וכיו"ב), כלי רכב המשמשים לאחסנה, שטח רכיבה, צמחייה, שבילים וכו'.



רחוב הרצוג 31 גבעתיים, טל' 0523-412992, ramilivne.100@gmail.com

רס ליבנה - שמאי מקרקעין

בסמוך לפינה הדרומית ביותר של החלקה ממוקמת עמדת שמירה, התופסת, ככל הנראה, שטח קטן מהחלקה.



7. מפת איתור הנכס



רחוב הרצוג 31 גבעתיים, טל' 0523-412992, ramilivne.100@gmail.com

רס ליבנה - שמאי מקרקעין

8. המצב התכנוני הכללי

בהתאם למידע התכנוני מאתר הוועדה המקומית, על החלקה חלות התכניות:

8.1. תכנית 1905 (גילה)

החלקה ממוקמת מדרום לקו הכחול (ככל שניתן לאתר את החלקה) של תכנית שכונת גילה הירושלים, והינה ללא יעוד מכח תכנית זו, כיוון שהינה מחוצה לה. הערה: תכנית המתאר 62, אשר קדמה לתכנית 1905, לא כללה את החלקה.

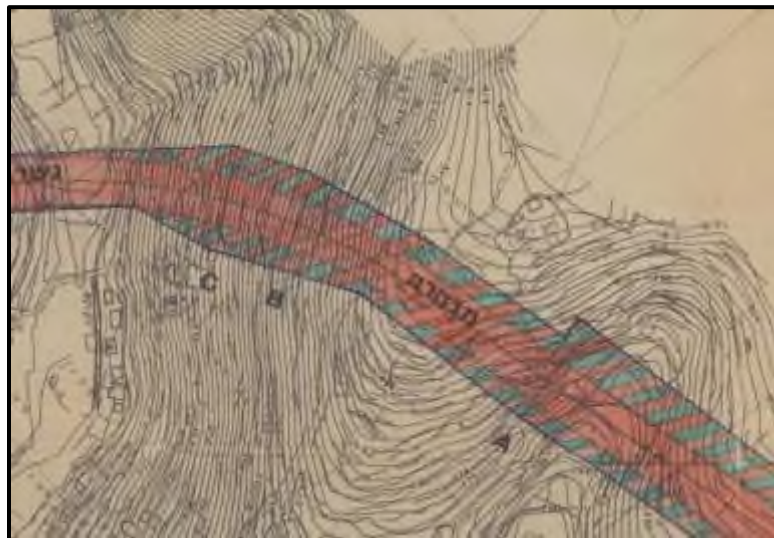
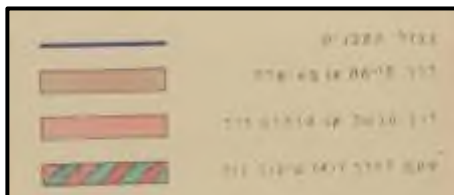


8.2. תכנית 3944 פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 3928 מיום 10.10.1991. התכנית קבעה כי

מתחת למפלס החלקה תעבור מנהרה, הידועה כיום כמנהרת כביש 60.

השטח מיועד לדרך ושטח לדרך/ו/או עיצוב נופי.

התכנית מסמנת מנהרה תחת החלקה:



רס ליבנה - שמאי מקרקעין

התכנית מסמנת מנהרה תחת החלקה.



הודעה על ההפקעה פורסמה בשנת 1992. החזקה נתפשה ברובד התת קרקעי בלבד.

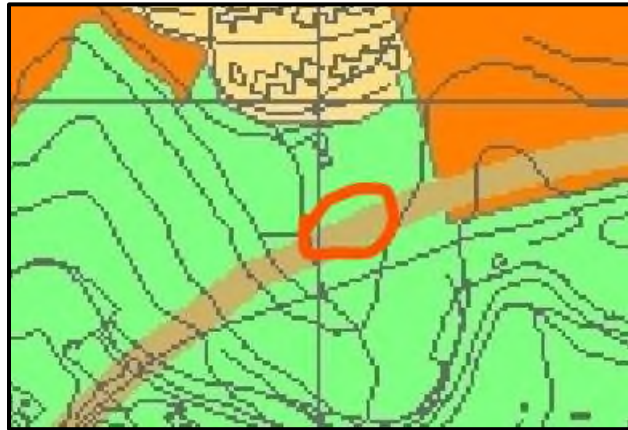


הודעה לפי ס' 19 פורסמה בילקוט הפרסומים 11437 מיום 22.6.2023.

רס ליבנה - שמאי מקרקעין

8.3. תכנית המתאר לירושלים (2000) אינה מאושרת, ואולם מהווה את הבסיס לתכנון בעיר ירושלים.

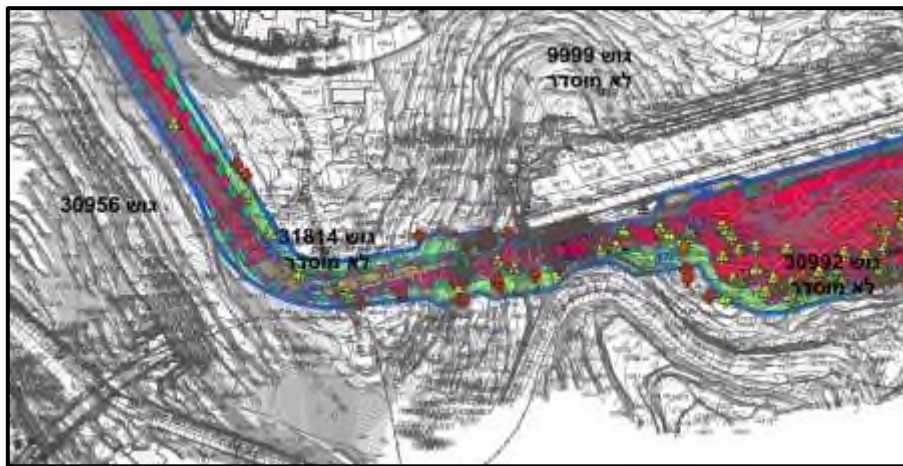
החלקה ממוקמת בשטח ירוק (שטח פתוח), פרט למנהרה המסומנת כדרך.



8.4. התכנית בהפקדה 101-0766154

התכנית פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים 12789 מיום 29.9.2024.

תשריט התכנית

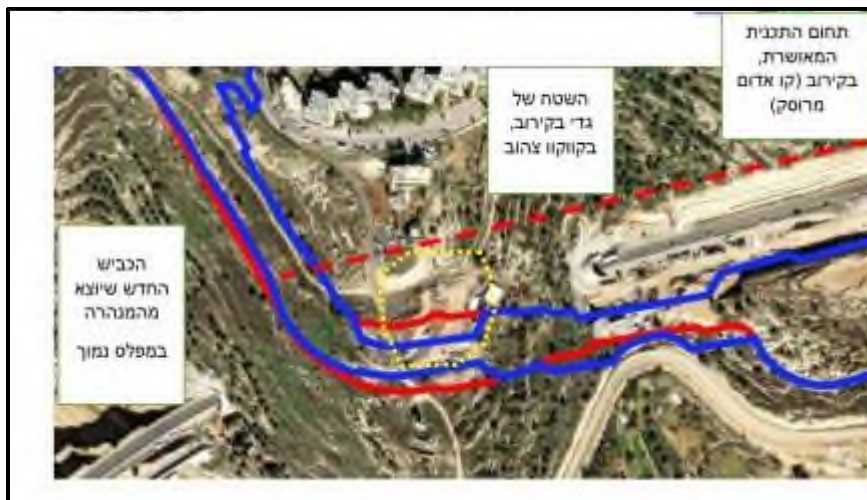
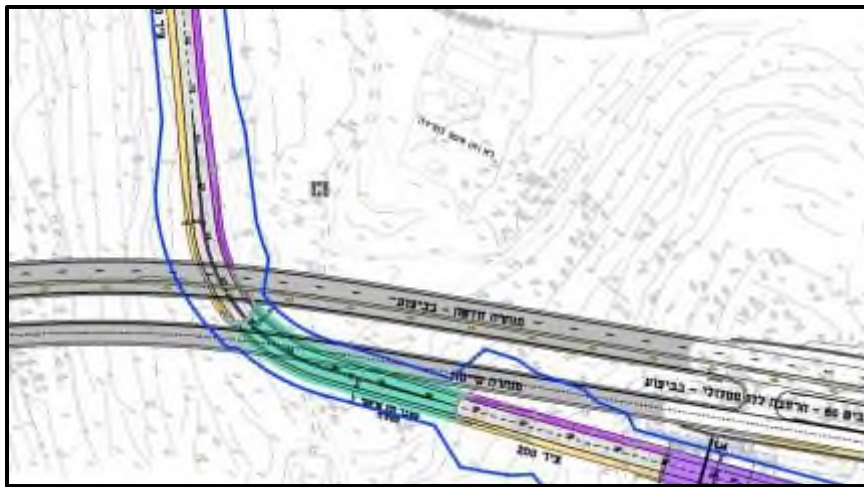


התכנית החדשה יוצרת חיבור חדש מהמנהרה הקיימת, באמצעות גשר, מנהרה ודרך טיפוסית אל שכונת גילה.

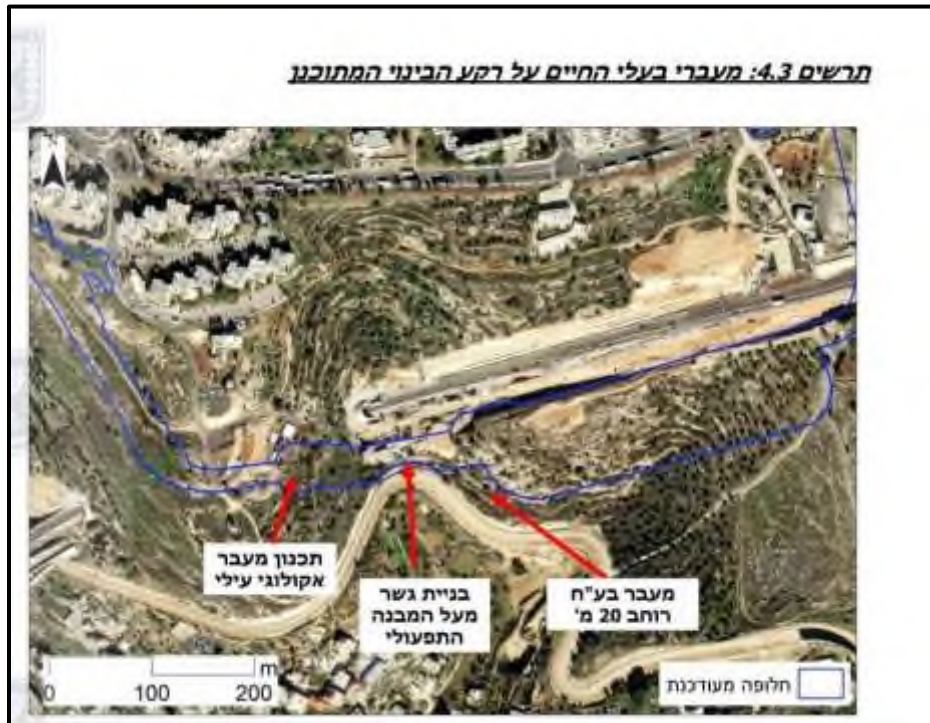
לשם כך נדרש לחפור את הרובד העליון של החלקה, לחצוב תעלה רחבה ולשקע בתוכה מנהרה, שחלקה העליון יהיה בעומק של כ 5 מ' תחת פני הקרקע. בסוף העבודות תכוסה המנהרה וישוקם הרובד העליון. המשמעות הינה, בניגוד למצב הקיים, הפקעה בפועל של הרובד העליון של החלקה ביתורה של החלקה לשלשה חלקים, כאשר הבעלות של בעלי הזכויות בחלקה תהיה משני צידי המנהרה.

רחוב הרצוג 31 גבעתיים, טל' 0523-412992, ramilivne.100@gmail.com

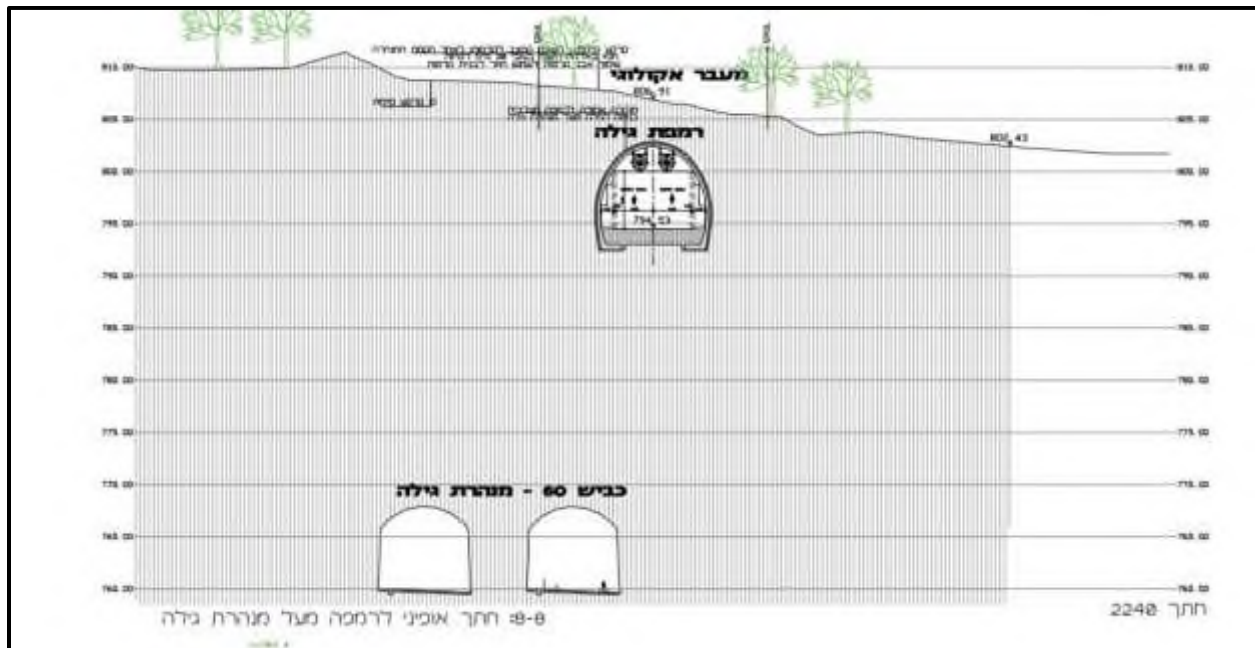
רס ליבנה - שמאי מקרקעין



רס ליבנה - שמאי מקרקעין



המנהרה הקיימת הינה ברום מקסימלי של כ 770 מ', בעוד פני הקרקע הינם ברום של כ 805 מ', דהיינו, **רום הקרקע כיום הינו בתנוחה של כ 35 מ' מעל המנהרה.**



רחוב הרצוג 31 גבעתיים, טל' 0523-412992, ramilivne.100@gmail.com

רס ליבנה - שמאי מקרקעין



9. סיכום המידע התכנוני

החלקה נמצאת באיזור מתוכנן בעתיד כשטח ירוק. נראה כי חלקה הצפוני מיועד על פי תכנית תקפה למגורים. החלקה ממוקמת מעל מנהרה קיימת. כמו כן, מתוכננת דרך חדשה המתחברת אל המנהרה בתוך החלקה, התכנית החדשה יוצרת חיבור חדש אל המנהרה. לשם כך נדרש לחפור את הרובד העליון של החלקה, לחצוב תעלה רחבה ולשקע בתוכה מנהרה, שחלקה העליון יהיה בעומק של כ-5 מ' תחת פני הקרקע. בסוף העבודות תכוסה המנהרה וישוקם הרובד העליון. המשמעות הינה, בניגוד למצב הקיים, הפקעה בפועל של הרובד העליון של החלקה ביתורה של החלקה לשלשה חלקים, כאשר הבעלות של בעלי הזכויות בחלקה תהיה משני צידי המנהרה.

רס ליבנה - שמאי מקרקעין

10. עקרונות גורמים ושיקולים

בעריכת שומה זו הבאתי בחשבון את כל האמור בה, ובין היתר את הגורמים והשיקולים כדלקמן.

- 10.1. מיקום הנכס בסמוך לגבול השיפוט הדרומי של ירושלים.
- 10.2. העובדה כי לחלקה נוף מרהיב במיוחד.
- 10.3. המצב התכנוני של החלקה, כמפורט לעיל.
- 10.4. העובדה כי המנהרה החדשה מתוכננת להיחפר מלמעלה, תוך הפקעת הרובד העליון של החלקה, ביתורה ל 3 חלקים, כאשר הרובד העליון של החלק האמצעי יופקע. לאחר מכן, תשארנה 2 רצועות קרקע צרות משני צידי המינהרה החדשה.
- 10.5. ביצוע העבודות יבוצע ככל הנראה תוך כניסה מאסיבית למרבית שטחה של החלקה, (הרובד העליון) ולתקופה ממושכת מאוד.
- 10.6. הפגיעה בחלקה על ידי ייעוד חלקה העליון לדרך ולהפקעה, וכן הפגיעה ביתרת החלקה, הינן אנושות.

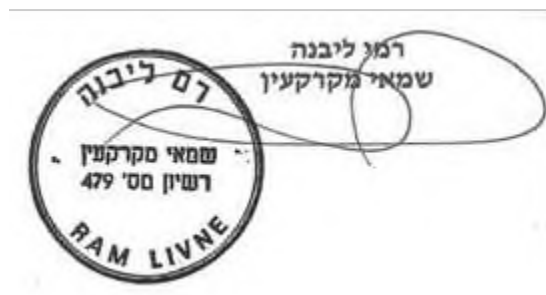
11. הערכה והמלצות

הנני סבור כי הפגיעה הצפויה בחלקה וביתרתה הינן כאלה, שמצדיקות כי התכנית תסמן את כל החלקה בייעוד לצרכי ציבור ומכאן, שבעתייד תופקע של כל החלקה, שכן, הן במהלך ביצועה של המנהרה, והן לאחריה, לא ניתן יהיה לעשות בחלקה דבר.

הריני מצהיר בזאת כי אין לי כל ענין בנכס הנדון, בבעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת, וחוות דעתי נעשתה לפי מיטב הבנתי המקצועית.

חוות הדעת נערכה על פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל ועל פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית). חוות הדעת נערכה בהתאם לתקני הועדה לתקינה שמאית.

ועל כך באתי על החתום:



מצהיר תמיכה להתנגדות לתכנית 101-0766154

אני הח"מ, מר ג'ד יולוס, נושא ת"ז שמשפרה 5434049, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. אני נותן תצהיר זה כתצהיר תמיכה להתנגדות לתכנית 101-0766154 "חניון אוטובוסים ורמפה דרומית לגילה, חיבור לכביש 60".

2. שמי ג'ד יולוס ואני הבעלים החוקיים ב-6198/10198 חלקים בקרקע שאינה מוסדרת חרשומה בפנקס השטרות בספר ירושלים מס' 1015 דף 5977.


3. אני מצהיר שתוכן ההתנגדות אמת מידיעתי האישית ולפי פרטים שקיבלתי מבעלי מקצוע אשר סקרו את הקרקע והתכנית וחוות דעתם מצורף להתנגדות.

4. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.


ג'ד יולוס

אישור

אני הח"מ קיריל קפלון, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 11/11/2024, הופיע בפניי מר ג'ד יולוס, שזיהיתיו על-פי ת"ז שמשפרה 5434049, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלגיל וחתם עליה בפניי.


קיריל קפלון עו"ד
מ.ר.ת. 69927, עו"ד

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 28/11/24

שם פרטי: מרדכי שם משפחה: קוגל

מען המתנגד: הרב קצנבלוגן רפאל 62 ירושלים

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

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

פירוט ההתנגדות:

הכביש המתוכנן שיורד מהשכונה לכיוון כביש 60 מתוכנן על מגרש השייך לי, וחוצה אותו ל2. יצוין כי המגרש במקור היה 10,145 מ"ר וכבר הפקיעו ממנו בשנת 93, כ 1.7 דונם לטובת סלילת כביש 60 ולאחר מכן בשנת 2022 עוד כ= דונם לצורך הרחבת כביש 60.

תוואי הכביש מתוכנן במקום שהחיבור לכביש 60 הינו בהפרשי גובה אדירים, כאשר צפונית למגרש קיימת דרך המחברת את השכונה לכביש 60 ובהפרשי גובה מתאימים, ועל כן לא ברור מדוע נבחר התוואי על המגרש השייך לי, כאשר סמוך ישנה דרך קיימת כאשר השיפוע מהשכונה לכביש 60 הינו בהפרשי גובה הרבה יותר מתאימים, כאמור.

בנוסף, ישנה תכנית מתארית המקודמת ע"י רמ"י מס' 101-1284223 ומתוכננים בה דרכים לרבות דרך היורדת מהשכונה לכיוון כביש 60 (ללא חיבור לכביש 60), אך בנקל ניתן להתחבר לאותה הדרך המתוכננת בתכנית הנ"ל ולייצר בה את החיבור לכביש 60, יש פה כפל כבישים מיותר אשר פוגע בזכויותי פגיעה אנושה, כאשר כבר הופקעו ממני כ3.7 דונם בהפקעות הקודמות כאמור.

פניתי למהנדס כבישים על מנת לקבל חו"ד בעניין אך עדין לא קבלתי אותה, ואני שומר על זכותי לצרפה בהמשך.

על מנת שלא לאחר את מועד הגשת ההתנגדות הגשתי אותה באופן זה ובהמשך אצרף מסמכים נוספים.

טופס פירוט התנגדות

תאריך: __21.11.2024__

התנגדות לתכנית 101-0766154 כביש 60 גילה ירושלים רמפה דרומית

שם פרטי: עמית את מאיר בע"מ ח.פ. 3-142354-51

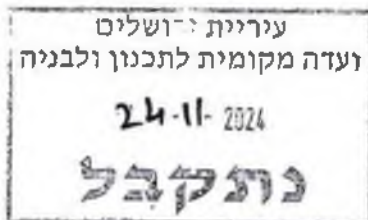
ע"י ציון עמית 0528313042

שם משפחה: _____

מען המתנגד: אצל ציון עמית רחוב הציפורן 48 ירושלים .

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

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



קז
מיכל



נופס פירוט התנגדות

פירוט ההתנגדות:

1. התכנית לא פורסמה בשטח התכנית ובניגוד להוראות חוק התכנון והבניה. לא פורסם ולו שלט אחד.
2. המתנגדת רכשה כ-18 דונם מהבעלים של הקרקע על פי הסכם מיום 10.06.91 וזאת בתוך שטח התכנית להפקעה על פי ת.צ.ר. 198-1992 ומאושר על אישור המודד המחוזי.
3. יצוין כי בעבר, החברה קיבלה פיצויים בגין ירידת ערך בשנת 2004 לערך. במסגרת ת.ב.ע. 3944-כביש המנהרות. גוש פיסקלי 30754
4. נודע למנהל החברה מר ציון עמית, על פרסום התכנית להתנגדות דנן. תכנית אשר במידה שתאושר, תגרום להפקעת חלק מזכויות החברה במקרקעין נושא התכנית.
5. התכנית דנן ממש חוצה את המקרקעין של המתנגדת, ממש לשניים וכאשר יתרת החלק שלא יופקע, הוא כמעט חסר ערך ולא ניתן לניצול בגלל צורתה של החלקה –בלתי רגולרית.
6. זאת, בנוסף לנזק החמור אשר כבר נגרם כתוצאה מהתכנית המדוברת, ומההפקעה בת.ב.ע. 3944 בתת הקרקע – המנהרה. בשנת 1992. בנוסף לכך בוצעה הפקעה של משרד הביטחון בחלקה הדרומי של הקרקע כשבפועל עובר שם תוואי גדר המערכת. עקב תכניות ההפקעה הנ"ל, נגרעו כ-5 דונם מחלקה של העוררת. עתה במסגרת התכנית נושא ההתנגדות, תהא הפקעה נוספת שלמעשה מאבדת לגמרי מערכה של יתרת הקרקע של העוררת.
7. ועוד, ישנה תכנית נוספת עתידית אשר עמדה בתנאי סף, ת.ב.ע. 1284223-101 דרום גילה, תכנית אשר מקודמת ע"י רשות מקרקעי ישראל ואשר במסגרתה ובמסגרת איחוד וחלוקה יופקע מחלקה של המתנגדת כדונם אחד נוסף לטובת שטח ירוק.
8. בנוסף לכך, משרד הביטחון, בנה על חלקה של המתנגדת, בשנת 2002 מתקן צבאי ומעולם לא בוצעה ת.ב.ע. למתקן בטחוני זה המשמש את הצבא למשימות אבטחה של הגדר. בעקבות תביעה לפיצויים אשר הוגשה למשרד הביטחון, ע"י רוני בכורי מנחל עמותת מצפה רחל, הטוען לחזקה בחלק מהשטח. במסגרת זו

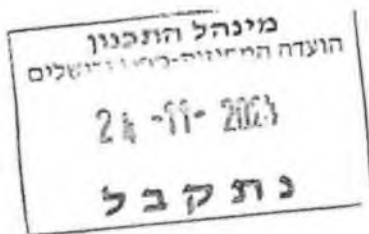


המשך נימוקי התנגדות-עמית את מאיר בע"מ

9. מתוכננת וועדת ולמ"ב למתקנים בטחוניים ובמסגרתה מתוכננת על ידו הפקעה של עוד 3 דונם ובחסם יהיו תשלומי שכירות קבועים ממשרד הביטחון ללא הפקעה . איש לא פנה אל המתנגדת גם בעניין זה האמור לעיל וחוא נודע למתנגדת רק בעקיפין ועל ידי מנגדים אחרים .
- 10 המתנגדת רכשה הקרקע כדי להכשירה לבניה ובחסכמת משרד בינוי והשיכון . תכנית כביש המנחרות גרמה לאיבוד זכויות הבניה מעל פני הקרקע בקו המנחרת שנבנתה מאחר שמעל פני הקרקע בתוואי המנחרת, אין זכויות בניה .
11. אנו דורשים , לחילופין , שיעשה ייעוד נלווה למקרקעין של המתנגדת ולהעתיק את זכויות הבניה בחלק הצפוני בצמוד דופן לשכונה שהוא בייעוד מגורים מיוחד 5 א ודורש תכנית מפורטת לכל המתחם על פי ת.ב. 1905 תכנית מתר גילה .
12. למתנגדת טענות נוספות ואשר שומרת על זכותה לטעון במסגרת הדיון בהתנגדויות .

עמיתות מאיר בע"מ
 מיתות את מאיר בע"מ
 מיתות בניה השקעות
 ירושלים





תצהיר

אני הח"מ ציון עמית בעל תעודת זיהוי מספר 000081737 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת שאם לא כן אחיה צפוי לעונשים קבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב כדלהלן:

אני מנחלח של חברת עמית את מאיר בע"מ.

1. התכנית לא פורסמה בשטח התכנית ובניגוד להוראות חוק התכנון והבניה. לא פורסם ולו שלט אחד.

2. המתנגדת רכשה כ-18 דונם מהבעלים של הקרקע על פי הסכם מיום 10.06.91 וזאת בתוך שטח התכנית להפקעה על פי ת.צ.ר. 198-1992 ומאושר על אישור המודד המחוזי.

3. יצויין כי בעבר, החברה קיבלה פיצויים בגין ירידת ערך בשנת 2004 לערך. במסגרת ת.ב.ע. 3944 – כביש המנחרות. גוש פיסקלי 30754

4. נודע למנהל החברה מר ציון עמית, על פרסום התכנית להתנגדות דנן. תכנית אשר במידה שתאושר, תגרום להפקעת חלק מזכויות החברה במקרקעין נושא התכנית.

5. התכנית דנן ממש חוצה את המקרקעין של המתנגדת, ממש לשניים וכאשר יתרת החלק שלא יופקע, הוא כמעט חסר ערך ולא ניתן לניצול בגלל צורתה של החלק – בלתי רגולרית.

6. זאת, בנוסף לנוק החמור אשר כבר נגרם כתוצאה מהתכנית המדוברת, ומחפיקה בת.ב.ע. 3944 בתת הקרקע – המנחרה. בשנת 1992. בנוסף לכך בוצעה הפקעה של משרד הביטחון בחלקה הדרומי של הקרקע כשבפועל עובר שם תוואי גדר המערכת. עקב תכניות הפקעה הנ"ל, נגרעו כ-5 דונם מחלקה של העוררת. עתה במסגרת התכנית נושא ההתנגדות, תהא הפקעה נוספת שלמעשה מאבדת לגמרי מערכה של יתרת הקרקע של העוררת.

7. ועוד, ישנה תכנית נוספת עתידית אשר עמדה בתנאי סף, ת.ב.ע. 101-1284223 דרום גילה, תכנית אשר מקודמת ע"י רשות מקרקעי ישראל ואשר במסגרתה ובמסגרת איחוד וחלוקה יופקע מחלקה של המתנגדת כדונם אחד נוסף לטובת שטח ירוק.

8. בנוסף לכך, משרד הביטחון, בנה על חלקה של המתנגדת, בשנת 2002 מתקן צבאי ומעולם לא בוצעה ת.ב.ע. למתקן בטחוני זה המשמש את הצבא למשימות אבטחה של הגדר. בעקבות תביעה לפיצויים אשר חוגשה למשרד הביטחון, ע"י רוני בכורי מנהל עמותת מצפה רחל, הטוען לחזקה בחלק מחשטח. במסגרת זו מתכוון משרד הביטחון להפקיע עוד כ-3 דונם

מתוכננת וועדת ולמ"ב למתקנים בטחוניים ובמסגרתה מתוכננת על ידו הפקעה של עוד 3 דונם ובהם יהיו תשלומי שכירות קבועים ממשרד הביטחון ללא הפקעה.

איש לא פנה אל המתנגדת גם בעניין זה האמור לעיל ותוא נודע למתנגדת רק בעקיפין ועל ידי מנגדים אחרים.

10. המתנגדת רכשה הקרקע כדי להכשירה לבניה ובהסכמת משרד בינוי והשיכון. תכנית כביש המנחרות גרמה לאיבוד זכויות הבניה מעל פני הקרקע בקו המנחרה שנבנתה מאחר שמעל פני הקרקע בתוואי המנחרה, אין זכויות בניה.

11. אנו דורשים, לחילופין, שייעשה ייעוד נלווה למקרקעין של המתנגדת ולהעתיק את זכויות הבניה בחלק הצפוני בצמוד דופן לשכונה שהוא בייעוד מגורים מיוחד 5 א ודורש תכנית מפורטת לכל המתחם על פי ת.ב. 1905 תכנית מתר גילח.

12. למתנגדת טענות נוספות ואשר שומרת על זכותה לטעון במסגרת הדיון בהתנגדויות

אני מצהיר כי זה שמי זו חתימתי ותכן תצחירי נכון.


ציון עמית

אישור

אני מאשר בזה כי ביום 21.11.24 בפני א. דותן עו"ד, במשרדי ברחוב הרב קוק 8 ירושלים מר ציון עמית נושא ת.ז. 000081737 ולאחר שהוזהר לומר את האמת בלבד וכי תהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתמה עליה.

חותמת

חתימה
אליהו דותן
מ"ר פקדון ת"א 54226
הרב קוק 8, ירושלים 54226
טל 02-6259451 פקס 4245455



טופס פירוט התנגדות

תאריך: __21.11.2024__

התנגדות לתכנית 101-0766154 בניש 60 גילה ירושלים רמפה דרומית

שם פרטי: עמית את מאיר בע"מ ח.פ. 3-142354-51

ע"י ציון עמית 0528313042 שם משפחה: _____

מען המתנגד: אצל ציון עמית רחוב הציפורן 48 ירושלים.

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

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



טופס פירוט התנגדות

פירוט ההתנגדות:

1. התכנית לא פורסמה בשטח התכנית ובניגוד להוראות חוק התכנון והבניה לא פורסם ולו שלט אחד.
2. המתנגדת רכשה כ-18 דונם מהבעלים של הקרקע על פי הסכם מיום 10.06.91 וזאת בתוך שטח התכנית להפקעה על פי ת.צ.ר. 198-1992 ומאושר על אישור המודד המחוזי.
3. יציין כי בעבר, החברה קיבלה פיצויים בגין ירידת ערך בשנת 2004 לערך. במסגרת ת.ב.ע. 3944-כביש המנהרות גוש פסקלי 30754.
4. נודע למנהל החברה מר ציון עמית, על פרסום התכנית להתנגדות דנן. תכנית אשר במידה שתאושר תגרום להפקעת חלק מזכויות החברה במקרקעין נושא התכנית.
5. התכנית דנן ממש חוצה את המקרקעין של המתנגדת, ממש לשניים וכאשר יתרת החלק שלא יופקע, הוא כמעט חסר ערך ולא ניתן לניצול בגלל צורתה של החלקה –בלתי רגולרית.
6. זאת בנוסף לחק החמור אשר כבר נגרם כתוצאה מהתכנית המדוברת, ומההפקעה בת.ב.ע. 3944 בתת הקרקע – המנהרה. בשנת 1992. בנוסף לכך בוצעה הפקעה של משרד הביטחון בחלקה הדרומי של הקרקע כשבפועל עובר שם תוואי גדר המערכת. עקב תכניות ההפקעה הנ"ל, נגרעו כ-5 דונם מחלקה של העוררת. עתה במסגרת התכנית נושא ההתנגדות, תהא הפקעה נוספת שלמעשה מאבדת לגמרי מערכה של יתרת הקרקע של העוררת.
7. ועוד, ישנה תכנית נוספת עתידית אשר עמדה בתנאי סף ת.ב.ע. 101-1284223 דרום גילה, תכנית אשר מקודמת ע"י רשות מקרקעי ישראל ואשר במסגרתה ובמסגרת איחוד וחלוקה יופקע מחלקה של המתנגדת כדונם אחד נוסף לטובת שטח ירוק.
8. בנוסף לכך, משרד הביטחון, בנה על חלקה של המתנגדת, בשנת 2002 מתקן צבאי ומעולם לא בוצעה ת.ב.ע. למתקן בטחוני זה המשמש את הצבא למשימות אבטחה של הגדר. בעקבות תביעה לפיצויים אשר הוגשה למשרד הביטחון, ע"י רוני בכורי מנהל עמותת מצפה רחל, הטוען לחזקה בחלק מהשטח במסגרת זו

המשך נימוקי התנגדות-עמית את מאיר בע"מ

9. מתוכנת וועדת ולמ"ב למתקנים בטחוניים ובמסגרתה מתוכנת על ידו הפקעה של עוד 3 דונם ובהם יהיו תשלומי שכירות קבועים ממשרד הביטחון ללא הפקעה. איש לא פנה אל המתנגדת גם בעניין זה האמור לעיל והוא נודע למתנגדת רק בעקיפין ועל ידי מנגדים אחרים.
10. המתנגדת רכשה הקרקע כדי להכשירה לבניה ובהסכמת משרד ביטי והשיכון תכנית כביש המנהרות גרמה לאיבוד זכויות הבניה מעל פני הקרקע בקו המנהרה שנבנתה מאחר שמעל פני הקרקע בתוואי המנהרה, אין זכויות בניה.
11. אנו דורשים, לחילופין, שיעשה ייעוד נלווה למקרקעין של המתנגדת ולהעתיק את זכויות הבניה בחלק הצפוני בצמוד דופן לשכונה שהוא בייעוד מגורים מיוחד 5 א ודורש תכנית מפורטת לכל המתחם על פי ת.ב. 1905 תכנית מתר גילה.
12. למתנגדת טענות נוספות ואשר שומרת על זכותה לטעון במסגרת הדיון בהתנגדות.

עמיתות מאיר בע"מ
את מאיר בע"מ
מיתום בניה השקעות
ירושלים

תצהיר

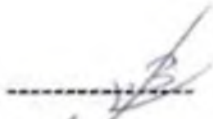
אני הח"מ ציון עמית בעלת תעודת זיהוי מספר 000081737 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב כדלהלן:

אני מנהלה של חברת עמית את מאיר בע"מ

1. התכנית לא פורסמה בשטח התכנית ובניגוד להוראות חוק התכנון והבניה לא פורסם ולו שלט אחד.
 2. המתנגדת רכשה כ-18 דונם מהבעלים של הקרקע על פי הסכם מיום 10.06.91 וזאת בתוך שטח התכנית להפקעה על פי ת.צ.ר. 198-1992 ומאושר על אישור המודד המחוזי.
 3. יצויין כי בעבר, החברה קיבלה פיצויים בגין ירידת ערך בשנת 2004 לערך, במסגרת ת.ב.ע. 3944 – כביש המנהרות. גוש פיסקלי 30754.
 4. נודע למנהל החברה מר ציון עמית, על פרסום התכנית להתנגדות דנן. תכנית אשר במידה שתאושר, תגרום להפקעת חלק מזכויות החברה במקרקעין נושא התכנית.
 5. התכנית דנן ממש חוצה את המקרקעין של המתנגדת, ממש לשניים וכאשר יתרת החלק שלא יופקע, הוא כמעט חסר ערך ולא ניתן לניצול בגלל צורתה של החלקה – בלתי רגולרית.
 6. זאת, בנוסף לזיק החמור אשר כבר נגרם כתוצאה מהתכנית המדוברת, ומההפקעה בת.ב.ע. 3944 בתת הקרקע – המנהרה. בשנת 1992. בנוסף לכך כוצעה הפקעה של משרד הביטחון בחלקה הדרומי של הקרקע כשבפועל עובר שם תוואי נדר המערכת. עקב תכניות ההפקעה הנ"ל, נגרעו כ-5 דונם מחלקה של העוררת. עתה במסגרת התכנית נושא ההתנגדות, תהא הפקעה נוספת שלמעשה מאבדת לגמרי מערכה של יתרת הקרקע של העוררת.
 7. ועוד, ישנה תכנית נוספת עתידית אשר עמדה בתנאי סף, ת.ב.ע. 101-1284223 דרום גילה, תכנית אשר מקודמת ע"י רשות מקרקעי ישראל ואשר במסגרתה ובמסגרת איחוד וחלוקה יופקע מחלקה של המתנגדת כדונם אחד נוסף לטובת שטח ירוק.
 8. בנוסף לכך, משרד הביטחון, בנה על חלקה של המתנגדת, בשנת 2002 מתקן צבאי ומעולם לא כוצעה ת.ב.ע. למתקן בטחוני זה המשמש את הצבא למשימות אבטחה של הגדר. בעקבות תביעה לפיצויים אשר הוגשה למשרד הביטחון, ע"י רונן בכורי מנהל עמותת מצפה רחל, הטוען לחזקה בחלק מהשטח. במסגרת זו מתכוון משרד הביטחון להפקיע עוד כ-3 דונם.
- מתוכננת וועדת ולמ"ב למתקנים בטחוניים ובמסגרתה מתוכננת על ידו הפקעה של עוד 3 דונם ובהם יהיו תשלומי שכירות קבועים ממשרד הביטחון ללא הפקעה.
- איש לא פנה אל המתנגדת גם בעניין זה האמור לעיל והוא נודע למתנגדת רק בעקיפין ועל ידי מנגדים אחרים.
10. המתנגדת רכשה הקרקע כדי להכשירה לבניה ובהסכמת משרד בינוי והשיכון.
- תכנית כביש המנהרות גרמה לאיבוד זכויות הבניה מעל פני הקרקע בקו המנהרה שנבנתה מאחר שמעל פני הקרקע בתוואי המנהרה, אין זכויות בניה.

11. אנו דורשים, לחילופין, שייעשה ייעוד נלווה למקרקעין של המתנגדת ולהעתיק את זכויות הבניה בחלק הצפוני בצמוד דופן לשכונה שהוא בייעוד מגורים מיוחד 5 א ודורש תכנית מפורטת לכל המתחם על פי ת.ב. 1905 תכנית מתר גילה.
12. למתנגדת טענות נוספות ואשר שומרת על זכותה לטעון במסגרת הדיון בהתנגדויות

אני מצהיר כי זה שמי זו חתימתי ותכן תצהירי נכון.

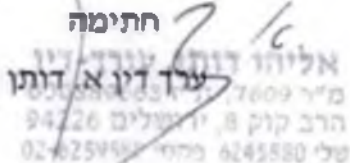


ציון עמית

אישור

אני מאשר בזה כי כיום 21.11.24 בפני, א. דותן עו"ד, במשרדי ברחוב הרב קוק 8 ירושלים מר ציון עמית נושא ת.ז 000081737 ולאחר שהוזהר לומר את האמת בלבד וכי תהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתמה עליה.

