טופס פירוט ההתנגדות לתכנית 101-1024645

תאריך: 27 מאי 2025

מען המתנגדים: אלעזר המודעי 4, ירושלים

שמות המתנגדים מצורפים למטה.

פירוט ההתנגדות:

אנו בעלים של דירות בבניין באלעזר המודעי 4 ירושלים. אנו מביעים בזאת את התנגדותינו לתכנית המוצעת בקרבת בניינו.

הפרויקט, ובמיוחד שני המגדלים בני 40 ו-30 קומות המתוכננים לקום במסגרת התכנית 101-1024645 המוצעת, אמור לפגוע בצורה ניכרת ברמת האור וחשיפה לשמש ישירה בדירה ובגג הבניין: כמתואר "בחוות דעת סביבתית" שבוצעה ע״י ״לשם שפר איכות סביבה בעמ״ ושהוגשה בפברואר 2025 לוועדה המחוזית ירושלים, (סעיף 3.2.2, עמ' 62-43).

על פי בדיקת ההצללה של הפרויקט על הבניין שלנו עולה:

1. לפי הקריטריון המוצע, נדרשת חשיפה לשמש של 50% משטח גגות מבנים בסביבת התוכנית ביום שיא החורף במשך 4 שעות לפחות, בין השעות 9:00-15:00. על אף זאת, על פי הבדיקה, הבניין, במצבו לאחר ביצוע הפרויקט, לא יעמוד בקריטריון חשיפת גגות לשמש חורפית. במצב המוצע אחוז הגג החשוף ל- 4 שעות שמש יהיה אפס!!
המשמעות תהיה שימוש באנרגיה מלאכותית מזהמת במקום ניצול אנרגיית השמש לחימום.
2. עפ"י הקריטריון, נדרשת חשיפה ל- 4 שעות שמש או יותר בחזיתות דרומיות, בין השעות 09:00-15:00 בעונת החורף על אף זאת, במצב המוצע, החזית הדרומית של הבניין שלנו, הרגיש בחותם צל התכנית אשר עמדה במצב הקיים אינה חשופה לקרינת שמש נאותה ועל כן עבורה לא מתקיימת עמידה בקריטריון החשיפה לחזיתות דרומיות.
על כן תדרש מדיירי הדירות בבניין שהות יומית ארוכה יותר באור שמקורו בחשמל, ולא באור טבעי.
3. על פי "מדעון הבריאות", חשיפה לאור טבעי משפיעה באופן ישיר על המערכת האנדוקרינית שלנו, ובפרט על ייצור הורמון המלטונין, האחראי על מחזור השינה-ערות. תאורה טבעית מסייעת בשמירה על מקצב צירקדי בריא, מה שמשפר את איכות השינה ומפחית את הסיכון לדיכאון עונתי. בנוסף, חשיפה לאור שמש מסייעת בייצור ויטמין D, החיוני לבריאות העצמות ולמערכת החיסון.
4. במצב זה תפגע איכות החיים של דיירי הבניין, ובהמשך כתוצאה מכך גם תיווצר פגיעה בערכן של דירות הבניין. אנו מזכירים שרוב רובם של בעלי הדירות בבניין רכשו אותן עוד בטרם שונתה מדיניות התכנון המקומית והמחוזית, ובעת רכישתן בעלי הדירות לא היו יכולים לצפות שינוי זה במערכת השיקולים שהניעו אותם לרכוש את דירותיהם בתוך העיר ההסטורית, אזור בו היתה מתחיבת מגבלת גובה משמעותית לבניינים. על כן יש להתחשב בהסתמכותם של בעלי הדירות על המדיניות התכנונית שהיתה נהוגה בעת רכישת הדירות.

המתנגדים:

שלמה קליין תז 37620515

יואב לפיד תז 025515963

אלון אמתי תז 024154858

ריטה סאקס תז 227583275

כפיר בן עזרא תז 303086961

ברוך יורם בורוכוביץ תז 053370391

מורן לוסטיג תז 059833038

קלרה טאובנפלד מספר דרכון 659110937

מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
08/01/2024
להפקיד את התכנית
30/03/2025
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית
תכנית 101-1024645 27/02/2025 11:12:56 נספח איכות הסביבה נספח סביבה

לשם שפר
איכות סביבה

תכנית מס' 101-1024645

פינוי בינוי רחוב חסדא ויהושע בן נון, ירושלים

חוות דעת סביבתית

ירושלים – פברואר 2025

לשם שפר איכות סביבה בע"מ
רח' הנטקה 36, ת.ד. 3694, ירושלים 91036,
טלפון 02-6427684, פקס. 02-6427103
דוא"ל shl@shl.co.il

תכנית מס' 101-1024645

פינוי בינוי רחוב חסדא ויהושע בן נון, ירושלים

חוות דעת סביבתית

חוות הדעת הוכנה ע"י:	**לשם - שפר איכות סביבה בע"מ**
עבור:	**שיכון ובינוי**
עורך החו"ד:	איתי לנדאו
רוחות והצללה:	אריאל אוחנה
גרפיקה:	נינה ארנוביץ
ניהול הפרויקט	ארץ ניהול פרויקטים