חותמת

חתימה

אליהו דותן עו"ד
מ"ר 7609, י"ד ב' אדר א' תשפ"ד
הרב קוק 8, ירושלים 94226
טל' 02-6254580

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

ועדת המשנה להתנגדויות

הנדון: התנגדות לתכנית 101-766154 – להקמת חניון אוטובוסים

ורמפות כניסה ויציאה לשכונת גילה

מוגשת בזאת התנגדות מטעמה של נאדיה לאון בעלת זכויות במקרקעין

תעודת זהות: 026076380

גרה ברחוב לוחמי הגטאות מספר 32 עיר חיפה

פרטי ההתנגדות

- 1- אני גרה בחיפה , ולא קיבלתי שום הודעה או פרסום.
- 2- אציין כי כלל לא הודעתם על התכנית, על אף שהיא פוגעת בנו באופן ישיר.
- 3- נודע לי דברי התכנית רק באקראי ומשכך הן נאלצו להגיש את ההתנגדות ברגע האחרון ממש.
- 4- התכנית לא פורסמה בשטח התכנית ובניגוד להוראות חוק התכנון והבניה. נתלה שלט עם ההודעה ליום אחד בלבד (!!) ולאחר יום הוא הוסר.
- 5- מדובר בפגיעה קניינית וכלכלית קשה, בלתי סבירה ובלתי מידתית
- 6- בכוונתי לקדם בשטח תב"ע לשימושים שונים, אשר אינם מתכתבים עם המבוקש על ידכם.
- 7- כמו כן ברצוני למחות על העובדה שתכניתכם האמורה הוכנה ללא שיתוף וללא קיום שיח, כך שתקח בחשבון את התכניות העתידיות לגבי הקרקע, לטובת כל הצדדים.
- 8- אבקש להופיע בפי הועדה ולשטוח את טענותיי, תוך שמירה על זכויותי וזכויות ולקדם שימוש בקרקע ולמנוע פגיעה כלכלית בנכסים אלו

שם: נאדיה לאון

נודע רק לאחרונה

אני גרה בחיפה ,

שמי נאדיה לאון

תז"

אני גרה בעיר חיפה בלוחמי הגטאות 32

פירוט התנגדות

-1

נודע רק היום שעומדים להפקיע

שומרת לעצמי למנות עורך דין

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

ועדת המשנה להתנגדויות

הנדון: התנגדות לתכנית 101-766154 – להקמת חניון אוטובוסים

ורמפות כניסה ויציאה לשכונת גילה

מוגשת בזאת התנגדות מטעמה של נאדיה לאון בעלת זכויות במקרקעין

תעודת זהות: 026076380

גרה ברחוב לוחמי הגטאות מספר 32 עיר חיפה

פרטי ההתנגדות

- 1- אני גרה בחיפה , ולא קיבלתי שום הודעה או פרסום.
- 2- אציין כי כלל לא הודעתם על התכנית, על אף שהיא פוגעת בנו באופן ישיר.
- 3- נודע לי דברי התכנית רק באקראי ומשכך הן נאלצו להגיש את ההתנגדות ברגע האחרון ממש.
- 4- התכנית לא פורסמה בשטח התכנית ובניגוד להוראות חוק התכנון והבניה. נתלה שלט עם ההודעה ליום אחד בלבד (!!) ולאחר יום הוא הוסר.
- 5- מדובר בפגיעה קניינית וכלכלית קשה, בלתי סבירה ובלתי מידתית
- 6- בכוונתי לקדם בשטח תב"ע לשימושים שונים, אשר אינם מתכתבים עם המבוקש על ידכם.
- 7- כמו כן ברצוני למחות על העובדה שתכניתכם האמורה הוכנה ללא שיתוף וללא קיום שיח, כך שתקח בחשבון את התכניות העתידיות לגבי הקרקע, לטובת כל הצדדים.
- 8- אבקש להופיע בפי הועדה ולשטוח את טענותיי, תוך שמירה על זכויותי וזכויות ולקדם שימוש בקרקע ולמנוע פגיעה כלכלית בנכסים אלו

שם: נאדיה לאון

נודע רק לאחרונה

אני גרה בחיפה ,

שמי נאדיה לאון

תז"

אני גרה בעיר חיפה בלוחמי הגטאות 32

פירוט התנגדות

-1

נודע רק היום שעומדים להפקיע

שומרת לעצמי למנות עורך דין

פרויקט חוות סוסים

פרויקט חוות סוסים												
הפחתה				הערכת הסיכון			הסיכון					
מס"ד	קטגוריה / שלב	נושא הסיכון	שם הסיכון	תיאור הסיכון	גורמי הסיכון	נזק CF מקסימלי	PF הסתברות	RF רמת סיכון נוכחית	פעולת הפחתה (ימולא ע"י מ. הפרויקט)	ת.Boom	אחראי	תאריך יעד לביצוע
1	תכנון / סטטוטוריקה	היתר בניה	עיכוב/אי קבלת היתר בניה	אי מתן אישור להנגשת החווה ע"י אחד או יותר מהגורמים הרלוונטיים קרי: רשות העתיקות, משרד החקלאות, רט"ג	א. דרישות מורכבות מצד הרשויות המאשרות ב. התנגדויות מצד הרשויות המאשרות ובעלי עניין	5	3	15	א. מעקב מתמיד מול המתכנן ומול וועדת התכנון ב. פגישה + הכנת מכתב בקשה לרשויות להכרה והבנת חשיבות הפרויקט ואישורו באופן חריג.		מנה"פ	
2	תכנון	תקציב	חריגה מתקציב	לאחר הערכת העלויות בפריסת התכנון / במהלך ביצוע הפרויקט נמצא כי עלויות הפרויקט חורגות את מסגרת התקציב	א. בשלב התכנון עלו מספר אילוצים שלא נלקחו בחשבון ב. במהלך ביצוע הפרויקט עלו מספר אילוצים שגרמו להגדלת ההוצאות (עתיקות/רכש וכו').	3	2	6	מציאת מקורות מימון		מתכנן + מנה"פ	
3	ביצוע	בעיות תשתיות	פגיעה בתשתיות	בעת ביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות נחשף אתר ארכיולוגי	א. עצירת העבודות ב. סגירת השטח לטובת חשיפת האתר הארכיולוגי במימון בעל השטח. ג. העתקת שטח החווה למקום אחר.	5	3	15	א. מעקב מתמיד מול המתכנן ומול וועדת התכנון. ב. פגישה + הכנת מכתב ותוכניות עומק עם מומחי עתיקות בקשה לרשויות להכרה והבנת חשיבות הפרויקט ואישורו באופן חריג.		מנה"פ	
4	פיננסי	תפקוד ותחזוקה	פגיעה בתפקוד השוטף	שטח זה הינו שטח מוצא של חברת מוריה העובדת על תכנון פיתוח של האזור - החברה עלולה להשתלט על השטח או חלקו כחלק מתהליך הפיתוח ולפגוע בתפעול החווה.	א. עצירת חלק או כל עבודות החווה. ב. סגירת השטח לטובת קידום תוכנית הפיתוח האזורית. ג. נזק לתשתיות קיימות ועתידות.	4	2	8	א. מעקב מתמיד מול המתכנן ומול וועדת התכנון ב. הכנת מכתב הבהרות + כניסה לעומק התוכניות יחד עם חברת התכנון והפיקוח של הרשויות.		בעלים + מנה"פ	
5	פיננסי	מסגרת התקציב	פגיעה במסגרת התקציב	פגיעה בהכנסה (פנסיון סוסים/ תרמות/ הפעלות טיפוליות לילדים וכו').	א. עצירת חלק או כל עבודות החווה. ב. עצירת הפרויקט	4	2	8	מציאת מקורות מימון נוספות		בעלים	
								0				

פרויקט חוות סוסים

פרויקט חוות סוסים												
הפחתה				הערכת הסיכון			הסיכון					
מס"ד	קטגוריה / שלב	נושא הסיכון	שם הסיכון	תיאור הסיכון	גורמי הסיכון	נזק CF מקסימלי	PF הסתברות	RF רמת סיכון נוכחית	פעולת הפחתה (ימולא ע"י מ. הפרויקט)	ת.Boom	אחראי	תאריך יעד לביצוע
1	תכנון / סטטוטוריקה	היתר בניה	עיכוב/אי קבלת היתר בניה	אי מתן אישור להנגשת החווה ע"י אחד או יותר מהגורמים הרלוונטיים קרי: רשות העתיקות, משרד החקלאות, רט"ג	א. דרישות מורכבות מצד הרשויות המאשרות ב. התנגדויות מצד הרשויות המאשרות ובעלי עניין	5	3	15	א. מעקב מתמיד מול המתכנן ומול וועדת התכנון ב. פגישה + הכנת מכתב בקשה לרשויות להכרה והבנת חשיבות הפרויקט ואישורו באופן חריג.		מנה"פ	
2	תכנון	תקציב	חריגה מתקציב	לאחר הערכת העלויות בפריסת התכנון / במהלך ביצוע הפרויקט נמצא כי עלויות הפרויקט חורגות את מסגרת התקציב	א. בשלב התכנון עלו מספר אילוצים שלא נלקחו בחשבון ב. במהלך ביצוע הפרויקט עלו מספר אילוצים שגרמו להגדלת ההוצאות (עתיקות/רכש וכו').	3	2	6	מציאת מקורות מימון		מתכנן + מנה"פ	
3	ביצוע	בעיות תשתיות	פגיעה בתשתיות	בעת ביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות נחשף אתר ארכיולוגי	א. עצירת העבודות ב. סגירת השטח לטובת חשיפת האתר הארכיולוגי במימון בעל השטח. ג. העתקת שטח החווה למקום אחר.	5	3	15	א. מעקב מתמיד מול המתכנן ומול וועדת התכנון. ב. פגישה + הכנת מכתב ותוכניות עומק עם מומחי עתיקות בקשה לרשויות להכרה והבנת חשיבות הפרויקט ואישורו באופן חריג.		מנה"פ	
4	פיננסי	תפקוד ותחזוקה	פגיעה בתפקוד השוטף	שטח זה הינו שטח מוצא של חברת מוריה העובדת על תכנון פיתוח של האזור - החברה עלולה להשתלט על השטח או חלקו כחלק מתהליך הפיתוח ולפגוע בתפעולת החווה.	א. עצירת חלק או כל עבודות החווה. ב. סגירת השטח לטובת קידום תוכנית הפיתוח האזורית. ג. נזק לתשתיות קיימות ועתידות.	4	2	8	א. מעקב מתמיד מול המתכנן ומול וועדת התכנון ב. הכנת מכתב הבהרות + כניסה לעומק התוכניות יחד עם חברת התכנון והפיקוח של הרשויות.		בעלים + מנה"פ	
5	פיננסי	מסגרת התקציב	פגיעה במסגרת התקציב	פגיעה בהכנסה (פנסיון סוסים/ תרמות/ הפעלות טיפוליות לילדים וכו').	א. עצירת חלק או כל עבודות החווה. ב. עצירת הפרויקט	4	2	8	מציאת מקורות מימון נוספות		בעלים	
								0				

פרויקט עבודת גמר חוות מצפה רחל - גילה



לטיפול בצע"ר בעלי חיים עידוד ושיקום נוע"ר נושר (ע"ר) | עמותה

קורס : ניהול פרויקטים בסביבה דינאמית

מרצה : דורון מנגד

תאריך : 09/22

מגישים: אורטל חמדני, רועי לוי, איציק שבתאי, אבי שמש

תוכן עניינים

1. תקציר מנהלים
2. מסמך ייזום.
3. מסמך אפיון.
4. ניתוח סיכונים.

1. תקציר מנהלים

עמותת "חיות מצפה רחל - גילה" פועלת באזור ירושלים לטיפול בנוער בסיכון ע"י החיות הנמצאות בחוות. בנוסף העמותה היא אל-הרג, בעמותה כל בעל חיים שהוא מקבל הזדמנות לחיים ולדף חדש בחייו. עיקר החווה – מיועדת לסוסים.

חחווה ממוקמת על צלע הר בשכונת גילה בירושלים, שטחה של החווה כ-4 דונם

העמותה הוקמה בתקופת הקורונה ועד היום ישנם מספר קשיים שהעמותה אינה הצליחה להתגבר ותפקיד הפרויקט הני"ל לעזור לעמותה להישאר פעילה גם בטווח הרחוק.

בעקבות כל מטרות הפרויקט :

- ביטול צו הריסה במקום בעקבות פסולת אשר נאגרה במקום ע"י השכנים והסביבה כיון והמקום פתוח לכול עוברי אורח .
 - הנגשת החווה - להולכי רגל , רכבים , מוגבלויות, עגלות ולסוסים.
 - אינה מאושרת – משרד חקלאות, עיריית ירושלים, רשות העתיקות, רטי"ג , חברת השמל.
- באזור זה החווה הטיפולית היחידה שקיימת , קופות החולים וחברות תביטוח שולחים מטופלי לחווה הני"ל,
- נבתנו מספר חלופות אשר יתנו מעילה למטרות הפרויקט.
- שימוש בחלק מוקטן מהשטח המקורי.
 - חקטנת כמות הסוסים- לדוגמא פנסיון כאשר היעוד העיקרי לטיפול.
 - העתקת העמותה לשטח שונה אשר ניתן מענה לעמותה ולכל הגורמים המציקים .
 - פיתוח השמל סולארי לבעיית תשתית החשמל והכנסה נוספת.
 - חקמת שירותים אקולוגיים המבטל את הצורך לחבר את החווה לביוב.

לאחר בחינת החלופות ושכללון נמצא החלופה המועדפת שבעזרת יתבצע הפרויקט

אבני הדרך לפעולה - פגישה עם אדריכל לקבלת תוכנית

- אישור התוכניות מול הגורמים הרלוונטיים.
- פניה גורמי למימון אפשריים לטווח הקרוב וכן לטווח הרחוק.
- סיום פיתוח תשתיות תוך 3 חודשים מיום מתן האישורים. (סלילה וחשמל/ביוב
- תחילת עבודה על טרסות כהתאם ל-WBC
- תחילת פעילות של המתחם 200 חודש לאחר תחילת הפרויקט
- בקרה על שביעות רצון הלקוח תודשיים לאחר תחילת הפעילות בנתחם.

בעל החווה/עמותה – מר רונן בכורי

2 . מסמך ייזום**1.2 רקע**

עמותת "חוות מצפה רחל - גילה" נוסדה בשנת 2021 בעקבות מצבם הקשה של בעלי החיים בירושלים בתקופת הקורונה.

העמותה פועלת באזור ירושלים לטיפול בבעלי חיים בעיקר סוסים כלבים וחיות בר.

חלק ניכר מן הפעילות הינו מול חשירות הווטרנרי וכולל הוצאת כלבים וחתולים לפני המתה. העמותה היא עמותת אל-הרג, בעמותה כל בעל חיים שהוא מקבל הזדמנות לחיים ולדף חדש בחייו. בנוסף לכך העמותה מטפלת בנוער בסיכון ע"י החיות הנמצאות בתווה.

מספר עמותה: 580724383

קטגוריית עמותה: סביבה ובעלי חיים

2.2 תיאור מצב קיים

כיום החווה ממוקמת על צלע הר בשכונת גילה בירושלים, שטחה של החווה כ-4 דונם.

החווה מיושבת על שטח ארכיאולוגי מתקופות שונות ביזנטית רומית הברזל 2 החורדסית הנקראת כשלוחת רפאים – מספר אתרפל 1 מספר שדב-5-8.3

קיום החווה משמשת

1. חיות מהשירות הווטרנרי לפני המתה
2. פנסיון סוסים, המשמש לקוחות לאחסון הסוסים
3. חוויה טיפולית לנוער בסיכון

3.2 צורך

העמותה מציעה עזרה לקהילה תוך שיפור ופיתוח מנגנונים לקידום והעצמה של ילדים ונוער, מתוך כך עלה הצורך לקדם ולאשר את הקמתה של חוות סוסים טיפולית תוך מתן מענה לצורך של פנסיון לסוסים ועזרה בשיקום חיות נטושות.

כיון שהעמותה חוקמת בתקופת הקורונה עד היום ישנם מספר קשיים שהעמותה אינה הצליחה להתגבר ותפקידנו להפוך את העמותה לאפשרית לטווח הרחוק.

נדרש הנגשת חוות הסוסים, הכנה לרישיון עסק ועמידה בנהלים ובתקנים השייכים לענף זה:

ביטול צו הריסה במקום בעקבות פסולת אשר נאגרה במקום ע"י השכנים והסביבה כיון והמקום פתוח לכול עוברי אורח.

- כיום החווה אינה מונגשת כלל- להולכי רגל, רכבים, מוגבלויות, עגלות ולסוסים.
- אינה מאושרת – משרד חקלאות, עיריית ירושלים, רשות העתיקות, רטי"ג, חברת חשמל.

4.2 מטרת על

רישוי העסק והנגשת חוות הסוסים - אישורים מהגופים אשר מעורבים בנושא תוך עמידה בנהלים ובתקנים השייכים לענף זה.

1.4.2 מטרת מידיות

- ביטול צו הריסה במקום
- הקמת תשתיות חשמל, מים, ביוב
- השגת מימון ראשוני

2.4.2 מטרת ארוכות טווח

- הוצאת כלל האישורים (- משרד תקלאות, עיריית ירושלים, רשות העתיקות, רטייג, חברת חשמל).
- השגת מימון קבוע לטוות הרחוק

5.2 יעדי הפרויקט

- קבלת אישור הפעלת המקום תוך חצי שנה דרך קבלת אישור/הקצאה/היתר לשימוש חורג מהעירייה.
- שיפור תשתיות והנגשה תוך שנה וחצי.
- השגת מימון כ-50000 שח תוך פרק זמן מוגדר, מימון לאורך זמן.
- פינוי אשפה בסביבת האתר ולחסדיר פינוי אשפה בעירייה.
- פגישה עם אדריכל לאחר קבלת היתר/אישור
- שביל נגיש להולכי רגל, כניסה נגישה לרכבים, בניית מדרגות במידת הצורך

6.2 ניתוח בעלי עניין

מידת השפעה: 1= נמוכה, 2= בינונית, 3= גבוהה
 יכולת להכשיל: 1= חיובי, 0 = ניטרלי, -1= שלילי
 מידת מעורבות: 1= נמוכה, 2= בינונית, 3= גבוהה

- לקוח:

בעל החווה, מר רונן בכורי

בעלי עניין	צרכים	אופי השפעה	מידת השפעה	יכולת להכשיל	מידת מעורבות	הערכה	סיכונים ומעקב בבעלי עניין
עליית יחשלים ותועלת תכנון ובניה	שקט תעשייתי בהקמה, עמידה ביעדים ותקנות, הנגשת היתר בניה, מניעת פגיעה בציבור	רגולטורי, אישורים	3	-1	3	9-	תקשורת קבועה ועדכון על התקדמות והתפתחות הפיתוח בצד הממשק
חברת חשמל	אישור חיבור החווה לקו מתח ותוכניות חשמל	אישור	2	0	1	0	הצגת תוכניות וקבלת אישור לפני תחילת תשתית
משרד התקלאות	אישור הפעלת החווה ואכיפת תנאי בע"ח	אישור	3	-1	2	6-	הבנת הצרכים, התאמת התשתיות ועדכון שוטף
רשויות	פגיעה מינימלית בטבע בביצוע הפרויקט	אישור	3	-1	3	9-	הבנת הצרכים, התאמת התשתיות ועדכון שוטף
רשות הסניקות	אישור תוכניות החווה עקב קרבת החווה לאתר ארכאולוגי. שימור על ממצאים ארכאולוגיים והרחקת גורמים מזיקים.	אישור	2	1	2	4	עבודה צמודה להתאמת ציפיות
איכות סביבה	עמידה בתקנות על איכות הסביבה	אישור	1	-1	1	1-	הבנת הצרכים, התאמת התשתיות ועדכון שוטף
בעלי הסוסים פנמיון סוסים	מקום מוגן, שמירה על הסוסים, טיפול בסוסים.	לקוח	1	1	1	1	הבנת הצרכים

3	2	1	מעורבות
			השפעה
		איכות סביבה, בעלי חסוסיס- פנסיון סוסיס	1
	רשות העתיקות	חברת חשמל,	2
עיריית ירושלים- ועדת תיכנון ובני, רט"ג	משרד החקלאות		3

7.2 הגדרת התוצרים והתוצאות הצפויות:

- סביבה בטוחה לטיפול בילדים עם צרכים מיוחדים .
- סביבה נקיה לבאי המתחם
- שביעות רצון גבוה , ממגוון צורכי השירות
- גישות למטופלים באזורים המורשים
- מענה ללקוחות הפנסיון

8.2 אילוצים :

- כטיחות לבאי המתחם בניהם ילדים עם צרכים מיוחדים .
- עיכובים :
- עיכוב עקב ממתאים ארכיאולוגים של רשות העתיקות .
- עיכוב בהספקת ציוד
- עיכוב בכניסת קבלנים לביצוע עבודה

9.2 גודמי סיכון :

- אי מתן אישור הנגשת החווה ע"י אחד או יותר מהגורמים הרלוונטיים קרי: רשות העתיקות, משרד החקלאות, רטי"ג.
- חריגה המקציב.
- פגיעה בתשתיות וכאתר הארכאולוגי בקרבת בחווה עקב עבודות פיתוח
- שטח זה הינו שטח מוצא של חברת מוריה העובדת על תכנון פיתוח של האזור - החברה עלולה להשתלט על השטח כחלק מתהליך הפיתוח.
- פגיעה בתרומות או בהכנסה (פנסיון סוסים/הפעלות טיפוליות לילדים וכו').

10.2 חלופות**1.10.2 חלופות עיקריות לפי עדיפות הלקוח :**

- שימוש בחלק מוקטן מהשטח המקורי.
- הקטנת כמות הסוסים - לדוגמא פנסיון כאשר היעוד העיקרי לטיפול.
- העתקת העמותה לשטח שונה אשר נותן מענה לעמותה ולכל הגורמים המציקים.

• חלופות משניות :

- פיתוח חשמל סולארי לבעיית תשתית החשמל והכנסה נוספת.
- הקמת שירותים אקולוגיים המבטל את הצורך לחבר את החווה לביוב.

קריטריונים להשוואת חלופות.

הקריטריונים לבחירת חלופה מועדפת היו בסיכוי החלופה לאישורה בקרב הרשויות, מהירות הקמה, עלויות אטרקטיביות בהתאם למסגרת התקציב.

פירוט החלופה המועדפת:

החלופה הראשונה, פיתוח חלק מהשטח הקיים נמצאה כעדיפה גם מבחינה תקציבית וגם מבחינה תפעולית.

- זמני פיתוח קצרים יותר
- עלויות נמוכות יותר.
- הקלה באישור ופיתוח סביבת החווה לאתר מכן כחלק מתוכנית עתידית.

הערכה ראשונית של מרכיבי התקציב:

- הערכה ראשונית של משך הבצוע, כולל שלבים עיקריים ואבני דרך עיקריות.
- ניתוח היתכנות ראשוני: טכנולוגית, וביצועית.

הערות	משך ביצוע	עלות	סעיף	Section / No
בהינתן אישור	חודש	20,000.00 ₪	סילוק אשפה	1
	8-12 חודשים	164,600.00 ₪	טראסה עליונה	2
	6-8 חודשים	189,200.00 ₪	טראסה אמצעית	3
	4-6 חודשים	131,500.00 ₪	טראסה תחתונה - פנסיון	4
	3 חודשים	80,000.00 ₪	תוכנית אדריכלית	5
	1-2 חודשים	46,800.00 ₪	הקמת עמודי תאורה	6
	שבועיים	13,500.00 ₪	בדיקה לפני מסירה	7
		645,600.00 ₪	סה"כ	

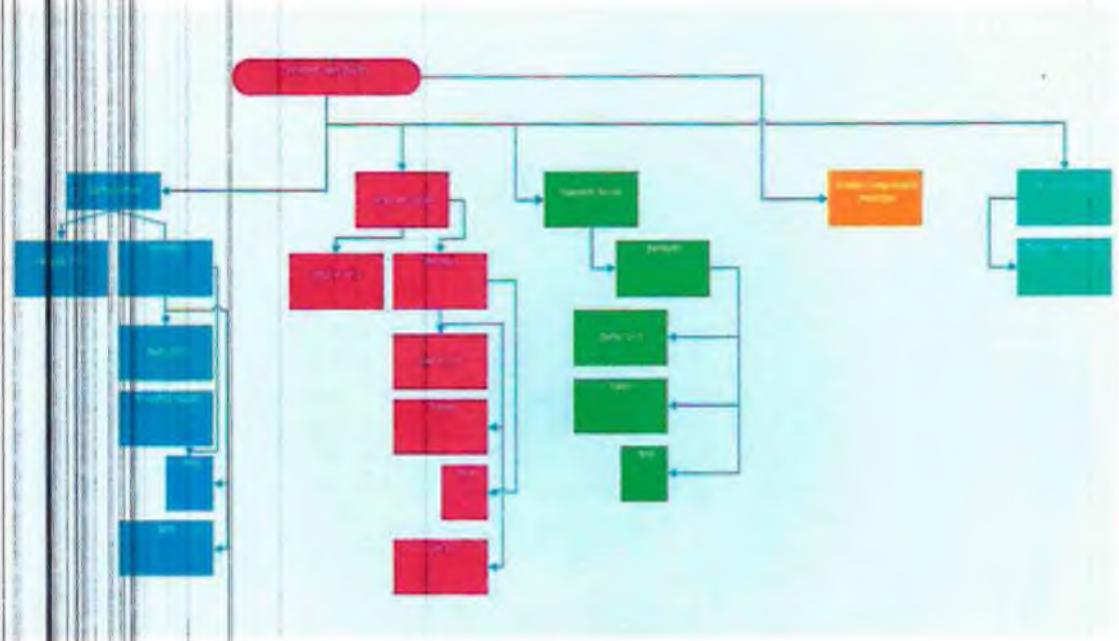
לצורך הרישוי אין דרישה לכיבוי אש אך בעל המקום בכל זאת ירכוש כאמצעי בטיחות.

אבני דרך

- פגישת עם אדריכל לקבלת תוכניות
- אישור התוכניות מול הגורמים הרלוונטיים.
- פניה גורמני למימון אפשריים לטווח הקרוב וכן לטווח הרחוק.
- סיום פיתוח תשתיות תוך 3 חודשים מיום מתן האישורים. (סלילה וחשמל/בוב
- תחילת עבודה על טרסות בהתאם ל-WBC
- תחילת פעילות של המתחם 200 חודש לאחר תחילת הפרויקט
- בקרה על שביעות רצון הלקוח חודשיים לאחר תחילת הפעילות במתחם.

3. מסמך אפיון

תהשים תכולת העבודה - WBS



ניהול משאבים :

שם משאב	Work	Cost
▷ אדריכל ופיקוח	135 hrs	₪80,000.00
▷ קבלן פיני פסולת	126 hrs	₪20,000.00
▷ קבלן חפירת ותשתיות	207 hrs	₪80,000.00
▷ קבלן ביני	81 hrs	₪36,000.00
מנהל הפרויקט	0 hrs	₪0.00
▷ פעילות נערר בסיכון	162 hrs	₪0.00
▷ בעלים	927 hrs	₪0.00
▷ תברת חשמל	153 hrs	₪10,000.00
▷ אינסטלציה	576 hrs	₪115,200.00
▷ חשמלאי	342 hrs	₪68,400.00
▷ ספק אינטרנט	153 hrs	₪2,000.00
▷ גן	18 hrs	₪3,600.00
▷ מבנה יביל מוכן לשימוש - שרותים	1	₪40,000.00
▷ קבלן ביני גדרות	180 hrs	₪120,000.00
▷ עמודי טלפון	1	₪0.00
▷ וטרנר	90 hrs	₪27,000.00
מדשאות	0 hrs	₪0.00
צליות	0 hrs	₪0.00
▷ טכנאי מצלמות	36 hrs	₪5,400.00
▷ "תאורה" ירוקה	1	₪3,000.00
▷ מצלמות אבטחה	1	₪0.00
עמדות כיבוי אש	0	₪0.00
▷ מבנה יביל מוכן לשימוש - משרד	1	₪25,000.00
▷ גיחון (תברת מים)	153 hrs	₪10,000.00

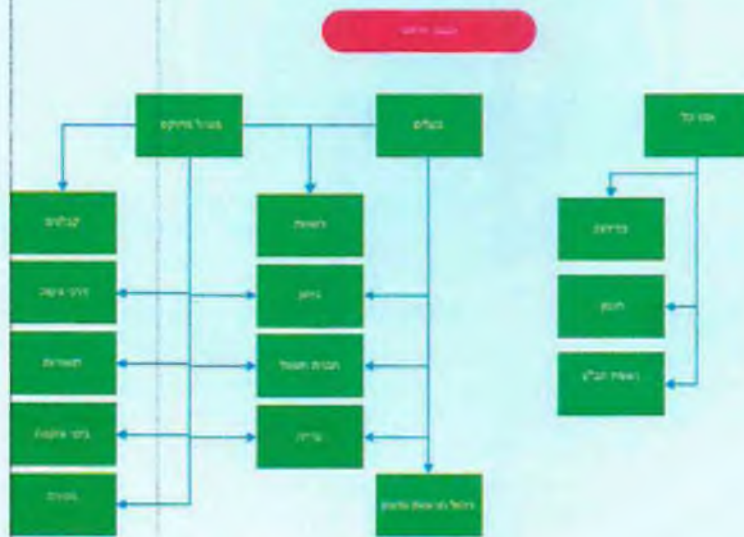
שם משאב	Work	Cost	Add New Column
אדרכל ופיקוח	135 hrs	₪80,000.00	
בניית תוכנית אדריכלית	135 hrs	₪80,000.00	
קבלן פינוי פסולת	126 hrs	₪20,000.00	
פינוי ומיון פסולת מכל האתר	126 hrs	₪20,000.00	
קבלן חפירת ותשתיות	207 hrs	₪80,000.00	
דרכי גישה וחניה	72 hrs	₪32,000.00	
דרכי גישה	81 hrs	₪24,000.00	
דרכי גישה	54 hrs	₪24,000.00	
קבלן בינוי	81 hrs	₪36,000.00	
הקמת מטבחון חוץ	27 hrs	₪12,000.00	
מיקום בטונאדות	18 hrs	₪12,000.00	
"התקנת עמודי בוק	36 hrs	₪12,000.00	
מנהל הפרויקט	0 hrs	₪0.00	
פעילות נוער בסיכון	162 hrs	₪0.00	
פיטת ישיבה + הצללה	27 hrs	₪0.00	
פיטת ישיבה - מאהל	27 hrs	₪0.00	
בדואי אזור הדרגות			
הצללה	45 hrs	₪0.00	
הכשרת שטח יעדי	45 hrs	₪0.00	
לאכסון הציוד עבור			
הסוסים של הפנסיון			
מיקום עמדות כיבי אש	18 hrs	₪0.00	
בעלים	927 hrs	₪0.00	
קבלת אישורים	360 hrs	₪0.00	
שימוש חורג בשטח	360 hrs	₪0.00	
פיטת ישיבה + הצללה	27 hrs	₪0.00	
פיטת ישיבה - מאהל	27 hrs	₪0.00	
בדואי אזור הדרגות			
הצללה	45 hrs	₪0.00	
הכשרת שטח יעדי	45 hrs	₪0.00	
לאכסון הציוד עבור			
הסוסים של הפנסיון			
בדיקת מסירה לפני הרצה	45 hrs	₪0.00	
מיקום עמדות כיבי אש	18 hrs	₪0.00	
פניה לגרמי מימון ותחזמה	0 hrs	₪0.00	
חברת חשמל	153 hrs	₪10,000.00	
חשמל+תקשורת	153 hrs	₪10,000.00	
אינסטלציה	576 hrs	₪115,200.00	

מבנה ארגוני :

אופן הבקרה	תדירות	אחריות	סוגי בדיקות
ישבה עם הגורמים	אחת לשבוע	PM	עמידה בזמנים
בדיקה בשטח	בסיום כל WB	פיקוח/PM	איסת עבודה
ישבה	אחת לחודש	בעל/ת PM	תקציב
סכנת מעקב \ בדיקה בשטח	דו שבועי	PM	ניהול סיכונים
בדיקה בשטח	סיום פרויקט	בעל/ת פרויקט	הנחיות תחילת פעילות

ה

תוכנית מעקב ובקרה :



4. ניתוח סיכונים

נספח א': ניתוח סיכונים בפרויקט

ניתוח הסיכונים מתחלק לשלושה שלבים בעבודה:

- א. זיהוי הסיכונים
- a. אי מתן אישור להנגשת החווה ע"י אחד או יותר מהגורמים הרלוונטיים קרי: רשות העתיקות, משרד החקלאות, רטי"ג.
 - b. חריגה המקציב.
 - c. פגיעה בתשתיות ובאתר הארכאולוגי בקרבת בחווה עקב עבודות פיתוח.
 - d. שטח זה הינו שטח מוצא של חברת מנריה העובדת על תכנון פיתוח של האזור - החברה עלולה להשתלת על השטח כחלק מתהליך הפיתוח.
 - e. פגיעה בהכנסה (פנסיון סוסים / תרמות/הפעלות טיפוליות לילדים וכו').
 - f. עמותות וארגונים ירוקים
- ב. כימות הסיכונים
- PF - הסתברות האירוע - מנורמלת
 - CF - חומרת האירוע - מנורמלת

$$RF = Risc\ Factor = CF * PF$$

$$(1 < CF, PF < 10 ; 1 < RF < 100)$$

Class	Low Risk			Mid Risk		High Risk				
RF	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100



מדינת ישראל
משרד המשפטים - רשות המיסוי
רשם העמותות



תעודה לרישומה של עמותה

(לפי חוק העמותות, התש"ס - 1980)

זאת לתעודה כי
חוות מצפה רחל - גילה לטיפול בצער בעלי חיים,
עידוד ושיקום נוער נושר (ע"ר)
נרשמה כעמותה

מטרותיה העיקריות הן:

שיקום בעלי חיים, עידוד והסברה נגד התעללות, הצלת בעלי חיים מהרחוב.
עזרה ושיקום לצעירים נגד סמים, שיקום נוער נושר, עידוד נוער להשתלבות
בעבודות.

מספרה: 580724383

תאריך: 01/07/2021
כ"א תמוז תשפ"א



קארן שוורץ, ע"ד
רשמת העמותות

סגנית ראש רשות המיסוי



תפק ב 01/07/2021

בוצע על ידי בנימין למקין, ע"ד





ירושלים

עורכיית ירושלים
אגף אכיפה ושיט
 רח' מרדכי הירנדי 2, ירושלים
 טל. 5943364-32
 מייל סקס - 3296432
 מייל: Jerusalem.mur@...

206

ודעה מס'

אם לא תמלא אתר התוצאות ה
 העניין באמצעות מי מסעפת ו
 לבצע את חסינו או העבודות ה
 להוצאת חק עזר עירוי ואת/ב ת
 בהוצאת ביצוע העבודות.
 זאת במסגרת הצעדים משפטיים ש
 להוצאת החק.
 מאחר כי כל בקשה הנאמרת לת
 לאגף אכיפה ושיט, רח' מרדכי
 נדרש לומר כי בקשתך התקבל
 בניגוד המחלקה בבקשה.
 בקשה שלא תוגש בכתב ולא
 לקבלות, תחשב כאילו לא הוגשה
 חרם להתקשר לטל'...

במסגרת הנקוד למיל

פרויקט חוות סוסים

פרויקט חוות סוסים												
הפחתה				הערכת הסיכון			הסיכון					
מס"ד	קטגוריה / שלב	נושא הסיכון	שם הסיכון	תיאור הסיכון	גורמי הסיכון	נזק CF מקסימלי	PF הסתברות	RF רמת סיכון נוכחית	פעולת הפחתה (ימולא ע"י מ. הפרויקט)	ת.Boom	אחראי	תאריך יעד לביצוע
1	תכנון / סטטוטוריקה	היתר בניה	עיכוב/אי קבלת היתר בניה	אי מתן אישור להנגשת החווה ע"י אחד או יותר מהגורמים הרלוונטיים קרי: רשות העתיקות, משרד החקלאות, רט"ג	א. דרישות מורכבות מצד הרשויות המאשרות ב. התנגדויות מצד הרשויות המאשרות ובעלי עניין	5	3	15	א. מעקב מתמיד מול המתכנן ומול וועדת התכנון ב. פגישה + הכנת מכתב בקשה לרשויות להכרה והבנת חשיבות הפרויקט ואישורו באופן חריג.		מנה"פ	
2	תכנון	תקציב	חריגה מתקציב	לאחר הערכת העלויות בפריסת התכנון / במהלך ביצוע הפרויקט נמצא כי עלויות הפרויקט חורגות את מסגרת התקציב	א. בשלב התכנון עלו מספר אילוצים שלא נלקחו בחשבון ב. במהלך ביצוע הפרויקט עלו מספר אילוצים שגרמו להגדלת ההוצאות (עתיקות/רכש וכו').	3	2	6	מציאת מקורות מימון		מתכנן + מנה"פ	
3	ביצוע	בעיות תשתיות	פגיעה בתשתיות	בעת ביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות נחשף אתר ארכיולוגי	א. עצירת העבודות ב. סגירת השטח לטובת חשיפת האתר הארכיולוגי במימון בעל השטח. ג. העתקת שטח החווה למקום אחר.	5	3	15	א. מעקב מתמיד מול המתכנן ומול וועדת התכנון. ב. פגישה + הכנת מכתב ותוכניות עומק עם מומחי עתיקות בקשה לרשויות להכרה והבנת חשיבות הפרויקט ואישורו באופן חריג.		מנה"פ	
4	פיננסי	תפקוד ותחזוקה	פגיעה בתפקוד השוטף	שטח זה הינו שטח מוצא של חברת מוריה העובדת על תכנון פיתוח של האזור - החברה עלולה להשתלט על השטח או חלקו כחלק מתהליך הפיתוח ולפגוע בתפעולת החווה.	א. עצירת חלק או כל עבודות החווה. ב. סגירת השטח לטובת קידום תוכנית הפיתוח האזורית. ג. נזק לתשתיות קיימות ועתידות.	4	2	8	א. מעקב מתמיד מול המתכנן ומול וועדת התכנון ב. הכנת מכתב הבהרות + כניסה לעומק התוכניות יחד עם חברת התכנון והפיקוח של הרשויות.		בעלים + מנה"פ	
5	פיננסי	מסגרת התקציב	פגיעה במסגרת התקציב	פגיעה בהכנסה (פנסיון סוסים/ תרמות/ הפעלות טיפוליות לילדים וכו').	א. עצירת חלק או כל עבודות החווה. ב. עצירת הפרויקט	4	2	8	מציאת מקורות מימון נוספות		בעלים	
								0				

מכתב התנגדות לתוכנית 101-01766154

אני הח"מ אריאל משה ת, 0553402692 יחד עם מר צבי שילוני | שהגיש כתב התנגדות מפורט נגד אישור התוכנית במתכונתה { משמשים כנציגי שכונת אחוזה רחוב דוגה- אלטשולר ופולוצקי

הח"מ ישרים עוד מספר דברים עקרוניים ומהותיים בנוסף לכתב ההתנגדות שהגיש מר שילוני ,
השגה זו מוגשת בשם הדיירים - בעלי דירות ברחובות הנ"ל ,

1, ההתנגדות שבנדון הינה על חיבור רחוב שלמה דוגה לרחוב השיש בלבד ,

2, תושבי השכונה אינם מתנגדים לבניית החניון המוצע - או כל חלק אחר כגון כניסות ויציאות גשרים- רמפות וכדומה, ומברכים את עיריית ירושלים - הממונים - הוועדות המוסמכות על קידום תוכנית חשובה לירושלים,

חיבור כביש דוגה- השיש

3, ידוע לדיירים שהכביש שתוכנן לחבר את רחוב דוגה עם רחוב השיש בתוכנית 2952-א-ב אושר עוד בשנות ה-90 אלא מאז! הזמנים השתנו , התחבורה השתנתה , ומיקום רחוב דוגה שהיה רחוב קטן ושקט עם מספר תושבים מצומצם יחסית ,

4, בעת אישור תוכנית 4595-א-ב רחוב אלטשולר לא היה בתכנון , התוכנית של דרום גילה שהוגשה ע"י דוד גוגנהיים לא הייתה על הפרק כוונת כלל , התוכנית החלופית לתוכנית גוגנהיים לא הייתה בכוונת , כמו כן תוכנית מכוואות גילה- תוכנית האדריכל יגאל כהן לא הייתה בכוונת ,

וחניון הרכבת חניון עבור רוב הרכבים שיגיעו בכביש 60 כלל לא הייתה בכוונת ,

5, התוכנית הנ"ל ותוכניות נוספות של דרום גילה כמורדות רחוב האנפה-המרגלית יגדילו את מספר הדירות בסביבות 3500 אלף יחידות דיור , ויותר, קרי עוד כ- 5000 מכוניות לדירות החדשות שבתכנון , ובנוסף לדירות הקיימות בדרום גילה **שאמורים לעבור דרך כביש המחבר את רחוב השיש עם רחוב דוגה** ישנם עוד אלפי מכוניות ,

תכנון חיבור כביש דוגה - השיש בהתאם לתוכנית 4595

6, בתוכנית הנ"ל ובו חיבור הכביש שבנדון לא הייתה מחשבה של המתכננים על עיבוי השכונה בעוד יותר מ-5000 יחידות דיור כמפורט לעיל וללא הישוב של עוד אלפי רכבים { שמספרם לא ידוע } שיבואו לחנות בחניון הרכבת המתוכנן ,

7, הצפיפות - רחוב שלמה דוגה צר מאוד כאשר משני צידי הרחוב חונים רכבים של תושבי השכונה בקיזו 2 רכבים החונים מצד ימין ושמאל של רחוב דוגה נשאר בקושי מסלול אחד לרכבים חולפים , ע"מ להכיל עוד אלפי רכבים נוספים יש צורך בלפחות 2 מסלולים נוספים לרחוב דוגה , וזאת לא ניתן לייצר במתכונת הקיימת ,

8, דרישת תושבי השכונה

התושבים מבקשים בזה היא לבטל של החיבור של רחוב השיש עם רחוב דוגה בהתאם לתשריט המצ"ב ,



בשם בעלי הדירות / אריאל משה

אני הח"מ אריאל שטרן האמר שתחזימי ב"ב, כל המידע שנמסר לי, יהיה כפוף לעונשים הקבועים בחוק אם לא
אעשה כן מצהיר בזה כדלהלן

1. דוידו הדחובות המופיעות בכתב ההתנגדות מילנו אתי ואת מר צבי שילוני להגיש בקשת התנגדות זו לתוכן
101-0766154 ,

2. כל האסור בכתב ההתנגדות שבי"ב וכן כלומר כפי שצויין הוא יודע ליהנות שבי הרחובות שבנדון

הח"מ המצהיר אריאל שטרן

הריני האשר כי האיש צבי שילוני האמר כי יעשה כל אשר יוכל לומר את האמת וכי יהיה צפוי
לעניינים הסבועים שצוינו אצלי, ואשר יודעם, וכן יודעם ויודעם על
ע"ד אריאל שטרן

אריאל שטרן
מזכיר
04700
ADU



תאריך 22/11/24



עמותת חוות מצפה רחל גילה – ירושלים

(ע"ר) 580724383

אני רון בכורי ת.ז. 052717196 מגיש התנגדות לתכנית 101-0766154

אני רון בכורי יליד 1981, נולדתי וגדלתי בשכונת גילה, ירושלים. מוכר בביטוח לאומי, נכות כללית 100%, ובעל קצבת נכות, גרוש ומגדל 6 ילדים במשמורת מלאה. בן 43, בתקופת הקורונה הקמתי ומנהל את העמותה. שירתתי בצה"ל במנהל האזרחי בהקמת קו התפר, 1998-2000. מכוח התפקיד בתיאום וקישור, כבר בתקופת הילדות (14) למדתי ערבית שוטף ובנוסף לשכונת טובה עם תושבים שכנים מהמגזר, נוצרה ערבות הדדית במקרקעין ובזכויות וחוקים שונים במדינה ותמכתי בהם במשך השנים. כבר בשנת 1996 החזקתי והשתמשתי במקרקעין בשכונת גילה ויש לי זכויות והסכמים שונים במספר חלקות וגושים שונים. העמותה "חוות מצפה רחל-גילה", ירושלים. הינה ע"ר 580724383 ללא מטרות רווח, מטרתיה היו בתחילה טיפול בבע"ח עי נוער נושר \ שולים הזקוקים לשיקום הדדי.

כמו כן נוספו מטרות שונות: שמירה על מטעי זיתים במקרקעין פרטיים \ והשטחים הפתוחים בדרום גילה ובאזור קו התפר בשיתוף פעולה מול רט"ג אכיפה והסיבה העיקרית תפורט בהמשך (תביעה נגד מוריה). בעקבות הקמת העמותה וחוקי התכנון והבניה נחשפתי לעולם היזמות והמקרקעין הזכויות הקיימות. אני במשך 4 שנים מקדם ויוזם את התוכנית החינוכית למענה הרווחה לקב"סים מול משרד החינוך למסגרת לימודית לנוער ירושלמי ללא מסגרת מתאימה לגיל 13 בר מצווה בתקופת הנשירה יפורט בנספחים. כיום הפעילות הינה התנדבותית של תושבים, ושיתוף פעולה מול בתי המשפט הקהילתיים בתוכנית של"ץ. טיפול במערכת השיקום לנפגעי נפש וטראומה של משרד הביטחון בעקבות המלחמה וטיפול בילדי המפונים.

העמותה נמצאת ופועלת באזור מוניציפלי בשטח ירושלים מעל כביש המנהרות והינה בעלת חשיבות רבה במשך השנים כאזור אסטרטגי ובטחוני צופה לכפר בית לחם, ביר עונה, בית ג"אלא, מחנה פליטים עיידא.

בשנת 2000 תושבי גילה ספגו את תקופת הלחימה מבית גאלא והירות כידוע רחוב האנפה

רון בכורי האנפה 309|31 גילה ירושלים.

פגיעה בסביבה במהלך ביצוע הפרויקט:

חברת מוריה המבצעת של הפרויקט, אינה ממלאה את את תפקידה ואינה המפקח על הקבלנים מטעמה

כגון סולל בונה ואחרים ויש כנגדם תביעות רבות בפרויקט כביש 60 על שפיכות פסולת, עבודה מחוץ לתחום הקו הכחול של התכנית וטענות ותיעודים רבים על מגרסות והשארות עודפי עפר בכמויות מעבר לדמיון



עמותת חוות מצפה רחל גילה – ירושלים

(ע"ר) 580724383

בוצע עיכוב ביצוע מסירת טופס 4 על הכביש בפרויקט ההרחבה של כביש 60 תלונות למבקר העיריה תלונות למבקר המדינה ותביעות כספיות אזרחיות של בעלי זכויות במקרקעין

מקרקעין באזור התוכנית רשומים ומופיעים במפי חלקם רשומים בפנקס השטרות וחלקם רישום ראשון פקיד הסדר עם לוח זכויות

האזור כולו מופיע בגושים פיקטיביים של משרד הפנים ובתוכם יש תצרים רשומים וחלקם כשרים לרישום התוכנית פוגעת בגושים 30992 חניון אוטובוסים פוגע במקרקעין שאני מחזיק עם אישור מודד מחוזי

גוש 30993 כפר ביר עונה מטעי זיתים וקרקע פרטית תצר 2023\359 ו 2021\2480

גוש 30957 פוגע בקרקע בחזקתי עם אישור מודד המחוזי רשום ראשון לפי מפה 198\1992

גוש 30956 מוסדר בצורת מגף מפי תצר 2005\882 בבעלות פרטית עם לוח זכויות אני מחזיק במטעי זיתים

גוש מוסדר 31814 בבעלותי הגוש המרכזי להתנגדות וממנו הכניסה היחידה לכל המקרקעין ומובילה בתחום התוכנית והיא ביעוד מגורים מקודמת תכנית כוללנית למתחם על פי תבע 1905 משנות ה 70 לפי ייעוד 5 א

התוכנית פוגעת ביעוד מגורים תבע 1905 תצר 2004\429

גושים גובלים 30990 פיקטיבי ו גוש 30989 פיקטיבי ובהם שכנים מהמגזר כ 10 משפחות חמולה שלא התנגדו לתוכנית מהסיבה שלא פורסם בחלקות גובלות

חלקה צמודה לגוש מוסדר 31814 משפחת גואריש ברחוב האנפה ולא פורסם אצלם שילוט ולא בתיבות דואר תצר 2015\1330 כשרה לרישום יש בנין בהיתר ויש תבע נפגעת 101-0919548 ותקועה בוועדה המקומית ודורשים לקדם ולאשר אותה בלי תוכניות מפורטות לכל המתחם. בגוש 31942 משפחת סלאימה ולא פורסם אצלם בתיבות ולא שילוט והתוכנית פוגעת להם במקרקעין.

הפרסום בוצע רק בשכונת גילה ולא במקרקעין בתחום תכנית ומכאן ישנה התנגדות ודרישה לפרסום חוזר

בגוש מוסדר 31814 שהוא מהמפתחות להתנגדות ויש בו לוח זכויות עי פקיד ההסדר



עמותת חוות מצפה רחל גילה – ירושלים

(ע"ר) 580724383

לא ניתן להפקיע נוף או יעוד נופי בקרקע פרטית לתוכנית אחרת, ב תבע 3944 משנת 1992

לטובת כביש המנהרות בוצעה הפקעה לפי סעיף 715 פורסמה בילקוט הפרסומים, בחלקה הזאת בתת הקרקע על פי הפירוט בתוכנית בשרטוט מצוין כי בקטע A - B תכרה מנהרה מהסיבה שבעבר היתה הפקעה בשכבות לא היה טכנולוגיה תלת מימד ולא היה תקדים כביש 16 ומנהרות הכרמל, אבל כיום יש מדידה בתמר יש אפשרות פיצול והפרדת מפלסים ע"י קומפילציה וכו' ...

בעקבות תוכנית היזמות לעמותה לחוות סוסים כאמור לעיל, היה הצורך בהיתר לשימוש חורג מדרך,

החוזה מעל המנהרה ובתת קרקע יש כביש 60 המנהרות עצמם, כמו כן עיריית ירושלים מחלקת נכסים טענו מקרקעין ביעוד דרך להלן צבע אדום הם נכס בבעלות העיריה והייתה טעות בידם.

כדי לפתוח תיק ברישוי לאחר תיק המידע יש צורך בהוכחת בעלויות ואז זכויות שימוש או שרשור בעלות ואז נוהל מוכתר במקרים כגון אזורים אלו (בעבר במהלך שנות 2000 הוגדרתי למוכתר של גילה ע"י המגזר).

בתחילת הליך הרישוי אני הייתי יוזם התוכנית ובעל הנכס ובהמשך היה שינוי בבעלות כי לטענת הנכסים בעיריה המקרקעין מעל הקרקע הם בבעלות העיריה והיה שינוי בתוכנית שימוש חורג והגבולות שונות תבע 3944 ובחלק העל קרקע היה הליך פרסומי להתנגדויות ומחלקת נכסים חתמו על התוכנית.

המבנים של החווה נבנו על תוואי המנהרה להלן סככות הסוסים וכל ההר מגודר לצורך שיקום הסוסים להלן שטחיי המרעה ומטעי הזיתים הפרטי.

לצורך התוכנית פניתי לנכסים, פניתי למחלקת המידע, ונעזרתי במשרד החינוך ומנחי בעיריה על מנת לבצע רישום בעלות כהמשך להפקעה משנת 1992 ולבצע סעיף 19 לבעלות, כאן היתה תפנית בעלילה בפניה של הנכסים לפקיד ההסדר, בוצע הליך פרסומי בזכותי לצורך העמותה והתוכנית שקדמתי ע"י יו"ר הוועדה המקומית בוצעה בעלות למרות שלא היה צורך דחוף בבעלות ובפרסום החשיבות הייתה רבה בעיקר בעקבות כביש 60 עד סוף גבול ירושלים להלן סוף גשר המנהרות גבול תחום ירושלים מוניציפלי.

פקיד ההסדר ביצע את הבעלות לפי סעיף 19 לחוק ההפקעות ובהמשך לתבע הרחבה 3944

אני מציין!!!! אך ורק על החלק התחתון!!!! להלן המנהרה!!! מכאן שנוצרה טעות חמורה ועל פי החוק הפקעה שבוצעה ולא היה בה הצורך לשמה בוצעה חזרת לבעליה החזקה, ואין בה כיום הפקעה של משרד האוצר, ומעולם עיריית ירושלים לא ביצעה במקרקעין אלו שיקום נופי למרות שהנזקים בטרסות הם בלתי הפיכים כתוצאה מהפיצוצים והחפירות שבוצעו גם בשנת 1995 וגם בהרחבה בשנת 2017 בנוסף הגוש 31814 נרשם ע"י פקיד ההסדר בזכויות מעל המנהרה מעל הקרקע בבעלותי הפרטית ובה יש לי זכויות משנת 1998 ואני מחזיק בה במהלך כל השנים בחלק הזכויות בבעלות, חלק חזקה נוגדת, וחלק נוסף בידיעת הבעלים מהסיבה הרשומה במושע ואין בחלקה על סך 5700 מ"ר ואין בה פרצלציה. ומשנת 2019 יש בה שימוש כולל זיהוי נכס בארנונה. העיריה מחויבת פיצוי ושיקום נופי כמו שדרשו רטג בצד של הגשר.



עמותת חוות מצפה רחל גילה – ירושלים

(ע"ר) 580724383

בקרקע גוש מוסדר 30956 בצורת מגף יש חשיבות רבה וערכתי למטעיי הזיתים ויש צורך בהגנה מפני מפולת סלעים ומניעת הגדרות חומר לטבע ולשטח הירוק פתוח פרטי ובחלקו מגודר

בחזקתי בבעלות משפחה עורך דין נביאי משפחת זהביאן שאני מגיש התנגדות זאת בשם כולנו מהסיבה שהעמותה שומרת שמיטה ודואגת ומטפחת את מטעיי זיתים העתיקים ובעלי הערך הרב

כמו כן במלחמה ביום האסון 7.10.23 נפל טיל במקרקעין הנל ונגרם נזק ל 5 עצי זית עתיקים והוגשה תביעה למס רכוש בנידון ברוך השם לא היו נפגעים בנפש

יוזם תוכנית לחווה חקלאית :

המקרקעין על פי המלצות גורמים רבים מתאימים לשטחי מרעה ולפתרון פסולת בעלי חיים (זיבול) .

על פי תמ"א אחת שינוי מס 6 - מוקד מרעה תכנית מתאר ארצית מאושרת .

בעקבות תוכנית מתאר 2000 כל דרום גילה ירושלים מוגדרים כשטח ירוק בקרבת נחל גילה מאחר ואנו החווה היחידה באזור ,

יש את הצורך ברעיית גידול עדרים על מנת לשמר את הטבע ולהציל ממפגעי הקיץ והשריפות וברוך השם במשך השנים שאנו נמצאים בשטח תמיד שמרנו והשגחה מנענו שריפות באזור המקרקעין הנל והחשיבות של התוכנית היא גם ביטחונית בעלת מעלות רבות

רשות העתיקות :



עמותת חוות מצפה רחל גילה – ירושלים

(ע"ר) 580724383

על פי תוכניות רבות ונוספות באזור זה בדיוק מתחילת חוק רשות העתיקות המקרקעין מוגדרים תחת הגדרה זו במשך השנים הוחלט האזור ישאר לשימור, במקרקעין יש מערות קבורה ומס קברים בודד בנפרד ומחוץ למערות מתבודדים, מעורבות בהתנגדות זו ובהסכמת אתרא קדישא עי הרב מחסידות גור שהגיע הזמן עי במהלך עבודות חשיפת העתיקות והוחלט להיות מעורבים בזמן ביצוע עבודה עתידית ובמידת הצורך להזמין מפיגנים כמו שידוע בכל תוכנית משתטחים לאורך ולרוחב לעצור עבודות בגופם ונפשם דבר שגורם לעיכוב ונזק רב, בעתיקות בשטח הנל יש בור בעומק 7 מטר ובתוכו "קולומבריום" עתיק והדבר מעיד שהיה ישוב קדום באזור התוכנית ובעל חשיבות רבה בשטחים אלו היה רועה צאן דוד המלך והכל צופה על קבר רחל. כמו כן יש בארות מים, בית עתיק, מס רב של שומרות, מחצבות, מערות מתבודדים, ואתרי פסולת עתיקים, גתות, ועוד כמה עתיקות שיש לשמור בסודיות מבחינה ביטחונית רגישה וגנבי עתיקות שהגיעו לאחר חשיפת המקרקעין ולאחר סכסוך ומניעת כניסה לשטח גרמו להצתה נזק רב לעמותה

חברת מוריה: סמנכ לית מיכל פרפרי, עוד רינה לבייב.

לאחר פניות רבות בהסדרת מעמד בקרקע, ובטענות על חקים במקרקעין ושפיכות פסולת עי סולל בונה הקבלן של מוריה, וטענות על חוסר סקר תשתיות הגיחון, חשמל, עמודי עירוב תחומין של שבת ועוד בפגישה מול מנהל תשתיות בגיחון להפתעתי במעמד עובדי הגיחון בשיחה טלפונית עם "חברת מוריה" ביזו אותי באמירה בוטה, ציטוט: " גם לגיחון הוא הגיע החולה נפש "!!!! אז כאן אני יחזור לפתיחה ויצוין כי אכן כן אני רונן בכורי המתנגד מנהל עמותה לבעלי מוגבלויות ואני בעצמי מוגבל נפשית, מוכר בביטוח לאומי 100 אחוז נכות נפשית וכן אני מוכר כחולה נפש ולמרות כל הקשיים אני עומד על הרגליים ואמשיך להילחם עד לניצחון מול כל הגורמים הרלוונטיים להגשים וליזום את כל התוכניות שלי כולל תוכנית החווה והעמותה ומודיע שאלחם בכל דרך אפשרית גם בשטח פיזית מול כל קבלן שנכנס לשטח וידרוך במקרקעין ללא החלטה שיפוטית פסק דין בהתאם, מהסיבה שאין לאף גורם זכות לפגוע באחרים להשפיל ולהקניט כדי להרגיש בעליונות, חברת מוריה רומסת את כל זכויות בעלי המקרקעין בתחום התוכנית ובחרה לעצמה את הדרך לפרסם רק בשטח השכונה והרחק משטח גבול תחום התוכנית ומכאן שצריך לפרסם מחדש בתחום התוכנית להאריך תוקף מחדש. כדי לתת הזדמנות לבעלי מקרקעין שונים את הזכות להתנגד כפי שקבע המחוקק על פי חוק התכנון והבנייה. מבעוד מועד וכדי לא לפגוע או לעכב את התוכנית כבר הוגשה פניה לחברת מוריה למימוש הזכויות, אבל הם בוחרים להתעלם ודוחים את הקץ ולכולם ברור שבסוף יצטרכו למצוא ולחפש פתרון יעיל ואמיתי שיועיל לציבור לכלל ולאנשי העמותה.



עמותת חוות מצפה רחל גילה – ירושלים
(ע"ר) 580724383

מקרקעין בפתח הכניסה מרחוב האנפה אני מקדם תכנית מתאר ארצית לכרייה ולחציבה

תמ"א \14 ב' משנת 2017 וכיום היא ביעוד מגורים וזאת על מנת להוציא את החומר והפסולת שעירית ירושלים שפכה במקרקעין הפרטים שבחזקתי בשנות 90 - 2002 שאריות עפר ופסולת בניין בשטחים הפתוחים ורק לאחרונה בפניה למבקר המדינה התחילו בשילוט של אבנים מתדרדרות ויש צורך בתוכנית זאת של ההתנגדות לקחת אחריות לפנות את החומר על הקרקע הטבעית מבלי לפגוע ולדרדר חומר למפלסים התחתונים במטע הזיתים

הגיחון :



עמותת חוות מצפה רחל גילה – ירושלים

(ע"ר) 580724383

שכונת גילה הוקמה בשנות ה 70 בתוכנית 1905 בצד הדרומי של גילה הטופוגרפיה הינה בעיית וישנם שיפועים רבים ומורכבים , השכונה נבנתה עי משרד הבינוי והשיכון קו ביוב ישן משנת 1974 בערך להלן מאסף ראשי , לאחר פניות חוזרות ונשנות בהודעות רבות גם למנכ"ל תשתיות מוריה וגם למנכ"ל הגיחון . מסיבות ברורות הגורמים הרלוונטים דילגו עי קידום התוכנית ואין בתוכנית סקר תשתיות ורק לאחר פניות רבות החליטו שיטפול לאחר אישור התב"ע ולא בזמן התכנון, מכאן שיש לדחות את התוכנית ולהכין אותה מחדש עם סקר תשתיות וטיפול בקו מאסף הראשי מהסיבה שהכביש הינו על הקו בחלקו של מדרון רחוב האנפה ברובו נמצא בתחום החלקות שבחזקתו ובעלותו . מסלול הקו בתמונה משמאל לימין ובסופו מתחבר לכביש בגין , ישנו פתרון חשוב רצוי וניצרך בסמכות עיריית ירושלים בסמכות מחוזית לתכנן את מסלול הזרימה וקו חדש ולהוריד אותו דרומה לחיבור לכפר ביר עונה באחריות עיר

ית ירושלים ולתת שירות ביוב ולחייב בהיטלי השבחה את התושבים ברובם תעודות כחולות משלמים ארנונה ומתגוררים בשטח עיריית ירושלים , בעבר היה מתחת לגשר תחנת שאיבה של בית לחם, שהיה מוביל את כל הפסולת לנחל גילה והלאה ובוצע צוו הריסה עי הוועדה המחוזית בעקבות דיעות פולטיות של סגן ראש העיר אריה קינג ובסיוע חברו הנאמן מהפיקוח במחוזית מר משה וולנוביץ שפעלו בחוסר סמכות אחכ מדעות אישיות לצוו הריסה כי התגורר שם מר מוסא אלעוק ועל שמו נקרא השער מתחת לגשר המנהרות שער מוסא ומוביל לציר שרון על גדר המערכת והם לא ידעו שזה משאבת ביוב ועיריית ירושלים בנתה .

קאט אנד קאבר ובאנגלית cut and cover ובתרגום לחתוך ולכסות : בתוכנית חותכת 3 חלקות בחלק הזה וחוצה אותם ל 2 חלקים ופוגעת בשטחים פרטים , אנו מתנגדים לחיבור הגשר הרמפה לתוכנית חניון אוטובוסים מהסיבות של פגיעה בזכויות השונות פגיעה בשטחי מרעה פרטים פגיעה במעברים בטוחים של חיות הבר בשטח ומופיעים בסקר טבע שפורסם בתוכנית נוספת באזור והינו מלא בתוכן מעניין חשוב ורלוונטי לתוכנית זו ומפרט את בעלי החיים וברובו מוצטט והחווה מופיעה בו וכו מאחר ומדובר ב 96 עמודים יצורף קובץ בנספחים וירשם סקר טבע עירוני דרום גילה .



עמותת חוות מצפה רחל גילה – ירושלים

(ע"ר) 580724383

בצמוד לגוש 31814 בצידו הימני גובל עם חלקה בבעלות פרטית בעלת זכויות קנייניות הרשומה בפנקס השטרות בהליך הסדר ואני מחזיק בו בזכויות שונות החלקה ב 5100 מר במושע ואני מחזיק ומשתמש בכולו מתוכם אני מחזיק בפועל ב 100 מר בבעלות קניינית ובהם יש את מבנה הסמכות לשימוש אורחות הסוסים . וזה מה עודף של 5 דונם הרשומים על שם גד יולוס ידידי היקר והחשוב בן נין לרב החשוד בה"רן גואל ורוכש קרקעות והבעלות משנת 1974 , ולטענת עיריית ירושלים חשבו שהנכס בבעלות ולאחר רישום סעיף 19 בפרסום לבעלות התברר הטעות כמסופר לעיל והבעלות חוזרת לטובתנו הבלעדית ועל כן יש פיצויים בהפקעה בזכויות השונות .

בחלקה גובלת שלישיית מצד ימין וגם נפגעת בקאט אן קאבר על סך 18 דונם :
בחזקה ובשימוש העמותה , מתנגדים מהסיבות פגיעה במטעי זיתים בשטח המרעה התוכנית חוצה את המקרקעין ופוגעת בזכות מעבר בין שטח בחלק אחד לשני ופוגעת בזכויות המקרקעין .

הרמפה רטג :

לפני מספר שנים בתחילת התוכנית ובמפגש עם נציג מטעם רטג הוחלט על מעבר אקולוגי לבעלי חיים , מאזור מורדות האנפה לצד שני של התוכנית להלן חירבת חמיס ואזור דיר טנטור קוטעת את שטח המחיה של חיות הבר ובהתנגדות זו מצטרפים העמותה למעברים בטוחים שכרגע המנהל נמצא במילואים בעזה ויגיעו לדיון בהתנגדויות , כיום חברת מוריה וסולל בונה קטעו את שטח הרציפות עי גידור קבוע בתחום חדר תקשורת בכניסה למנהרה .

תשתיות ותעלות מעברי הגשמים :

התכנית הפוגעת בשיפוע לכיוון דרום , חברת מוריה פגעו בתשתיות מיי הגשמים שיוצאים משכונת גילה וע"י השארת חומר מגרסה פסולת בניין בשטח נגרם נזק והגשמים והסחף מובילים את החומר לנחל גילה עי השיפועים והזרימה בכביש , יש צורך לפנות את החומר עוד לפני תחילת התוכנית , ולמצוא פתרון למיי גשמים לפני שיהיה אסון "כפר עקב" בסמכות עיריית ירושלים גם , הכפר מתחת לחניון אוטובוסים הינו " עמק " . כל הסחף עובר בתעלות מים וניקוז גשמים צר וקטן , לאחר חציבת ההר והקמת החניון השטח יגדל וכמות הגשמים תגדל ב 80 אחוז שכן אין חלחול ומי תהום במקרקעין ותהיה רק זרימה מכאן שצריך פתרון לקיבולת של הגשמים תושבי הכפר ביר עונה , וחיבור לתשתיות להזרמה לנחל גילה .



עמותת חוות מצפה רחל גילה – ירושלים

(ע"ר) 580724383

כמו כן בחניון יש צורך במערכת ביוב והשיפוע שוב לדרום, יהיה צורך בתחנת שאיבה קטנה ואין נקודה נוספת באזור לחיבור הביוב עד למערכת ברחוב רוזמרין כביש בגין, ולכן עיריית ירושלים תצטרך ומחובת בחיבור החניון לכפר ולעשות שיפוע דרומה בשיתוף פעולה עם הגיחון לחייב היטלי השבחה מהתושבים שלא יכולים להתנגד לתוכנית ולבקש את הזכויות בתור תושבי ירושלים כי לא פרסמו מאחורי הגדר ואן בסמוך או בעיתונים והקבוצות שלהם בפייסבוק, כדי שיוכלו לטעון ולדרוש את הפתרון, גם בתחנת דלק המנהרות יש שאיבה ומעלה חזרה לגילה את הפסולת חזרה למאסף הראשי.

בעלויות:

אני מחזיק ברוב המקרקעין בתחום התוכנית בזכויות שונות כגון:

בעלות זכות קניינית, חזקה נוגדת, חזקה מכוח שנים שיוצרת בעלות, חזקה ושימוש בשטח בידיעת הבעלים, מול מחלקת נכסים של עיריית ירושלים טענו לבעלות ובמחשבה שלהם לפני הבעלות הם חתמו על התוכנית של היזמות של החווה ועדין חלקם בטוחים וטועים בבעלויות הנכסים



עמותת חוות מצפה רחל גילה – ירושלים

(ע"ר) 580724383

מטיילים בשבילים חותמים בעצמה שפורסמה :

משנת 1974 נפתחו שבילים בצמוד לתאי ביוב, לכן יש זיקת מעבר לתושבים, בעבר היו דיונים ועד היום במשך השנים ממשיכים לטייל ולעבור בשטח המקרקעין ובתחום התוכנית, מכאן שיש למצוא פתרון ולהתחשב במטיילים והמתנגדים בעצמה על סך 180 חתימות שמבקשים להשאיר מסלול הליכה ומעבר לטובת הציבור כמו בתוכנית של עמק הארזים ביער סנהדריה ומוביל עד לפארק במגרשי הכדורגל

שטח עבודה \ ריכוז ומשרדים פרויקט רמפה 60 חניון אוטובוסים 101-0766154

הכניסה מרחוב האנפה לשטח מכיון צפון לדרום בפרויקט הנל אין שטחים נלווים ואין מקומות לריכוז המשרדים והכלים בשטח עצמו ובפרט בתחילת תהליך וכניסת העבודה למקרקעין, אני מחזיק בשטחים אלו וחלקם בזכויות העמותה בהסכמים שונים.

הכניסה מרחוב האנפה הינה דרך יעוד מגורים ושטח פרטי, במידה ולא יהיה הסכם שימוש לא תתאפשר כניסה דרך הקרקע הפרטית, גם משרד הביטחון נמנעים מלעבור בשטח הפרטי, ויש להם זכות שימוש רק בשטח המופקע בדרום המקרקעין מהגדר שער בטיחות עד למתקן הצבאי, הפילבוקס.

העמותה וחוות הסוסים והפעילות יפגעו לכל אורך התוכנית ולכן יש צורך בפיצוי ואו תשלום חודשי בדמי שימוש בזמן הפרויקט בשטח, פוטוגרפית המיקום הכי מרוכז הינו גוש מוסדר 31814, (בפרסום טעו ורשמו אינו מוסדר).

דהיינו במפלים והעוגן לפרויקט הוא בבעלות פרטית ובמרכז התוכנית בשטח אסטרטגי וצופה על כל הפרויקט ויש חשיבות רבה לריכוז הכלים, לבטיחות נגד גנבים מניעת פרוטקשן כמו שיובא בהמשך על נזק שנגרם עי "השומרים" של רשות העתיקות במוקד 55,



עמותת חוות מצפה רחל – ירושלים
חוות מצפה רחל
(ע"ר) 580724383





עמותת חוות מצפה רחל – ירושלים

חוות מצפה רחל
(ע"ר) 580724383

השטח המוצע לעבודות הריכוז והמשרדים





עמותת חוות מצפה רחל גילה – ירושלים

(ע"ר) 580724383

רשות העתיקות :

כידוע בתהליך ההיתר יש חשיבות גדולה לבדיקות של רשות העתיקות בשטח התכנית ומסביב לה , לפני שנה בקשו ממני רשות להיכנס למקרקעין להציב מכולה , קיבלו חיבור למים וחשמל ועבדו בשטח במשך חודש . כמו כן השאירו בשטח בורות ועודפי עפר ופגעו בשטחי מרעה של סוסים ופגעו במקרקעין בעקבות החשיפה של העתיקות בשטח .

בעקבות הנל לא תתאפשר כניסת גורמים הקשורים לפרויקט ללא הסכמה בכתב של העמותה בכל תחום שטח התוכנית במידה ולא יהיו הסכמות ושיתוף פעולה הגורמים יצטרכו לפנות להליך משפטי שגורם לעיכוב ביצוע הפרויקט

דבר שיכול היה להימנע כבר מהפניה הראשונה לחברת מוריה ולא באופן הבוטה של דחיית הבקשה וטענות לזכויות בבקשה לאישור רישום בטאבו , מאחר ומקרקעין אלו באזור זה רשומים בפנקס השטרות , חלקם נסח היסטורי וחלקם עם לוח זכויות גוש מוסדר וחלק במאליות נסח ירדני ומכאן טענות אלו יובאו לבית המשפט ויקבלו תמיכה מאחר וכבר יש תקדים של בג"צ ציטוט :

" בג"ץ הורה למדינה להקפיד את העבודות לבניית [גדר ההפרדה באזור בית ג'אלה](#) מדרום לירושלים ופסל את כל החלופות שהוצעו כחלק מעתירה של פלסטינים ומנזרים מהאזור. העותרים טענו שהגדר תפגע קשות בסביבה בשגרת חייהם.

המאבק של תושבי האזור הפלסטינים בתוואי הגדר נמשך תשע שנים. בין היתר, טענו שמטרתה האמיתית של הגדר היא סיפוחה של ההתנחלות הר גילה לירושלים שאין בה צורך ביטחוני, וכן שהגדר מנתקת בין בעלי אדמות לאדמתם ובין קהילות נוצריות למנזרים.

התוואי המקורי שהציע משרד הביטחון אמור היה להותיר את מנזר הגברים שבאזור בשטח הישראלי בעוד שהמנזר השני, מנזר הנשים, היה אמור להיות בצד הפלסטיני. כדי להיערך לכך, סלל משרד הביטחון, בהסכמת רשות הטבע והגנים, כביש עוקף דרך הטרסות של הכפר וואלג'ה תוך גרימת נזק גדול לנוף. כבר לפני כשנה הורו השופטים למדינה לחפש חלופות שיעבירו את מנזר הגברים לצד הפלסטיני גם כן, אך העבודות על הכביש נמשכו – על אף שינוי התוואי הופך אותו למיותר."

" עו"ד ג'אט נאסר, שייצג את התושבים ואת עיריית בית ג'אלה, בירך על הפסיקה. "בית המשפט הוכיח בתיק הזה שלמרות הסכסוך בין העמים הוא מצליח לשמור על עצמאות ולהסתכל על התיקים שעומדים בפניו בעיניים משפטיות טהורות", אמר.

ממשרד הביטחון נמסר: "מערכת הביטחון מכבדת את פסק הדין ותפעל לגבש במהירות חלופה לתוואי במקטע זה, במטרה לסגור את הפרצה האחרונה שנותרה בהגנה על ירושלים". (סוף ציטוט).



עמותת חוות מצפה רחל גילה – ירושלים

(ע"ר) 580724383

מטעיי הזיתים, שטחים ירוקים פתוחים, אזור אקולוגי בעל חשיבות גדולה:

לפי סקר טבע מצורך כנספח, אזור אקולוגי ובעלי הקרקעות לא הורשו מעולם לגדר את השטחים.

הוועדה המחוזית הרשות לאכיפה במקרקעין לא פעלו בתלונות בשטח התכנית, בגידור והשתלטות מאחז לא חוקי

שהוקם עי סגן ראש העיר שבו השתתף בהנחת אבן הפינה, נטיעות בט"ו בשבט לפני מספר שנים,

ופגעו בשטחי מחיה של חיות בר ובהתנגדות זאת מצורפים העמותה למעברים בטוחים, יגיעו לדיון בהתנגדויות.

המאחז גובל לתחום התכנית ואנו העמותה מחזיקים בזכויות המקרקעין ודורשים להעתיק את כל מטע הזיתים העתיק שנמצא בשטח החניון אוטובוסים העתידי, במידה והוועדה המקומית והמחוזית לא יטפלו מיידית בפינוי המאחז הסכם על העתקת כל המטע זיתים נגיש צו מניעה לחניון עד להחלטת בית המשפט המחוזי בעקבות רשלנות האכיפה מאחר ומנהל הוא חברו הטוב של "אריה קינג", מר משה וולנוביץ והם חברים וידוע שמבצעים צווי הריסה בכל המגזר הערבי במזרח ירושלים ובשטח הנל לא ביצעו אכיפה שהתרשלו בתפקידם, הוגש תלונה במבקר המדינה



עמותת חוות מצפה רחל גילה – ירושלים
(ע"ר) 580724383



סקר תשתיות הגיחון :

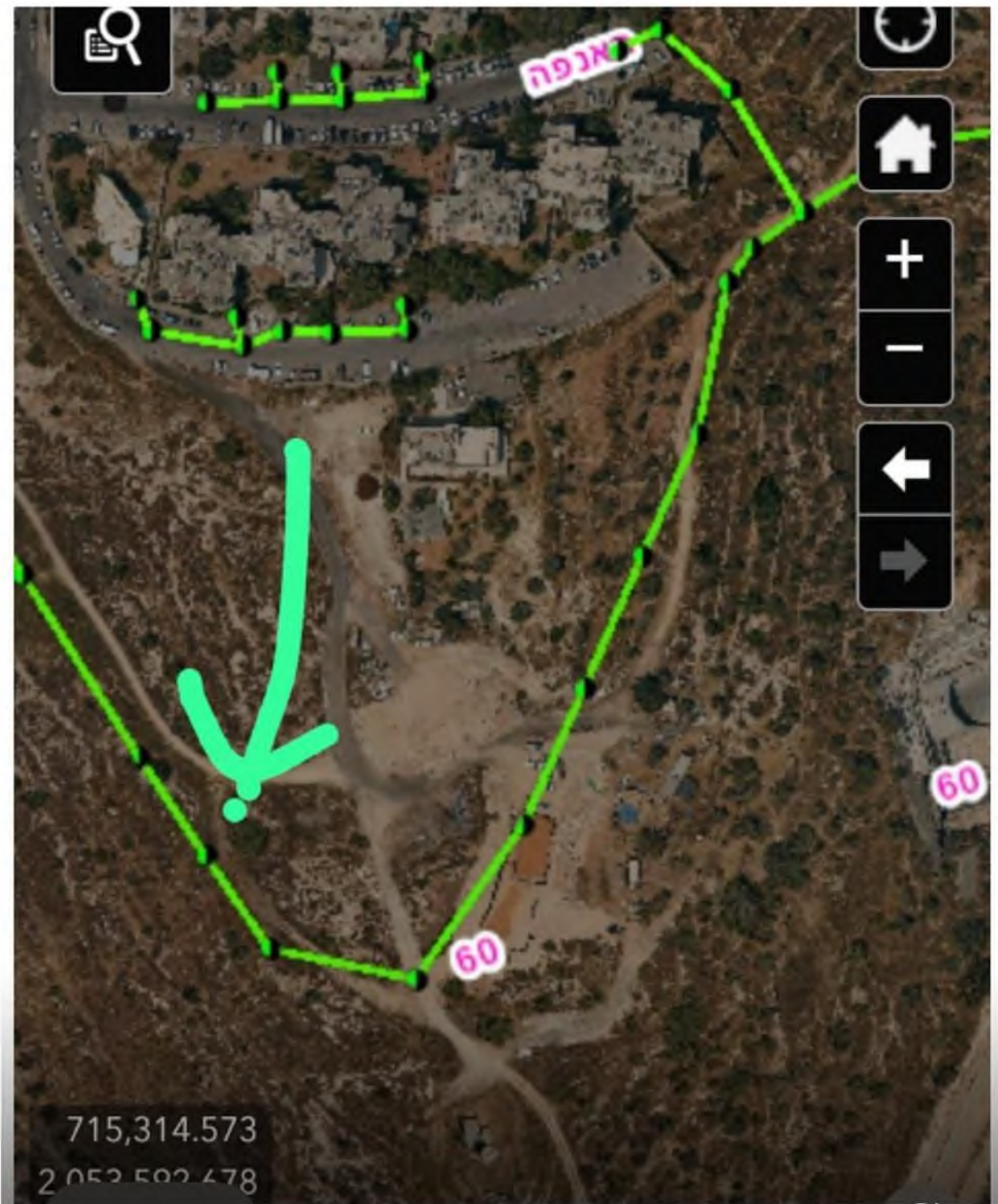
בכל תחום התכנית , בחלק הצפוני יש תאיי ביוב מאספ ראשי שהוקם עי משרד השיכון בשנת 1970 לפי תוכנית מתאר 1905 , מכאן הצורך בשיקום והעתקתו מחדש . תקציב ותכנון שהיה דרוש לפני הפרסום וגורם לנזק רב וחוסר מקצועיות מחברת מוריה המבצעת , לאחר פניות שלי לגיחון ולכלל הגורמים ההתנגדות מוכחת מחוסר אחריות מקצועית בסקר תשתיות . הגיחון עד לרישום התנגדות זאת לא שלחו לי את תגובתם ולכן לא צורפה התייחסות הגורם . כמו כן בחניון אוטובוסים השיפוע בכביש לכיוון דרום , זרימת מים , וביוב בצפון הוא לכיוון הרוזמרין בגין , כיוון תאי ביוב בחניון אין שום התייחסות למשאבה ואו חיבור לביוב , ולכן הוועדות צריכות לשקול הקמת תשתיות בתחום הדרומי של התוכנית ולחבר את כל העומס ולתקצוב , נגר מיי הגשמים ותחנת מת"ש , כמו כן לצרף את כל הכפר



עמותת חוות מצפה רחל – ירושלים

(ע"ר) 580724383

הדרומי ביר עונה, ירושלים. ומוביל לנחל גילה והלאה.





עמותת חוות מצפה רחל גילה – ירושלים

(ע"ר) 580724383

גיחון, נחל גילה, גשר המנהרות:

הועדה המחוזית ביצעה לפני מספר שנים צו הריסה למבנה משאבת ביוב מתחת לגשר המנהרות, המבצע היה לאחר רצח הנערה, אורי אנסבכר השם ינקום דמה, בנחל גילה. הייתה משפחה שהתגוררה בצמוד למבנה והאכיפה במקרקעין הרסו את המבנה ופגעו בתשתיות של כל הכפר ביר עונה בתוך שטח ירושלים מכאן שיש חשיבות רבה לשיקום התשתיות ביוב ומכאן הסיבה להתנגדות ולהשקיע במשאבת ביוב לחניון ולעלות הכל לכיוון צפון במקום להשקיע כבר לכיוון דרום לחבר את כל הכפר בעמק לחייב בהיטל השבחה ולמנוע תקלות כמו בכפר עקב ותביעות עתידיות שיגרמו ע"י נזקים ושיטפונות.

תוכנית בהיקף כזה גדול שעובר דרך ועדות כאלו בעלי סמכויות נרחבות חייבות לשקול את הפגיעה או היעילות בתוכנית כזאת לכלל הגורמים מסביב לתוכנית ובעיקר את חשיבות ותקצוב התוכנית והתשתיות היקרות מסביב בזמן ביצוע הפרויקט שכן התשתיות הם מתחת לקרקע ולא בעתיד הרחוק כמו הסיפור הידוע:

"חכמי חלם הגשר השבור, הפצועים שנפלים, והקמת בית חולים מתחת לגשר".



עמותת חוות מצפה רחל גילה – ירושלים

(ע"ר) 580724383

מכאן הטענה שהפרסום לא בוצע על פי החוק ולא ניתנה האפשרות לתושבי הכפר להתנגד ולבקש או להביע טענות רק הצלחתי לפנות אל משפחת " אל מסרי " שהגישו התנגדות ע"י עורך דין נגר .





עמותת חוות מצפה רחל גילה – ירושלים

(ע"ר) 580724383



התוכנית בעלת חשיבות רבה, יכולה להועיל לתושבים ולציבור בתנועה ובחיבור לתשתיות וכאמור לעומת זאת יכולה גם לפגוע בתושבים באזור בתחום התוכנית ויש לתכנן אותה מחדש ואו לבטל חלקים ממנה כדי למנוע פגיעות בזכויות ובחוקים רבים מכאן שיש צורך בבעלי מקצוע רבים בתוכנית ובמוחות ובעלי מוחות מהשורה הראשונה.



חוות מצפה רחל
(ע"ר) 580724383

עמותת חוות מצפה רחל גילה – ירושלים

שפיכות פסולת עפר וחציבה עי סולל בונה תוכנית הרחבה ועבודות מגרסה בשטח התכנית :

יש למנוע פיזור פסולת וחומר גרוס מסביב לפרויקט כמו שפעלו וביצעו עבירות בפרויקט הקודם





חוות מצפה רחל עמותת חוות מצפה רחל גילה – ירושלים
(ע"ר) 580724383

מצורפת להתנגדות עצומה וחתימות תושבים ומטיילים והנציגים יגיעו להתנגדות מטעמם ביקשו להצטרף להתנגדות

ז



עמותת חוות מצפה רחל גילה – ירושלים
(ע"ר) 580724383

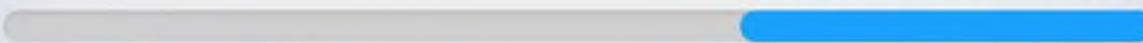
קטגוריה: נדל"ן ובינוי

מצילים את נחל גילה /רמפה דרומית

הבינו את הבעיה והפיתרון השתתפו בדיון

חתימה על העצומה מהווה הסכמה לתנאי שימוש ומדיניות פרטיות.

183 תומכים



מתוך 500 יעד העצומה

36% הושלמו



הגענו ל-50 חתימות

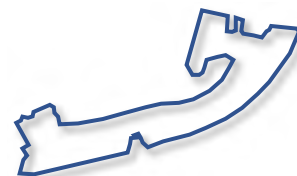


הגענו ל-10 חתימות



העצומה נפתחה

תכנית מס' 101-1284223 דרום מזרח גילה סקר טבע עירוני



יוני 2024

מבוא

התכנית המוצעת ממוקמת בחלק הדרומי הלא מבונה של שכונת גילה בירושלים, דרומית לרחוב הרוזמרין וצפונית לכביש מס' 60. שטח התכנית כ- 175 דונם ומטרתה הקמת שכונה חדשה שתייצר מסגרת תכנונית להקמת מבני מגורים חדשים, להקצאת שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים.

התכנית המוצעת מתבססת על תכנית השלד מס' 101-0125195 שאושרה בוועדה המחוזית בשנת 2019, כאשר התפיסה התכנונית העומדת בבסיסה הינה יצירת מסגרת תכנונית כוללת לאזור וחיבור שטחים אלו לשכונת גילה הקיימת. התכנית יוצרת רצף תכנוני לשטחים אשר אין בהם כיום תכנון והשלמת הבינוי בסמיכות לשטחים מבונים קיימים אשר מהווים כיום מעין "איים" מבודדים של בנייני מגורים וזאת תוך הבטחת השלד הציבורי הדרוש לפיתוח שטחים אלו. התכנית קובעת אזורי יעוד למגורים משולבים עם מבנים ומוסדות ציבור, מגורים משולבים עם מסחר ותעסוקה, שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, פיתוח נופי לאורך כביש 60 ודרכים.

בשטח התכנית שילוב של חקלאות טראסות מסורתית, מטעי זיתים, שטחים מופרים וגלי אבנים ועתיקות. החלק המערבי של התכנית נמצא בתחום מכלול טבע עירוני 'נחל גילה' (אתר 136), כפי שהוגדר ב"סקר תשתיות טבע עירוני בירושלים". לפיכך בוצע ומוגש להלן סקר טבע עירוני מפורט, אשר הוכן בהתאם להנחיות להכנת סקר טבע עירוני שהתקבלו ע"י המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים ביום 12.12.2023, המצורפות כנספח א' למסמך זה.

תרשימי המסמך המשולבים בגוף הטקסט, מצורפים גם בנספח נפרד, ברחלוציה גבוהה, לנוחיות העיון.