תוכן העניינים

פרק א' תיאור התכנית וסביבתה 6

1.1 מיקום וסביבת התכנית 6

1.2 שימושי קרקע 6

1.3 ייעודי קרקע בשטח התכנית ובסביבתה 9

1.3.1 תכניות מתאר ארציות 9

1.3.2 תכנית מתאר מחוזית 9

1.3.3 תכניות מתאר מקומיות 13

1.3.4 תכנית מפורטות 20

פרק ב' תיאור התכנית 22

פרק ג' השפעות סביבתיות 25

3.1 רוחות 25

3.1.1 קריטריון להערכת השפעת רוח על האדם 25

3.1.2 אקלים הרוח באזור התוכנית 26

3.1.3 המודל 28

3.1.4 תוצאות וניתוחן 31

3.1.5 **סיכום** 41

3.2 הצללה 42

3.2.1 יעדי תכנון בנוגע לחשיפה לשמש 42

3.2.2 בדיקת הצללה 42

3.2.3 תוצאות ניתוח ההצללות 51

3.2.4 סיכום 60

3.3 זיהום קרקע 62

3.4 רעש 62

3.4.1 רעש מכבישים 62

3.4.2 רעש מצירי רק"ל 62

פרק ד' הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים 63

4.1 הנחיות כלליות לשלבי הבניה 63

4.1.1 רעש 63

4.1.2 רעידות 63

4.1.3 מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה 63

4.2 הריסת מבנים 64

4.3 אזבסט 64

4.4 פסולת בניין 64

4.5 רעש 64

4.6 איכות אוויר 65
4.7 עירוב שימושים 65

רשימת טבלאות

טבלה א-1: שימושי קרקע בשטח התכנית וסביבתה 6

טבלה ג-1:דרגות נוחות בהתאם למהירות רוח שקולה 25

טבלה ג-2:נוחות מכאנית – אחוז הזמן המותר לעוצמות הרוח באזורים עירוניים שונים 25

טבלה ג-3:בטיחות הולכי רגל 25

טבלה ג-4: סיכום נתוני הקלט למודל 29

טבלה ג-5:תיאור המבנים שבתחום חותם צל התוכנית 48

טבלה ג-6: השוואה בין אחוז חשיפת הגגות לשמש חורפית במצב הקיים והמוצע 52

טבלה ג-7: השוואה בין אחוז חשיפת החזיתות לשמש חורפית במצב הקיים והמוצע 55

- טבלה ג-8: פירוט החריגות מהקריטריון במבנים בסביבת התוכנית 60

רשימת תרשימים

תרשים א.1: מיקום התכנית וסביבתה על רקע מפה עירונית 7

תרשים א.2: מיקום התכנית ושימושי קרקע בסביבה על רקע תצלום אוויר 8

תרשים א.3: גבול התכנית על רקע תשריטי תמ"א 35 ותמ"א 1/35 10

תרשים א.4: גבול התכנית על רקע תשריטי תמ"א 1 11

תרשים א.5: גבול התכנית על רקע תשריטי תמ"מ 30/1 12

תרשים א.6: גבול התכנית על רקע תשריטי תכנית מתאר ירושלים 2000 14

תרשים א.7: גבול התכנית על רקע תשריט תכנית המתאר 62 19

תרשים א.8: גבול התכנית על רקע מפת קומפילציה של תכניות מפורטות 21

תרשים ג.1: שושנת הרוחות לשנים 2019-2024 בתחנת הניטור "ג'נרלי" והתפלגות נשיבת הרוח בעוצמות שונות 27

תרשים ג.2: מבני התוכנית וסביבתה כפי שהוצגו במודל במבט מדרום 30

תרשים ג.3: שכיחות הרוח למצבים "לא נוחים" ומעלה במפלס הולכי הרגל 32

תרשים ג.4: שכיחות הרוח למצבים "קשים" ומעלה במפלס הולכי הרגל 34

תרשים ג.5: שכיחות הרוח למצבים לא "סבילים" ומעלה במפלס הולכי הרגל 37

תרשים ג.6: שכיחות הרוח למצבים "מסוכנים" ומעלה במפלס הולכי הרגל 39

תרשים ג.7: חותם הצל של התוכנית על הסביבה בעונות השנה השונות 43

תרשים ג.8: חותם הצל של התוכנית בעונות השנה השונות על רקע ייעודי קרקע 46

תרשים ג.9: ההשתנות השעתית של היטל הצל של התוכנית ביום ה-21 בדצמבר על הסביבה על רקע ייעודי קרקע 47

תרשים ג.10: שעות שמש על גגות מבנים רגישים בסביבת התוכנית ביום ה-21 לדצמבר, בין השעות 09:00-15:00 במצב הקיים והמוצע 51

תרשים ג.11: חשיפת חזיתות דרומיות בסביבת התוכנית ביום ה-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00 במצב הקיים והמוצע 54

תרשים ג.12: חשיפה לשמש של שצ"פים בסביבת התוכנית ביום ה-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00, במצב הקיים ומוצע 56

תרשים ג.13: שעות שמש על גגות הבינוי המוצע ביום ה-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00 57

תרשים ג.14: שעות חשיפה לשמש על חזיתות דרומיות של הבינוי המוצע ביום ה-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00 58

תרשים ג.15: חשיפה לשמש של השצ"פ בשטח התוכנית ביום ה-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00 59

מבוא

תכנית מס' 101-102464 הינה תכנית להתחדשות עירונית בהליך של פינוי-בינוי בשכונת קטמונים בירושלים, בין הרחובות יהושע בן נון מצפון, אלעזר המודעי ממזרח ויוחנן בן זכאי מדרום.

התכנית מציעה פינוי והריסת מבני מגורים ובמקומם הקמת מבנים חדשים הכוללים שטחים ביעוד מגורים, מסחר, ציבור ושצ"פ.

חוות הדעת הסביבתית להלן סוקרת את ההיבטים הסביבתיים של המצב הקיים ואת ההשפעות הסביבתיות של התכנית, עפ"י דרישות עיריית ירושלים.

פרק א'
תיאור התכנית וסביבתה

1.1 מיקום וסביבת התכנית

התכנית ממוקמת בצפון-מזרח שכונת קטמונים בירושלים, בין הרחובות יהושע בן נון מצפון, אלעזר המודעי ממזרח ויוחנן בן זכאי מדרום.

שטח התכנית נמצא בלב אזור מגורים סמוך לפארק המסילה.

שטח התכנית באזור מישורי יחסית, בגובה של 725 מ' מעל פני הים.

מיקום התכנית וסביבתה על רקע מפה עירונית מוצגים בתרשים מס' א.1.

1.2 שימושי קרקע

שטח התכנית הינו מתחם מגורים הכולל מבנים בני 4 קומות וחנייה.