צוות התכנון שהשתתף בעריכת המסמך

תפקיד	שמות היועצים	חברה
אקולוגיה	מנחם אדר	מנחם אדר ייעוץ אקולוגי וגיטור סביבתי
נוף	רקפת סיני	ארא אדריכלות נוף ועיצוב עירוני
יעוץ סביבתי, כתיבה ועריכה	רוני יהודאי שביב	אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בע"מ
עורכי התכנית	מיכאל וינד	ארי כהן מיכאל וינד אדריכלות ובינוי ערים

תוכן עניינים

5	פרק א - תיאור המצב הקיים	
6	1. מפות רקע	
7	2. קרקע, גיאולוגיה, הידרולוגיה, מי נגר ומורפולוגיה	
7	2.1 אפיון הקרקע, טופוגרפיה, ניקוז טבעי ונחלים	
9	2.1.1 מערכת ניקוז קיימת	
9	2.2 קרקע, מסלע ומבנה גיאולוגי	
10	3. נוף ושטחים פתוחים	
11	3.1 מקורות מידע קיימים	
11	3.2 תכונות נופיות	
14	3.3 האגן החזותי	
19	3.4 ערכיות נופית	
20	4. מורשת וארכיאולוגיה	
21	5. מערכות אקולוגיות	
21	5.1 המערכות האקולוגיות במרחב ההתייחסות	
22	5.1.1 תיאור כללי של שטח התוכנית, וחלוקתו לתאי שטח (מערכות אקולוגיות מקומיות)	
23	5.1.2 מערכות אקולוגיות מקומיות – תיאור בתי הגידול בשטח התוכנית	
39	5.2 הפרעות קיימות למערכות האקולוגיות במרחב ההתייחסות	
40	6. צומח ובעלי חיים יבשתיים	
40	6.1 צומח	
40	6.1.1 יחידות צומח במרחב ההתייחסות	
41	6.1.2 אפיון יחידות הצומח	
	6.1.3 מצאי מיני צומח 45	
	6.1.4 עצים בוגרים 55	
56	6.2 בעלי חיים	
63	6.2.1 מיפוי ואפיון בתי גידול בע"ח	
63	6.2.2 חשיבות מרחב ההתייחסות כשטח מעבר לבעלי חיים	
64	7. רציפות ומסדרונות אקולוגיים	
64	7.1 רציפות ומסדרונות אקולוגיים במבט עירוני – אזורי	
65	7.2 רציפות וקוטעים בין שטחים פתוחים בתחום התכנית ובצמידות אליה	
	7.2.1 ניתוח רציפות 67	
74	8. סיכום ממצאים וערכיות אקולוגית	
75	8.1 ערכי טבע נקודתיים	
75	8.2 ערכי טבע ונוף כלליים	
76	פרק ב - תיאור התכנית המוצעת	
77	1. מסמכי התכנית	
77	2. אחוז השטח המתוכנן לכל ייעוד בתכנית	
77	3. חלופות תכנון	
77	3.1 חלופות בינוי (מגורים, מבני ציבור וכו')	
78	3.2 חלופות דרכי גישה, תנועה ודרכים	
79	4. מסדרונות ומעברים אקולוגיים	
79	5. שטחים פתוחים	
81	פרק ג - פירוט והערכת השפעות התכנית על האקולוגיה במרחב ההתייחסות	
82	1. פגיעה ברצף שטחים פתוחים ומסדרונות אקולוגיים	
85	2. ניתוח קונפליקטים	
85	2.1 רכיבים הצפויים לתפקד כמחסום לתנועת בע"ח ולהפצת צמחים	
85	2.2 השפעות תאורה	
85	2.3 הגדלת פעילות אדם והשפעות נלוות	
86	2.4 איתור מזהמים פוטנציאליים	
86	2.5 ערכי תרבות ומורשת	
86	2.6 צומח	
86	2.7 בעלי חיים	
86	2.8 אילוח במינים פולשים – צמחים ובעלי חיים	
86	3. חלוקה למדרג בהתאם למדד הרגישות האקולוגית	
88	פרק ד' - הנחיות והמלצות	

אינדקס תרשימים

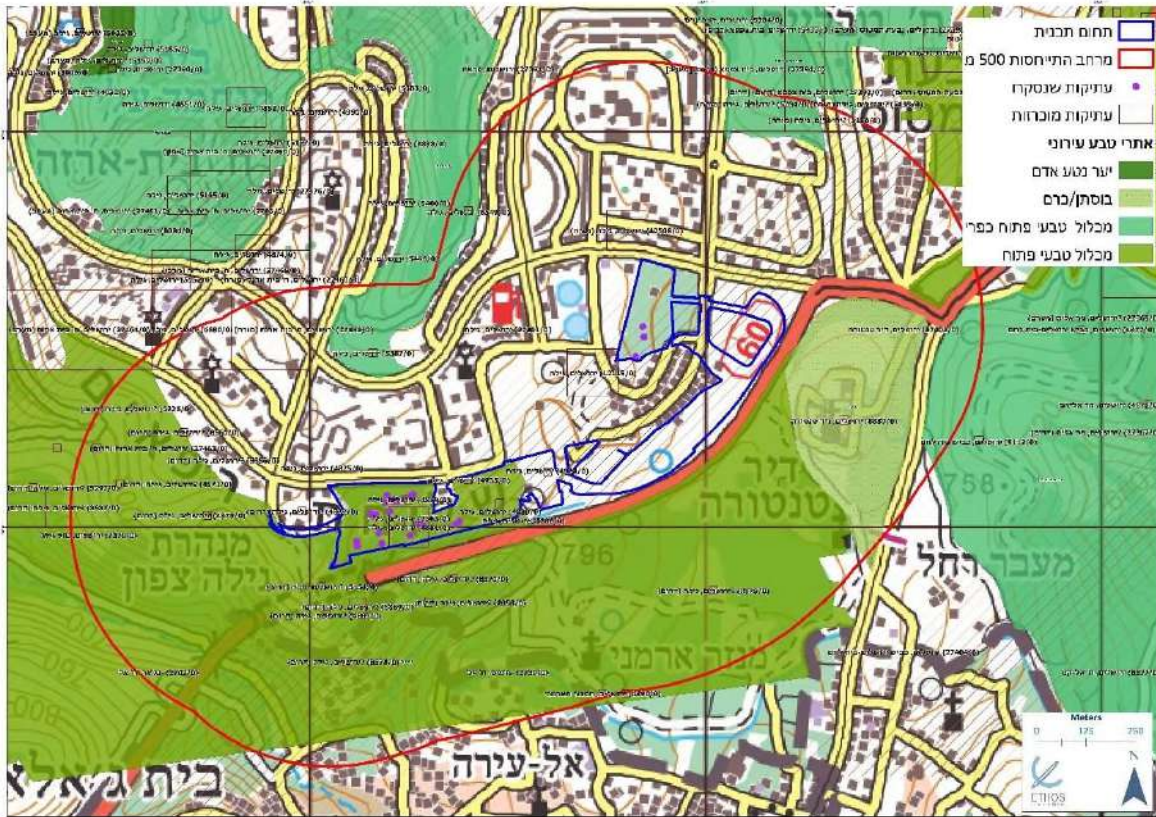
6	תרשים 1: תחום התכנית על רקע מפת סביבה
6	תרשים 2: תחום התכנית על רקע אורתופוטו
7	תרשים 3: מיקום הפרויקט באגן נחל שורק
8	תרשים 4: אגן מקומי שטח הפרויקט
8	תרשים 5: מפת גבהים
9	תרשים 6: מפת שיפועים
12	תרשים 8: מיקום אתרים נסקרים
14	תרשים 9: סימון נקודות הניצפות במרחב
15	תרשים 10: נקודת ניצפות 1 – רמת רחל
16	תרשים 11: נקודת ניצפות 2 – הר חומה
16	תרשים 12: נקודה 3 קבר רחל
17	תרשים 13: נקודה 4 הר גילה
17	תרשים 14: נקודה 5 גבעת קנדה
18	תרשים 15: נקודה 6 צומת צפפא
18	תרשים 16: נקודה 7 בית ג'אלא
19	תרשים 17: נקודה 8 כנסיית טנטורה
21	תרשים 18: תחום התכנית על רקע אתרי עתיקות
22	תרשים 19: מערכות אקולוגיות בשטח התכנית וסביבתו
23	תרשים 20: תאי השטח שנסקרו בשטח התכנית
24	תרשים 21: טרסות באזור המערבי – נקודות עניין וממצאי צומח באגן המערבי
25	תרשים 22: טרסות באזור המערבי – מופעים ושטחים מופרים בשולי הבינוי ודרך הביוב באגן המערבי
38	תרשים 23: צפון מזרח התכנית – נקודות עניין ותצפיות צומח, ממצאי סקר ארכיאולוגי
39	תרשים 24: צפון מזרח התכנית – מפגעים וצמחים פולשים
40	תרשים 25: תצפיות בצמחים באזור התכנית
41	תרשים 26: חתכי צומח שבוצעו בשטח הפרויקט
55	תרשים 27: עצים בוגרים
	תרשים 29: אזור התוכנית על רקע אתרי טבע עירוניים, עם סימון קיטועים וקישוריות בין התוכנית לשטחים פתוחים
65	סביבה
66	תרשים 30: גידור ורציפות בחלק המזרחי של התוכנית
66	תרשים 31: גידור ורציפות בחלק המרכזי של התוכנית
67	תרשים 32: גידור ורציפות בחלק המערבי של התוכנית
79	תרשים 34: קישוריות בין שצ"פ אקסטנסיבי בשטח התכנית לנחל גילה
80	תרשים 35: סכמת שטחים פתוחים
82	תרשים 36: תחום התכנית על רקע מפת שטחים פתוחים מתאר ירושלים 2000
83	תרשים 37: תחום התכנית על רקע מפת שטחים פתוחים על פי תכנית האב למרחב הציבורים בירושלים
85	תרשים 38: ייעודי קרקע ומעברים בתכנית המוצעת על רקע תכנית רמפה כביש 60
	תרשים 39: מפת ייעודי הקרקע. 'שטחים פתוחים' בפארק בפינה הדרום מערבית הוא אזור המוצע כאזור חייץ/מוטה לשימור
87	
89	תרשים 40: עדכון התכנון בהתאם לממצאי הסקר (מימין בינוי ישן, משמאל בינוי מעודכן וסימון העצים)

פרק א - תיאור המצב הקיים

1. מפות רקע

להלן תרשימי תחום התכנית על רקע מפת סביבה ותצ"א עדכנית.

תרשים 1: תחום התכנית על רקע מפת סביבה



תרשים 2: תחום התכנית על רקע אורתופוטו



דחם מזרח גילה / סקר טבע עירוני

אתוס – אדריכלות תכנון וסביבה

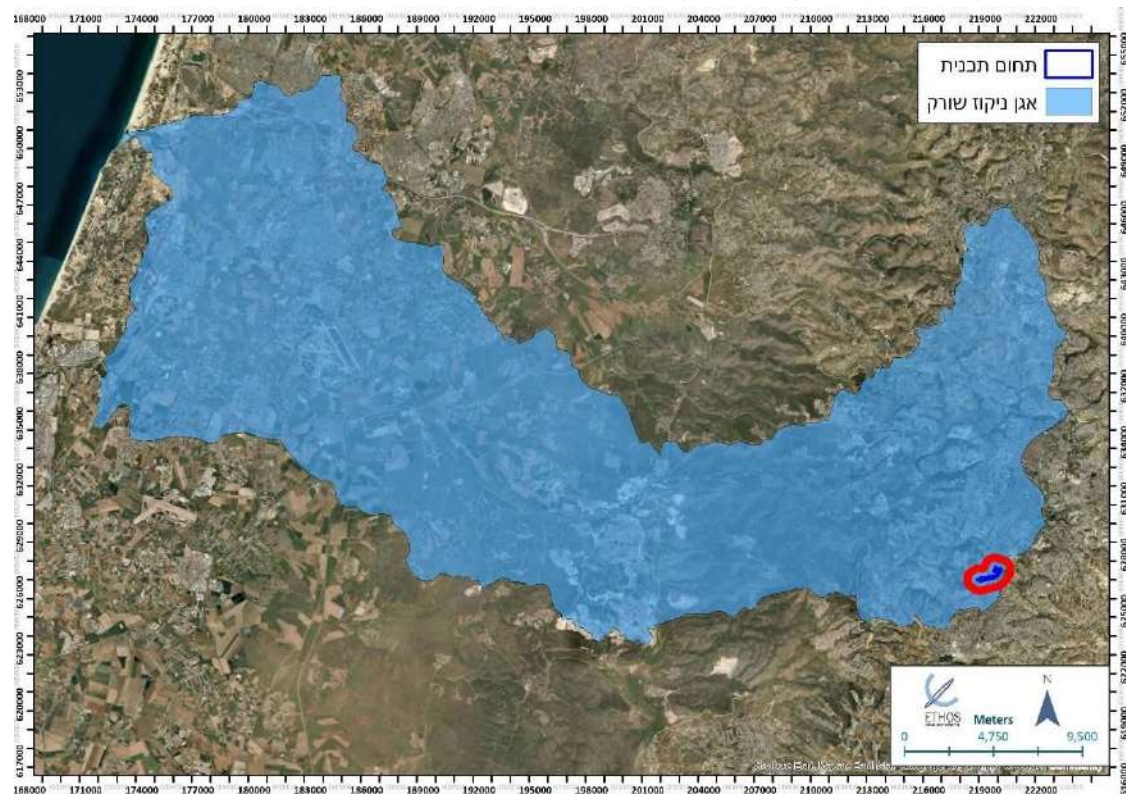
2. קרקע, גיאולוגיה, הידרולוגיה, מי נגר ומורפולוגיה

2.1 אפיון הקרקע, טופוגרפיה, ניקוז טבעי ונחלים

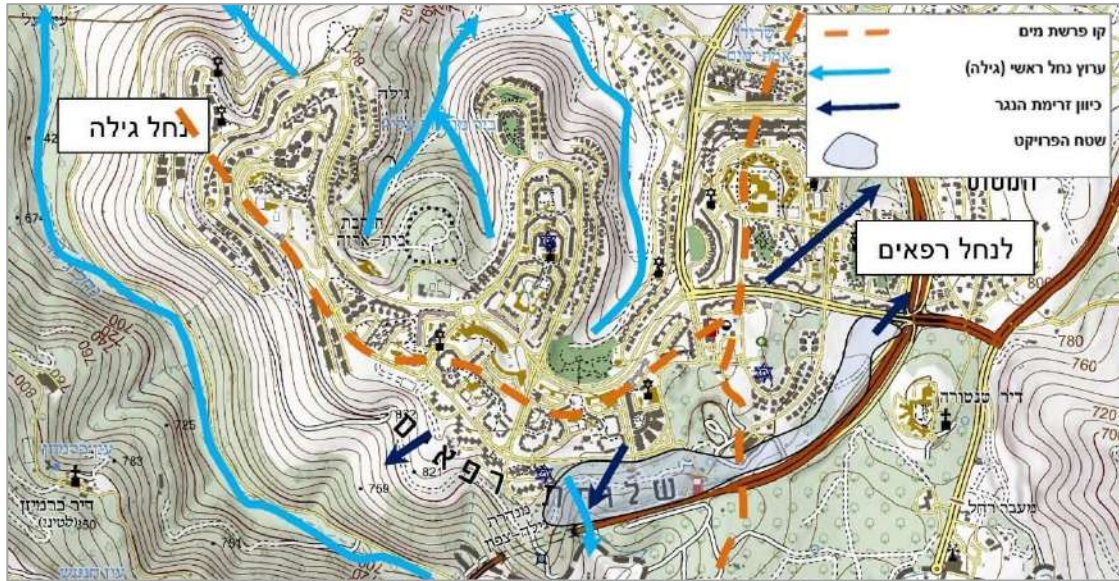
שטח התכנית כ- 175 דונם. אזור התוכנית מצוי בתחום ירושלים, בצפון הרי יהודה. אזור התכנית, הנמצא בשולי האזור הים תיכוני, סמוך לפרשת המים הארצית, שמעט ממזרח לה מתחיל ספר המדבר. כמות המשקעים הממוצעת בתחום התכנית הינה כ-500 מ"מ, חודשי הגשם העיקריים הם דצמבר-פברואר, עונת הגשמים מתחילה בד"כ באוקטובר-נובמבר ומסתיימת בד"כ במרץ-אפריל. המספר הממוצע של ימי גשם (שירדה בהם כמות מדידה, לפחות 0.1 מ"מ) בעונה הוא כ-45.

שטח התכנית נמצא באגן היקוות נחל רפאים, אגן היקוות משני של אגן הניקוז שורק. חלקו המערבי של שטח התוכנית מתנקז דרומה אל נחל גילה, יובל של נחל רפאים. בחלק המזרחי של התוכנית קיים מדרון ממערב למזרח. החלק המזרחי שטוח למדי, חסום על ידי הכבישים רומרין מצפון ו-60 ממזרח, ללא יציאת מים מהשטח.

תרשים 3: מיקום הפרויקט באגן נחל שורק



תרשים 4: אגן מקומי שטח הפרויקט



השיפוע בחלק המזרחי של התוכנית מתון וכיוונו, כאמור, ממערב למזרח. בחלק המערבי של התוכנית קיים ערוץ היורד מצפון לדרום ובו השיפוע תלול יותר. הגובה הטופוגרפי הממוצע של אזור התוכנית כ-800 מ'. בחלק הצפוני/מזרחי של התוכנית יורד גובה התוכנית מ-810 מ' (הנקודה הגבוהה ביותר) במערב עד כ-775 במזרח. בחלק המערבי/דרומי של התוכנית שיא הגובה כ-825 מ' בפינה הצפונית-מערבית והפרש הגובה לנקודה הנמוכה, סמוך לכביש 60, כ-775 מ'. הערוץ בדרום מערב השטח – מעין אמפי מדורג ע"י טרסות, בולט במורפולוגיה הקעורה.

תרשים 5: מפת גבהים



מפת השיפועים להלן מראה שרוב השטח בעל שיפוע מתון, למעט מספר אזורים בהם יש שיפועים תלולים יותר. בדרום התכנית ממוקם, כאמור לעיל, שטח "קעור" הפונה לכיוון דרום-דרום-מזרח כטרסות משתפלות כלפי מטה. בחלק המרכזי מופעי שיפועים חזקים בשל חציבות מקומיות ואזורים מופרים. החלק הסמוך לכביש 60 בשיפועים חזקים - ברמות חציבה של הכביש המהוות שטח מאתגר לפיתוח.



2.1.1 מערכת ניקוז קיימת

נחל רפאים - נחל מרכזי באגן שורק הזורם במרחק של כ-2 ק"מ מצפון לתוכנית, בהמשך לאגן המקומי. על פי המופיע בתמ"א 1 באזור התב"ע לא מופיעים עורקי ניקוז משניים/ראשיים לתכנון ולכן לא חלים עליו הגבלות מיוחדות מתוקף תמ"א זו.

במרבית שטח הפרויקט לא קיים בינוי ואין מערכות ניקוז; באזור המזרחי של הפרויקט, ברחוב שלמה דוגה, קיימת מערכת ניקוז ויציאה של המערכת אל שטח פתוח. שטח זה מתוכנן בתכנית נפרדת ואיננו נכלל בתכנית זו. כמו כן קיימת יציאה ממערכת הניקוז אל השטח הפתוח בעיקול של רחוב השיש.

2.2 קרקע, מסלע ומבנה גיאולוגי

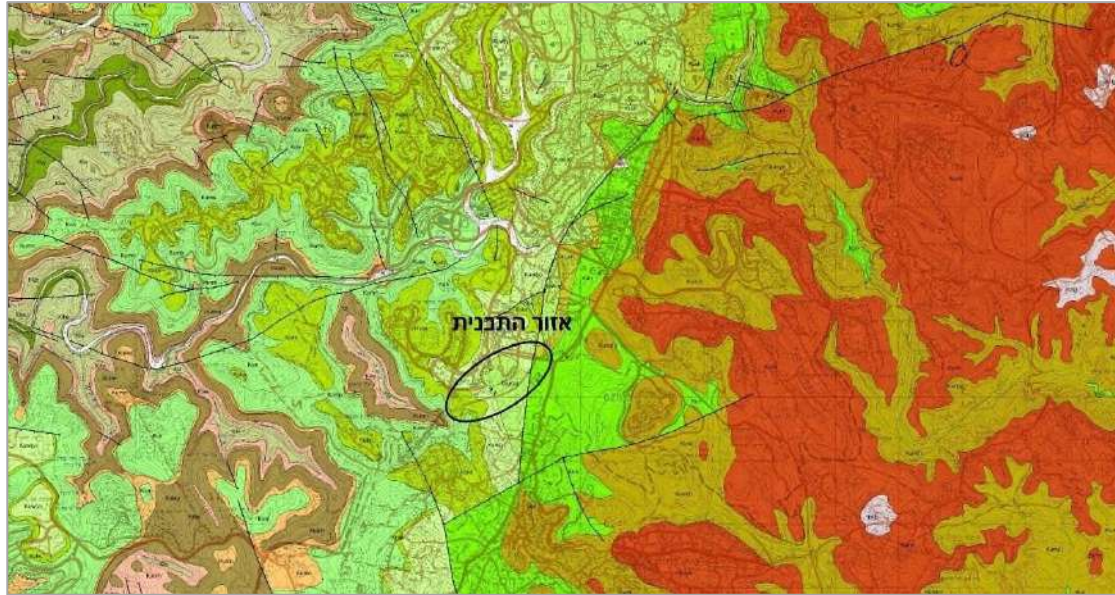
סוג הקרקע בשטח הינו ברובו מסוג A2 טרה רוסה ורנדזינות חומות ובהירות, על מדרונות מתונים עד תלולים יחסית. קרקעות אלה בעלות כושר ניקוז טוב. התכנית ממוקמת בקצה הצפוני ביותר של קמר חברון, במפגש עם האגף המזרחי של קמר רמאללה. בשטח התכנית חשופות יחידות סלע מחברת יהודה:

➤ **תצורת כפר שאול** - שכבות גיר לווחי, שכבות של קירטון ושכבות של חוואר. התצורה חשופה בחלק המערבי של התכנית.

➤ **תצורת ורדים** - החלק התחתון של התצורה בנוי שכבות דלומיט קשה המאופיין בנוף של טרשים ובתופעות קרסטיות. התצורה חשופה בחלק המרכזי של התכנית ובפינה הצפונית-מזרחית של התכנית. בקיר המחצבה הנטושה שצמודה לגבול הצפוני של התכנית, ניתן לראות חתך עמוק בשכבות התצורה. שכבות הדלומיט במחצבה נוטות במתינות לדרום-מזרח.

החלק העליון של התצורה בנוי שכבות דלומיט קשה בצבע ורדרד, גם שכבות אלה מאופיינות בנוף של טרשים. חלק זה חשוף במרכז ובצפון מזרח התכנית.

תרשים 7: מפה גיאולוגית (המכון הגיאולוגי)



מקרא למפה הגיאולוגית (המכון הגיאולוגי)

SYSTEM תקופה	SERIES - STAGE סדרה - דרגה	SYMBOL סימן	THICK. מ' עובי מ'	LITHOLOGY מסלע	LITHOSTRATIGRAPHY ליטוסטריגרפיה			
					MAPPING UNITS יחידות מיפוי	GROUP חבורה		
QUATERNARY קוורטר	HOLOCENE הולוקן	Al	2+		Alluvium, colluvium, soil אבנים קטנות, חול, עפר			
	PLEISTOCENE פלייסטוקן	Qbl	2+		Bet Lehem Cgl. קונולומט בית לחם			
TERTIARY טרצייר	PALEOGENE פאליוגן	Eocene אאוקן	Emr		Maresha Formation תצורת מרשה	AVEDAT עבדת		
CRETACEOUS קרטיקון	UPPER עליון	SENONIAN סנון	MAASTRICHTIAN מאסטריוכט	mzg, Kug	10+		Mottled Zone Ghareb Formation תצורת ערב	MOUNT SCOPUS הר הזופים
			CAMPANIAN קמפן	Kumf	90		Mishash Formation תצורת מישאש	
			SANTONIAN סנטון	Kum(u)	0-90		Upper Member פרט עליון Menuha Formation "Double chert" תצורת מנחה Lower Member פרט תחתון	
		CENOMANIAN קנומן	TURONIAN טורון	Kun	40-90		Nezer Formation תצורת נצר	JUDEA יהודה
				Kush	20-40		Shivta Formation תצורת שבתה	
			Kuw(s)	35		Weradim Formation (Miz Almor) תצורת ורדים (מיז אלמור)		
	Kuw(y)		30		Weradim Formation (Miz Yahudi) תצורת ורדים (מיז יהודי)			
	Kuks		10-80		Kefar Shaul Formation תצורת כפר שאול			
	Kua		40-90		Aminadav Formation תצורת עמינדב			
	Kumo		10-20		Moza Formation תצורת מוצא			
	Kubm		45-60		Bet Meir Formation תצורת בית מאיר			
	LOWER תחתון	ALBIAN אלביאן	Klike	20-40		Kesalon Formation תצורת כסלון		
			Kls	120		Soreq Formation תצורת שורק		
			Klgy	70-90		Givat Ye'arim Fm. תצורת גבעת יערים		
Klk			90		Kefira Formation תצורת כפירה			
Klq			40		Qatana Formation תצורת קטנה			

3. נוף ושטחים פתוחים

שטח התכנית בשיפוליה המזרחיים של שכונת גילה, בין קצה השכונה הקיימת לבין כביש 60 ומנהרת נעמי שמר. השטח פרוס בציר צפון דרום, לאורך של כ- 1,300 מ' ורוחבו כ- 170 מ', שהם גבולות השטח הכלוא בין

דרום מזרח גילה / סקר טבע עירוני

אתוס – אדריכלות תכנון וסביבה

השכונה הקיימת לכביש הארצי. השטח הינו צמוד דופן ומהווה את המשכה של שכונה גילה מצד מזרח. האזור מצוי בקצה העיר הגובל כאמור בכביש 60, וממנו נפרס נוף קרוב ונוף רחוב מרהיב של שיפולי מדבר יהודה.

3.1 מקורות מידע קיימים

הסעיף יושלם בהמשך.

3.2 תכונות נופיות

בקרב התכנית מס' מוקדי טבע, נוף ומורשת, כמתואר להלן:

- 1) חרבת חמיס-מנזר ארמני** - מערת קבורה מהתקופה הביזנטית בתחום הכנסייה הארמנית, בין הזיתים שרידי פסיפס וקירות. משטח הגבעה תצפית לסביבה.
- 2) דיר טנטורה** - שרידי מנזר עתיק על גבעת "טנטור", שטח של כ-130 דונם.
- 3) קבר רחל** - קבר רחל ממוקם במבואות הצפוניים של בית לחם, מדרום לירושלים, בין השכונות גילה והר חומה. המקום משמש כמקום תפילה ליהודים. מסורות קדומות מזהות את המקום כמקום פטירתה של רחל אימנו, ובמשך תקופות היסטוריות רבות הוא תועד כאתר עליה לרגל של מבקרים, נוודים, אנשי דת, היסטוריונים ועוד.
- 4) מנזר מר אליאס** - מנזר יווני - אורתודוקסי מהתקופה הביזנטית, שימש כתחנת דרכים מירושלים לחברון, בשנת 1345 נקבר במקום הבישוף של ירושלים. המנזר עצמו סגור לציבור וממוקם על גבעת הארבעה. בגבעה מספר מבנים של הבסיס הירדני מהמבנים יציאה לעשרות בונקרים הסובבים את הגבעה. למרגלות הבסיס שרידי יישוב רומי-ביזנטי. מהמקום נוף רחב 360 מעלות אל: הר גילה מדרום, מצוק ההעתקים וההרודיון במזרח, נבי סמואל בצפון ואורה עמינדב במערב. הגבעה היא ערך טבע נוף ומורשת ייחוד, זהו המקום היחיד בירושלים בו שרדה בתת ספר במורדות הגבעה מוקדי פריחה של סתונית ירושלים וצמחים נדירים.
- 5) מסלול טיולים שחור/נחל גילה** - נחל העובר בין שכונת גילה להר גילה, בסימון שבילים שחור במורדות ההרים משני צידי הנחל שרידי מבנים חקלאיים ועשרות בורות מים ששימשו כגתות. להלן תרשים תחום התכנים וסימון המוקדים כפי שתוארו לעיל, לאחריו תמונות:

תרשים 8: מיקום אתרים נסקרים



תמונה 1: חרבת חמיס – מנזר ארמני



תמונה 2: דיר טנטורה



תמונה 3: קבר רחל



תמונה 4: מזר מר אליאס/גבעת הארבעה



תמונה 5: מסלול טיול נחל גילה



3.3 האגן החזותי

האגן החזותי של התכנית (גובה 850 מ') נמצא בעיקר מצד מזרח. מהנקודות הנמוכות משטח הפרויקט, לעיתים נמוכות בכ-100 מ' בגובה של כ-750 מ', קיימת ניצפות גבוהה. מיקומה של התכנית בפאתי מדבר יהודה מהווה פוטנציאל נופי עם מבטים בעלי ערכיות נופית גבוה לכיוון מזרח, כלומר קיים אגן חזותי מרהיב לכיוון המדבר.

בבחינת אגני ניצפות נבחרו נקודות סמוכות לפרויקט, ונקודות רחוקות יותר לטובת דיון מעמיק בנושא האגן החזותי. שיטת העבודה היתה באמצעות מודל תלת מימד של חברת סימפלקס, המאפשר בחינות של ניצפות כולל מיפוי נראה/לא נראה מהאתרים שנבחנו.

להלן תרשים המציג את תחום התכנית ומיקום נקודות הניצפות שנבחרו ויוצגו לאחריו.

תרשים 9: סימון נקודות הניצפות במרחב



להלן יוצגו הנקודות שנבחרו למיפוי האגן החזותי. כל נקודה כוללת נתונים של מיקום נקודת התצפית, מבט תלת מימד, ומיפוי של האגן החזותי הנצפה מאותה נקודה.

1. **קיבוץ רמת רחל** – גובה מוחלט 807.5 מ'; גובה יחסי 1.7 מ' מעל הקרקע. מנקודה זו שכונת הר גילה נצפית באופן חלקי. ניתן לראות שני מבנים הבולטים על קו הרקיע.
2. **שכונת הר חומה** - גובה מוחלט 796.1 מ'; גובה יחסי 1.7 מ' מעל הקרקע. מנקודה זו שכונת הר גילה נצפית באופן חלקי.
3. **אתר תיירות קבר רחל** - גובה מוחלט 758.1 מ'; גובה יחסי 1.7 מ' מעל הקרקע. מנקודה זו בולטת שכונת גילה על קו הרקיע, אך המופע הוויזואלי הוא של מסה בנויה רציפה ללא מגדלים או 'בליטות' אורבניות

אחרות. יצוין, כי הנקודה סמוכה לקבר רחל, שכן משטח האתר עצמו לא ניתן לקחת מבטים, בשל קירות ביטחון החוסמים את המבט. נקודה זו נלקחה משולי הכפר הסמוך.

4. **ישוב הר גילה** - גובה מוחלט 850.1 מ'; גובה יחסי 1.7 מ' מעל הקרקע. בנקודה זו שבונת גילה פרוסה על קו הרכס ומשתלבת בקו הרקיע ללא בליטות.

5. **גבעת קנדה** - גובה מוחלט 818.2 מ'; גובה יחסי 1.7 מ' מעל הקרקע. מנקודה זו שטח הפרויקט אינו נצפה ומוסתר ע"י מבני השכונה הקיימים.

6. **צומת בית צפאפא** - גובה מוחלט 829.5 מ'; גובה יחסי 1.7 מ' מעל הקרקע. מנקודה זו שטח הפרויקט אינו נצפה ומוסתר ע"י מבני השכונה הקיימים.

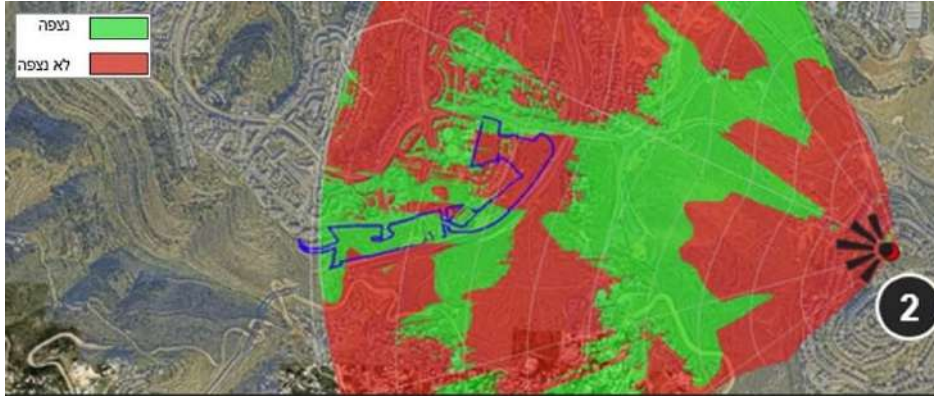
7. **בית ג'אלה** - גובה מוחלט 774.6 מ'; גובה יחסי 1.7 מ' מעל הקרקע. בית ג'אלה ממוקמת נמוך מבחינה טופוגרפית ביחס לשכונה החדשה (כ-100 מ'); השכונה הקיימת נצפית אך בשל מבנים נמוכים יחסית היא נטמעת בקו הרקיע.

8. **כנסיית טנטורה** - גובה מוחלט 797.8 מ'; גובה יחסי 1.7 מ' מעל הקרקע. כנסיית טנטורה נמוכה משכונת גילה בכ-50 מ' ולכן ניצפות השכונה הקיימת בולטת וניצפית מאוד. יחד עם זאת, המרקם הבנוי נמוך יחסית ואינו מייצר קו רקיע הכולל אלמנטים אנכיים בולטים.

תרשים 10: נקודת ניצפות 1 – רמת רחל



תרשים 11: נקודת ניצפות 2 – הר חומה

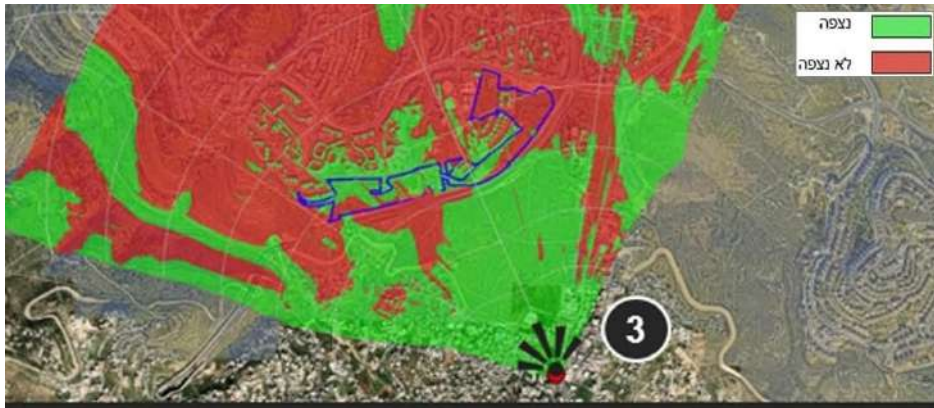


אגן ניצפות: נקודה 2 הר חומה



תצפית משכונת הר חומה לכיוון צפון מערב

תרשים 12: נקודה 3 קבר רחל



אגן ניצפות: נקודה 3 קבר רחל

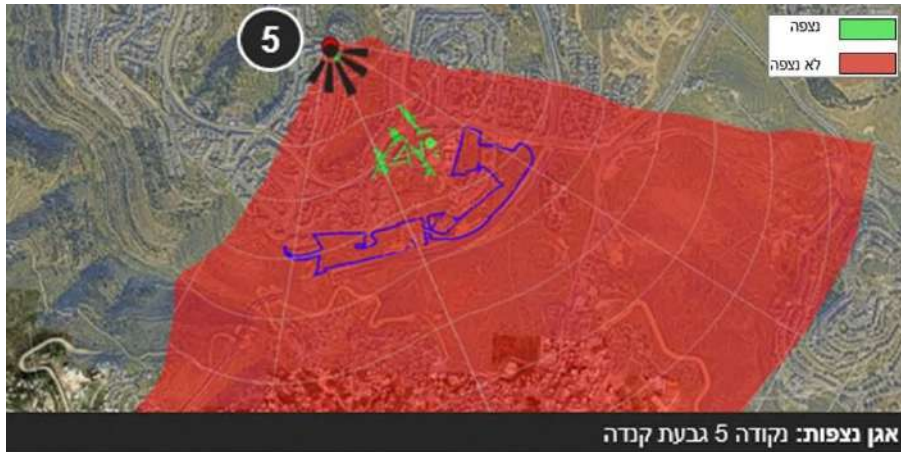


תצפית מאתר תיירות קבר רחל

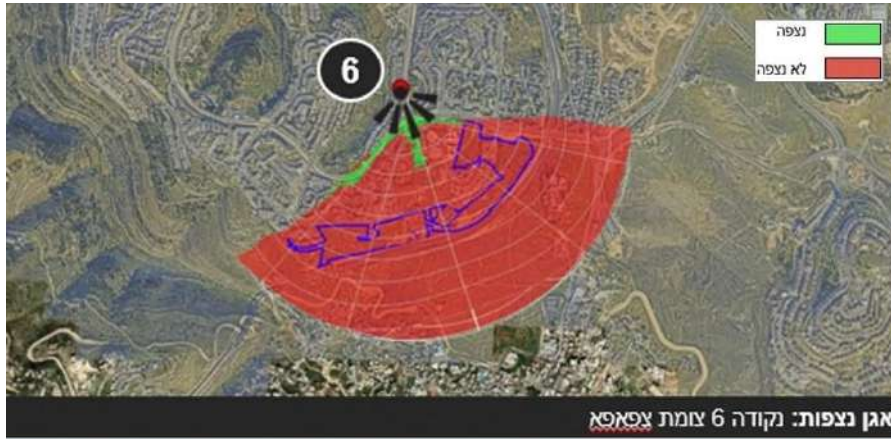
תרשים 13: נקודה 4 הר גילה



תרשים 14: נקודה 5 גבעת קנדה



תרשים 15: נקודה 6 צומת צפפא



תרשים 16: נקודה 7 בית ג'אלא



תרשים 17: נקודה 8 כנסיית טנטורה



3.4 ערכיות נופית

מפת ערכיות נופית תושלם בהמשך.

4. מורשת וארכיאולוגיה

ע"פ שכבת אתרי עתיקות מוכחים של רשות העתיקות, בשטח התכנית ישנה חפיפה עם מס' אתרי עתיקות, במפורט בטבלה להלן:

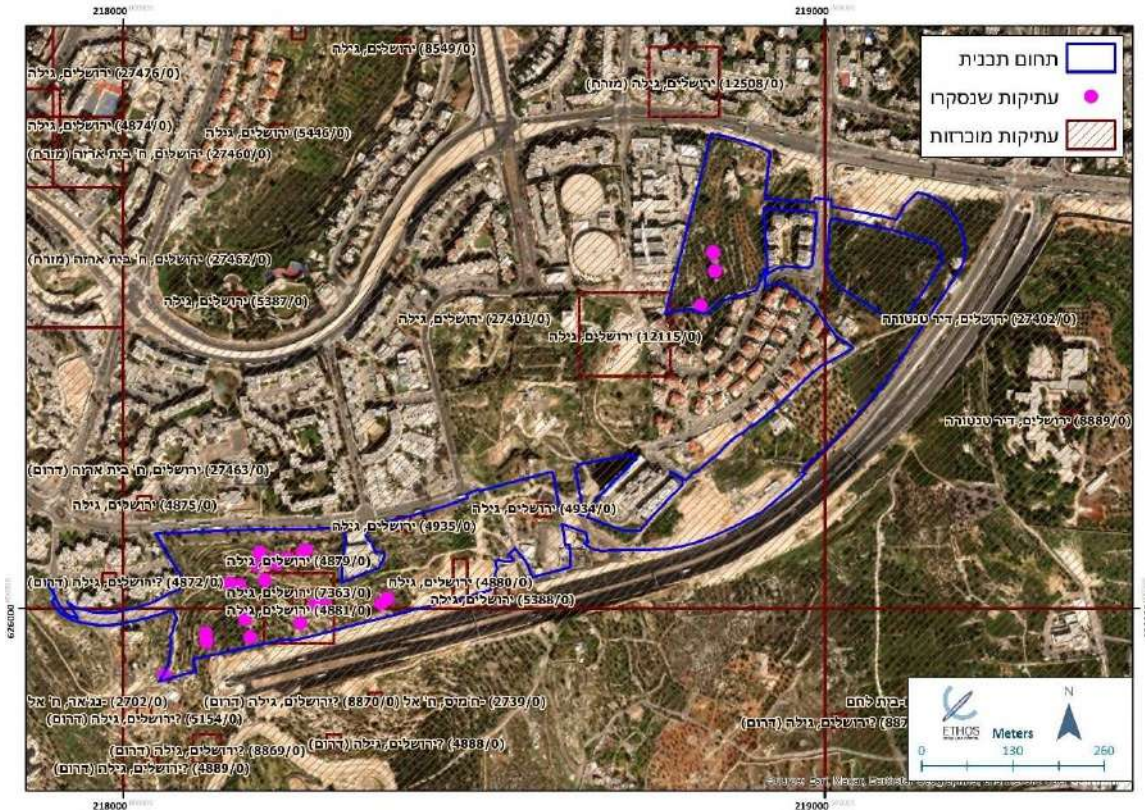
טבלה 1: אתרי עתיקות בתחום התכנית והסביבה

מס' אתר	שם אתר	סטטוס	תיאור
27401/0	גילה, ירושלים	מוכר	יחידה חקלאית מגודרת ובה מדרגות חקלאיות קדומות הבנויות מאבני גוויל גדולות, עליהן בנויות מדרגות חדישות. במרכז היחידה דרך בנויה בין גדרות אבן.
27402/0	דיר טנטורה, ירושלים	מוכר	מתקנים חקלאיים, גתות, בורות מים, מחצבות, שומרות וחרסים מן התקופות הרומית הקדומה והביזנטית. קטע מאמת המים הנמוכה מן התקופה ההלניסטית מאוחרת.
2739/0	ח' אל ח'מיס	מוכר	מערות, בורות מים, קבר עם דלת של אבן, יסודות, רצפת פסיפס, שרידי גתות.
4934/0	גילה, ירושלים	לא להכרה	מחצבה, בקרבת מקום פתח מערה, מדרום מערה גדולה נוספת.
4935/0	גילה, ירושלים	לא להכרה	שומרות וגלי סיקול בתוך יחידות חקלאיות.
4879/0	גילה, ירושלים	לא להכרה	ארבע שומרות הבנויות מאבני גוויל גדולות, גלי סיקול, גת חצובה.
4880/0	גילה, ירושלים	לא להכרה	גת חצובה, בור השיקוע הורחב בתקופה מאוחרת ושימש כבור אגירה.
4881/0	גילה, ירושלים	לא להכרה	גת חצובה בקרבת מזקף סלע עם רצפת פסיפס.
7363/0	גילה, ירושלים	לא להכרה	שלוש גתות, אחת מלבבית, שניה מרובעת ושלישית עם שרידי רצפת פסיפס.

במהלך חודש יוני 2023 בוצע ע"י רשות העתיקות סקר פיתוח במורדות הדרומיים והמזרחיים של שכונת גילה. ממצאי הסקר הראו, כי השטח מאופיין במדרגות חקלאיות רבות (טרסות) ובמפלס סלע מדרוג וחשוף יחסית, מה שאפשר איתור קל של חלק מהמתקנים החצובים בסלע. השטח המרכזי בסקר מופרע בשל פעילות פיתוח מודרנית במסגרתה נוסה השטח בשפכים מודרניים, חציבות מאוחרות במפלס הסלע וכרמי זיתים פרטיים. השטח נסקר בעבר במסגרת סקר דרום ירושלים של קלונור (תשס"א), בו נחשפו כמה מתקנים חקלאיים הכוללים קבוצת שומרות, גיתות ומערות. כמו כן, בשנות ה-90 נערכה חפירה באזור כרמי הזיתים בחלקו הדרומי של השטח הנסקר בידיה של פאני ויטו (1995).

להלן תרשים תחום התכנית על רקע אתרי עתיקות מוכחים וסימון הממצאים כפי שהועברו מרשות העתיקות ובהתאם למפורט לעיל.

תרשים 18: תחום התכנית על רקע אתרי עתיקות



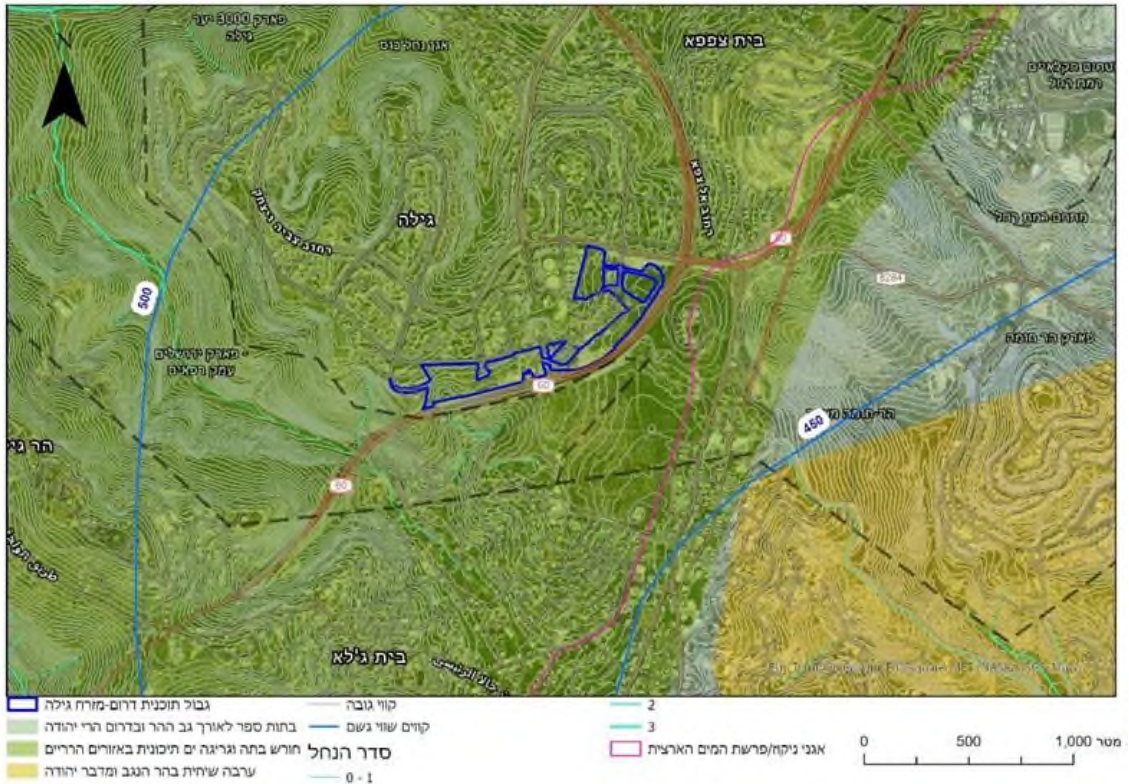
5. מערכות אקולוגיות

5.1 המערכות האקולוגיות במרחב ההתייחסות

התוכנית נמצאת בתחום המערכת האקולוגית "חורש בתה וגריגה ים תיכונית באזורים הרריים". מערכת זו אופיינית להרים ולגבעות בצפון הארץ ובמרכזה, ושטחה הכולל בישראל למעלה מ- 5000 קמ"ר. כ-20% משטחה של המערכת מיוצגים בשטחים מוגנים (שמורות טבע וגנים לאומיים מוכרזים ומאושרים, יערות טבעיים לפי תמ"א 1).

כאמור, גובה שטח התוכנית כ-800 מ' (775-825 מ' מעפה"י), וכמות המשקעים הממוצעת כ-500 מ"מ. השטח נמצא באגן היקוות של נחל רפאים, המתנקז לנחל שורק וליים התיכון. כ-200 מ' ממזרח לקצה המזרחי של השטח נמצא קו פרשת המים הארצית, המפריד בין אגן נחל רפאים לאגן נחל דרגה, היורד לים המלח. ממזרח לקו פרשת המים נמצאת המערכת האקולוגית של בתות הספר ("בתות ספר על גב ההר ובדרום הר חברון"). מערכת זו תופסת רצועה צרה יחסית, ומוחלפת עם הירידה בגובה מזרחה, והירידה בכמות המשקעים במערכת האקולוגית "ערבה שיחית בהר הנגב ובמדבר יהודה". עם זאת, נראה שסימון מערכת זו במשיקה למערכת החורש הים תיכוני בקרבת קבר רחל (תרשים 19) שגוי, ורוחב הרצועה של בתות הספר גדול מכפי שמוצג במפה זו.

תרשים 19: מערכות אקולוגיות בשטח התכנית וסביבתו



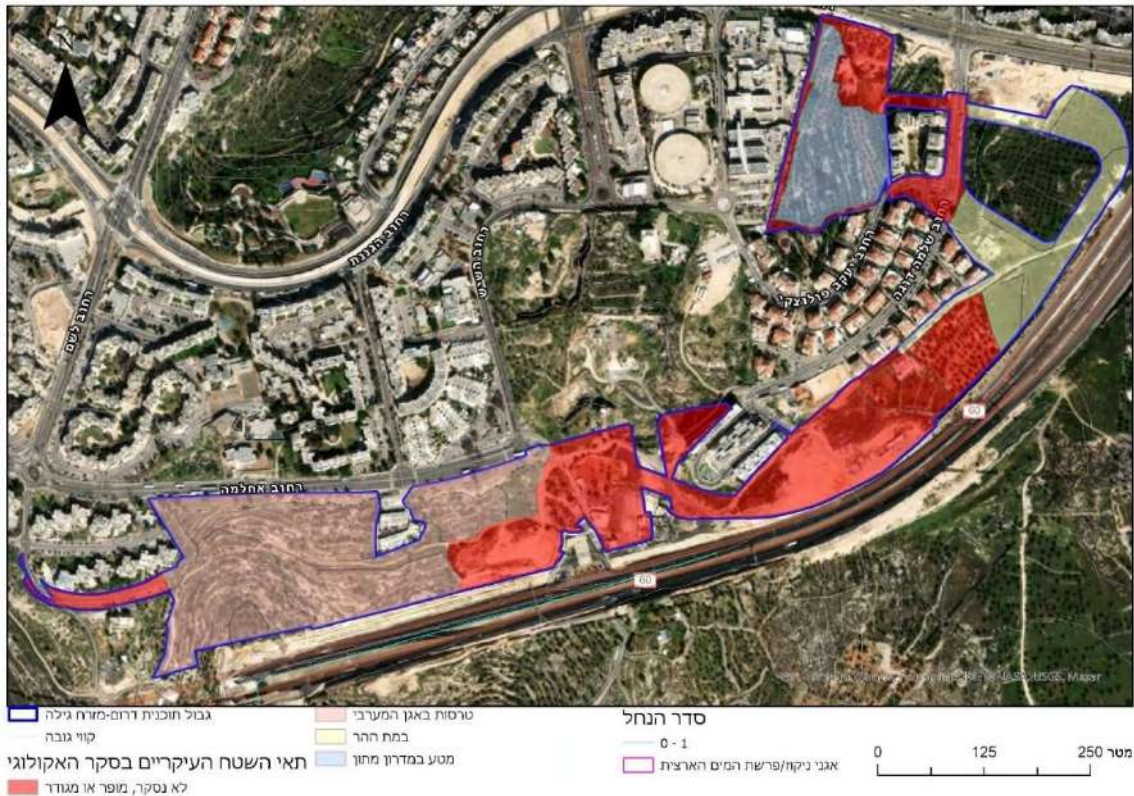
5.1.1 תיאור כללי של שטח התוכנית, וחלוקתו לתאי שטח (מערכות אקולוגיות מקומיות)

שטח התוכנית נמצא על גב ההר. פרשת המים הארצית נמצאת, כאמור, כ- 200 מ' ממזרח לקצה המזרחי של התוכנית (מסומנת בקו ורוד בתרשים 19). התוכנית תחומה בצד מזרח ודרום על ידי כביש 60. הכביש נסלל לאורך ערוץ היורד צפונה לכיוון נחל רפאים באזור בית צפפא. הכביש מגיע באזור תחנת הדלק לנקודת שיא גובה, פרשת מים מקומית בין הערוץ הנ"ל לבין נחל גילה, הנמצא מדרום לשכונה. מאזור תחנת הדלק יורד כביש 60 דרומה עד לחציית נחל גילה, מדרום למנהרה הצפונית. חלקו המערבי של שטח התוכנית פונה לדרום-מזרח ונמצא באגן הניקוז של נחל גילה, חלקו המזרחי פונה למזרח, אל אזור רמתי האופייני לבמת ההר. גב ההר מתאפיין בטופוגרפיה מתונה, המאפשרת הימצאות קרקע עמוקה ועיבוד חקלאי נוח. מטע הזיתים שבחלקה המזרחי-צפוני של התוכנית אופייני לעיבוד חקלאי מסוג זה. ממערב למטע זה, במדרון מתון הפונה למזרח, קיים מטע נוסף. שני המטעים היו ככל הנראה חלק מרצף חקלאי שהתקיים באזור לפני שנבנתה השכונה. כיום מופרדים המטעים על ידי רחוב שלמה דוגה ובתי מגורים. חלקו המרכזי של שטח התוכנית כולל שטחים פרטיים מגודרים, וכן שטחים מופרים מסוגים שונים. המעבר בין מטעי הזיתים שבמזרח אל חלקו המערבי של שטח התוכנית אפשרי רק על ידי עקיפה של מתחמים מגודרים ונסיעה דרך רחוב השיש בשכונה הקיימת. לא קיימת רציפות של קרקע וצומח טבעיים בין שני חלקי התוכנית. חלקה המערבי של התוכנית אופייני לחקלאות המסורתית של אזור ההר: טרסות, גלים של אבני סיקול, מתקנים חקלאיים חצובים ושומרות. הגידול החקלאי – זיתים. בקצה השטח קיים ערוץ תלול יחסית, היורד כ- 45 מ' במרחק אופקי של כ- 180 מ'. העיבוד החקלאי במדרונות הערוץ על ידי טרסות צרות וגבוהות.

5.1.2 מערכות אקולוגיות מקומיות – תיאור בתי הגידול בשטח התוכנית

הסקר התמקד בתאי השטח שקיימים בהם צומח וערכי טבע. שטחים מופרים בשפכי עפר, וכן מתחמים פרטיים מגודרים, נסקרו באופן ראשוני או שלא נסקרו (תרשים 20). בשל הקיטוע בין תאי השטח, והמאפיינים הייחודיים של כל אחד מהם, התייחסנו אליהם כאל מערכות אקולוגיות מקומיות. תיאור תאי השטח שלהלן מתייחס לטופוגרפיה, קרקע ומסלע, מאפייני הצומח, נקודות עניין ומפגעים, ומלווה בצילומים ובמפות.

תרשים 20: תאי השטח שנסקרו בשטח התוכנית



טרסות באגן המערבי (תרשימים 21,22)

- **טופוגרפיה** - מדרון הפונה לדרום-דרום מזרח, בין רחוב אחלמה שמעליו לכביש 60 שמתחתיו. תא השטח כולל ערוץ בצד המערבי ושלוחה בצד המזרחי. הערוץ, אחד היובלים העליונים של נחל גילה, יורד דרומה, אך נחסם על ידי הכביש בקרבת פורטל המנהרה. כיוון השלוחה אף הוא מצפון לדרום. השלוחה נחצית על ידי כביש 60 בחציבות בשני הצדדים, גבוהות יותר בצד הצפוני (תמונה 6). חלקה המזרחי של השלוחה מכוסה בשפכי עפר ששינו את הטופוגרפיה שלו (תמונה 7). לאורך כל תא השטח, ממערב למזרח, עוברת דרך ביוב על קו גובה 805 בערך. לאורך חלק מהדרך קיימים בצד המורד שפכי עפר (תמונה 7). מעל דרך הביוב השיפוע מתון בדרך כלל, למעט בערוץ שבצד המערבי.
 - **קרקע ומסלע** - לפי המפה הגיאולוגית, קו הערוץ והמדרון המערבי בתחום תצורת כפר שאול, המתאפיינת במסלע קירטון ובקרקעות רנדזינה. המדרון המזרחי והשלוחה בתצורת וורדים, היוצרת נוף טרשיים. במדרון זה, ועל גב השלוחה, קיימים משטחי סלע, מתקנים חקלאיים ומערות (תמונות 6, 7, 8, 9).
 - **תרבות האדם** - טרסות שמורות היטב בעיקר בחלק התלול של הערוץ. מתקנים חקלאיים (גת - תמונה 9, שומרות - תמונות 10, 11).
- דרום מזרח גילה / סקר טבע עירוני

תרשים 22: טרסות באזור המערבי – מופעים ושטחים מופרים בשולי הבינוי ודרך הביוב באגן המערבי



תמונה 6: האזור המערבי, מבט לכיוון מזרח. קו הערוץ בערך בגבול בין הצל והשמש



תמונה 7: מבט לכיוון מזרח מגב השלוחה. משטחי סלע ובהם מתקנים חקלאיים ובורות (חסומים). שפך עפר בשולי דרך הביוב (משמאל, למעלה). במרחק נראה שפך העפר הגדול שמשבש את הטופוגרפיה המקורית של המדרון המזרחי של השלוחה.



תמונה 8: מערה לרגלי משטח סלע במדרון המזרחי של הערוץ



תמונה 9: בור אגירה מטויח בגת (מסומן גם בסקר הארכיאולוגי).



תמונה 10: שומרה במתאר עגול מתחת לדרך הביוב. מעל הדרך משטח סלע ושרידי קיר עתיק.



תמונה 11: שומרה במתאר עגול ובמצב השתמרות טוב, מעל דרך הביוב באזור המיועד לבינוי.



תמונה 12: עשביית מעזבות גבוהה על שפך העפר שמתחת לרחוב אחלמה (צד שמאל למעלה).



תמונה 13: מוצא נגר עירוני ללא מתקן לכידת פסולת או בור שיקוע. צמחייה רעננה בקו הזרימה מנוגדת לקמל מסביב (תאריך הצילום 11/5/2024). לאורך קו הזרימה ובשוליו התפשטות של צמחים אופייניים לשטחים מופרים, כגון גדילן (סמוך למוצא הנגר, מימין לזית) ובכלל זה גם מינים פולשים (איילנתה בלוטית, לא בתמונה). זרם המים סוחף לשטח גם פסולת עירונית.



תמונה 14: טרסות גבוהות בקו הערוץ. אלון מצוי התפתח בצמוד לקיר הטרסה (לבלוב צעיר, צהבהב, ימינה מהמרכז). הטרסה חסומה עקב התפתחות שיחים ובני שיח, בתמונה התפתחות של סירה קוצנית גבוהה במיוחד בקרבת מקום בו זורם נגר המגיע ממעלה המדרון.



תמונה 15: חסרף מזרחי (פרחים לבנים קטנים מאד על עמודי פריחה דקים וארוכים) ולשון-פר סמורה (פרחים כחולים) בפריחה ב 11.5.2024. ברקע – מדרון מופר של רח' אחלמה.



תמונה 16: איריס ארם-נהריים הוא צמח תרבות נפוץ בכל האזורים הרריים בארץ. הוא נשתל לעיתים קרובות בבתי קברות מוסלמיים ונפוץ גם בגינות ותיקות. פליטי תרבות נראים לעיתים קרובות בקרבת ישובים או בקרבת חורבות (כמו במקרה של מקבץ זה, המסומן במפה).



תמונה 17: אורן גדול מאד בתחתית מדרון השלוחה, לפני הרחבת כביש המנהרות. צילום מבט רחוב במפת גוגל, 2012. נעשה ניסיון (שכשל) לשמר עץ זה בעת הרחבת הכביש.



תמונה 18: האורן הגדול מהתמונה הקודמת. בשנים 2021-2022, בעת הרחבת כביש המנהרות, נחצבה מרפסת במטרה לשמר את העץ. נראה שהתכנון, או הביצוע, או שניהם, לא היו טובים. העץ לא שרד את האירוע. התנוונות העץ עד למותו נראית היטב בצילומים מהשנים 2021-2023.



מטע זיתים בבמת ההר (ראה תרשימים 23, 24 בהמשך)

- **גבולות תא השטח וסוגי תכנית:** חלקו העיקרי של השטח הפתוח הוא מטע זיתים בפינת רחוב רוזמרין וכביש 60 לכיוון דרום. התוכנית כוללת רק חלק משטח המטע – רובו אינו בתחום התוכנית. מלבד המטע, נכללים בתא שטח זה מקומות שיש אליהם גישה חופשית: חצר של מבנה ציבורי הצמוד למטע מדרום, ושטח מגודר חלקית, אולי פרטי, ללא מבנה או עיבוד חקלאי פעיל. מדרום לשטח פרטי זה נמצאים שטחים פרטיים מגודרים הכוללים בתי מגורים ושטח חקלאי.
- **טופוגרפיה:** שטח מתון בעל אופי מישורי. הגובה כ- 785 מ' בצד המערבי ו- 775 מ' בצד הצפוני-מזרחי, בנקודה הנמוכה ביותר.
- **ניקוז -** ניקוז השטח היה ככל הנראה צפונה, אל הערוץ שבו נבנה כביש 60, ואשר יורד לבית צפפא. רחוב רוזמרין וכביש 60 חוסמים את זרימת המים ונראה שהמים נשארים בתחום תא השטח ומחלחלים בו. ייתכן שגם לפני סלילת הרחובות היה בשטח זה אגן ניקוז מקומי נפרד, ללא חיבור לערוץ שמצפון.
- **קרקע ומסלע:** לפי המפה הגיאולוגית, תצורת הסלע היא ת.ורדים, "אבן ירושלמית". הסלעים אינם גלויים ברוב השטח בשל שכבת האדמה באזורים הנמוכים במטע וכיסוי שפכי העפר בשוליים.
- **תרבות האדם:** טרסות וגלי סיקול.
- **מפגעים:** שפכי עפר לאורך כביש 60. עבודות להקמת חניון בפינה הצפונית-מערבית של המעט כרוכות בשפכי עפר סביבן וגורמות לאבק רב, בעיקר מזרחה משטח העבודות.
- **צומח:** המטע היה מעובד עד לפני מספר שנים. מתחת לזיתים קיים צומח עשבוני.
- **מינים ייחודיים:** ראו בפרק הצומח.
- **עצים:** פירוט בסקר העצים.

להלן מס' תמונות מהשטח.

תמונה 19: מבט לצפון-מערב משפך עפר הסמוך לכביש 60. פרויקט החניון בהקמה, מעבר למטע הזיתים.



תמונה 20: השוליים המזרחיים של אתר הקמת החניון. עצי המטע מכוסים באבק לבן.



תמונה 21: מבנה ותיק ממזרח למטע, צמוד לכביש 60. סביב המבנה משטח מילוי ממנו צולמה תמונה 18.



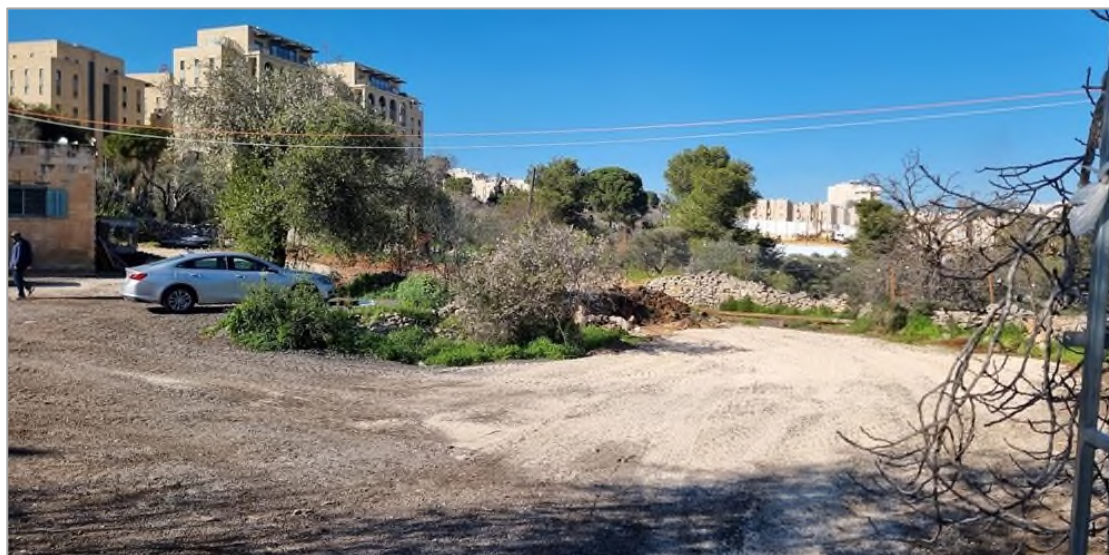
תמונה 22: כלניות בשולי המטע, ליד בית הקברות (מחוץ לתחום התוכנית). תצורת הצומח בקטע זה, מחוץ למטע – בתה של סירה קוצנית בצפיפות גבוהה.



תמונה 23: שפך עפר ותיק מדרום למטע, סמוך לכביש 60.



תמונה 24: מבנה ציבור מוקף בחצר גדולה, המשמשת בעיקר לחניה ומחסן לגרוטאות. ללא צומח בעל ערך.



תמונה 25: פתח בגדר מאפשר כניסה לשטח פרטי, ככל הנראה, ללא בית מגורים וליא עיבוד חקלאי. צמח ייחודי בשטח זה: בוצין סיני, נמצא במספר מקומות נוספים בתחום התוכנית, כולם מופרים.



תמונה 26: מתוך השטח המצולם בתמונה 24. בוצין סיני: שושנת עלים של פרט צעיר בקדמת התמונה, עמוד תפוחית מהשנה שעברה ברקע (הצמח דו-שנתי, פורח בשנה השנייה ואז מת).



תמונה 27: מטע זיתים בשטח פרטי מגודר הכולל גם בית מגורים. המטע מטופל, העשבייה מרוססת.



תמונה 28: מטע פרטי ומגודר, דרומית למטע המצולם בתמונה 21.



מטע במדרון מתון, בפינה הצפונית-מערבית של החלק המזרחי של התוכנית

- **גבולות תא השטח וסוגי תכנית:** בחלקו הצפוני של המטע בית מגורים וסביבו חצר מגודרת, המחלק את שטח המטע לחלק עיקרי, מדרום לבית המגורים, וחלק משני, מצפון וממזרח לבית המגורים. הסקר בוצע בחלק העיקרי, מדרום לבית המגורים. ממערב גובל במטע מתקן בטחוני. מצפון – רח' הזמרון (אין גישה מכיוון זה, השטח מגודר). מדרום – שצ"פ, קיימת גדר המפרידה בין המטע לבין השצ"פ. ממזרח – מבן מגורים. הגישה לשטח היא מהפינה הדרומית-מזרחית, ברחוב יעקב פולוצקי.
- **טופוגרפיה:** מדרון מתון המשתפל ממערב למזרח. הגובה בפינה הדרומית-מערבית 810, ובדרומית-מזרחית 795 מ' מעפה"י, הפרש גובה של 15 מ' במרחק כ-150 מ'.
- **ניקוז:** לא אותר בשטח ערוץ ניקוז. קיימת כניסה של נגר מכיוון המתקן הבטחוני, אולם עקב הטופוגרפיה המתונה והצמחייה מתעכבים המים ומחלחלים בשטח זה.
- **קרקע ומסלע:** לפי המפה הגיאולוגית, תצורת הסלע היא ת. ורדים, "אבן ירושלמית".
- **תרבות האדם:** טרסות במצב השתמרות בינוני וגלי סיקול. ממצאים נוספים תועדו בסקר הארכיאולוגי ומסומנים במפה.
- **מפגעים:** שוליים מופרים בקו המגע עם המתקן הביטחוני בעיקר. צמחייה רודראלית, פסולת.
- **צומח:** המטע עדיין מעובד בחלקו, וחלקים אחרים עובדו עד לפני מספר שנים. מתחת לזיתים קיים צומח עשבוני.
- **מינים ייחודיים:** כמות גדולה של סתוונית ירושלים.
- **עצים:** מקבץ עצים לשימור – אורן הצנובר גדול ומרשים, ולידו שני אלונים מצויים, אחד מהם גדול ומטופח, בעל גזע יחיד ועבה. מתחתיו קיימת "זולה" – פינת ישיבה הנמצאת ככל הנראה בשימוש רב של תושבים (נוער?) מהסביבה. נדרשת השלמת מדידה קרקעית ותיעוד של מקבץ זה, ועצים נוספים (אורן ירושלים, חרובים) שאינם זיתים בשטח זה.

להלן מס' תמונות מהשטח, לאחריהן תרשימי צפון מזרח התכנית כפי שהוצגו לעיל.

תמונה 29: מבט ממזרח למערב, מבט כללי. הטרסות במצב השתמרות בינוני. בין הזיתים פזורים פה ושם עצים אחרים, כאן (בצד שמאל) נראה אורן ירושלים.



תמונה 30: פסולת בקרבת הגדר, בקצה המטע, ליד בית המגורים. אין מעבר לרח' רוזמרין.



תמונה 31: קו המגע עם המתקן הבטחוני. הטרסה העליונה מופרת עקב הצמידות למתקן.



תמונה 32: גדין שולט מעבר לרצועה מרוססת, בקו המגע על המתקן הבטחוני.



תמונה 33: גל סיקול ועליו מקבץ חצבים, במערב המטע.



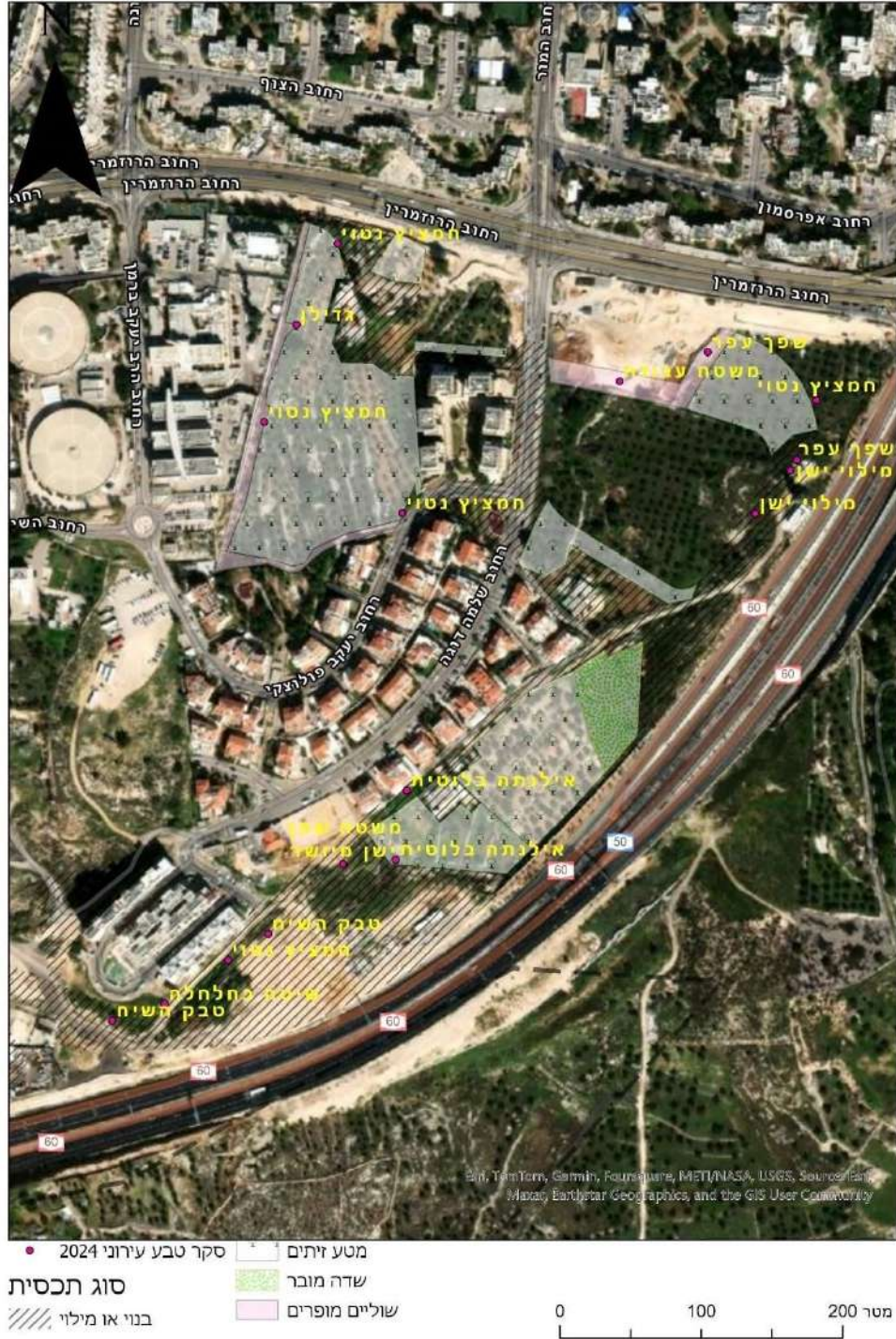
תמונה 34: שפך עפר מכסה חלקית אגס סורי, בפינה הדרום-מערבית של השטח.



תמונה 35: מקבץ עצים לשימור: אורן הצנובר ושלושה אלונים מצויים. מתחת לשמאלי פינת ישיבה.



תרשים 24: צפון מזרח התכנית – מפגעים וצמחים פולשים



5.2 הפרעות קיימות למערכות האקולוגיות במרחב ההתייחסות

ראה תרשים 24 לעיל.

6. צומח ובעלי חיים יבשתיים

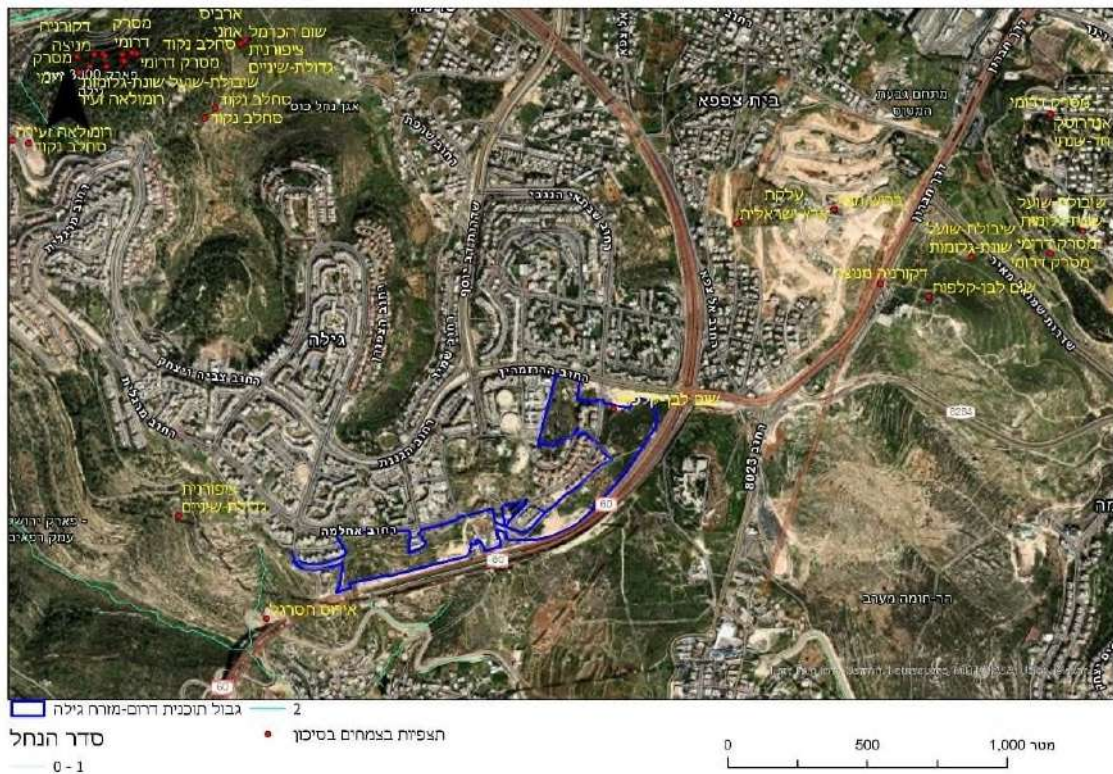
6.1 צומח

חתיכי צומח בוצעו בשטח התוכנית בשלושה מועדים לאורך תקופה של 3 חודשים. בסה"כ נרשמו בשטח התוכנית 316 טקסונים. כ- 8 טקסונים שהוגדרו ברמת הסוג בחתך מסוים זוהו במועד או מקום אחר ברמת המין, ולכן חופפים, כך שמספר המינים השונים שזוהו בשטח כ- 310 או מעט פחות.

תצפיות בצמחים בשטח התוכנית וסביבתו – מידע קיים

בוצע חיפוש במאגר BIOGIS. המאגר עדכני וכולל תצפיות שבוצעו בסקר זה ממש לאחרונה. סינון "מינים בסיכון" הניב רשימה מצומצמת, הכוללת בטעות גם מינים שאינם נדירים. מינים אלה סולקו מהרשימה. להלן סימון התצפיות המתועדות במאגר במפה. בתחום התוכנית יש תיעוד של מין אחד – שום לבן-קליפות. מין זה פורח בתחילת יוני, כך שלא ניתן לשלול שקיים בתחום התוכנית. אירוס הסרגל, שאותר בקרבת שטח התוכנית, פורח בתחילת החורף, וייתכן שקיים גם הוא בתחום התוכנית. בסביבה היותר רחבה של אזור התוכנית קיים מקבץ גדול של תצפיות במינים בסיכון ביער גילה. ייתכן שסקרים נוספים בתחום התוכנית יגלו שחלק מהצמחים שאותרו באזור קיימים גם בתחום התוכנית.

תרשים 25: תצפיות בצמחים באזור התכנית



6.1.1 יחידות צומח במרחב ההתייחסות

תרשים 26 מציג את מקום ומועד החתכים שבוצעו. להלן הפירוט:

➤ **11.2.2024 – אמצע החורף.** העשבייה עדיין נמוכה, זיהוי גיאופיטים – פריחת כלניות, עלים של סתונית ירושלים. במועד זה בוצעו 4 חתכים נפרדים: מטע במדרון מתון, מטע במת ההר, מופרים ופרטיים לאורך

כביש 60, זיתים וטרסות באגן המערבי. החתך האחרון היה קצר, מחוסר זמן (סוף היום) וזוהו בו מעט צמחים יחסית לקיים בבית הגידול.

➤ **8.4.2024** - שיא פריחה של מינים רבים, עשבייה גבוהה המקשה על תיעוד מינים מקדימים. במועד זה בוצע חתך ארוך בזיתים וטרסות באגן המערבי.

➤ **11.5.2024** – סיוור השלמות ברוב שטח התוכנית. בוצעו שני חתכים: בשטח המופר במרכז התוכנית, וחתך ארוך בטרסות זיתים באגן המערבי, שכלל הפעם גם את הקצה המזרחי של אזור זה.

תרשים 26: חתכי צומח שבוצעו בשטח הפרויקט



● סקר טבע עירוני 2024	טרסות במדרון מתון	מטע זיתים
□ סוג תכסית	טרסות במדרון תלול	שרה מובר
▨ בני או מילוי	טרסות בערוץ	שוליים מופרים

6.1.2 אפיון יחידות הצומח

להלן יוצגו אפיון יחידות הצומח, התייחסות למינים בעלי עניין (מוגנים, אנדמיים, פולשים). טבלת רשימה מלאה של כל המינים בכל החתכים נערכה בגיליון גדול ומוגשת גם כקובץ אקסל. כך גם טבלת המאפיינים של כל מין.

מטע במדרון מתון (צפוני-מערבי)

השטח בחלקו בעיבוד פעיל. העיבוד כולל חריש שמונע התבססות של בני שיח, שיחים ומטפסים, למעט בקירות הטרסה, במשטחי סלע או צמוד לגזעי הזיתים (תמונה 36). הצומח האופייני שתועד במועד הסקר (11.2.2024) – עשבוניים.

תמונה 37: מטע במדרון מתון. בטרסות שנחרשות צומח עשבוני. צמוד לקיר הטרסה התחתונה, ייתכן על משטח סלע או אבני טרסה שהתמוטטו – השתלטות סירה קוצנית, היוצרת פס של בתה.



מטע בבמת ההר (צפוני-מזרחי)

במועד הסקר נראה שהשטח אינו מעובד. מתחת לזיתים הצומח בעיקרו עשבוניים. קיימים כתמים של חדירה והתבססות סירה קוצנית, כפי שניתן להבחין בתמונה 37 המעידים על כך שחלפו מספר שנים מאז שהשטח נחרש לאחרונה. במטע זה, בקרבת שטח העבודות של הקמת החניון, תועד מין בסיכון: שום לבן-קליפות.

תמונה 38: מטע בבמת ההר. מתחת לזיתים הצומח בעיקרו עשבוני, עם חדירה והתבססות של סירה קוצנית, בעיקר בשוליים (בתמונה ניתן להבחין בגושי סירה בעיקר לאורך הטרסה שברקע).



שטח פרטי (?) מגודר חלקית

נסקר בתאריך 11.2.24 בסקר שכלל את השוליים המופרים לאורך כביש 60. צומח עשבוני עם עצים בודדים, כנראה שרידי מטע (תמונה 38).

תמונה 39: צומח עשבוני עם עצים בודדים בשטח מגודר, עם פרצה המאפשרת כניסה, ללא מבנה.



שולי דרך ובינוי, שפכי עפר

שטחים מופרים נסקרו בשני מועדים; ב-11.2.2024, בחתך בו נסקר השטח הפרטי המגודר חלקית, נסקרו גם שולי דרך ובינוי מופרים דרומה עד גדר שחוסמת את המעבר (הנקודה מסומנת במפה כקצה דרומי של חתך זה). ב-11.4.2024 בוצע חתך נוסף בשטח המופר באזור דרומי יותר. הקצה הצפוני של החתך סמוך מאד לגדר הנ"ל, בצדה הדרומי. הצמחים שנסקרו הם מינים אופייניים למעזבות, כולל מינים פולשים, אך גם מינים מקומיים ואפילו נדירים – בוצין סיני אותר בשלושה מקומות, רק בחתכים אלה.

תמונה 40: בוצין סיני על שפך עפר, 11.5.2024.



דרום מזרח גילה / סקר טבע עירוני

זיתים וטרסות באגן המערבי

אזור הטבע העיקרי בתוכנית. הטרסות אינן מעובדות מזה שנים רבות וקיימת חדירה והתבססות של צמחי בתה וחורש מעוצים – בני שיח כסירה קוצנית, שיחים (בעיקר קידה) וכן עצים – אלון מצוי, אלה ארץ-ישראלית, עוזרר ועוד. מעוצים מתקיימים בטרסות גם בעת שהן מעובדות – במשטחי סלע ובטרסות עצמן, במקומות שאינם ניתנים לעיבוד (חריש).

תמונה 41: סירה קוצנית וקידה שעירה על טרסה שאינה מעובדת זמן רב (מ-1967?). עשביית מעזבות במדרון המופר של רח' אחלמה, למעלה.



מלבד סירה קוצנית, קיים מגוון של בני שיח שתועדו באזור זה – בעיקר מינים המתפתחים בסדקים וכיסי קרקע במשטחי סלע, כגון אזוב מצוי, כתלה חריפה, לוטמית (מינים שונים) ועוד. במפנה המזרחי בערוץ שבאגן המערבי, במדרון תלול וטרסות גבוהות, קיימת השתלטות רבה של שיחים (תמונה 41). המינים הבולטים – קידה שעירה, אשחר ארץ-ישראלי. באין רעייה שתפתח את השטח, מתקיים בשטח תהליך של סגירת הטרסות על ידי צומח השיחיה.

תמונה 42: אשחר ארץ-ישראלי (לבלוב בהיר, פינה ימנית) וקידה שעירה הם המינים העיקריים הסוגרים את הטרסות במפנה המזרחי של הערוץ באגן המערבי.



6.1.3 מצאי מיני צומח

להלן פירוט מצאי מיני הצומח במרחב התכנית; בחלוקה לעצים, שיחים ומטפסים, בני שיח, עשבונים רב שנתיים, גיאופיטים, מינים מוגנים, מינים אנדמיים ומינים פולשים.

➤ עצים

טבלה 2 להלן מציגה את מיני העצים שתועדו בשטח התוכנית. עצים השייכים לצומח המקומי בדפוס בולט. שאר העצים קשורים לפעילות האדם. חלקם עצי תרבות מסורתיים שמתקיימים בטבע בהרי ירושלים – זית, רימון, תאנה ושקד. אחרים הם עצי בר בישראל אך נוכחים בשטח התוכנית עקב הפצה מאזורים מוגנים, או שהם נטועים – אורנים, ברוש, אשחר רחב-עלים, מיש דרומי, ער אציל, רוביניה בת-שיטה. האחרון הוא עץ פולש – שיטה כחלחלה. זית אירופי הוא המין הנפוץ ביותר בשטח, ורוב העצים ניטעו לפני עשרות שנים רבות. העצים הקשורים לגינון עירוני מופיעים בעיקר בשוליים מופרים או בקרבה לאזורי גינון (לדוגמא, נבט של ער אציל מתחת לאלון הגדול במטע בצפון התוכנית).

טבלה 2: מיני עצים

שם מין	שכיחות	מוגנים על-פי חוק	זר	בית גידול (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	תפוצה פיטוגיאוגרפית (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	רמת מופרות	הערות
אגס סורי	F	1	0	חורש ויער ים-תיכוני	ים-תיכוני - אירנו-טורני	בעיקר טבעי	0
אורן הצנובר	0	0	II	בתי-גידול מופרעים-מופרים	ים-תיכוני	מופר בלבד	נטוע/ פליט תרבות
אורן ירושלים	F	1	0	חורש ויער ים-תיכוני	ים-תיכוני	בעיקר מופר	במרבית הארץ - נטוע
איילנתה בלוטית	0	0	IO	בתי-גידול מופרעים-מופרים	טרופי	מופר בלבד	נטוע ופליט תרבות
אלה ארץ-ישראלית	CC	1	0	חורש ויער ים-תיכוני	ים-תיכוני	בעיקר טבעי	לעיתים נטוע
אלון מצוי	CC	1	0	חורש ויער ים-תיכוני	ים-תיכוני	בעיקר טבעי	לעיתים נטוע
אשחר רחב-עלים	F	1	0	חורש ויער ים-תיכוני	ים-תיכוני	חצי-חצי	פליט תרבות, שכיח כמתפרץ בגינון
ברוש מצוי	0	0	0	מחשופים של סלעים קשים	ים-תיכוני	בעיקר מופר	מקום אחד יתכן וטבעי כל היתר - נטוע או פליט תרבות
זית אירופי	F	0	0	חורש ויער ים-תיכוני	ים-תיכוני	טבעי בלבד	0
חרוב מצוי	F	1	0	חורש ויער ים-תיכוני	ים-תיכוני	בעיקר טבעי	טבעי וגם נטוע
כליל החורש	F	1	0	חורש ויער ים-תיכוני	ים-תיכוני	בעיקר טבעי	גם נטוע
לבנה רפואי	C	1	0	חורש ויער ים-תיכוני	ים-תיכוני	טבעי בלבד	0

הערות	רמת מופרות	תפוצה פיטוגיאוגרפית (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	בית גידול (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	זר	מוגנים על-פי חוק	שכיחות	שם מין
0	בעיקר מופר	ים-תיכוני	חורש ויער ים-תיכוני	0	1	R	מיש דרומי
0	טבעי בלבד	ים-תיכוני - אירנו-טורני	חורש ויער ים-תיכוני	0	1	CC	עוזרר קוצני
גם נטוע	בעיקר טבעי	ים-תיכוני	חורש ויער ים-תיכוני	0	0	C	ער אציל
0	חצי-חצי	ים-תיכוני - אירנו-טורני	בתי-גידול לחים	0	0	CC	פיקוס התאנה
0	מופר בלבד	אמריקני	בתי-גידול מופרעים-מופרים	IM	0	0	חביניה בת-השיטה
נטוע או פליט תרבות	מופר בלבד	0	בתי-גידול מופרעים-מופרים	IO	0	0	רימון מצוי
0	מופר בלבד	אוסטרלי	בתי-גידול מופרעים-מופרים	IU	0	0	שיטה כחלחלה
0	בעיקר מופר	ים-תיכוני - אירנו-טורני	חורש ויער ים-תיכוני	0	1	C	שקד מצוי

➤ שיח/ מטפס

טבלה 3 להלן מציגה את השיחים והמטפסים שתועדו בשטח התוכנית. ברשימת השיחים והמטפסים מופיעים 11 מינים, מהם 7 מקומיים. מינים בעלי תפוצה רחבה במיוחד בשטח התוכנית מופיעים בדפוס בולט. האחרים כוללים מיני תרבות ותיקים (גפן, צבר), מין המשמש בגינון (אחירותם) ומין פולש – טבק השיח, המופיע במקומות המופרים.

טבלה 3: שיחים ומטפסים

הערות	רמת מופרות	תפוצה פיטוגיאוגרפית (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	בית גידול (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	צורת חיים	זר	מוגנים על-פי חוק	שכיחות	שם מין
0	חצי-חצי	אירנו-טורני	חורש ויער ים-תיכוני	שיח	0	0	F	אוג הבורסקאים
נטוע בגינון	חצי-חצי	ים-תיכוני	חורש ויער ים-תיכוני	שיח	0	1	C	אחירותם החורש
0	טבעי בלבד	ים-תיכוני	חורש ויער ים-תיכוני	שיח/ עץ	0	0	C	אשחר ארץ-ישראלי
בעמק החולה מצאו את זן הבר (ראוי לשקול להכניס לאדומים), כל יתר הארץ - נטוע או פליט תרבות	בעיקר מופר	0	בתי-גידול לחים	שיח/ מטפס	I	0	0	גפן היערות
0	מופר בלבד	רב-אזורי - טרופי	בתי-גידול מופרעים-מופרים	שיח/ עץ	IM	0	0	טבק השיח

שם מין	שכיחות	מוגנים על-פי חוק	זר	צורת חיים	בית גידול (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	תפוצה פיטוגיאוגרפית (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	רמת מופרות	הערות
יערה איטלקית	C	1	0	שיח/ מטפס	חורש ויער ים-תיכוני	ים-תיכוני	טבעי בלבד	0
פואה מצויה	C	0	0	שיח/ מטפס	חורש ויער ים-תיכוני	ים-תיכוני	טבעי בלבד	0
צבר מצוי	0	0	IM	שיח	0	0	מופר בלבד	0
קידה שעירה	CC	0	0	שיח	חורש ויער ים תיכוני, בתות	ים-תיכוני	טבעי בלבד	0
קיסוסית קוצנית	CC	0	0	שיח/ מטפס	חורש ויער ים-תיכוני	ים-תיכוני	טבעי בלבד	0
שרביטן מצוי	C	0	0	שיח/ מטפס	חורש ויער ים-תיכוני	ים-תיכוני	בעיקר טבעי	0

➤ בן שיח/מטפס

טבלה 4 מציגה את בני השיח ומטפסים שתועדו בשטח התוכנית. כל המינים הם מינים מקומיים ולכן עמודת "זר" מוסתרת. מינים בעלי תפוצה רחבה/כיסוי שטח ניכר בשטח התוכנית מופיעים בדפוס בולט.