טבלה א-1 להלן מפרטות את שימושי הקרקע בשטח התכנית וסביבתה הקרובה:

טבלה א-1: שימושי קרקע בשטח התכנית וסביבתה

מס'	שימוש	מיקום ביחס לתכנית [מ']
1	מגורים	בשטח התכנית
2	מגורים	בצמוד סביב גבול התכנית
3	תחנת תדלוק	כ-95 מ' דרום מזרח
4	שטיפת מכוניות	כ-75 מ' דרום מזרח
5	מסחר	כ-65 מ' דרום מזרח
6	בי"כ	כ-80 מ' מזרחית

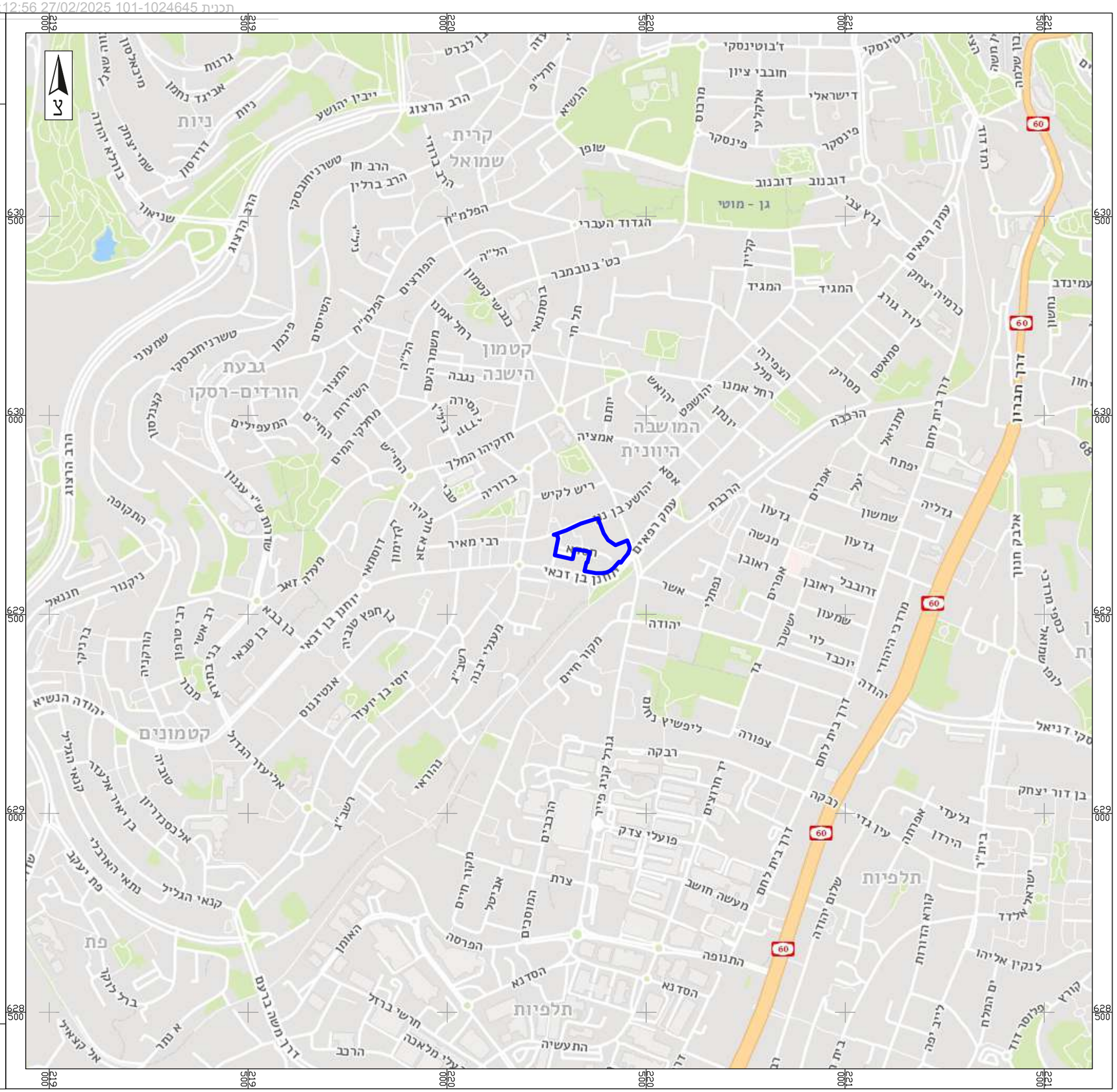
סביבת התכנית מאופיינת בעיקר במבני מגורים, שימושי ציבור ותחנת דלק.

תרשים מס' א.2 מציג את שימושי הקרקע בשטח ובסביבת התכנית, על רקע תצלום אוויר, עפ"י מספרי המפתח המופיעים בטבלה.

תרשים מס' א.1
מיקום התכנית וסביבתה
קנ"מ 1:10,000

מקרא:

גבול התכנית



לשם שפר
איכות סביבה

תרשים מס' א.2
מיקום התכנית ושימושי קרקע בסביבה על רקע תצלום אוויר
קנ"מ 1:1,250

מקרא:

גבול התכנית

1 - מגורים

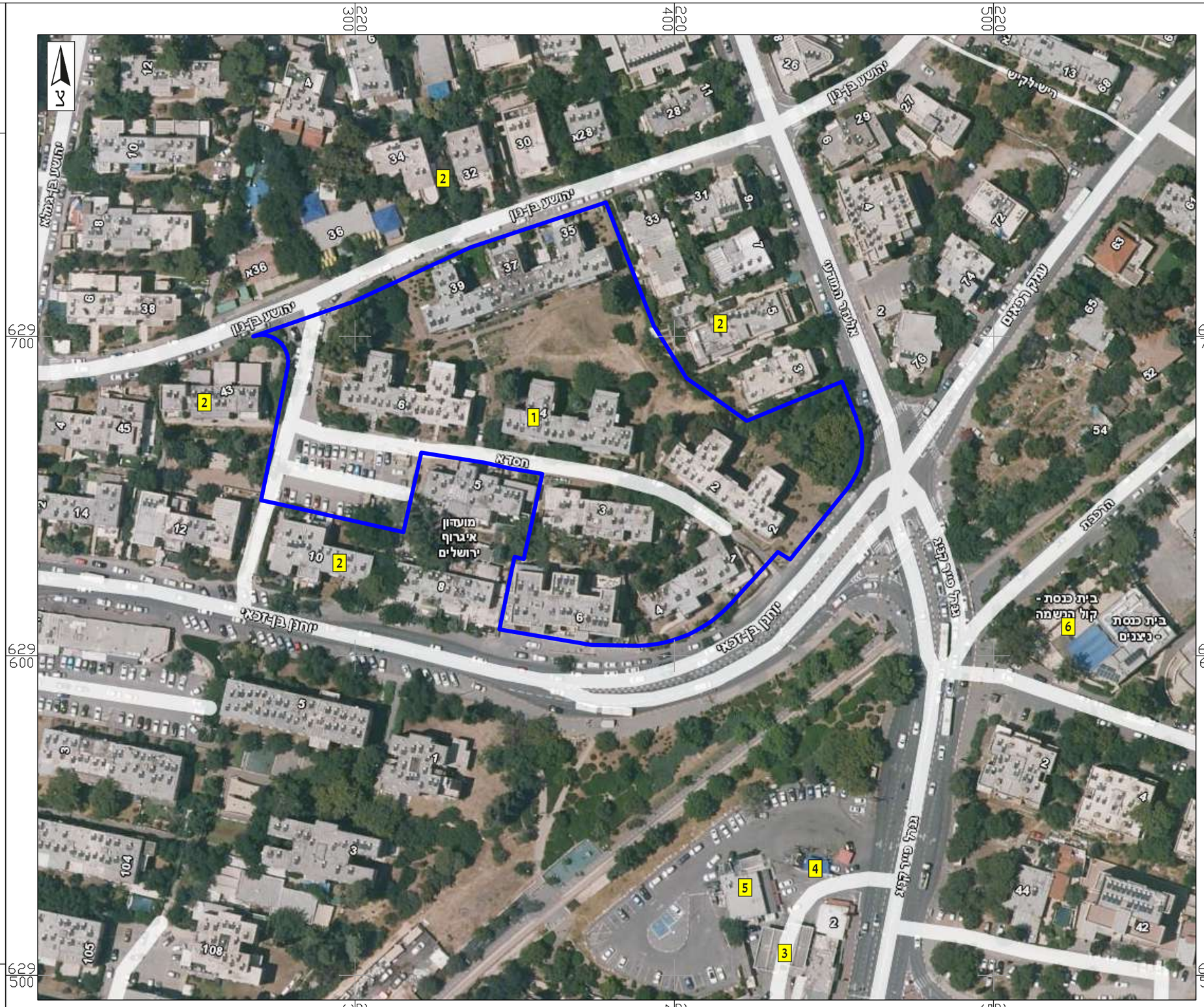
2 - מגורים

3 - תחנת תדלוק

4 - שטיפת מכוניות

5 - מסחר

6 - ב"כ


צ
יהושע בן-נון
יהושע בן-נון
יהושע בן-נון

1.3 ייעודי קרקע בשטח התכנית ובסביבתה

1.3.1 תכניות מתאר ארציות

תמ"א 1/35 – תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור (מאושרת 07.07.2016)

תשריט המרקמים מסמן את שטח התכנית כמרקם עירוני וכשטח בנוי.

תשריט ההנחיות הסביבתיות מסמן את שטח התכנית כשטח לשימור משאבי מים.

עפ"י הוראות התמ"א, תכנית העלולה לגרום לזיהום מי התהום תלווה בחוות דעת הידרולוגית ובהוראות למניעת הפגיעה במי תהום. התכנית המוצעת אינה כוללת שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי התהום.

גבול התכנית על רקע תשריטי תמ"א 35 מוצג בתרשים מס' א.3.

תמ"א 1 – תכנית מתאר אחת (מאושרת, 12.02.2020)

עפ"י התשריט הראשי של התמ"א, מדרום מזרח לשטח התוכנית מסומן מסילת ברזל מסילה לירושלים (חלק מפארק המסילה).

עפ"י התשריט המשלים, שטח התכנית מסומן כשטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום.

בשטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום, תכנית בעלת פוטנציאל לזיהום מי תהום תכלול נספח הגנה על מי תהום ותבטיח אמצעים למניעה של זיהום מי תהום. התכנית המוצעת אינה כוללת שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום.

גבול התכנית על רקע תמ"א 1 מוצג בתרשים מס' א.4.

1.3.2 תכנית מתאר מחוזית

תמ"מ 30/1 - תכנית מתאר מחוזית, מחוז ירושלים (מאושרת, 01.01.2013)

תשריט ייעודי הקרקע של התמ"מ מסמן את שטח התכנית כאזור פיתוח עירוני באזור מוטה תחבורה ציבורית. כ-40 מ' מזרחית לשטח התכנית מסומנת מסילת ברזל.