טבלה 4: בני שיח/מטפסים

שם מין	שכיחות	מוגנים על-פי חוק	צורת חיים	בית גידול (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	תפוצה פיטוגיאוגרפית (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	רמת מופרות
אזוב מצוי	CC	1	בן-שיח	חורש ויער ים תיכוני, בתות, מחשופים של סלעים קשים	ים-תיכוני	טבעי בלבד
אלקנה סמורה	C	0	בן-שיח	בתות	ים-תיכוני	טבעי בלבד
אספרג החורש	C	0	בן-שיח/ מטפס	חורש ויער ים-תיכוני	ים-תיכוני	בעיקר טבעי
גלונית הסלעים	C	0	בן-שיח	מחשופים של סלעים קשים	ים-תיכוני	טבעי בלבד
גלונית מצויה	C	0	בן-שיח	בתות, מחשופים של סלעים קשים	ים-תיכוני	טבעי בלבד
געדה כרתית	F	0	בן-שיח	בתות	ים-תיכוני	טבעי בלבד
געדה מפושקת	C	0	בן-שיח	בתות	ים-תיכוני	טבעי בלבד
געדה מצויה	CC	0	בן-שיח	בתות	ים-תיכוני - אירנו-טורני	טבעי בלבד
זוטה מעורקת	C	0	בן-שיח	מחשופים של סלעים קשים	ים-תיכוני	טבעי בלבד
זוטה צפופה	CC	0	בן-שיח	מחשופים של סלעים קשים	ים-תיכוני - אירנו-טורני	טבעי בלבד

שם מין	שכיחות	מוגנים על-פי חוק	צורת חיים	בית גידול (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	תפוצה פיטוגיאוגרפית (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	רמת מופרות
חלבולב מגובשש	C	0	בן-שיח	בתות	ים-תיכוני	בעיקר טבעי
חסרף מזרחי	R	0	בן-שיח	בתות	ים-תיכוני	טבעי בלבד
טיון דביק	CC	0	בן-שיח	בתי-גידול לחים, בתי-גידול מופרעים-מופרים	ים-תיכוני	בעיקר מופר
יבוט השדה	C	0	בן-שיח	בתות	אירנו-טורני	חצי-חצי
כתלה חריפה	CC	0	בן-שיח	מחשופים של סלעים קשים	ים-תיכוני	טבעי בלבד
לוטם מרוני	CC	0	בן-שיח	בתות	ים-תיכוני	טבעי בלבד
לוטם שעיר	CC	0	בן-שיח	בתות	ים-תיכוני	טבעי בלבד
לוטמית דביקה	CC	0	בן-שיח	בתות	ים-תיכוני	טבעי בלבד
לוטמית ערבית	C	0	בן-שיח	בתות	ים-תיכוני	טבעי בלבד
לוענית מצויה	C	0	בן-שיח	בתות	ים-תיכוני - אירנו-טורני	טבעי בלבד
מציץ סורי	CC	0	בן-שיח	מחשופים של סלעים קשים	ים-תיכוני - אירנו-טורני	טבעי בלבד
משקפיים מצויים	C	0	בן-שיח	בתות, מחשופים של סלעים קשים	ים-תיכוני - אירנו-טורני	טבעי בלבד
נפית כפופה	F	0	בן-שיח	בתות	ים-תיכוני	טבעי בלבד
סירה קוצנית	CC	0	בן-שיח	בתות	ים-תיכוני	טבעי בלבד
עכנאי שרוע	CC	0	בן-שיח	בתות	ים-תיכוני	חצי-חצי
פרסיון גדול	F	0	בן-שיח	חורש ויער ים-תיכוני	ים-תיכוני	טבעי בלבד
צורית גבוהה	F	0	בן-שיח	מחשופים של סלעים קשים	ים-תיכוני	טבעי בלבד
צלף קוצני	C	0	בן-שיח	מחשופים של סלעים קשים, בתי-גידול מופרעים-מופרים	ים-תיכוני	חצי-חצי
צמרנית הסלעים	C	0	בן-שיח	מחשופים של סלעים קשים	ים-תיכוני - אירנו-טורני	בעיקר טבעי
קדד בית-הלחמי	F	0	בן-שיח	בתות	אירנו-טורני	טבעי בלבד
קורנית מקורקפת	CC	1	בן-שיח	בתות	ים-תיכוני	טבעי בלבד
שבטן לבן	C	0	בן-שיח	חורש ויער ים-תיכוני	ים-תיכוני	בעיקר טבעי
שברק מצוי	C	0	בן-שיח	בתות	ים-תיכוני	טבעי בלבד
שלהבית דביקה	C	0	בן-שיח	בתות	ים-תיכוני	טבעי בלבד

➤ עשבוניים רב-שנתיים

הטבלה כוללת למעלה מ-60 מינים. חלקם בני קיימא (נוף הצמח מתקיים גם בעונה הקשה) וחלקם בני חלוף-נוף הצמח נעלם בקיץ. בין המינים המוצגים בטבלה קיימים מינים קטנים (נורית ירושלים, לדוגמא) ואחרים גדולים, בעלי בולטות גבוהה בנוף (קנה מצוי). רוב המינים (למעלה מ-45) אופייניים לבית הגידול הטבעי, 7 מוגדרים כ"חצי-חצי", מופיעים במידה דומה בבתי גידול טבעיים ובבתי גידול מופרים, ו-7 מוגדרים כמינים המופיעים בעיקר בבית גידול מופר. שני מינים מוגדרים כמינים המופיעים בבתי גידול מופרים בלבד, אחד מהם פולש (זיף-נוצה חבוי).

טבלה 5: עשבוניים רב שנתיים

שם מין	שכיחות	מוגנים על-פי חוק	זר	הסרת הנוף בעונה הקשה	בית גידול (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	תפוצה פיטוגיאוגרפית (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	רמת מופרות
אכילאה קטנת-פרחים	R	0	0	חלוף	בתות	ים-תיכוני - אירנו-טורני	חצי-חצי
אלמוות הכסף	CC	0	0	קיימא	בתות	ים-תיכוני	בעיקר טבעי
ארכובית שבטבטית	CC	0	0	קיימא	בתות	ים-תיכוני - אירנו-טורני	בעיקר מופר
אשבל כרתי	F	0	0	קיימא	בתות	ים-תיכוני	טבעי בלבד
בולבוסן ארץ-ישראלי	F	0	0	חלוף	בתות	ים-תיכוני	טבעי בלבד
בוצין סיני	R	0	0	קיימא	ערבות-שיחים, מדבר	אירנו-טורני - סהרו-ערבי	בעיקר טבעי
בן-סירה מיובל	F	0	0	חלוף	בתות	ים-תיכוני	בעיקר טבעי
בחילון ענף	C	0	0	קיימא	בתות	ים-תיכוני	טבעי בלבד
זלעת-נחש סורית	C	0	0	חלוף	חורש ויער ים-תיכוני	ים-תיכוני	טבעי בלבד
דם-המכבים האדום	C	1	0	חלוף	בתות	ים-תיכוני	טבעי בלבד
זיף-נוצה חבוי	0	0	IM	קיימא	בתי-גידול מופרעים-מופרים	טרופי	מופר בלבד
זקן-תיש ארוך	C	0	0	חלוף	בתות	ים-תיכוני - אירנו-טורני	טבעי בלבד
זקניים משובלים	C	0	0	קיימא	בתות	רב-אזורי - טרופי	טבעי בלבד
זקנן שעיר	CC	0	0	קיימא	בתות, מחשופים של סלעים קשים	ים-תיכוני - אירנו-טורני - סהרו-ערבי	טבעי בלבד
חבלבל שעיר	C	0	0	חלוף	קרקעות עשירות בנוטריינטים, רודרליים	ים-תיכוני	חצי-חצי
חד-שפה מצוי	CC	0	0	קיימא	בתות	ים-תיכוני - אירנו-טורני	טבעי בלבד
חוח ספרדי	C	0	0	חלוף	בתות	ים-תיכוני	בעיקר מופר
חורשף מצויץ	C	0	0	חלוף	בתות	ים-תיכוני	טבעי בלבד
חטמית זיפנית	CC	0	0	קיימא	בתות	ים-תיכוני	טבעי בלבד
חטמית עין-הפרה	C	0	0	קיימא	בתות	ים-תיכוני	טבעי בלבד
חיננית הבתה	C	0	0	חלוף	בתות	ים-תיכוני	טבעי בלבד

רמת מופרות	תפוצה פיטוגיאוגרפית (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	בית גידול (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	הסרת הנוף בעונה הקשה	זר	מוגנים על-פי חוק	שכיחות	שם מין
בעיקר מופר	ים-תיכוני - אירו-סיבירי	בתות, ערבות-שיחים, מדבר	חלוף	0	0	F	חלמית גדולה
טבעי בלבד	ים-תיכוני - אירנו-טורני	בתות	חלוף	0	0	C	חסה כחולת-פרחים
בעיקר טבעי	ים-תיכוני - אירנו-טורני	בתות	קיימא	0	0	F	חסת השבטים
בעיקר טבעי	ים-תיכוני	בתות	קיימא	0	0	F	חפורית הפקעים
טבעי בלבד	ים-תיכוני	בתות, מחשופים של סלעים קשים, בתות-טורקנטיות של הרים גבוהים	קיימא	0	0	C	חרחבינה מגובבת
בעיקר טבעי	ים-תיכוני	בתות	חלוף	0	0	CC	חרחבינה מכחילה
טבעי בלבד	ים-תיכוני	מחשופים של סלעים קשים	חלוף	0	0	C	כמנון קיפח
טבעי בלבד	ים-תיכוני	בתות	חלוף	0	0	F	כנפה חרוקה
בעיקר מופר	ים-תיכוני - אירנו-טורני	סלעים מוצלים, קירות וחומות	קיימא	0	0	C	כתלית יהודה
טבעי בלבד	ים-תיכוני	בתות	חלוף	0	0	CC	כתמה עבת-שורשים
טבעי בלבד	ים-תיכוני	חורש ויער ים-תיכוני, בתות	חלוף	0	0	C	לוטוס יהודה
טבעי בלבד	אירו-סיבירי - ים-תיכוני - אירנו-טורני	בתות	קיימא	0	0	F	לשון-פר איטלקית
טבעי בלבד	ים-תיכוני - אירנו-טורני	בתות	קיימא	0	0	CC	לשון-פר סמורה
חצי-חצי	ים-תיכוני	בתות	חלוף	0	0	C	מוצית קוצנית
טבעי בלבד	ים-תיכוני	בתות	קיימא	0	0	C	מלעניאל קצר-מלענים
טבעי בלבד	ים-תיכוני	בתות	חלוף	0	0	C	מרות יהודה
טבעי בלבד	ים-תיכוני	חורש ויער ים-תיכוני	חלוף	0	0	C	מרות ירושלים
טבעי בלבד	ים-תיכוני - אירנו-טורני	בתות	חלוף	0	0	C	נורית ירושלים
חצי-חצי	ים-תיכוני	בתות	קיימא	0	0	CC	נשרן הדוחן
טבעי בלבד	ים-תיכוני	בתות	קיימא	0	0	F	נשרן מכחיל
בעיקר מופר	ים-תיכוני	בתות	קיימא	0	0	0	נשרן צפוף
בעיקר מופר	אירו-סיבירי - ים-תיכוני - אירנו-טורני	בתות	קיימא	0	0	C	סלנום שחור
בעיקר טבעי	אירו-סיבירי - ים-תיכוני - אירנו-טורני	בתות	חלוף	0	0	CC	סיסנית הבולבוסין
טבעי בלבד	אירו-סיבירי - ים-תיכוני - אירנו-טורני	בתות	חלוף	0	0	C	פעמונית קיפחת
חצי-חצי	ים-תיכוני - אירנו-טורני	בתות	חלוף	0	0	CC	פרע מסולסל

רמת מופרות	תפוצה פיטוגיאוגרפית (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	בית גידול (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	הסרת הנוף בעונה הקשה	זר	מוגנים על-פי חוק	שכיחות	שם מין
טבעי בלבד	אירו-סיבירי - ים- תיכוני - אירנו-טורני	בתות	קיימא	0	0	CC	ציבורת ההרים
טבעי בלבד	ים-תיכוני	בתות, ערבות- שיחים	קיימא	0	0	C	ציפורן נקוד
טבעי בלבד	אירו-סיבירי - ים- תיכוני - אירנו-טורני	בתות	חלוף	0	0	F	ציפורנית נפוחה
טבעי בלבד	ים-תיכוני	בתות	חלוף	0	0	C	קוצן קיפח
בעיקר מופר	ים-תיכוני	בתות	קיימא	0	0	CC	קיטה רותמית
טבעי בלבד	ים-תיכוני	בתות	קיימא	0	0	CC	קיפודן מצוי
טבעי בלבד	ים-תיכוני	בתות	קיימא	0	0	CC	קיצנית כרתית
טבעי בלבד	ים-תיכוני	בתות, מחשופים של סלעים קשים	קיימא	0	0	CC	קיצנית צפופת-עלים
בעיקר טבעי	רב-אזורי - טרופי	קרקעות מלוחות	קיימא	0	0	CC	קנה מצוי
טבעי בלבד	ים-תיכוני	בתות	חלוף	0	0	C	קערורית סגולה
מופר בלבד	ים-תיכוני - אירנו-טורני	בתות, ערבות- שיחים	חלוף	0	0	CC	קרדריה מצויה
טבעי בלבד	ים-תיכוני - אירנו-טורני	בתות	קיימא	0	0	C	רכפה לבנה
חצי-חצי	ים-תיכוני - אירנו-טורני	בתות	קיימא	0	0	C	שברק קוצני
חצי-חצי	ים-תיכוני - אירנו-טורני	בתות, בתי-גידול מופרעים-מופרים	קיימא	0	0	CC	שומר פשוט
טבעי בלבד	ים-תיכוני	בתות	קיימא	0	0	F	שמשון אזוביוני
בעיקר טבעי	ים-תיכוני - אירנו-טורני	בתות	חלוף	0	0	CC	שעורת הבולבוסין
בעיקר טבעי	ים-תיכוני	בתות	חלוף	0	0	C	שרעול שעיר

➤ גיאופיטים

בטבלה מופיעים 18 מיני גיאופיטים, מהם 9 מינים מוגנים. אחד מהם הוא מין פולש המופיע במקומות מופרים (חמציץ נטוי).

טבלה 6: גיאופיטים

רמת מופרות	תפוצה פיטוגיאוגרפית (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	בית גידול (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	פולש	זר	מוגנים על-פי חוק	שכיחות	שם מין
בעיקר מופר	ים-תיכוני	בתות, בתי-גידול מופרעים- מופרים	0	II	1	0	אירוס ארם-נהריים
טבעי בלבד	ים-תיכוני	בתות	0	0	0	CC	זמזומית מצויה
מופר בלבד	רב-אזורי - טרופי	בתי-גידול מופרעים-מופרים	1	IF	0	0	חמציץ נטוי
טבעי בלבד	ים-תיכוני	בתות	0	0	1	CC	חצב מצוי
טבעי בלבד	ים-תיכוני - אירנו-טורני	מחשופים של סלעים קשים	0	0	0	F	טבורית נטויה
טבעי בלבד	ים-תיכוני - אירנו-טורני	בתות	0	0	0	F	כדן אשכולי
טבעי בלבד	ים-תיכוני	בתות, ערבות-שיחים	0	0	1	CC	כלנית מצויה

דחם מזרח גילה / סקר טבע עירוני

רמת מופרות	תפוצה פיטוגיאוגרפית (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	בית גידול (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	פולש	זר	מוגנים על-פי חוק	שכיחות	שם מין
טבעי בלבד	ים-תיכוני	בתות	0	0	0	F	לוף ארץ-ישראלי
טבעי בלבד	ים-תיכוני	בתות	0	0	0	F	לוף מנומר
טבעי בלבד	ים-תיכוני	בתות	0	0	1	CC	נורית אסיה
טבעי בלבד	ים-תיכוני	בתות	0	0	1	C	סחלב פרפרני
טבעי בלבד	ים-תיכוני	בתות	0	0	1	C	סחלב שלוש-השיניים
טבעי בלבד	ים-תיכוני	בתות	0	0	1	F	סתונית ירושלים
בעיקר טבעי	ים-תיכוני	בתות, ערבות-שיחים	0	0	0	CC	עירית גדולה
בעיקר טבעי	ים-תיכוני - אירנו-טורני	בתות, ערבות-שיחים, מדבר	0	0	0	CC	צהרון מצוי
טבעי בלבד	ים-תיכוני	חורש ויער ים-תיכוני, בתות	0	0	1	CC	רקפת מצויה
בעיקר טבעי	ים-תיכוני - אירנו-טורני	ערבות-שיחים, מדבר	0	0	1	C	שום גבוה
טבעי בלבד	ים-תיכוני - אירנו-טורני	בתות, ערבות-שיחים	0	0	0	CC	שום האבקנים

➤ חד-שנתיים

לא מוצגת טבלה של חד-שנתיים, המהווים את הקבוצה הגדולה ביותר, כ- 150 מינים. כל החד-שנתיים מופיעים ברשימות המינים המלאות בהמשך.

➤ מינים מוגנים

במהלך הסקר תועדו 24 מינים מוגנים. 7 עצי בר, 5 עצים/שיחים נטועים, 12 גיאופיטים/עשבונים/בני שיח. כל המינים המקומיים (שאינם נטועים) שכיחים או לפחות אינם נדירים.

טבלה 7: מינים מוגנים

רמת מופרות	בית גידול (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	הסרת הנוף בעונה הקשה	צורת חיים	מוגנים על-פי חוק	אנדמיות	שכיחות	שם מין
בעיקר טבעי	חורש ויער ים-תיכוני	קיימא	עץ	1	0	F	אגס סורי
בעיקר מופר	חורש ויער ים-תיכוני	קיימא	עץ	1	0	F	אורן ירושלים
טבעי בלבד	חורש ויער ים-תיכוני, בתות, מחשופים של סלעים קשים	קיימא	בן-שיח	1	0	CC	אזוב מצוי
חצי-חצי	חורש ויער ים-תיכוני	קיימא	שיח	1	0	C	אחירותם החורש
בעיקר מופר	בתות, בתי-גידול מופרטים-מופרים	חלוף	גיאופיט	1	0	0	אירוס ארם-נהריים
בעיקר טבעי	חורש ויער ים-תיכוני	קיימא	עץ	1	0	CC	אלה ארץ-ישראלית

שם מין	שכיחות	אנדמיות	מוגנים על-פי חוק	צורת חיים	הסרת הנוף בעונה הקשה	בית גידול (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	רמת מופרות
אלון מצוי	CC	0	1	עץ	קיימא	חורש ויער ים-תיכוני	בעיקר טבעי
אשחר רחב-עלים	F	0	1	עץ	קיימא	חורש ויער ים-תיכוני	חצי-חצי
דם-המכבים האדום	C	0	1	עשבוני רב-שנתי	חלוף	בתות	טבעי בלבד
חצב מצוי	CC	0	1	גיאופיט	חלוף	בתות	טבעי בלבד
חרוב מצוי	F	0	1	עץ	קיימא	חורש ויער ים-תיכוני	בעיקר טבעי
יערה איטלקית	C	0	1	שיח/מטפס	קיימא	חורש ויער ים-תיכוני	טבעי בלבד
כליל החורש	F	0	1	עץ	קיימא	חורש ויער ים-תיכוני	בעיקר טבעי
כלנית מצויה	CC	0	1	גיאופיט	חלוף	בתות, ערבות-שיחים	טבעי בלבד
לבנה רפואי	C	0	1	עץ	קיימא	חורש ויער ים-תיכוני	טבעי בלבד
מיש דרומי	R	0	1	עץ	קיימא	חורש ויער ים-תיכוני	בעיקר מופר
נורית אסיה	CC	0	1	גיאופיט	חלוף	בתות	טבעי בלבד
סחלב פרפרני	C	0	1	גיאופיט	חלוף	בתות	טבעי בלבד
סחלב שלוש-השיניים	C	0	1	גיאופיט	חלוף	בתות	טבעי בלבד
סתוונית ירושלים	F	ET	1	גיאופיט	חלוף	בתות	טבעי בלבד
עוזרר קוצני	CC	0	1	עץ	קיימא	חורש ויער ים-תיכוני	טבעי בלבד
קורנית מקורקפת	CC	0	1	בן-שיח	קיימא	בתות	טבעי בלבד
רקפת מצויה	CC	0	1	גיאופיט	חלוף	חורש ויער ים-תיכוני, בתות	טבעי בלבד
שום גבוה	C	0	1	גיאופיט	חלוף	ערבות-שיחים, מדבר	בעיקר טבעי
שקד מצוי	C	0	1	עץ	קיימא	חורש ויער ים-תיכוני	בעיקר מופר

➤ מינים אנדמיים

בתחום התוכנית תועדו 11 מינים אנדמיים לישראל ולשכנותיה (אין מין אנדמי לישראל בלבד). כל המינים שכיחים, או למצער אינם נדירים. מין אחד מוגן – הגיאופיט סתוונית ירושלים.

טבלה 8: מינים אנדמיים

שם מין	שכיחות	אנדמיות	מוגנים על פי חוק	צורת חיים	הסרת הנוף בעונה הקשה	בית גידול (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	רמת מופרות
אלקנה סמורה	C	ET	0	בן-שיח	קיימא	בתות	טבעי בלבד
דל-קרניים כרמלי	F	ES	0	חד-שנתי	חלוף	בתות	חצי-חצי

טבעי בלבד	בתות	חלוף	גיאופיט	0	ES	CC	זמזומית מצויה
טבעי בלבד	בתות	חלוף	עשבוני רב-שנתי	0	EL	C	חורשף מצויץ
טבעי בלבד	בתות	חלוף	גיאופיט	0	EL	F	לוף ארץ-ישראלי
טבעי בלבד	בתות	חלוף	עשבוני רב-שנתי	0	ES	C	מרות יהודה
טבעי בלבד	חורש ויער ים-תיכוני	חלוף	עשבוני רב-שנתי	0	ES	C	מרות ירושלים
טבעי בלבד	בתות	חלוף	גיאופיט	1	ET	F	סתוונית ירושלים
טבעי בלבד	בתות	חלוף	עשבוני רב-שנתי	0	ES	C	קוצן קיפח
טבעי בעיקר	בתות, ערבות-שיחים, מדבר	חלוף	חד-שנתי	0	ES	CC	שערור שעיר
טבעי בלבד	בתות	חלוף	חד-שנתי	0	ES	C	תלתן צמיר

➤ מינים בסיכון

בסקר לא אותרו מינים בסיכון. מידע קיים על מינים בסיכון בשטח התוכנית ובסביבתו מוצג לעיל.

➤ מינים פולשים

בשטח התוכנית תועדו 12 מינים זרים, מהם 6 פולשים. 4 מהפולשים הם עץ או שיח/עץ, שניים עשבוניים רב-שנתיים (זיף-נוצה חבוי, חמציץ נטוי). תצפיות במינים פולשים תועדו ומופיעות במפות המפגעים עבור כל מתחם.

טבלה 9: מינים פולשים

שם מין	זר	פולש	צורת חיים	הסרת הנוף בעונה הקשה	בית גידול (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	רמת מופרות	הערות
אורן הצנובר	II	0	עץ	קיימא	בתי-גידול מופרעים-מופרים	מופר בלבד	נטוע/ פליט תרבות
איילנתה בלוטית	IO	1	עץ	קיימא	בתי-גידול מופרעים-מופרים	מופר בלבד	נטוע ופליט תרבות
אירוס ארם-נהר	II	0	גיאופיט	חלוף	בתות, בתי-גידול מופרעים-מופרים	בעיקר מופר	0
גפן היערות	I	0	שיח/ מטפס	קיימא	בתי-גידול לחים	בעיקר מופר	בעמק החולה מצאו את זן הבר (ראוי לשקול להכניס לאדומים), כל יתר הארץ - נטוע או פליט תרבות
זיף-נוצה חבוי	IM	1	עשבוני רב-שנתי	קיימא	בתי-גידול מופרעים-מופרים	מופר בלבד	0
חיטה רכה	II	0	חד-שנתי	חלוף	שטחים מעובדים	מופר בלבד	פליט תרבות
חמציץ נטוי	IF	1	גיאופיט	חלוף	בתי-גידול מופרעים-מופרים	מופר בלבד	0

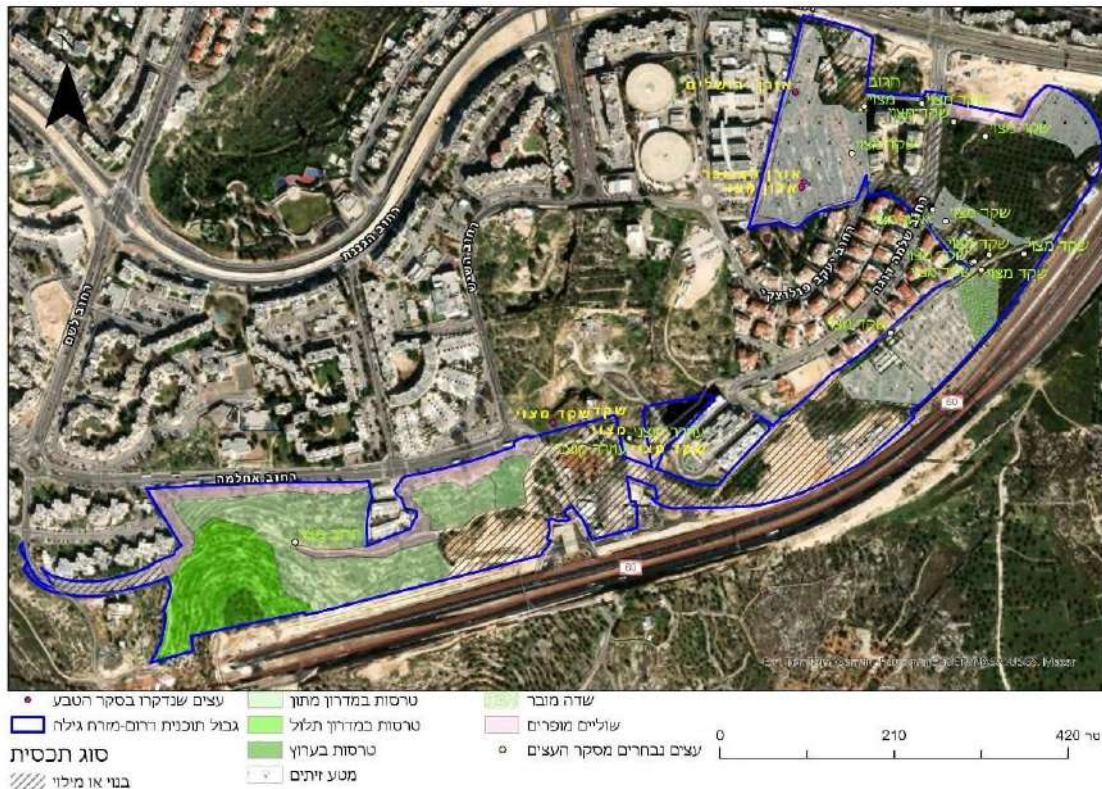
דרום מזרח גילה / סקר טבע עירוני

שם מין	זר	פולש	צורת חיים	הסרת הנוף בעונה הקשה	בית גידול (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	רמת מופרות	הערות
טבק השיח	IM	1	שיח/עץ	קיימא	בתי-גידול מופרעים-מופרים	מופר בלבד	0
צבר מצוי	IM	0	שיח	קיימא	0	מופר בלבד	0
רוביניה בת-השיטה	IM	1	עץ	קיימא	בתי-גידול מופרעים-מופרים	מופר בלבד	0
רימון מצוי	IO	0	עץ	קיימא	בתי-גידול מופרעים-מופרים	מופר בלבד	נטוע או פליט תרבות
שיטה בחלחלה	U	1	עץ	קיימא	בתי-גידול מופרעים-מופרים	מופר בלבד	0

6.1.4 עצים בוגרים

בשטח התוכנית בוצע סקר עצים. עצי בר ותרבות מסורתיים (אלון מצוי, אלה ארץ-ישראלית, עוזרר קוצני, שקד מצוי, חרוב) שסווגו בערכיות גבוהה או גבוהה מאד מוצגים בתרשים להלן. חלק מעצים אלה תועדו גם בסקר הטבע (ומסומנים במפה פעמיים). בסקר הטבע תועדו גם מספר עצים שנשמטו מסקר העצים. חשיבות מיוחדת לקבוצת אלונים ואורן הצנובר במטע במדרון מתון בחלק המזרחי של התוכנית – קבוצת עצים המומלצת לשימור. בחלק המערבי של התוכנית קיימים גם עצי חרוב מצוי, אלון מצוי ואלה ארץ ישראלית, ייתכן שחלקם לא תועדו בסקר העצים. עם זאת, בסקר הטבע לא אותר באזור זה עץ בעל ממדים מיוחדים. אלון מצוי צולם שם ומופיע בתמונה 14.

תרשים 27: עצים בוגרים

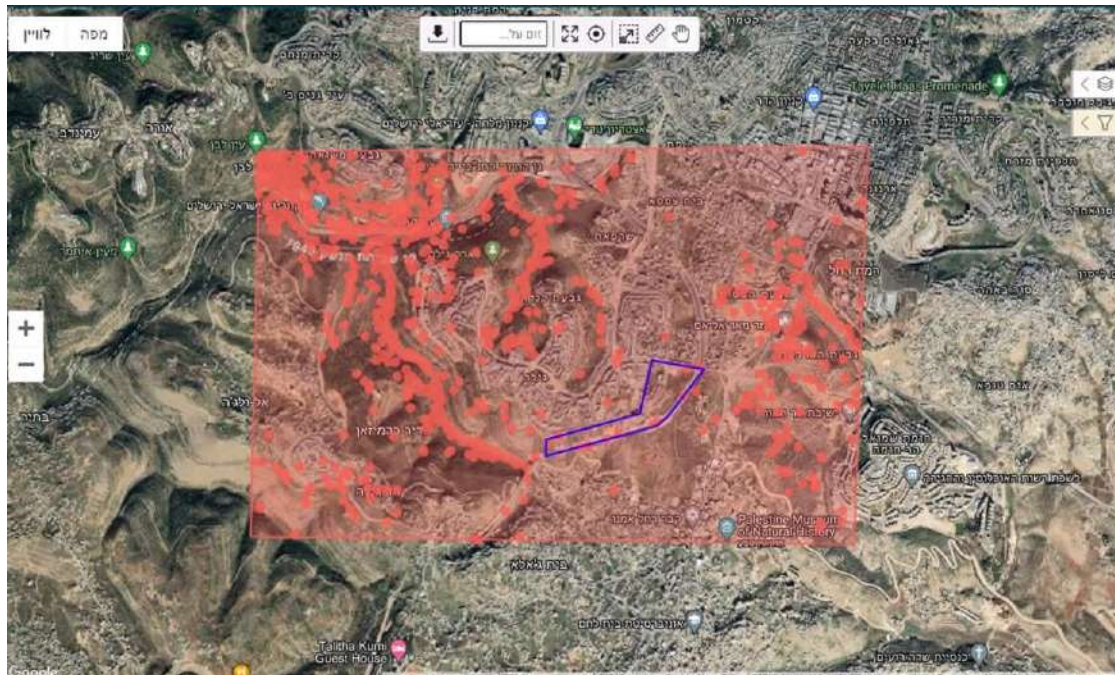


6.2 בעלי חיים

המידע בפרק זה ערוך לפי קבוצות – עופות, יונקים וכו'. בכל קבוצה מוצג המידע הקיים על פי BIOGIS וסקרים קודמים, ומידע נוסף, ככל שנאסף בסקר זה.

שטח אזור החיפוש שהוגדר במאגר BIOGIS הוא כ-20 קמ"ר, כששטח התוכנית במרכזו. באזור זה קיימות 2,140 רשומות (תצפיות) ב-240 מינים של בעלי חיים. אזור החיפוש כולל שטחים פתוחים סמוכים לשטח התוכנית – עד שכונת הר חומה ממזרח, ערוצים היורדים לנחל רפאים מצפון, נחל גילה עד נחל רפאים ממערב, ושטח פתוח מדרום לכביש 60/טנטור בדרום.

תרשים 28: תוצאות החיפוש ב BIOGIS



➤ עופות

רוב התצפיות בבעלי חיים הן תצפיות בעופות – 1,497 תצפיות ב-139 מינים. כ-1/3 מהתצפיות מקורן במרכז הצפרות של החברה להגנת הטבע והשאר – רשות הטבע והגנים.

מיני הציפורים המתועדים במאגר BIOGIS מאזור החיפוש מוצגים בטבלה להלן. עבור כל מין נכתב סטוס המין בישראל (כשהסטוס משתנה אזורית, מצוין סטוס רלוונטי לתוכנית), שכיחות (מקורב לשתי דרגות בלבד), סטוס בהיבט שמירת טבע (רלוונטי לאזור התוכנית). עמודת "קיבון בשטח" מציינת מינים שנראו מטפלים בצעירים בשטח התוכנית בתאריך 8.4.24. אין זו רשימה מלאה של המינים המקננים בשטח.

בשטח התוכנית תועדו בסקר הנוכחי 31 מיני ציפורים, מתוכם 6 נצפו בפעילות קיבון (טיפול בצעירים/פרושים) בשטח התוכנית. סביר שמספר המינים המקננים בשטח גבוה יותר, וכולל, מלבד המינים המצוינים בטבלה כמקננים, 7-10 מינים נוספים (לדוגמה צופית, פשוש, ירגזי). למעט חגלה, כל המינים המקננים מצויים בתוך יישובים. לא נראו מינים אופייניים לבתה/שיחייה, ואשר היו נפוצים בעבר (שנות ה-1970/1980) באזור התוכנית: כוס, סלעית קיץ, חנקן אדום-ראש, תפוחית, גבתון אדום-מקור ועוד. מינים אלה נעלמו או שהפכו לנדירים באזור ירושלים.

שם המין	מספר תצפיות	סטטוס	שכיחות	מין בסיכון	תיעוד סקר נוכחי ¹	קיבון בשטח ²
אדום חזה	19	חורף	נפוץ		כן	
אוח מצוי	4	יציב	נדיר			
איית צרעים	2	חולף	נפוץ			
אנפה אפורה	3	חולף/חורף	נפוץ			
אנפית בקר	2	יציב	נפוץ			
אנפת לילה	4	יציב	נפוץ			
בארית הרים	1	יציב	נדיר			
בולבול צהוב-שת	21	יציב	נפוץ	כן	כן	כן
בז גמדי	2	חורף	נדיר	כן		
בז מצוי	59	יציב	נפוץ		כן	
בז עצים	1	מקייץ	נדיר	כן		
בזבז אירופי	10	חורף/יציב	מצוי			
בזבז לבנון	1	חולף	נדיר	כן		
ביצינית לבנת-כנף	1	חורף/חולף	מצוי			
ביצינית שחורת-כנף	2	חורף/חולף	מצוי			
ברכיה	2	יציב	נפוץ			
גבתון אדום- מקור	3	חולף/מקייץ	נדיר	כן		
גבתון גנים	3	חולף	מצוי			
גבתון עירוני	11	חורף/יציב	מצוי			
גבתון צהוב	15	חורף	נדיר			
גדרון מצוי	3	יציב	מצוי			
גיבתון גמד	2	חולף	נדיר			
גיבתון לבן-כיפה	8	חורף	נדיר			
גיבתון סלעים	10	חורף	נדיר			
דוחל חום גרון	4	חולף	מצוי			
דוחל שחור גרון	20	חורף	נפוץ			
דוכיפת מצויה	22	יציב	מצוי			
דיה שחורה	3	חולף/חורף	נפוץ			
דרור הבית	28	יציב	נפוץ		כן	
דררה מצויה	6	יציב	נפוץ		כן	
זהבן מחלל	1	חולף	מצוי			
זמיר הירדן	1	חולף	נפוץ		כן	
זמיר מנומר	1	חולף	מצוי			
זמירון	1	חולף/חורף	נדיר	כן		
זחיר מצוי	12	חורף	מצוי			
זרעית השדה	5	חורף	מצוי			
חוגלת סלעים	251	יציב	מצוי		כן	
חוגת עצים	7	חורף	מצוי			
חוחית	3	יציב/חורף	מצוי			
חטפית אפורה	2	חולף/מקייץ	מצוי	כן		
חטפית לבנת עורף	1	חולף	מצוי			
חטפית שחורת עורף	1	חולף	מצוי			

¹ לפי תצפיות בתאריכים 11.2.2024, 8.4.2024. בתאריך 11.5.24 תועדו צמחים בלבד.

² לפי תצפית בתאריך 8.4.2024

שם המין	מספר תצפיות	סטטוס	שכיחות	מין בסיכון	תיעוד סקר נוכחי ¹	קיבון בשטח ²
חיוויאי הנחשים	31	חולף/מקייץ	נפוץ			
חימריה חלודת-זנב	1	חולף/מקייץ	נדיר	כן		
חכלילית סלעים	21	חורף	מצוי	כן		
חכלילית עצים	17	חולף	מצוי			
חנקן אדום- ראש	8	חולף/מקייץ	נדיר	כן		
חנקן אדום-גב	10	חולף	מצוי	כן		
חנקן נובי	8	חולף/מקייץ	מצוי			
חסידה לבנה	3	חולף	נפוץ			
חרטומית ביצות	1	חורף	מצוי			
חרטומן היערות	2	חורף	נדיר			
חרפי	4	חורף	מצוי			
יאורית מצרית	1	יציב	מצוי			
יונת בית/הסלע	17	יציב	נפוץ	כן		
ירגזי מצוי	24	יציב	נפוץ	כן		
ירקון	11	חורף/יציב	מצוי	כן		
כוס החרבות	48	יציב	מצוי			
כחול חזה	4	חולף/חורף	מצוי			
כחל מצוי	2	חולף/מקייץ		כן		
כרוון מצוי	2	יציב/חורף	מצוי			
לבנית קטנה	4	יציב/חורף	מצוי			
מדברון	3	יציב	מצוי			
מיינה מצויה	37	יציב	נפוץ	כן		
מלכילון אורנים	2	חורף	נדיר			
נחליאלי זנבתן	8	חורף	מצוי			
נחליאלי לבן	17	חורף	מצוי			
נץ גדול	3	חולף/חורף	נדיר			
נץ מצוי	22	חורף/יציב	מצוי	כן		
נקר סורי	25	יציב	מצוי	כן		
סבכי חורש	1	חולף/מקייץ	מצוי			
סבכי טוחנים	8	חולף/מקייץ	מצוי			
סבכי קוצים	2	חולף/מקייץ	מצוי			
סבכי שחור-כיפה	24	חולף/חורף	נפוץ	כן		
סבכי שחור גרון	1	חולף	מצוי			
סבכי שחור ראש	11	יציב	נפוץ	כן	כן	
סופית מצויה	2	חורף/יציב	מצוי			
סיס הגליל	1	חולף/מקייץ	מצוי	כן		
סיס הרים	7	חולף/מקייץ	מצוי			
סיס חומות	5	חולף/מקייץ	מצוי	כן	כן	
סיקסק	24	יציב/חורף	נפוץ			
סלעית אירופית	6	חולף	מצוי			
סלעית חורף	4	חורף	נדיר	כן		
סלעית מדבר	1	חולף	נדיר	כן		
סלעית ערבות	1	חולף	מצוי			
סלעית קיץ	12	חולף/מקייץ	נדיר	כן		
סנונית מערות	5	חולף/מקייץ	מצוי	כן		
סנונית סלעים	1	חורף	מצוי	כן		

שם המין	מספר תצפיות	סטטוס	שכיחות	מין בסיכון	תיעוד סקר נוכחי ¹	קיבון בשטח ²
סנונית רפתות	3	חולף/יציב	נפוץ			
סתרי מצוי	10	חורף	מצוי			
עגור אפור	1	חולף	מצוי			
עורב אפור	41	יציב	נפוץ		כן	כן
עורב חום-עורף	5	יציב	נפוץ			
עורב שחור	1	יציב	נדיר	כן		
עורבני שחור-כיפה	40	יציב	נפוץ		כן	כן
עיט גמדי	3	חולף	מצוי			
עיט זהוב	2	יציב	נדיר	כן		
עיט שמש	2	חולף	נדיר	כן		
עלוית אפורה	3	חולף	מצוי			
עלוית חורף	22	חולף/חורף	נפוץ		כן	
עפרוני מצויץ	9	יציב	מצוי			
עקב חורף	16	חולף/חורף	נפוץ			
עקב חורף מזרחי	2	חולף	נפוץ			
עקב עיטי	11	יציב/חורף	מצוי			
פיפיון הרים	6	יציב	נדיר	כן		
פיפיון עצים	6	חולף	מצוי			
פיפיון צהוב	2	חולף/מקייץ	נדיר	כן		
פיפיון שדות	21	חורף	נפוץ			
פצחן מצוי	10	חורף	מצוי		כן	
פרוש הרים	15	חורף	מצוי			
פרוש מצוי	24	חורף	נפוץ			
פשוש	23	יציב	נפוץ		כן	
צופית בוהקת	24	יציב	נפוץ		כן	
צוצלת	21	יציב	נפוץ		כן	
צוקית בודדת	4	יציב/חורף	מצוי			
קאק מצוי	18	יציב	נפוץ		כן	
קוקיה אירופית	8	חולף/מקייץ	נדיר			
קוקייה מצויצת	7	מקייץ	מצוי		כן	כן
קורמורן גדול	1	חורף	מצוי			
קיווית מצויצת	1	חורף	נדיר	כן		
קיכלי אפור	1	חורף	נדיר			
קיכלי גדול	1	חורף	נדיר			
קיכלי סהרון	1	חורף	נדיר			
קיכלי רונן	18	חורף	מצוי		כן	
קנית קטנה	1	חולף/מקייץ	מצוי			
רלית המים	1	חורף	מצוי			
שחרור	29	יציב	נפוץ		כן	כן
שיחנית זית	1	חולף	נדיר	כן		
שיחנית קטנה	2	חולף/מקייץ	מצוי			
שלדג לבן-חזה	26	יציב	מצוי		כן	
שלדגון גמדי	1	חורף	מצוי			
שליו נודד	2	חולף	מצוי	כן		
שרקרק מצוי	16	חולף/מקייץ	מצוי	כן		
תוכי נזירי	2	יציב	נפוץ		כן	

שם המין	מספר תצפיות	סטטוס	שכיחות	מין בסיכון	תיעוד סקר נוכחי ¹	קיבון בשטח ²
תור מצוי	7	חולף/מקייץ	נדיר	כן		
תור צווארון	7	יציב	נפוץ			
תנשמת לבנה	1	יציב	מצוי			
תפוחית מצויה	8	חורף/יציב	נדיר			

➤ יונקים

מקורות המידע על יונקים כוללים את מאגר BIOGIS, תצפיות של אנשי "מצפה רחל" המתגוררים בשטח, קובץ דריסות שהתקבל מרט"ג (מעודכן לפברואר 2024) ומידע מסקר השטח.

תמונה 43: חזירי בר בשטח התכנית, צולם ע"י רונן (מצפה רחל)



במאגר BIOGIS מתועדים 13 מיני יונקים. רוב התצפיות הן בצביי ישראלי (מין בסיכון – סטטוס "פגיע"). מינים נוספים עם תצפיות רבות – תן זהוב ושועל מצוי. יש לציין תצפיות בצבוע בתחום התוכנית – מוגדר כמין בסכנת הכחדה. להלן טבלה עם פירוט התצפיות.

טבלה 11: יונקים

שם המין	מס' תצפיות (BIOGIS)	דיווח ע"י רונן (מצפה רחל)	נצפה בסקר השטח
ארנבת השדה	1		
גירית מצויה	1	V	
דרבן מצוי	1	V	V (קוצים)
חולד חיזור	4	V	V (ערימות עפר)
חולדת החוף	1		
חזיר בר	2	V (צילום למעלה)	V (לעוסיות)
נמיה מצויה	9	V	
צבוע מפוספס	7	V	
צבי ארץ-ישראלי	324	V	

שם המין	מס' תצפיות (BIOGIS)	דיווח ע"י רונן (מצפה רחל)	נצפה בסקר השטח
קוצן	1		
קיפוד מצוי	3	√	
שועל מצוי	37	√	
תן זהוב	56	√	√ (תצפית ישירה)
סה"כ תצפיות	447		

➤ עטלפים

אין במאגר BIOGIS תצפיות בעטלפים משטח התוכנית או בקרבתו. במהלך סקר השטח נשמעו עטלפים מהסוג אשף ונראו עטלפי חרקים קטנים שלא זוהו.

➤ זוחלים

באזור החיפוש במאגר BIOGIS מתועדים 19 מינים. הספר האדום של הזוחלים לקראת עדכון. צב-יבשה מצוי נחשב כמין בסיכון (פגיע) וכך גם חומט גמד וזיקית ים-תיכונית, אך ייתכן שסטטוס זה יעודכן. בסקר השטח נצפו 3 מינים, שהם גם המינים הנצפים ביותר מבין הזוחלים לפי BIOGIS. לא נערך סקר ייעודי לאיתור זוחלים.

טבלה 12: זוחלים

שם המין	מס' תצפיות BIOGIS	נצפה בסקר השטח
זיקית ים-תיכונית	7	
זעמן זיתני	7	
זעמן מטבעות	4	
זעמן שחור	9	
חומט גמד (חומט ננסי)	8	
חומט מנומר	5	
חומט פסים	13	
חרדון מצוי	60	√
לטאה זריזה	21	√
מטבעון מדבר	2	
מניפנית מצויה	6	
נחשיל מצוי	2	
עין-חתול חברבר	2	
עינחש עדינה	10	
צב-יבשה מצוי	19	√
צפע מצוי	3	
שחור ראש	4	
שממית עצים	2	
תלום-קשקשים מצוי	3	

➤ דו-חיים

אין במאגר BIOGIS תצפיות בדו-חיים בשטח התוכנית או בסביבתו הקרובה. אין בשטח התוכנית מקור מים קבוע או בית גידול לח.

➤ חרקים

במאגר BIOGIS מתועדות באזור החיפוש 44 רשומות ב- 25 מינים. אין תצפיות בשטח התוכנית. במאגר לא מצוינים שמות עבריים למעט דבורת הדבש, ולכן ניתנים כאן השמות המדעיים.

דרום מזרח גילה / סקר טבע עירוני

טבלה 13: חרקים

1	Hippodamia variegata	8	Apis mellifera (דבורת הדבש)
1	Macrocheilus saulcyi	1	Baizongia pistaciae
1	Mantis religiosa	1	Bombus terrestris
1	Messor hebraeus	1	Camponotus xerxes
1	Parexochomus nigromaculatus	4	Coccinella septempunctata
1	Periplaneta americana	3	Eristalinus taeniops
1	Polistes dominula	2	Eristalis tenax
1	Scolia hirta	1	Erythromma viridulum
5	Slavum wertheimae	1	Evania appendigaster
1	Sympetrum fonscolombii	1	Eyprepocnemis plorans
		1	Hemipepsis brunnea
3	Vespula germanica	1	Trithemis arteriosa
1	Xylocopa pubescens	1	Vespa orientalis

➤ פרפרים

מאגר BIOGIS אינו כולל תצפיות משטח התוכנית. באזור החיפוש מתועדות 214 רשומות ב 43 מינים.

טבלה 14: פרפרים

2	נימפית משוננת	4	כחליל מקושט	1	הספרית הבלוטה
2	סטירית הטבעת	9	כתום כנף המצילתיים	3	הספרית החלמית
6	סטירית המערות	6	לבנין הכרוב	1	הספרית נחושית
9	סטירית הציבורת	9	לבנין העוזרר	13	זנב סנונית נאה
2	סטירית משוישת	14	לבנין הצלף	1	כחליל האזוב
2	סטירית סיני	8	לבנין הצבון	1	כחליל האפון
5	סטירית עמומה	13	לבנין הרכפה	4	כחליל הארכובית
1	עש ללא שם עברי 1	9	לבנין התלתן	1	כחליל הגרניון
1	עש ללא שם עברי 2	1	לבנין ירוק פסים	15	כחליל החומעה
1	עשנור הרותם (עש)	2	לבנין מזרחי	2	כחליל הינבוט
11	צבעוני שקוף	4	לבנין משיש	1	כחליל הפלרגניום
1	רפרף הגפן	4	לימונית האשחר	5	כחליל הקדד
1	תנשמית הצפצפה (עש)	12	נימפית החורשף	1	כחליל הקוטב
		7	נימפית היערה	4	כחליל השברק
		2	נימפית הסרפד	13	כחליל מנומר

➤ חלזונות יבשה

במאגר BIOGIS מתועדות 16 תצפיות ב 10 מינים של חלזונות יבשה. רוב התצפיות הן בפרטים שנאספו לפני כ- 80 שנה. בחלק מהתצפיות לא רשום מועד האיסוף, ובטבלה כאן נכתב "ללא". במינים בהם צוין שם עברי, הוא ניתן לצד השם המדעי. אין תצפיות משטח התוכנית.

טבלה 15: חלזונות יבשה

שם	מספר תצפיות	שנות האיסוף
Buliminus labrosus	1	ללא
Eopolita protensa	1	ללא
Euchondrus chondriformis	1	ללא
Euchondrus septemdentatus	2	ללא, 2023
Helix engaddensis, שבלול השדה	1	1950

דרום מזרח גילה / סקר טבע עירוני

שנות האיסוף	מספר תצפיות	שם
ללא, 1942, 1943	4	Levantina hierosolyma, קדמום יהודה
2022	1	Limacus flavus
ללא, 1942	2	Paramastus episomus
ללא	1	Pene sidoniensis, סלעונית הררית
ללא, 2021	2	Xeropicta vestalis, שבלולון מצוי

6.2.1 מיפוי ואפיון בתי גידול בע"ח

השטחים הפתוחים שנסקרו בתחום התוכנית שימשו, וחלקם ממשיך לשמש, לגידול זיתים. שיטת הגידול מסורתית – המדרונות ממותנים על ידי טרסות. בשטח אין רעייה, וקיימת התפתחות רבה של צומח עשבוני וגם של מעוצים, היוצרים באופן מקומי סבך שמקשה על תנועה חופשית בשטח (בעיקר בטרסות הצרות הפונות לצפון-מזרח, בערוץ שבאגן המערבי). צומח סבוך עשוי לספק מקומות מסתור ורבייה עבור בעלי חיים רבים, כגון תן, קיפוד או צב. מינים אחרים חופרים מחילות או משתמשים במערות קיימות (גירית, צבוע, שועל, דרבן). בחלקו המערבי של השטח המסלע הרך (קירטון) מאפשר חפירה נוחה של מחילות. המערות שאותרו בסקר השטח ובסקר הארכיאולוגי מוצגות במפות נקודות העניין בתיאור השטח בתחילת מסמך זה. סבכי הצומח פזורים במקומות שונים בכל תאי השטח ולא מופו.

6.2.2 חשיבות מרחב ההתייחסות כשטח מעבר לבעלי חיים

שטח התוכנית צמוד דופן לשכונה קיימת, ומוקף כבישים ראשיים – רחוב הוזמרין מצפון וכביש 60 ממזרח ומדרום. השטח אינו משמש למעבר לשטחים פתוחים אחרים. קישוריות לשטחים פתוחים מחוץ לשטח התוכנית מתקיימת רק בקצה המערבי של התוכנית, בשלוחה שמעל המנהרה הצפונית של כביש 60. פירוט בסעיף הבא.

תמונה 44: צב-יבשה מצוי במטע הזיתים במדרון מתון. 11.2.2024.



7. רציפות ומסדרונות אקולוגיים

שטח התוכנית הוא רצועה צרה בגבול הבינוי הקיים של דרום-מזרח גילה לכיוון כביש 60. בשטח התוכנית, במצב הקיים כיום, שלושה תאי שטח פתוח, שהרציפות ביניהם קטועה במידה משתנה ביחס לקבוצות שונות של אורגניזמים, בהתאם ליכולת הניידות שלהם.

7.1 רציפות ומסדרונות אקולוגיים במבט עירוני – אזורי

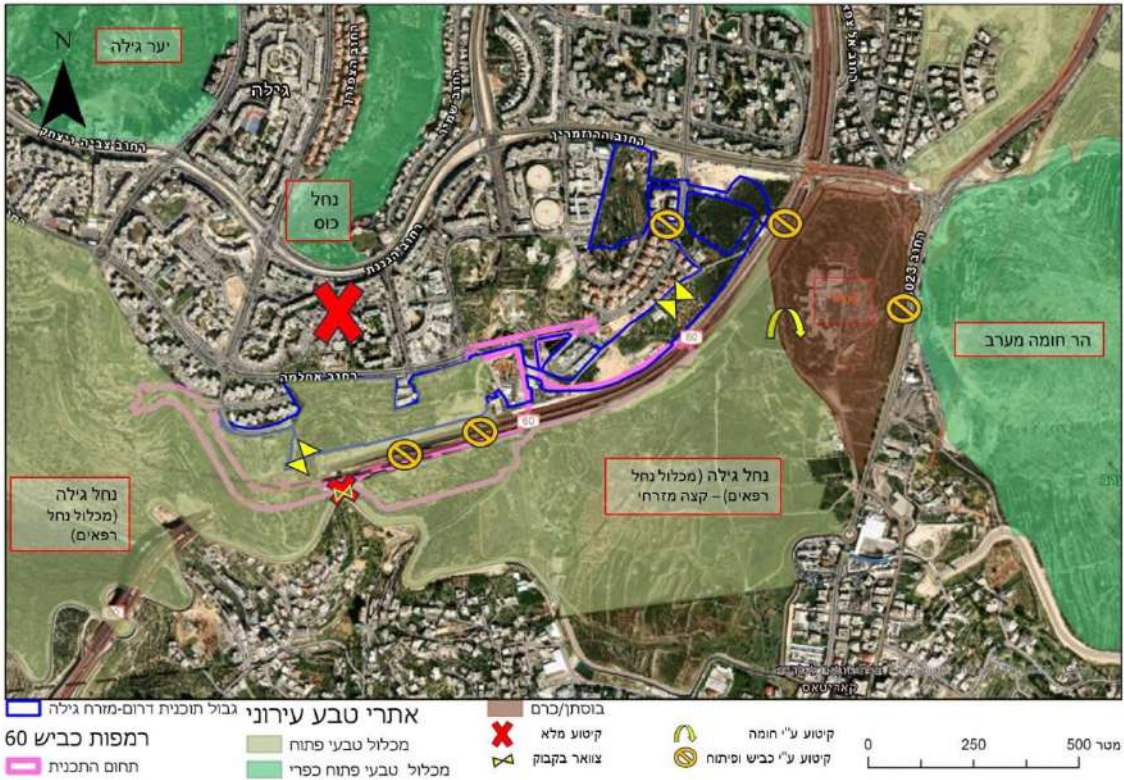
אזור התוכנית נמצא בקצהו של שטח פתוח רצוף אל אזורי הטבע המוגנים בהרי ירושלים. אזורים אלה מהווים חלק מהמסדרון האקולוגי הארצי.

שטח התוכנית מוקף מצפון ומדרום בשטחים בנויים. בכיוון מזרח, מעבר לקו פרשת המים, יש מספר מובלעות של שטחים פתוחים (אתרי הטבע סביב שכונת הר חומה) אולם מעבר לדרך הביטחון ולמכשול קיים שטח בנוי – רצף יישובים ערביים – המפריד בין אזור התוכנית ושטחי הטבע שבקרבתו לבין מדבר יהודה. אזור התוכנית, אם כן, איננו חלק ממסדרון אקולוגי רוחבי המקשר את המערכות האקולוגיות הים-תיכוניות עם המערכות של ספר המדבר והמדבר.

הקיטוע הקיים כבר כיום יגבר עם המשך הבינוי של שטחים פתוחים, דוגמת גבעת המטוס – אתר טבע עירוני שנמצא בבנייה. תרשים 28 מציג את קשרי הרציפות באזור שסביב שטח התוכנית. חלקו המערבי של שטח התוכנית מוגדר כחלק ממכלול טבעי פתוח של נחל רפאים. קצהו המזרחי של מכלול זה נמצא מצדו המזרחי של כביש 60. בצדו המזרחי של כביש 60 נמצאים גם המוסד החינוכי טנטור ואתרים ממזרח לכביש 60 הישן לבית לחם, סביב שכונת הר חומה. מצפון לשטח התוכנית נמצא אתר טבע מסוג "מכלול טבעי פתוח כפרי" בנחל כוס. קישוריות קרקעית רציפה קיימת בקצה המערבי של שטח התוכנית, לכיוון נחל גילה. ניתוח מפורט של הקישוריות באזור זה מובא בהמשך. צפונה לכיוון נחל כוס, אין קישוריות קרקעית ישירה דרך השכונה. לכיוון מזרח, קיים נתק, לפחות עבור צבאים, (דרוש מידע נוסף) בקרבת פורטל המנהרה. כביש המנהרות יוצר קיטוע מלא לאורך כל הדופן הדרומית-מזרחית של שטח התוכנית.

להלן תרשים אזור התוכנית על רקע אתרי טבע עירוניים, עם סימון קיטועים וקישוריות בין התוכנית לשטחים פתוחים סביבה.

תרשים 29: אזור התוכנית על רקע אתרי טבע עירוניים, עם סימון קיטועים וקישוריות בין התוכנית לשטחים פתוחים סביבה



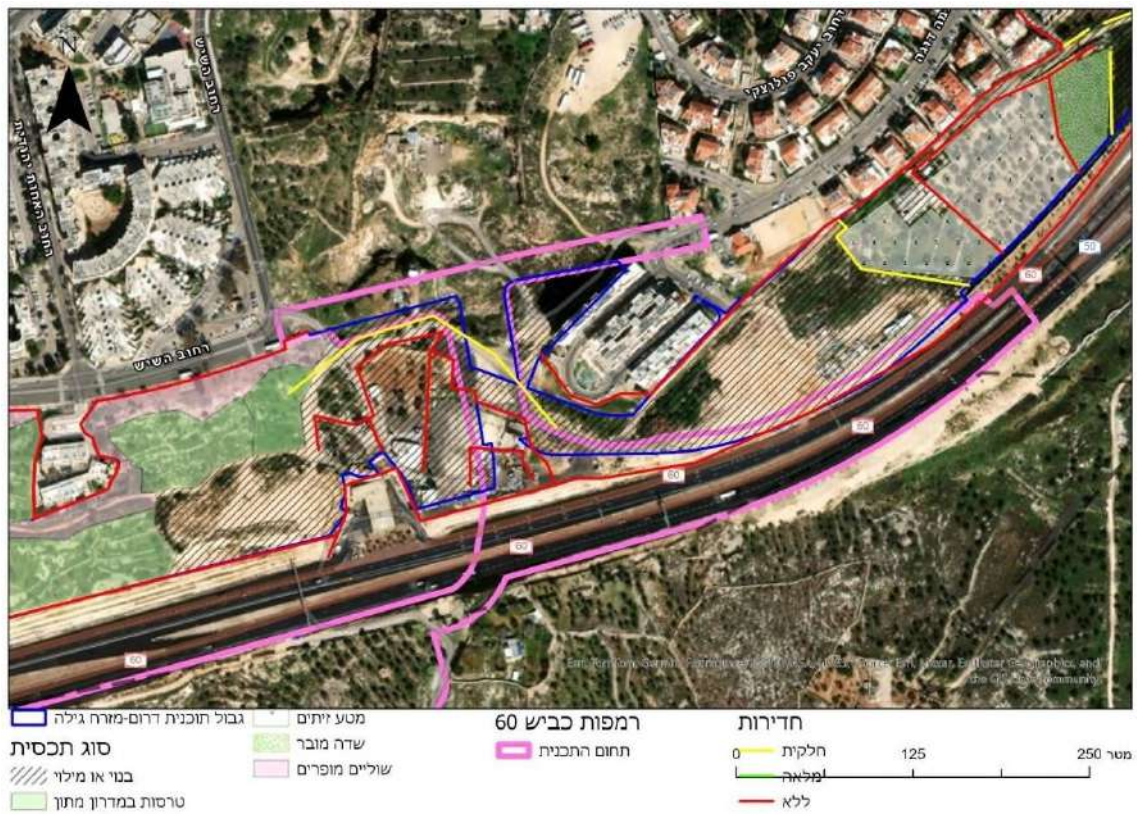
7.2 רציפות וקיטועים בין שטחים פתוחים בתחום התכנית ובצמידות אליה

תרשימים 28-30 מציגים קווי קיטוע (גדרות, כבישים, קירות וכו') וקווי קישוריות לפי רמת הקיטוע/חדירות שלהם. **באדום** מסומנים קווים של קיטוע מלא, ללא חדירות. **בצהוב** – חדירות חלקית, לדוגמה פרצות בגדר, כביש שכונתי הניתן לחציה ע"י קבוצות בע"ח מסוימות וכו'. **בצהוב** מסומן גם מסלול קישוריות חלקית – העובר על או חוצה דרך סלולה או מגרש בנוי או מופר, ומשמש רק חלק מבעלי החיים. **בירוק** מסומן מסלול קישוריות שלמה, שנמצא בשטח שאינו מופר ומאפשר תנועה של כל בעלי החיים.

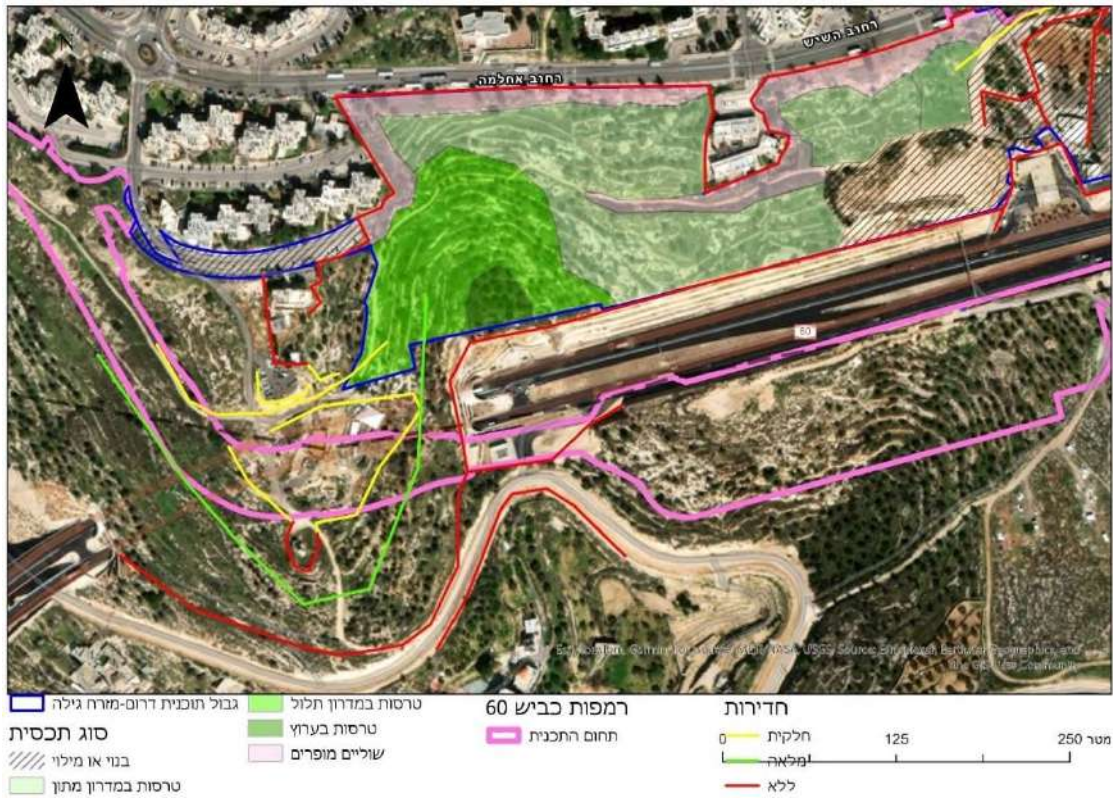
תרשים 30: גידור ורציפות בחלק המזרחי של התוכנית



תרשים 31: גידור ורציפות בחלק המרכזי של התוכנית



תרשים 32: גידור ורציפות בחלק המערבי של התכנית



7.2.1 ניתוח רציפות

7.2.1.1 ניתוח רציפות – חלק מזרחי (תרשים 28 לעיל)

מטע במדרון מתון צפוני-מערבי. ממערב: המטע גובל בקיר גבוה של מתחם ביטחוני, היוצר קיטוע מלא.

תמונה 45: קיר המתחם הבטחוני בגבול המערבי של מטע הזיתים במדרון. קיטוע מלא.



בפינה הדרומית-מערבית קיים שפך עפר ובו שביל המאפשר לעלות מהמטע לחניון מאולתר במגרש עפר ולאזור רחוב השמש המקיף את אזור המחצבה שבמרכז השכונה (תמונה 43). קישוריות חלקית המאפשרת תנועת בעלי חיים שפעילים בשולי המרחב העירוני.

דרום מזרח גילה / סקר טבע עירוני

תמונה 46: מבט מהמטע לדרום-מערב: שביל מטפס על שפך עפר אל מגרש מאולתר שנמצא בין המתחם הביטחוני לבין תחנת המשטרה (שנמצאת במתחם המגודר הנראה בראש שפך העפר).



צפון: רחוב רוזמרין. קיים גידור בשולי המטע, אולם עיקר הקיטוע נגרם על ידי הרחוב, שהוא ציר ראשי בשכונה.

תמונה 47: מבט לצפון-מזרח משולי המטע. הגידור אינו הרמטי, אך מעבר לו נמצא רחוב ראשי – הרוזמרין.



מזרח: בצד הצפוני קיים בית מגורים וסביבו חצר משק. המתחם מאפשר תנועה של בעלי חיים וקישוריות לחלק המטע שמצדו המזרחי של בית מגורים זה. דרומה מחלק זה של המטע קיים מתחם מגורים שהוא גם הגבול המזרחי של השטח העיקרי של המטע. בפינה הדרומית-מזרחית קיימת כניסה אל שטח המטע מכיוון הרחוב, המאפשרת גם תנועה של בעלי חיים ניידים שפעילים במרחב העירוני.

דרום: המטע גובל בשצ"פ, קיימת גדר. קישוריות חלקית בין המתחמים; מטע על במת ההר.
צפון: רחוב רוזמרין, שברוב תחום המגע נמצא במילוי גבוה ומופרד בקיר משטח המטע. מתבצעות עבודות של הרחבת הרחוב והקמת חניון בצדו הצפוני של המטע. קיטוע מלא לכיוון זה (תמונה 45).

תמונה 48: מבט מהמטע לצפון. רחוב רזמרין במילוי, תחום על ידי קיר גבוה. משמאל עבודות הקמת החניון.



מזרח: כביש 60, גורם לקיטוע מלא.

דרום: שטח מופר של שפכי עפר ישנים, יוצר קיטוע עבור חלק מבעלי החיים. דרומה יותר נמצאים מתחמים מגודרים במידה משתנה של הרמטיות. רצף השטח מסתיים עבור בני אדם ובעלי חיים גדולים בגדר בשולי מתחם מגורים פרטי והמשך שלה, המתחבר למתחם בנוי ברחוב שלמה דוגה (תמונה 46).

תמונה 49: רצף הקישוריות מכיוון צפון מסתיים בגידור (מבט לדרום-מערב): מימין מתחם מגורים, משמאל גידור של חלקות פרטיות (מידת ההרמטיות משתנה), לפני גידור המונע מעבר אנשים ובעלי חיים גדולים בין מזרח שטח התוכנית לחלק המערבי.



7.2.1.2 ניתוח רציפות – חלק מרכזי (תרשים 29 לעיל)

במרכז שטח התוכנית נמצאים שטחים מופרים משני צדדיה של תחנת הדלק שבכביש 60. תחנת הדלק נמצאת בשטח חצוב, במפלס נמוך ביחס לשטח שסביבה. משני הצדדים של מתחם תחנת הדלק נמצאים שטחים מופרים בשפכי עפר נרחבים, בשימושים שונים. קישוריות בציר מזרח-מערב באזור זה אפשרית על ידי הקפה של תחנת הדלק ומתחם מגורים הצמוד אליה מצפון. הקישוריות על דרכים קיימות, בשטח מופר, ולכן מסומנת בצהוב – מתוך הנחה שחלק מבעלי החיים הנמצאים בשטחים הטבעיים או במטעי הזיתים נרתעים מכניסה לשטח המופר.

תמונה 50: נקודת הקיטוע בין הצד המזרחי לצד המערבי (תמונה קודמת), מבט מדרום-מערב לכיוון צפון-מזרח. קישוריות חלקית דרך גדרות ושטחים מופרים ופרטיים.



תמונה 51: מבט לכיוון דרום. המתחם שמצפון וסביב תחנת הדלק כולל מגורים (בקדמת התמונה בצד ימין), משטחים מגודרים בשימושים שונים, ואנטנה סלולארית. תנועה בציר מזרח-מערב רק ע"י הקפת המתחם מצפון. אזור זה בתחום החפיפה של התוכנית עם תוכנית רמפות כביש 60.



7.2.1.3 ניתוח רציפות – חלק מערבי (תרשים 30 לעיל)

באזור זה קיימת קישוריות רצופה (למעט חציות כבישים) לאזורי הטבע העיקריים שבהרי ירושלים.

צפון: רחוב אחלמה, ושכונה קיימת. אין קישוריות.

מזרח: קיטוע באזור תחנת הדלק ומזרחה כפי שהוצג לעיל.

דרום: כביש 60, קיטוע מלא.

מערב: קיימת רציפות צרה (צוואר בקבוק) של שטח טבעי לכיוון נחל גילה, ודרכו לנחל רפאים ואזורי טבע נוספים בהרי ירושלים. בצד המערבי של שטח התוכנית, בשלוחה שמעל המנהרה הצפונית של כביש 60, קיימים מתחם צבאי מגודר (פילבוקס), מבני מגורים זמניים וחוות סוסים ("מצפה רחל", תמונה 49), שפכי עפר ופסולת, מגרש חניה מאולתר מדרום לבינוי הקיים בשולי השכונה. השטח הטבעי הרצוף נמצא מדרום לפילבוקס ובמורד המדרון, בין המתקנים של "מצפה רחל" לבין פורטל המנהרה. מדובר ברצועה צרה ברוחב עשרות מטרים בודדות.

מעבר נוסף המאפשר קישוריות חלקית נמצא בתוואי של דרך הביוב, במעלה המדרון ביחס ל"מצפה רחל", בין גדרת סוסים לבין מגרש החניה המאולתר.

תמונה 52: מתקני ההתיישבות "מצפה רחל" – מבנה מגורים למטה וגדרת סוסים בצד שמאל (בהמשך הגדר). במורד המדרון רצועה ברוחב עשרות מטרים בודדות (20-30) בין מתקני ההתיישבות לבין פורטל המנהרה.



7.2.1.4 ניתוח רציפות – לכיוון טנטור וקבר רחל

חציבת המנהרה הצפונית בוצעה מסיבות נופיות ואקולוגיות – שמירה על רציפות המדרון הצפוני של נחל גילה עד לקו פרשת המים. באזור זה, שמדרום-מזרח לכביש 60, קיים שטח פתוח המהווה את קצהו המזרחי של אתר הטבע נחל רפאים. צמוד אליו, ומופרד על ידי קיר אבן, נמצא המוסד החינוכי טנטור, ששטחו מוגדר גם הוא כאתר טבע עירוני.

הגבול הדרומי של השטח הוא דרך הביטחון והמכשול הצמוד אליה. דרך הביטחון נצמדת כמעט לפורטל הצפוני של המנהרה, ומערך של גדר ושער בצד הצפוני של דרך זו מקשה על (וכנראה חוסם) תנועה של צבאים בין תאי השטח שמשני הצדדים של כביש 60. התמונות שהתקבלו משמואל קדושי, פקח התשתיות של רט"ג, דרום מזרח גילה / סקר טבע עירוני

ממחישות את הקיטוע הקיים. התמונות, כולל הסימונים הצבעוניים שעליהן, הן חלק מתקשורת בין רט"ג למתכנני רמפות כביש 60. מטרת רט"ג היא שבסיום עבודות ההקמה של תוכנית זו יתקיים מעבר צר שיאפשר תנועת צבאים בין תאי השטח.

תמונה 53: צילומי מסך מתוך סרטון שפורסם בפייסבוק, בתקופת סגר הקורונה, בתאריך 1.2.2021. העדר כלל 7 צבאים על דרך הביטחון ולידה, בקרבת החיבור של השביל היורד מהפילבוקס אל דרך הביטחון. שימו לב לגדר משני צדדי דרך הביטחון. ייתכן שהשער בגדר הצפונית, בשביל המוביל לפילבוקס, היה פתוח, או שיש פרצות בגדר זו.



אסנת-החלקות שיער ושملות כלה

February 1, 2021 · 🌐

יצאתי לטבע מה יותר יפה על הבוקר כששומעים את ציוצי הציפורים ומביטים בצבאים. שיהיה יום קסום ❤️



👍❤️😱 41

4 comments 1 share



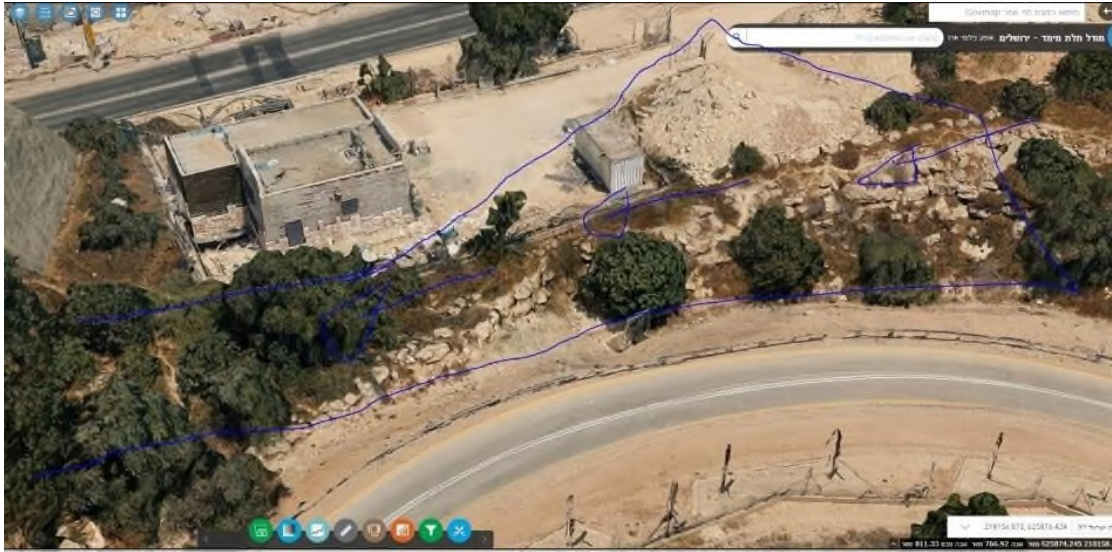
👍❤️😱 41

4 comments 1 share

דרום מזרח גילה / סקר טבע עירוני

אתוס – אדריכלות תכנון וסביבה

תמונה 54: התקבלה משמואל קדושי (רט"ג): הסימון הכחול מראה את רצועת המעבר שרט"ג מנסים ליצור עבור צבאים ובעלי חיים אחרים, בין מבנה האנרגיה שליד פורטל המנהרה לבין דרך הביטחון. היום המעבר ברצועה זו אינו אפשרי.



תמונה 55: מבט מזרחה. משמאל חניית רכבים ליד מבנה האנרגיה. מימין דרך הביטחון. כיום אין אפשרות למעבר צבאים.



תמונה 56: אותו מקום. קיטוע בין השטח שמדרום/מזרח לכביש 60 לבין השטח שבצדו השני של הכביש.



8. סיכום ממצאים וערכיות אקולוגית

בשטח התוכנית תוארו שלושה תאי שטח שיש בהם ערכי טבע; מטעי הזיתים בחלק המזרחי של התוכנית הם בעלי ערכיות אקולוגית בינונית. לאזור הטרסות והזיתים בחלק המערבי של התוכנית ערכיות גבוהה.

תרשים 33: מפת ערכיות מוערכת של תאי השטח בתחום התכנית



8.1 ערכי טבע נקודתיים

- **קבוצת עצים המומלצת לשימור** - במטע במדרון מתון, אורך הצנובר ולידו אלונים מצויים. העצים צולמו ומתוארים בסעיפים 5.1.2, 6.1.4, מצולמים בתמונה מס' 35 ומסומנים במפה של אזור זה (תרשים 27).
- **מתקנים חקלאיים, שומרות** – מאפייני תרבות שיש להם גם חשיבות אקולוגית, באזור המערבי. מצולמים (תמונות 9-11) ומסומנים במפת הממצאים הנקודתיים של אזור זה (תרשים 21).
- **מקבץ איריס ארם-נהריים** - מתועד בסקר באזור הטרסות והזיתים, ומצולם (תמונה 16).
- **מערה** – יש תיעוד מצולם (תמונה 8) ונקודתי במפה (תרשים 21).

8.2 ערכי טבע ונוף כלליים

נוף אזור הטרסות בחלק המערבי של התוכנית עוצב על ידי פעילות אנושית מסורתית האופיינית להרי ירושלים. לאזור זה ערכיות גבוהה וראוי לשמר את הקיים בכל חלק מהשטח שאינו מיועד לפיתוח. המלצות לפיתוח ולשימור בפרק ד.

פרק ב - תיאור התכנית המוצעת

1. מסמכי התכנית

מסמכי התכנית המוצעת מצורפים בנפרד.

2. אחוז השטח המתוכנן לכל ייעוד בתכנית

יושלם בהמשך.

3. חלופות תכנון

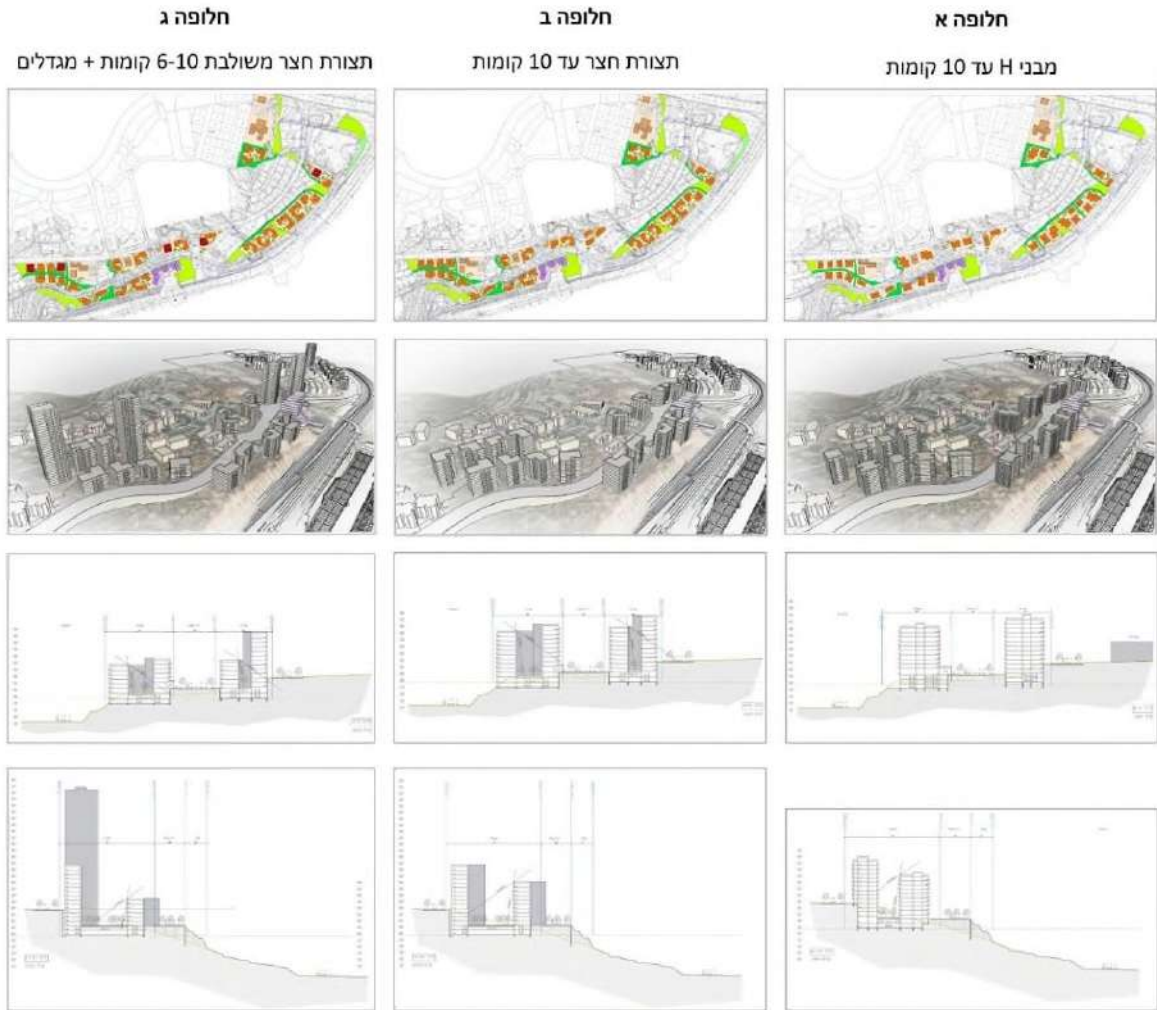
3.1 חלופות בינוי (מגורים, מבני ציבור וכ'ו)

לאורך ההליך התכנוני נבחנו מס' חלופות בינוי. בשל מגבלות הקצאת שטחים לצרכי ציבור מחד ומגבלות תיקון 4 לתמ"א 35, הדורשות הקצאה מינימלית של שטחי פיתוח למגורים - בדיקת חלופות הבינוי נעשתה עבור אותו היקף שטחי דיור, כמפורט להלן:

(1) **חלופה א – מבנים בדידים עד 10 קומות** – מימוש באמצעות מבנים גנריים חזרתיים המבוססים על טיפוס בינוי עם 4 יח"ד בקומה.

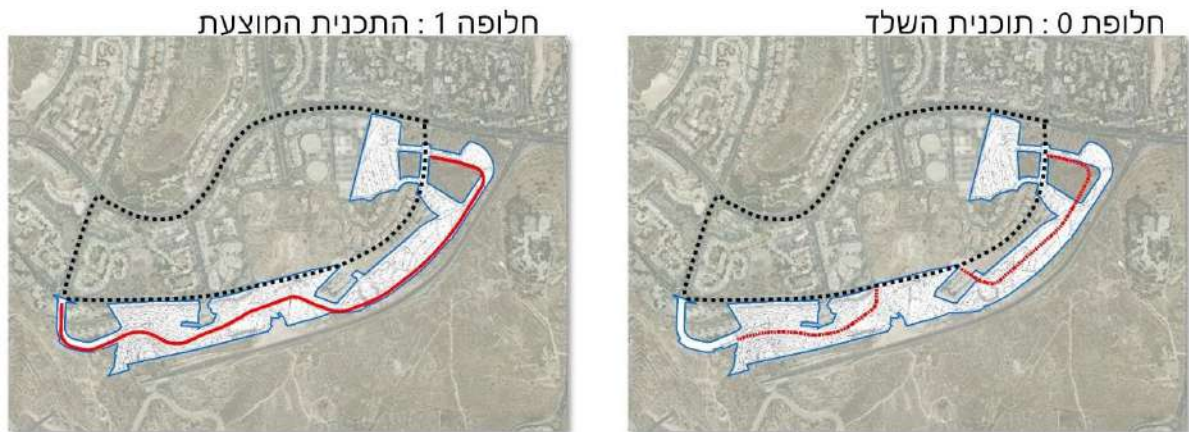
(2) **חלופה ב – תצורת חצר עד 10 קומות** – שימוש במבנים המאולצים להיקף המגרש תוך יצירת שטח חצר לניהול מי נגר, גידול עצים משמעותיים ושטח פנאי לקהילת הדיירים.

(3) **חלופה ג – תצורת חצר משולבת בנייה גבוהה** - שימוש בבניה טורית מאולצת כלפי גבולות המגרש תוך הקפדה על חלל חצר החשוף באופן ראוי לשמש וכן מייצר עירוב באופי בניה מרקמית ומגדלית.



3.2 חלופות דרכי גישה, תנועה ודרכים

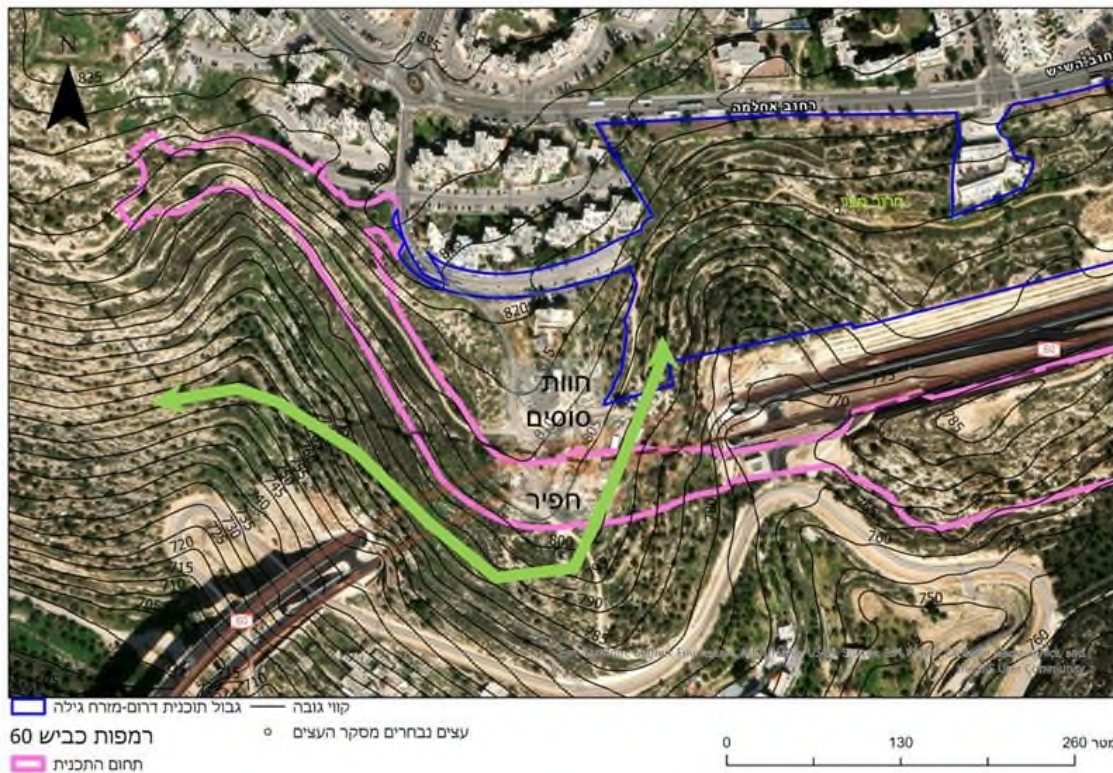
תכנון רשת הרחובות והשבילים העקרונית הותווה עוד בתכנית מס' 101-0125195 "מתאר דרום מזרח גילה" אשר קידומה הופסק אך משמשת כמדיניות להיקף הפיתוח הצפוי וכן עבור שלד הדרכים. עיקר השינוי בתכנית המוצעת הינו בהעצמת הקישוריות לרחובות סמוכים, בין השאר ע"י שימוש בגשר במרכז התכנית וכן בחיבור המשכי לרח' האחלמה בחלקה המערבי של התכנית. ראה להלן:



4. מסדרונות ומעברים אקולוגיים

השצ"פ האקסטנסיבי המתוכנן בקצה הדרומי-מערבי של התוכנית גובל בשטח פתוח במדרונות השלוחה הנחצית על ידי המנהרה הצפונית של כביש 60. שלוחה זו תיחצה על ידי הדרך המתוכננת בתוכנית "רמפות כביש 60" בחפיר. גב השלוחה, ממערב לשטח התוכנית ובמעלה המדרון ביחס לחפיר, תפוס כיום על ידי חוות סוסים השייכת לעמותת "מצפה רחל". בהנחה שהשטח לא יתפנה, תתקיים קישוריות בין השצ"פ האינטנסיבי לבין שטח פתוח לאורך נחל גילה, דרך החפיר המשוקם ובמדרון שמתחתיו, ככל שלא ייפגע בעת עבודות ההקמה או ישוקם בסיומן (ראה תרשים להלן ופירוט נוסף בסעיף 3 בפרק הבא).