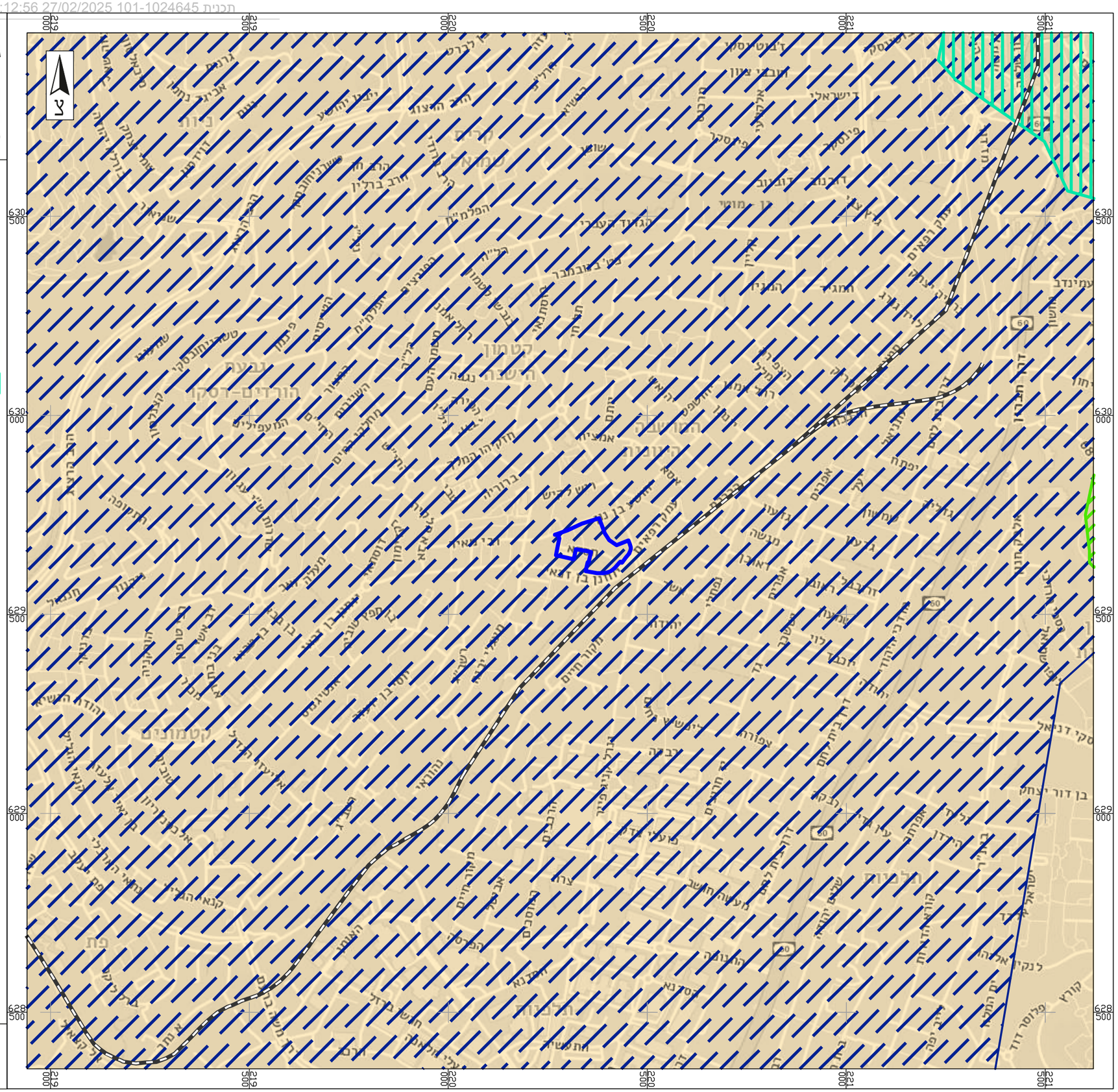
כמו כן בשטח התוכנית מסומן מוביל שפכים קיים.

הוראות התמ"מ קובעות כי באזור מוטה תחבורה ציבורית על מוסד התכנון לשקול העלאת הצפיפות בשטחים המיועדים לבניה, עירוב השימושים בהם, הפחתת תקני חנייה או ביטול שימושי חנייה בהתאם לשלבי פיתוח של מערכת התחבורה הציבורית, קביעת מעברים לציבור, וכן שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

גבול התכנית על רקע תשריט התמ"מ מוצג בתרשים מס' א.5.

תכנית 101-1024645 נספח איכות הסביבה נספח סביבה 11:12:56 27/02/2025

תרשים מס' א.3
גבול התכנית על רקע תשריט המרקמים של תמ"א 35/ 1
ורקע תשריט ההנחיות הסביבתיות של תמ"א 35
קנ"מ 1:10,000



מקרא:

- גבול התכנית

תמ"א 35/ 1, מרקמים:

- מרקם עירוני
- מסילות ברזל
- יער ויעור
- שמורות וגנים

תמ"א 35, סביבה:

- שטח לשימור משאבי מים

לשם שפר
איכות סביבה

תרשים מס' א.4.א
גבול תכנית על רקע תמ"א 1
קנ"מ 1:10,000

מקרא:

גבול התכנית

תמ"א 1, תשריט ראשי:

אזור רגישות להחדרת מי נגר עילי

מסילת ברזל

גן לאומי

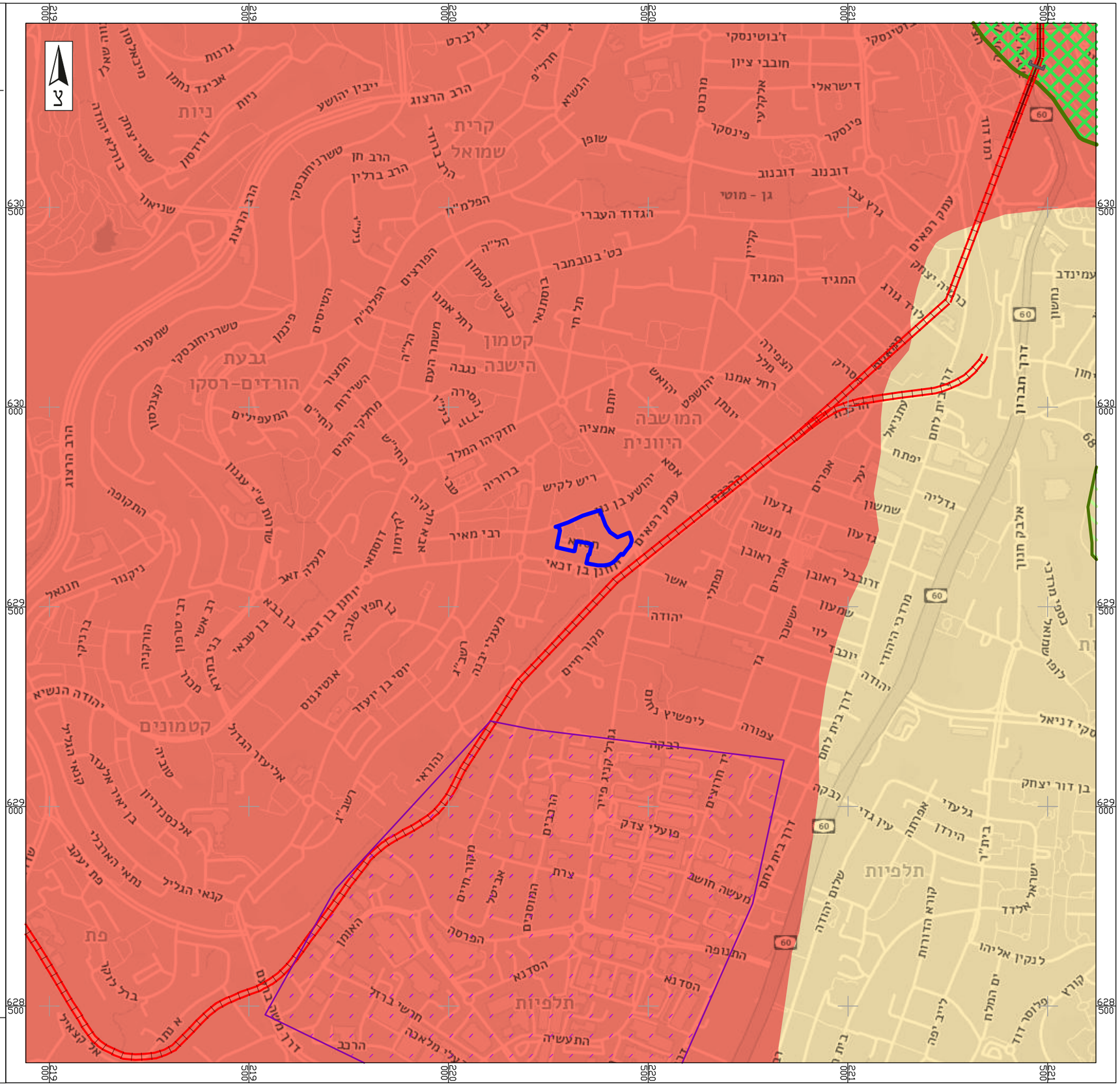
יער נטע אדם

תמ"א 1, תשריט משלים:

שטח בעל חשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום

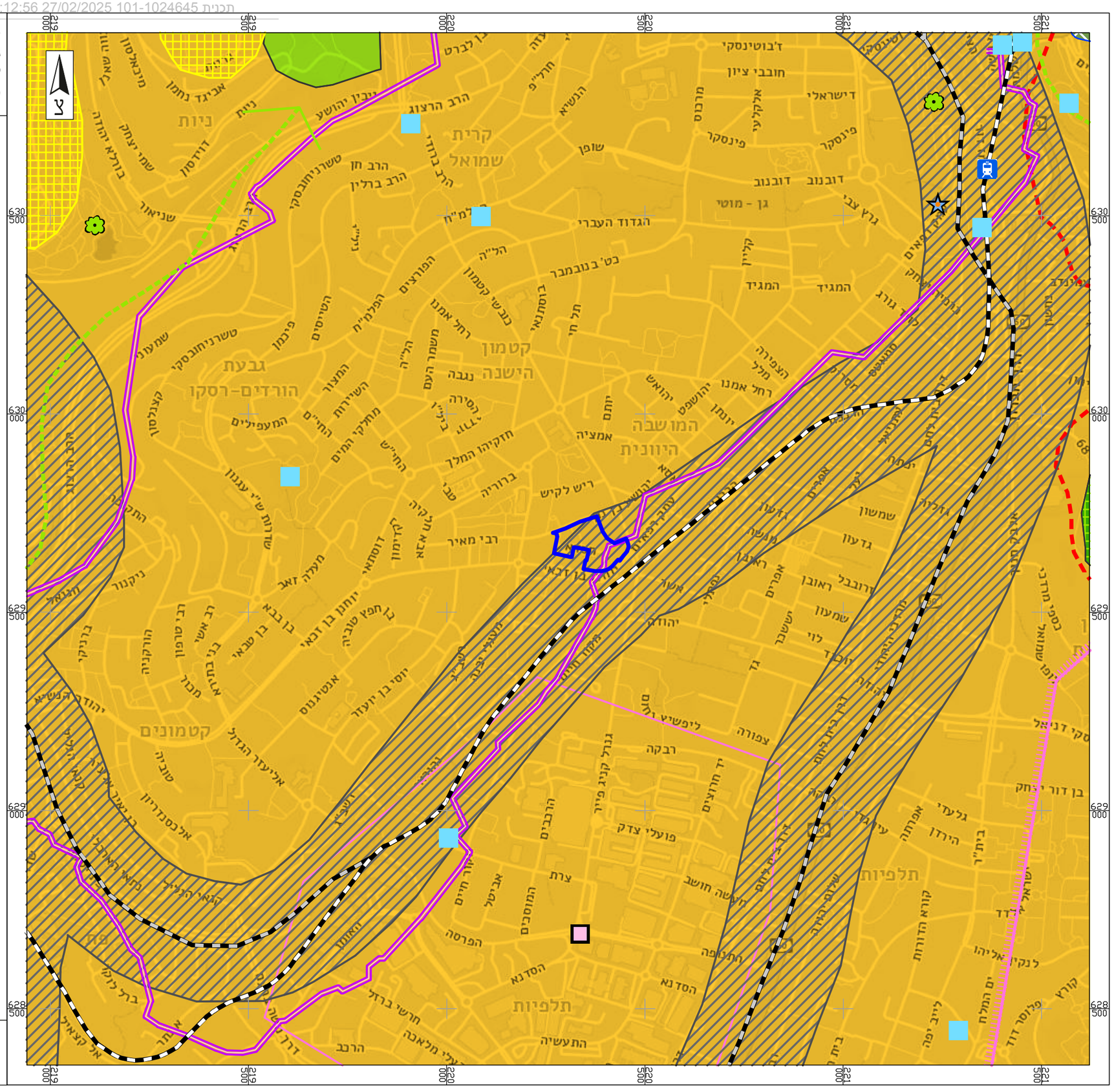
גבוהה

נמוכה



לשם שפר
איכות סביבה

תרשים מס' א.5
גבול התכנית על רקע תשריט ייעודי הקרקע של תמ"מ 30/1
קנ"מ 1:10,000



מקרא:

- מיקום התכנית

תמ"מ 1/ 30:

- מוקד תעסוקה
- מוקד אכסון מלונאי עירוני/ פרברי
- אתר מלחמת העצמאות
- פארק עירוני
- תחנת רכבת
- מסילת ברזל
- רצועה לתכנון של רכבת קלה
- עמק עירוני
- עמק עירוני
- מובל שפכים קיים
- האגן החזותי של העיר העתיקה
- מרכז מטרופוליני
- אזור מוטה תחבורה ציבורית
- אזור פגיעות מי תהום גבוהה (א1)
- אזור רגישות להחדרת מי נגר עילי
- אזור פיתוח עירוני
- גן לאומי לפי תמ"א 8
- יער נטע אדם קיים
- פארק עירוני

לשם שפר
איכות סביבה

1.3.3 תכניות מתאר מקומיות

<u>תכנית מתאר ירושלים 2000</u> (לא הופקדה אך מהווה מסמך מדיניות מנחה בעיר)

תכנית המתאר ירושלים 2000 הוכנה במטרה להחליף את תכנית המתאר המקומית מס' 62 לירושלים. בתאריך 05.05.2009 הוחלט בדיון על הפקדת התכנית, אך הפקדת התכנית מעוכבת. למרות שטרם אושרה, תכנית מתאר 2000 משמשת כמסמך מדיניות מנחה.

<u>תשריט ייעודי הקרקע</u>, מסמן את שטח התכנית כאזור מגורים עירוני במתחם לשימור.

בצמוד למתחם מסומנת מסילת ברזל מאושרת במנהרה.

<u>תשריט תבנית הבניה</u>, מסמן את שטח התכנית כאזור עירוני לשימור לפי תוכניות מפורטות. מדרום לתכנית, דרומית לרח' בן זכאי, מסומן אזור להתחדשות עירונית.

<u>תשריט תנועה ותחבורה</u>, מסמן דרום-מזרחית לשטח התכנית קו רכבת בינעירונית במנהרה ומערכת הסעת המונים מסילתית.

<u>תשריט שטחים פתוחים ותיירות</u>, מסמן טיילת נוף ושדרה עירונית לאורך פארק המסילה ושדרה עירונית לאורך רח' בן זכאי.

<u>תשריט תשתיות, איכות סביבה ואזורי רגישות לרעידות אדמה</u> של תכנית המתאר מסמן את שטח התכנית כאזור בו צפויה רגישות להגברה ולכשל במדרון מובנה. קו החוצה את שטח התכנית מסומן בתוואי צפון-דרום. מזרחית לשטח התוכנית מסומן קו מים.

תרשים א.6 (א-ה) מציג את גבול התכנית על רקע תכנית מתאר ירושלים 2000.

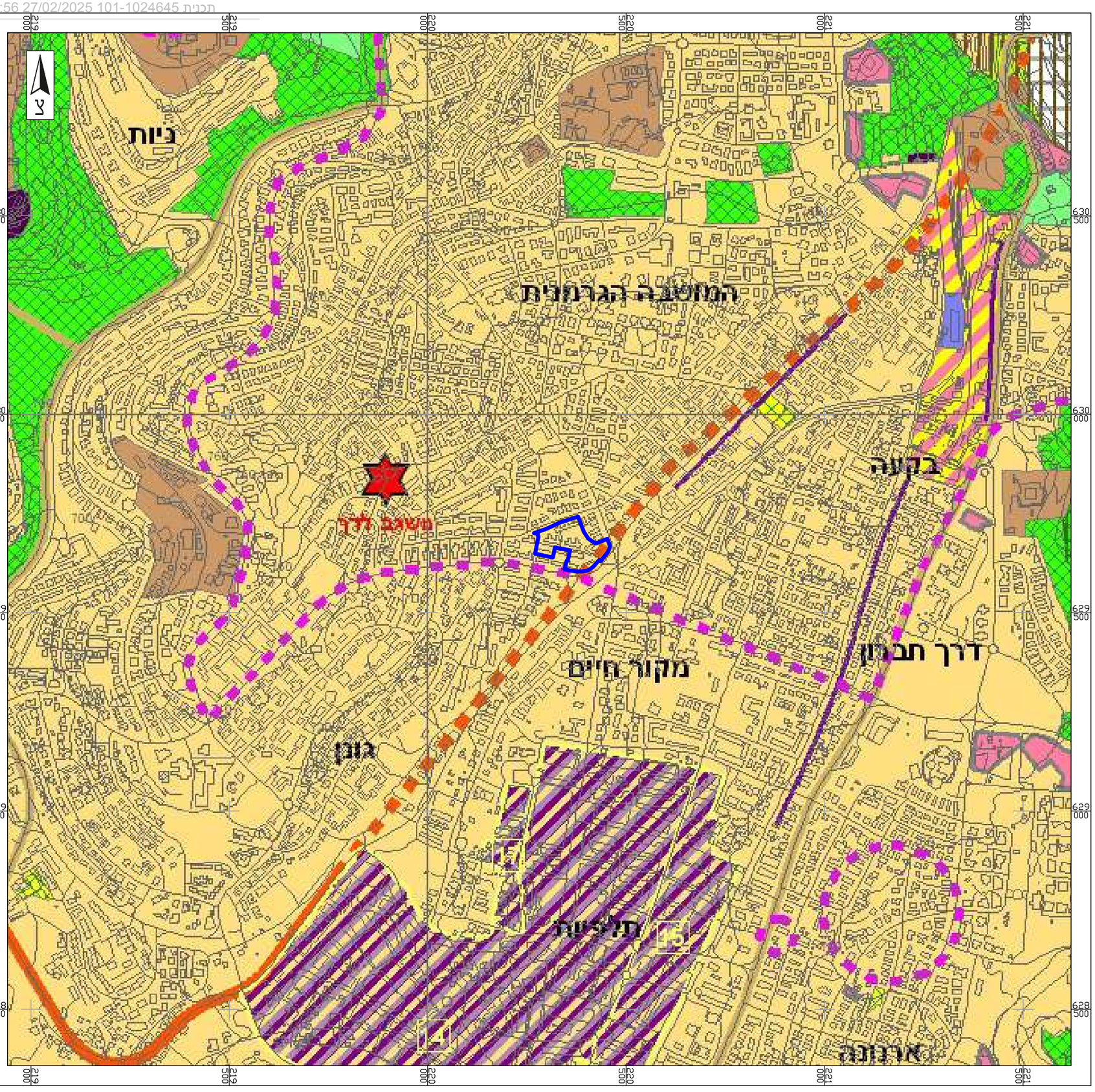
<u>ירושלים מס' 62</u> (מאושרת, 16.7.1959)

תשריט ייעודי הקרקע בתכנית ירושלים 62 מסמן את שטח התכנית הנדונה כשטח בייעוד מגורים.