תרשים 34: קישוריות בין שצ"פ אקסטנסיבי בשטח התכנית לנחל גילה



בכך ליום כתיבת מסמך זה, רט"ג מנסה להשפיע על תוכנית רמפות כביש 60 כך שתחודש הקישוריות אל השטח שמדרום לכביש 60, מזרחה מהפורטל הצפוני של המנהרה. ככל שמהלך זה יצליח, תיתכן קישוריות גם לכיוון זה, ברצועה הצרה שבין דרך הביטחון לכביש 60, ושטח פתוח מצומצם שיישאר סביב הבינוי המתוכנן ע"י תוכנית הרמפות ממזרח/דרום לכביש 60.

5. שטחים פתוחים

מכסת השטחים הפתוחים כוללת פארק שכונתי בשטח של כ-10 דונם, שצפים אינטנסיביים, שטחי מעברים (מעברי מדרגות) ושצ"פ אקסטנסיבי. פריסת השצ"פ פים מכסה את השכונה במרחקי הליכה של עד 150 מ' רדיוס מרחק אוויר. בנוסף, לאורך כביש 1- הכביש האורכי הראשי המחבר את השכונה הקיימת מצד מערב, ונמשך עד לשכונה המתוכננת בצד מזרח, מתוכננת טיילת הכוללת רצועת הליכה, שביל אופנים ורצועת נטיעות לטובת תשתית צל. התכנית מציעה הפיכת אזור הטרסות במערב התכנית לפארק מרכזי אשר יכלול שבילי

טיול, נקודות תצפית ואתרי פיקניק. מערך שבילי הפארק יבוסס על שבילי עפר קיימים ושבילים חדשים להנגשת הממצאים הארכיאולוגים למבקרים.

תרשים 35: סכמת שטחים פתוחים



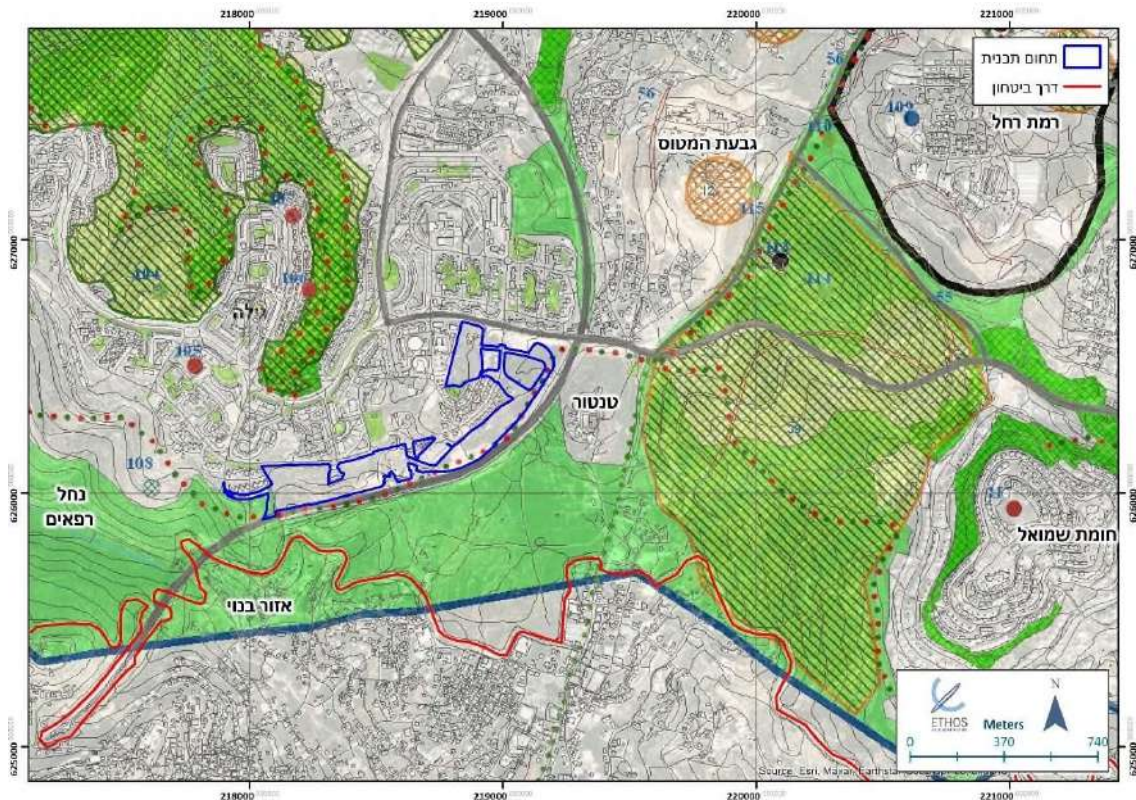
פרק ג - פירוט והערכת השפעות התכנית על האקולוגיה במרחב ההתייחסות

בפרק להלן יוצגו קונפליקטים בין התכנון המוצע לממצאי הסקר שאותרו והוגדרו בפרק א'. לאחר איתור הקונפליקטים, יוצגו המלצות לשם פתרון הקונפליקטים ותכנון מקיים, לרבות הצעות לשינוי התכנית המוצעת.

1. פגיעה ברצף שטחים פתוחים ומסדרונות אקולוגיים

השטח שהתוכנית מייעדת לבינוי סמוך (בקו אוויר) לשטח פתוח מדרום/מזרח לכביש 60, אך אין ביניהם קישוריות עקב הקיטוע הנגרם על ידי הכביש. התוכנית צמודת דופן, ומייעדת לפיתוח שטח צר בין בינוי קיים לבין כביש ארצי, בהתאם למדיניות התכנון בירושלים, כפי שמסומן בתשריט השטחים הפתוחים לתכנית המתאר ירושלים 2000 (טרם הופקדה).

תרשים 36: תחום התכנית על רקע מפת שטחים פתוחים מתאר ירושלים 2000



התוכנית משיקה ל"רצועה הירוקה" המסומנת בתוכנית ירושלים 2000. רצועה זו כוללת בצדה המערבי את פארק נחל רפאים (שנחל גילה מהווה חלק ממנו), ובצדה המזרחי שטחים פתוחים סביב לשכונת חומת שמואל. הסימון הירוק בתוכנית 2000 כולל גם שטחים מבונים ומתעלם ממכשול קו התפר. סימון השטחים הפתוחים בתוכנית האב למרחב הציבורי³ משקף יותר טוב את המציאות. בתוכנית האב מסומנים בקווקוו כחול אזורי המסומנים לשימור (כשטחים פתוחים) בתוכנית 2000, אך בפועל תפוסים על ידי בינוי או פיתוח. בצד שטחים הנמצאים מעבר למכשול, מסומן בקווקוו כחול גם שטח חוות הסוסים "מצפה רחל" שעל השלוחה שבקצה המערבי של התוכנית. הקישוריות דרך השלוחה שמעל המנהרה הצפונית של כביש 60 פגועה כיום על ידי

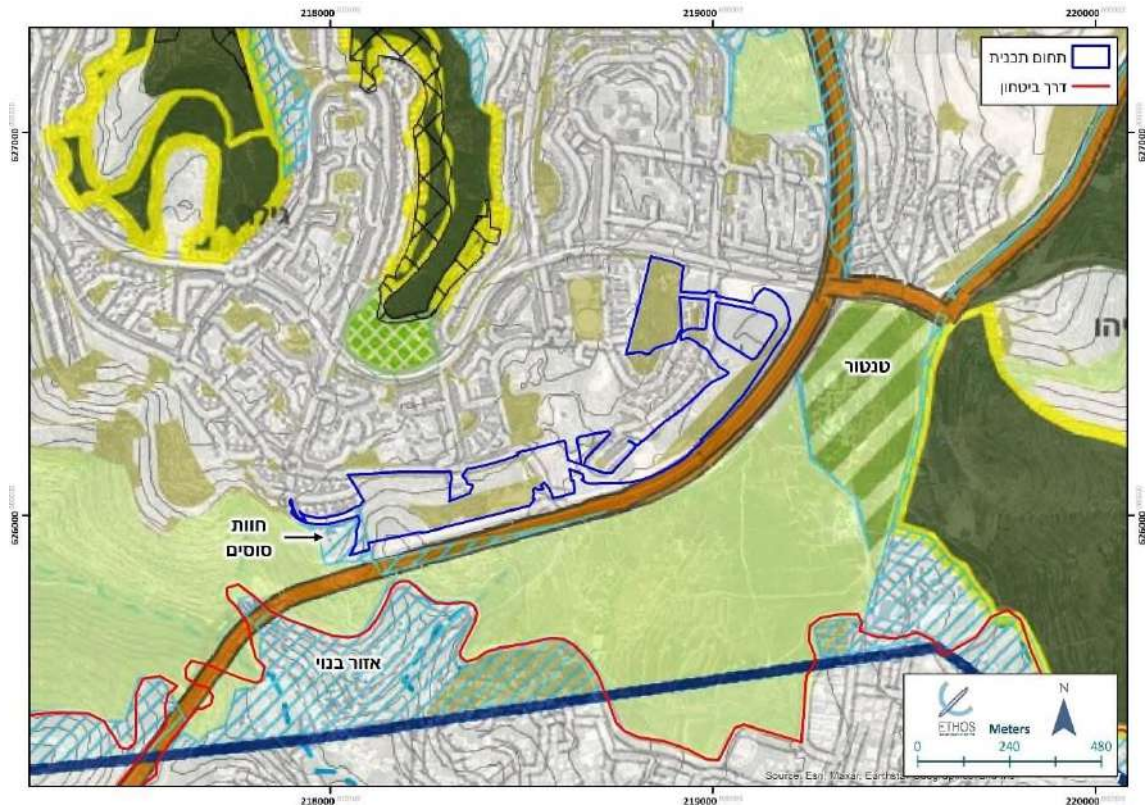
³ תכנית אב למרחב הציבורי בירושלים, הרשות לפיתוח ירושלים

<https://www.jda.gov.il/%D7%AA%D7%9B%D7%A0%D7%99%D7%AA-%D7%90%D7%91-%D7%9C%D7%9E%D7%A8%D7%97%D7%91-%D7%94%D7%A6%D7%99%D7%91%D7%95%D7%A8%D7%99-%D7%91%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%A9%D7%9C%D7%99%D7%9D>

דרום מזרח גילה / סקר טבע עירוני

חוות הסוסים ותוואי דרך הביטחון והמכשול, הקרוב מאד לפורטל הצפוני של המנהרה. הוסבר בפרק הקישוריות (מצב קיים) שעקב הגידור הקיים, אין מעבר של צבאים מכיוון נחל גילה אל השטח שמזרח/דרום לכביש 60.

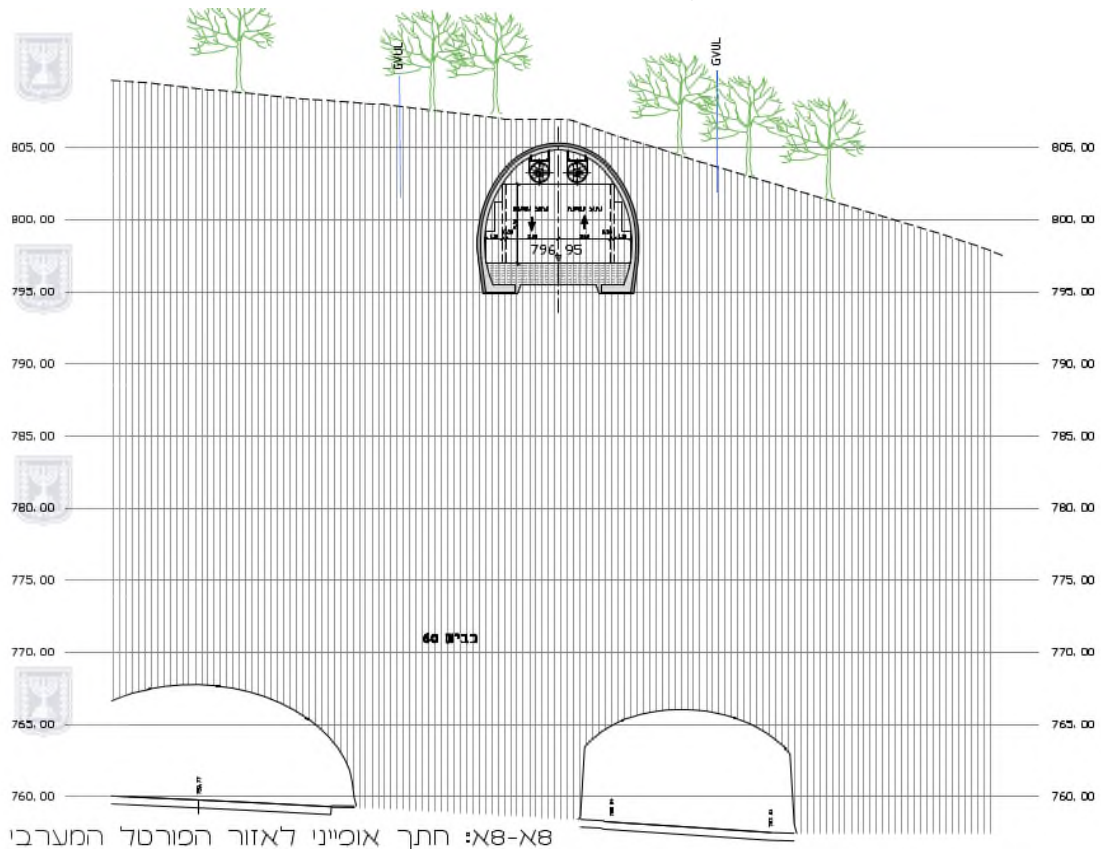
תרשים 37: תחום התכנית על רקע מפת שטחים פתוחים על פי תכנית האב למרחב הציבורים בירושלים



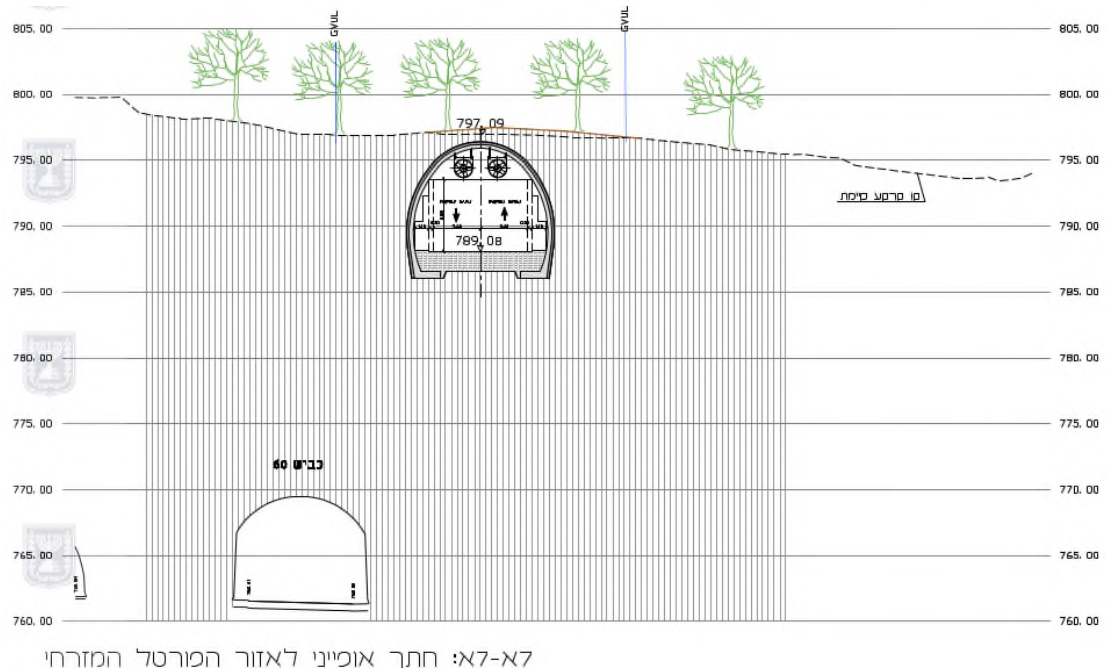
קישוריות אקולוגית אחרי מימוש שתי התוכניות – דרום מזרח גילה ורמפות כביש 60

תוכנית דרום מזרח גילה מציעה בקצה המערבי דרך המקבילה לגבול הבינוי הקיים, ואינה קוטעת רצף של שטח פתוח. תוכנית רמפות כביש 60 מציעה חצייה של השלוחה שמעל מנהרת כביש 60 במנהור מסוג C@C. במהלך ביצוע החפיר תיקטע הקישוריות בין שטח התוכנית לבין השטחים הפתוחים בנחל גילה ונחל רפאים. הפארק המרכזי בתוכנית דרום-מזרח גילה יהיה מקושר לכיוון מערב דרך השטח שישוקם מעל החפיר המוצע על ידי תוכנית רמפות כביש 60. לכיוון מזרח, לפי תוכנית הרמפות, יתקיים מעבר צר (צוואר בקבוק) מתחת/בצד הגשר המוצע בין דרך הביטחון וכביש 60 (ראה חתכים מתוך התשריט עבור רמפות כביש 60, ולאחר מכן בתרשים 38). הוראות תכנית הרמפות (101-0766154) כוללות הנחיות בנושאי סביבה ואקולוגיה המתייחסות לשיקום האזור שמעל החפיר, מניעת דרדר סלעים, שימור של תפקוד המעבר האקולוגי מתחת לגשר המוצע בתוכנית ועוד. ככל שיהיו פיקוח ואכיפה של הוראות אלה, קיים סיכוי שאחרי סיום העבודות תהיה רצועה של שטח פתוח שתאפשר קישוריות משטח התוכנית מערבה, אל נחל גילה, ומזרחה, אל השטח שמדרום-מזרח לכביש 60.

חתך א8 – אזור הפורטל המערבי



חתך א7 – אזור הפורטל המזרחי



הפארק, במטרה לשמר ערכי טבע קיימים בצד הנגשתם לתושבים כמענה לצורך במגע קרוב ואיכותי עם הטבע.

2.4 איתור מזהמים פוטנציאליים

הפיתוח המוצע בחלק המערבי של התוכנית עלול לפגוע באזור המיועד לשימור בשני היבטים: שפכי עפר ודרדור פסולת, נגר עירוני. פרק ד' כולל המלצות למזעור הפגיעה האפשרות מגורמים אלה.

2.5 ערכי תרבות ומורשת

בשטח התוכנית, בעיקר באזור המערבי, טרסות, מתקנים ומבנים חקלאיים, טיפוסיים לחקלאות המסורתית הנהוגה מזה דורות רבים באזור ההר. לשרידים אלה חשיבות נופית, תרבותית וגם אקולוגית. אבני הטרסות הן משאב שראוי לשימוש חוזר בפיתוח המודרני. שומרות הנמצאות במגרשים המיועדים לפיתוח ניתנות לפירוק ושחזור במקום אחר בתחום התוכנית.

2.6 צומח

התוכנית מייעדת לפיתוח שטח טבעי של טרסות וזיתים בחלק המערבי של התוכנית. הפיתוח כולל סלילת כביש ראשי, פיתוח לבינוי מעל הכביש ופיתוח שצ"פ אינטנסיבי מתחת לכביש. בכל האזורים המיועדים לפיתוח תהיה הסרה מלאה של הצומח. בשל מיקום אזורי הפיתוח במעלה המדרון ביחס לשטח המיועד לשימור, תידרש נקיטה של אמצעי זהירות כדי למנוע זליגה של השפעות (כמו דרדור עפר וסלעים) אל השטח המיועד לשימור. בשלב התכנון המפורט יבוצע סקר מפורט כתנאי להיתר לעבודות. ראו המלצות בפרק ד'.

2.7 בעלי חיים

הבינוי המוצע בתוכנית מצמצם שטח פתוח המשמש כיום בית גידול לבעלי חיים. לא אותרו בשטח מקורות מים או אתרי רבייה נקודתיים, והפיתוח המוצע בתוכנית לא יגרום לקיטוע בין השטח המיועד לשימור לבין שטחים פתוחים שנמצאים מחוץ לתוכנית. בתחום התוכנית לא אותרו בעלי חיים בסכנת הכחדה.

2.8 אילוח במינים פולשים – צמחים ובעלי חיים

מינים פולשים קיימים כיום בשטחים המופרים בשטח התוכנית ובשטח הבנוי הקיים. אלה כוללים צמחים (כגון איילנתה בלוטית) ובעלי חיים (כגון מיינה, דררה, תוכי נזירי). בפרק ד' יש המלצות למניעת התפשטות של צמחים פולשים אל השטח המיועד לשימור.

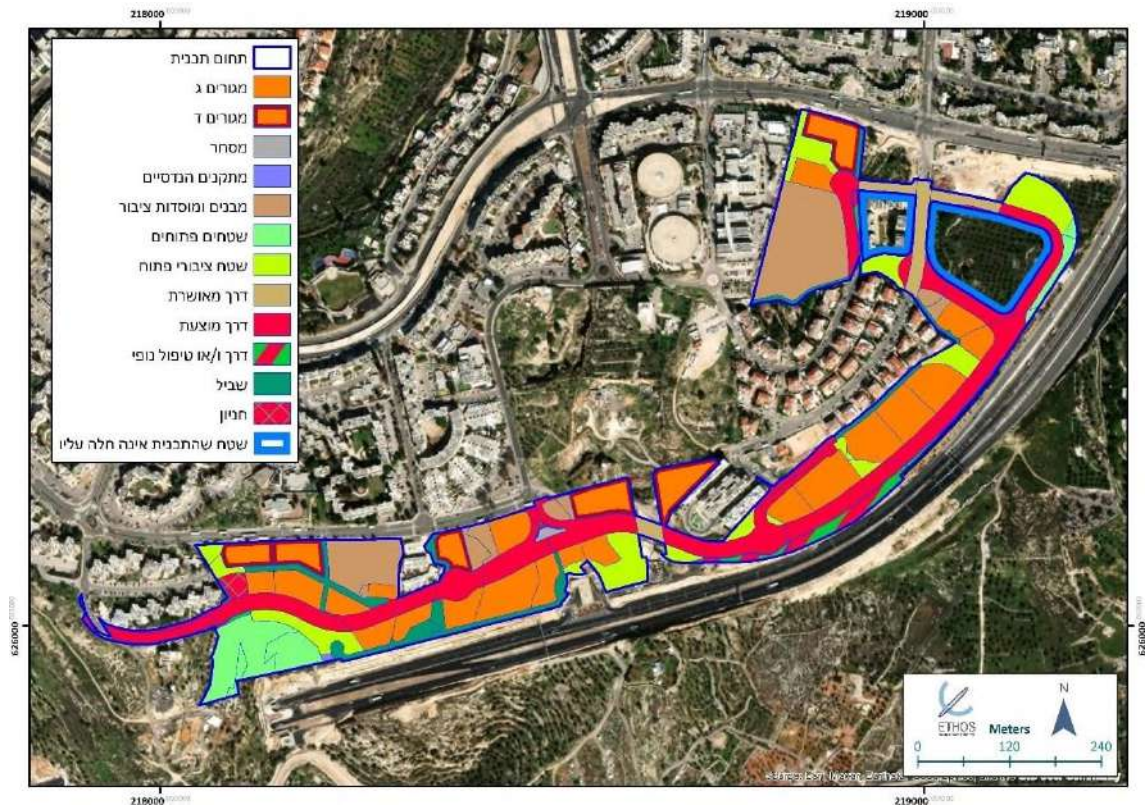
3. חלוקה למדרג בהתאם למדד הרגישות האקולוגית

רוב שטח התוכנית מיועד לפיתוח. השטח המיועד לשימור מצומצם יחסית, ונמצא בחלקו התחתון של מדרון, כשמעליו מוצע שצ"פ אינטנסיבי. מוצע להנגיש את השטח לאוכלוסייה ולטפח אותו תוך שימור ערכי הטבע והתרבות – בסגנון פארק ארכיאולוגי – עם דגש על שימור ושיקום הטרסות, כולל צמחי הבר שהתפתחו עליהן. אל אזור זה, בטרסות הרחבות שבחלק התחתון של הערוץ, ניתן להעתיק שומרה עגולה שנמצאת באזור המיועד

לבינוי. באזור זה יהיה מפגש איכותי בין הציבור לטבע ומורשת האתר. אזור זה מתאים להגדרת "אזור חיץ", כיוון שלהנגשתו למטיילים ידרש שילוט.

אין בתחום התוכנית שטח המתאים להיות מוגדר כאזור מוטה שימור (שעל פי המדיניות העירונית, אין בו, בין היתר, שילוט). השטח מצומצם מדי. בסקר הטבע לא נמצא אתר המחייב שימור קפדני במיוחד, לדוגמא מערה המשמשת משכן לעטלפים או מצוק המשמש לקינון של עוף דורס.

תרשים 39: מפת ייעודי הקרקע. 'שטחים פתוחים' בפארק בפינה הדרום מערבית הוא אזור המוצע כאזור חיץ/מוטה לשימור.



פרק ד' - הנחיות והמלצות

1. שינויים בתכנון

- במהלך הסקר אותר מקבץ עצים משמעותי בתא שטח 400, הכולל אורן הצנובר ואלונים מצויים. ייעוד השטח הוא בית ספר תיכון. הממצאים הועברו למתכננים והתכנון תוקן: המקבץ סווג לשימור ומפלסי התכנון והעמדת המבנים נקבעו בהתאם (ראה תרשים 40 להלן). בתכנון המפורט נדרש לשמור על מרחק ביטחון מספיק סביב העצים כדי שלא לפגוע בשורשים ולגרום לתמותת העצים (ראה תיאור מקרה ותמונות 17-18 בפרק א).

תרשים 40: עדכון התכנון בהתאם לממצאי הסקר (מימין בינוי ישן, משמאל בינוי מעודכן וסימון העצים)



- הרחבת אזור השימור עד לפינה הדרומית-מערבית של התוכנית, במטרה לאפשר רצף של תכנית טבעית בין אזור השימור לשטחים הפתוחים באתרי הטבע בנחל גילה ונחל רפאים. קיום רציפות זו מותנה באיכות השיקום שיבוצע באזור ה C@C בתוכנית רמפות כביש 60.
- דיוק הגבול בין הייעודים "שצ"פ" ו"שטחים פתוחים" בתאי שטח 211, 223-224 בערוץ הדרומי-מערבי, לטובת שימור של טרסות שלמות. בשלב התכנון המפורט יידרש סקר פרטני של הטרסות בתאי השטח המיועדים לשצ"פ ולשטחים פתוחים, תוך התייחסות למצב ההשתמרות שלהן. סקר זה יהווה בסיס לתכנון המטמיע את הטרסות הקיימות, ומתווה את השבילים והמעברים ביניהן על בסיס מצבן. הסקר יכול ערכים נוספים הקיימים בשטח – מערות, מתקנים חקלאיים, משטחי סלע, מקבצי צומח ייחודי (כגון אלון מצוי, אירוס ארם-נהריים) ויהווה בסיס לשילובם בתכנון.

2. קישוריות עם שטחים פתוחים סמוכים, מעברים לבעלי חיים

- סעיפים אלה אינם רלוונטיים. אזור החיץ שישומרו בו ערכי טבע נמצא בפינה הדרומית-מערבית של התוכנית. הקישוריות אליו מותנית בשימושים ובפעולות מחוץ לתחום התוכנית, ואשר לתוכנית זו אין השפעה עליהם.

3. התייחסות לבתי גידול ושימורם

- מקבץ עצים לשימור – ראו לעיל. בבית הספר התיכון.

- **שטחים פתוחים** – ההגדרה הסטטוטורית לאזור החיץ, חלקו התחתון של הפארק השכונתי שבערוץ הדרומי-מערבי. אזור של שימור טרסות וצומח טבעי. שביל להולכי רגל בלבד, שילוט.
- **טרסות ואבנים כמשאב** - טרסות וגלים של אבני סיקול מאפיינים את שטח התוכנית, בדומה למקומות אחרים בהרי ירושלים, שיש בהם חקלאות מסורתית. טרסות פותחו על מנת לאפשר עיבוד חקלאי במדרונות תלולים וכשיטה לשימור קרקע. טרסות הוקמו ב"עבודת יד" ושימור שלהן מותנה בתחזוקה שוטפת. ללא תחזוקה הטרסות מתפוררות ונהרסות במהלך הזמן. בשטח התוכנית בוצע "שחזור" של טרסות, אולי בעת הנחת קו הביוב החוצה את השטח ממזרח למערב (תמונה 57). השחזור בוצע בעבודת כלי הנדסי כבד, ונעשה שימוש בבולדרים גדולים, שונים מהאבנים מהן נבנתה הטרסה במקור. מוצע שבאזורים המיועדים לפיתוח ייאספו, כעבודה מקדימה, אבני הטרסות הקיימות בשטח, וישמשו לשחזור ושיקום טרסות באזור החיץ, וישולבו בקירות ובטרסות בשצ"פים בתחום התוכנית. בעמוד הבא מוצגים ה"שחזור" בבולדרים, ולצדו שיקום מוצלח של טרסות שבוצע כחלק מהשיקום הנופי בעת ביצוע הגשר של כביש 60 מעל נחל גילה.
- לשילוב טרסות בפיתוח יש גם חשיבות אקולוגית, שכן המרווחים שבין אבני הטרסות משמשים מקום מחייה מסתור או רבייה לבעלי חיים, כגון חרדון מצוי וכוס. שימוש במסלעות ובבולדרים, לעומת זאת, יוצר מקומות מחיה מתאימים לשפני סלע ומעודד התפשטות בלתי רצויה שלהם.

תמונה 57: טרסה מקורית (צד ימין) וחלק "משוקם" בבולדרים גדולים (צד שמאל).



תמונה 58: טרסות משוקמות בגשר כביש 60 מעל נחל גילה (צילום: שמואל קדושי, רט"ג). השיקום משחזר את האופי המקורי של הטרסות ודומה מאד למקור. בטרסות המשוקמות ניטעו זיתים. מימין טרסות במצב השתמרות בינוני (הרוסות חלקית) וזיתים ותיקים.



4. צמצום שטחי מחייה של שפני סלע

כאמור לעיל, אין להקים מסלעות בתחום התוכנית. מסלעות משמשות "קרש קפיצה" לשפני סלע ומעודדות התפשטות שלהם אל השטח הבנוי.

5. צמצום מפגעים לבתי גידול – תאורה

אזור החיץ יתוכנן תוך התחשבות בחשיבותו כבית גידול לבעלי חיים. אזור זה יוגדר כ"רגיש לתאורה". תאורת השטחים הסובבים תכלול אמצעים לצמצום של פיזור אור אל אזור זה. באזור החיץ עצמו תתוכנן תאורת שבילים באמצעות גופי תאורה נמוכים, מתחת לקומת אדם (גובה כחצי מטר), שפיזור האור שלהם מוגבל ומופנה כלפי הקרקע.

6. צמצום מפגעים לבתי גידול – דרדרות, שפני עפר

היתר לעבודות עפר יותנה בתכנון מפורט של העבודות, שיכלול הנחיות מפורטות למניעה של דרדרות סלעים ועפר אל אזור החיץ, ואמצעים לפיקוח ואכיפה במהלך הביצוע. הביצוע ילווה על ידי מפקח חיצוני שיחויב לעצור את העבודות ככל שתהיה חריגה או הפרה של הוראות הביצוע. בשלב ראשון, לפני תחילת הביצוע, יסומנו

גבולות הדיקור ויבוצעו אמצעים למניעה של פגיעה בטרסות ובמדרונות המיועדים לשימור, כגון הקמה של גדר אטומה זמנית כמו אסכורית וכד'.

7. צמצום מפגעים לבתי גידול – נגר עירוני

מוצאי ניקוז מוציאים לשטח מים בספיקה גבוהה. הזרימה החזקה עלולה לגרום להתחתרות, הרס טרסות וסחיפת קרקע. מי הנגר מביאים עימם זרעים של צמחים הקיימים בשטח הבנוי, ובכלל זה מינים פולשים, וכן פסולת. יש לתכנן במוצאי הניקוז אמצעים להשקטת הזרימה וללכידה של פסולת. ראוי לתכנן את מוצאי הניקוז במקומות מתאימים להגברת החלחול והעשרת מי התהום.

8. צמחים בעלי חשיבות מיוחדת

בסוף פרק זה מובאת רשימת צמחים, מתוך הצמחים שתועדו בשטח התוכנית, שמומלצים לשילוב בגינון הציבורי והפרטי. הרשימה כוללת עצים, שיחים, בני שיח, מטפסים, עשבונים רב-שנתיים וגיאופיטים. צמחי בר מומלצים לשילוב בעדיפות ראשונה באזורי הגינון המקיפים את אזור החיץ, בו תישמר הצמחייה הטבעית תוך תגבור נקודתי על ידי נטיעות, שתילה או זריעה של צמחים בעלי חשיבות מיוחדת, שיוענקו לאזור זה ממקומות שיפותחו בתחום התוכנית.

9. מינים פולשים

- ◀ טרם תחילת העבודות יבוצע סקר מינים פולשים בתחום התוכנית בו יסומנו ריכוזי צמחים פולשים ויוצע מנגנון לטיפול בהם.
- ◀ בסקר המפורט יש לסמן אזורים "כשרים" לחישוף, שיש בהם קרקע עם צומח טבעי, ללא פולשים. יש לשמור קרקע זאת עבור חיפוי בשטחים המיועדים לצומח טבעי/שיקום נופי. יש לתחזק את הערמות ולנסות לקצר את התקופה שהן ממתונות. יש לפזר את חומר החיפוי בשלב מוקדם ככל הניתן, לנטר ולסלק הופעה של צמחים בלתי רצויים – לא רק פולשים, גם מתפרצים כמו גדילן או חרצית.
- ◀ יש להמשיך בניטור עד להתייצבות הצומח – ככל שיידרש. כך בכל המקומות שיש בהם שיקום נופי וכן בשטח לשימור.
- ◀ הטיפול במינים הפולשים יבוצע ע"פ הפרוטוקול המפורט במסמך "מזעור השפעות צמחים פולשים וטיוב ממשק הצומח בשולי כבישים בתשתיות נתיבי ישראל", דפור-דרור, 2018.
- ◀ בתכנית הנטיעות ייאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.
- ◀ אדמת מילוי מיובאת לא תכיל קרקע המכילה זרעי מינים פולשים.
- ◀ עם סיום העבודות, יש לערוך סיורי בקרה וניטור ע"י אקולוג עד להתייצבות הצומח כמפורט לעיל. יש לטפל בכל פרט חדש של צמח פולש מיד עם איתורו בהתאם למסמך המוזכר לעיל.
- ◀ הטיפול השוטף במינים פולשים יבוצע עד משך של 3 שנים מגמר ביצוע.

10. בללי

על כל שטח התכנית יחולו הוראות "אזור לשימור", "אזור חייץ", "אזור מוטה פיתוח", על פי ההגדרות המופיעות בחוברת "טבע בעיר ירושלים – מדיניות אקולוגית כלל עירונית" יולי 2013, חלק ג' הנחיות, סעיפים 5.2, 5.3.

רשימת צמחים מומלצים

כל הצמחים הכוללים ברשימה להלן תועדו בשטח התוכנית. רוב הצמחים הם צמחי בר מקומיים. מיעוטם משמשים בגינון סמוך לשטח הטבעי בתוכנית. מומלץ לשלב צמחי בר בגינון בשצ"פ האינטנסיבי, הסובב את אזור החיץ. בכך יהווה השצ"פ אזור מעבר בין השטח הטבעי שבאזור החיץ לבין השטח המבונה בשאר השכונה. עבור כל צמח מפורטים צורת הצמיחה (עץ/שיח/בן שיח/עשבוני רב-שנתי/מטפס), הסרת הנוף בעונה הקשה (הנוף של גיאופיטים וחלק מהעשבוניים הרב-שנתיים מוסר ואינו קיים בעונת היובש), והערות נוספות.

טבלה 16: מינים מומלצים

שם מין	צורת חיים	הסרת הנוף בעונה הקשה	בית גידול (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	רמת מופרות	הערות
אגס סורי	עץ	קיימא	חורש ויער ים-תיכוני	בעיקר טבעי	פריחה ופירות
אוג הבורסקאים	שיח	קיימא	חורש ויער ים-תיכוני	חצי-חצי	צבעי שלכת, פירות
אורן הצנובר	עץ	קיימא	בתי-גידול מופרעים-מופרים	מופר בלבד	עץ גבוה, צל רחב
אורן ירושלים	עץ	קיימא	חורש ויער ים-תיכוני	בעיקר מופר	במרביית הארץ - נטוע
אזוב מצוי	בן-שיח	קיימא	חורש ויער ים-תיכוני, בתות, מחשופים של סלעים קשים	טבעי בלבד	תבלין, צוף
אירוס ארם-נהריים	גיאופיט	חלוף	בתות, בתי-גידול מופרעים-מופרים	בעיקר מופר	פריחה
אכילאה קטנת-פרחים	עשבוני רב-שנתי	חלוף	בתות	חצי-חצי	פריחה
אלה ארץ-ישראלית	עץ	קיימא	חורש ויער ים-תיכוני	בעיקר טבעי	צבעי שלכת, מזון לציפורים
אלון מצוי	עץ	קיימא	חורש ויער ים-תיכוני	בעיקר טבעי	צל טוב, ממדים גדולים במשך הזמן
אלקנה סמורה	בן-שיח	קיימא	בתות	טבעי בלבד	פריחה כחולה
אשבל כרתי	עשבוני רב-שנתי	קיימא	בתות	טבעי בלבד	
בוצין סיני	עשבוני רב-שנתי	קיימא	ערבות-שיחים, מדבר	בעיקר טבעי	פיסולי
ברוש מצוי	עץ	קיימא	מחשופים של סלעים קשים	בעיקר מופר	זן אופקי מומלץ לצל, במקבצים קטנים
גלונית הסלעים	בן-שיח	קיימא	מחשופים של סלעים קשים	טבעי בלבד	
גלונית מצויה	בן-שיח	קיימא	בתות, מחשופים של סלעים קשים	טבעי בלבד	
געדה כרתית	בן-שיח	קיימא	בתות	טבעי בלבד	
געדה ממושקת	בן-שיח	קיימא	בתות	טבעי בלבד	
געדה מצויה	בן-שיח	קיימא	בתות	טבעי בלבד	תבלין
גפן היערות	שיח/מטפס	קיימא	בתי-גידול לחים	בעיקר מופר	מומלץ להשתמש בזנים מקומיים

שם מין	צורת חיים	הסרת הנוף בעונה הקשה	בית גידול (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	רמת מופרות	הערות
דם-המכבים האדום	עשבוני רב-שנתי	חלוף	בתות	טבעי בלבד	
זית אירופי	עץ	קיימא	חורש ויער ים-תיכוני	טבעי בלבד	זנים מקומיים
זקניים משובלים	עשבוני רב-שנתי	קיימא	בתות	טבעי בלבד	מהדגניים
זקן שער	עשבוני רב-שנתי	קיימא	בתות, מחשופים של סלעים קשים	טבעי בלבד	מהדגניים
חטמית זיפנית	עשבוני רב-שנתי	קיימא	בתות	טבעי בלבד	פריחה
חיננית הבתה	עשבוני רב-שנתי	חלוף	בתות	טבעי בלבד	פריחה עונתית בתחילת החורף
חלבוב מגובשש	בן-שיח	קיימא	בתות	בעיקר טבעי	פיסולי, צבעוני
חפורית הפקעים	עשבוני רב-שנתי	קיימא	בתות	בעיקר טבעי	מהדגניים
חצב מצוי	גיאופיט	חלוף	בתות	טבעי בלבד	פריחה בסתיו, עלים בחורף
חרוב מצוי	עץ	קיימא	חורש ויער ים-תיכוני	בעיקר טבעי	טבעי וגם נטוע
כליל החורש	עץ	קיימא	חורש ויער ים-תיכוני	בעיקר טבעי	גם נטוע
כלנית מצויה	גיאופיט	חלוף	בתות, ערבות-שיחים	טבעי בלבד	פריחה עונתית
כנפה חרוקה	עשבוני רב-שנתי	חלוף	בתות	טבעי בלבד	צהוב בולט
כתלה חריפה	בן-שיח	קיימא	מחשופים של סלעים קשים	טבעי בלבד	תבלין
כתמה עבת-שורשים	עשבוני רב-שנתי	חלוף	בתות	טבעי בלבד	עונת פריחה ארוכה
לבנה רפואי	עץ	קיימא	חורש ויער ים-תיכוני	טבעי בלבד	
לוטם מרווני	בן-שיח	קיימא	בתות	טבעי בלבד	לבן
לוטם שער	בן-שיח	קיימא	בתות	טבעי בלבד	ורוד
לוטמית דביקה	בן-שיח	קיימא	בתות	טבעי בלבד	
לוטמית ערבית	בן-שיח	קיימא	בתות	טבעי בלבד	
מיש דרומי	עץ	קיימא	חורש ויער ים-תיכוני	בעיקר מופר	נשיר, חזק
מלעניאל קצר-מלענים	עשבוני רב-שנתי	קיימא	בתות	טבעי בלבד	מהדגניים, ירוק חי
מרוות יהודה	עשבוני רב-שנתי	חלוף	בתות	טבעי בלבד	צבע סגול בולט
מחות ירושלים	עשבוני רב-שנתי	חלוף	חורש ויער ים-תיכוני	טבעי בלבד	פריחה עונתית, צל
נורית אסיה	גיאופיט	חלוף	בתות	טבעי בלבד	פריחה עונתית
נפית כפופה	בן-שיח	קיימא	בתות	טבעי בלבד	סגול
נשרן מכחיל	עשבוני רב-שנתי	קיימא	בתות	טבעי בלבד	מהדגניים
סתונית ירושלים	גיאופיט	חלוף	בתות	טבעי בלבד	פריחה עונתית בסתיו
עוזרר קוצני	עץ	קיימא	חורש ויער ים-תיכוני	טבעי בלבד	פריחה ופירות
עירית גדולה	גיאופיט	חלוף	בתות, ערבות-שיחים	בעיקר טבעי	פריחה עונתית
עכנאי שרוע	בן-שיח	קיימא	בתות	חצי-חצי	

שם מין	צורת חיים	הסרת הנוף בעונה הקשה	בית גידול (עפ"י צמחיית ישראל ברשת)	רמת מופרות	הערות
ער אציל	עץ	קיימא	חורש ויער ים-תיכוני	נטוע באזור התוכנית	צל טוב
פיקוס התאנה	עץ	קיימא	בתי-גידול לחים	חצי-חצי	זנים מקומיים
פעמונית קיפחת	עשבוני רב-שנתי	חלוף	בתות	טבעי בלבד	פריחה בסוף העונה
צורית גבוהה	בן-שיח	קיימא	מחשופים של סלעים קשים	טבעי בלבד	פיסולי
ציבורת ההרים	עשבוני רב-שנתי	קיימא	בתות	טבעי בלבד	מהדגניים
ציפורן נקוד	עשבוני רב-שנתי	קיימא	בתות, ערבות-שיחים	טבעי בלבד	פריחה בקיץ
ציפורנית נפוחה	עשבוני רב-שנתי	חלוף	בתות	טבעי בלבד	פריחה עונתית, פיסולי
צלף קוצני	בן-שיח	קיימא	מחשופים של סלעים קשים, בתי-גידול מופרעים-מופרים	חצי-חצי	קוצני, לשלב בקירות
צמרנית הסלעים	בן-שיח	קיימא	מחשופים של סלעים קשים	בעיקר טבעי	
קורנית מקורקפת	בן-שיח	קיימא	בתות	טבעי בלבד	תבלין
קערורית סגולה	עשבוני רב-שנתי	חלוף	בתות	טבעי בלבד	פריחה בסוף העונה
רימון מצוי	עץ	קיימא	בתי-גידול מופרעים-מופרים	מופר בלבד	זנים מקומיים
רקפת מצויה	גיאופיט	חלוף	חורש ויער ים-תיכוני, בתות	טבעי בלבד	פריחה ארוכה, עמיד לצל
שלהבית דביקה	בן-שיח	קיימא	בתות	טבעי בלבד	
שעורת הבולבוסין	עשבוני רב-שנתי	חלוף	בתות	בעיקר טבעי	מהדגניים
שקד מצוי	עץ	קיימא	חורש ויער ים-תיכוני	בעיקר מופר	זנים מקומיים