תרשים א.7 מציג את גבול התכנית על רקע תכנית המתאר 62.

תכנית 101-1024645 נספח איכות הסביבה נספח סביבה 11:12:56 27/02/2025

תרשים מס' א.6.א
תכנית מתאר 2000 על נספחיה באזור התכנית ייעודי קרקע
קנ"מ 1:10,000



מקרא:

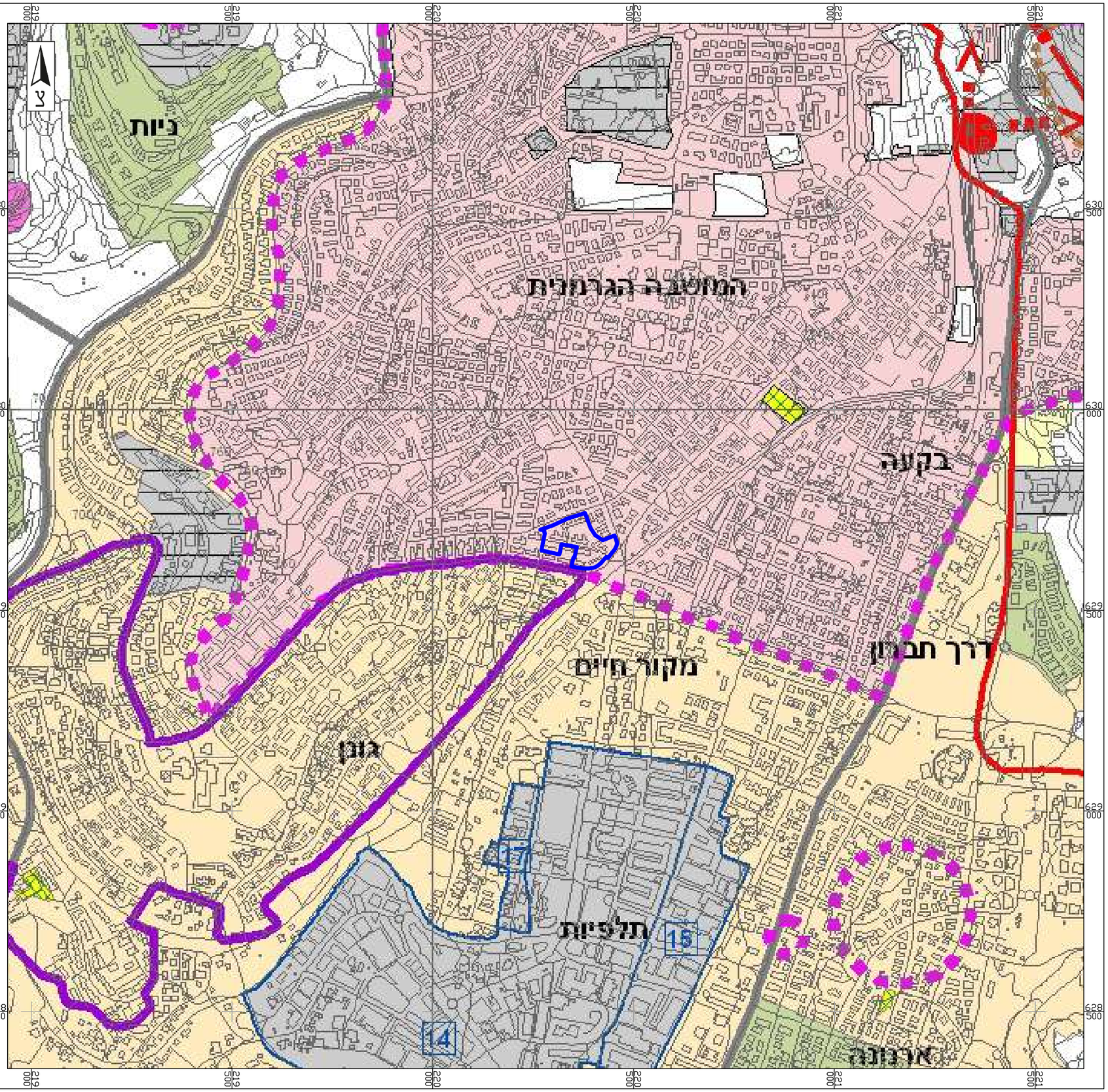
- גבול התכנית
- אזור מגורים עירוני
- מתחם לשימור
- אתר לשימור
- אזור תעסוקה
- תעשיה ושימושים מעורבים
- מלונאות
- מגורים ותיירות
- מתקן הנדסי
- ביניינים ומוסדות ציבור
- בית קברות
- שטח פתוח
- פארק רובעי / עירוני
- גן לאומי
- מבנה לצרכי בריאות
- חזית מסחרית
- דרך מאושרת
- מסילת ברזל מאושרת
- מסילת ברזל מאושרת במינהרה
- גבול ומספר תא שטח

לשם שפר
איכות סביבה

תרשים מס' א.6.ב
תכנית מתאר 2000 על
נספחיה באזור התכנית
נספח 1: תבנית הבניה בעיר
קנ"מ 1:10,000

מקרא:

- גבול התכנית
- אזור עירוני עד 4 קומות
- אזור עירוני עד 6 קומות
- אזור עירוני לשימור לפי תוכניות מפורקות
- אזור עירוני לא לציפוף
- לפי תוכניות מפורטות
- לפי תוכנית כוללת
- אתר לשימור לפי תוכניות מפורטות
- מתחם לשימור
- אזור התחדשות עירונית
- העיר העתיקה
- עיר קדומה
- אגן העיר תעתיקה
- בית קברות
- דרך
- גבול ומספר תא שטח



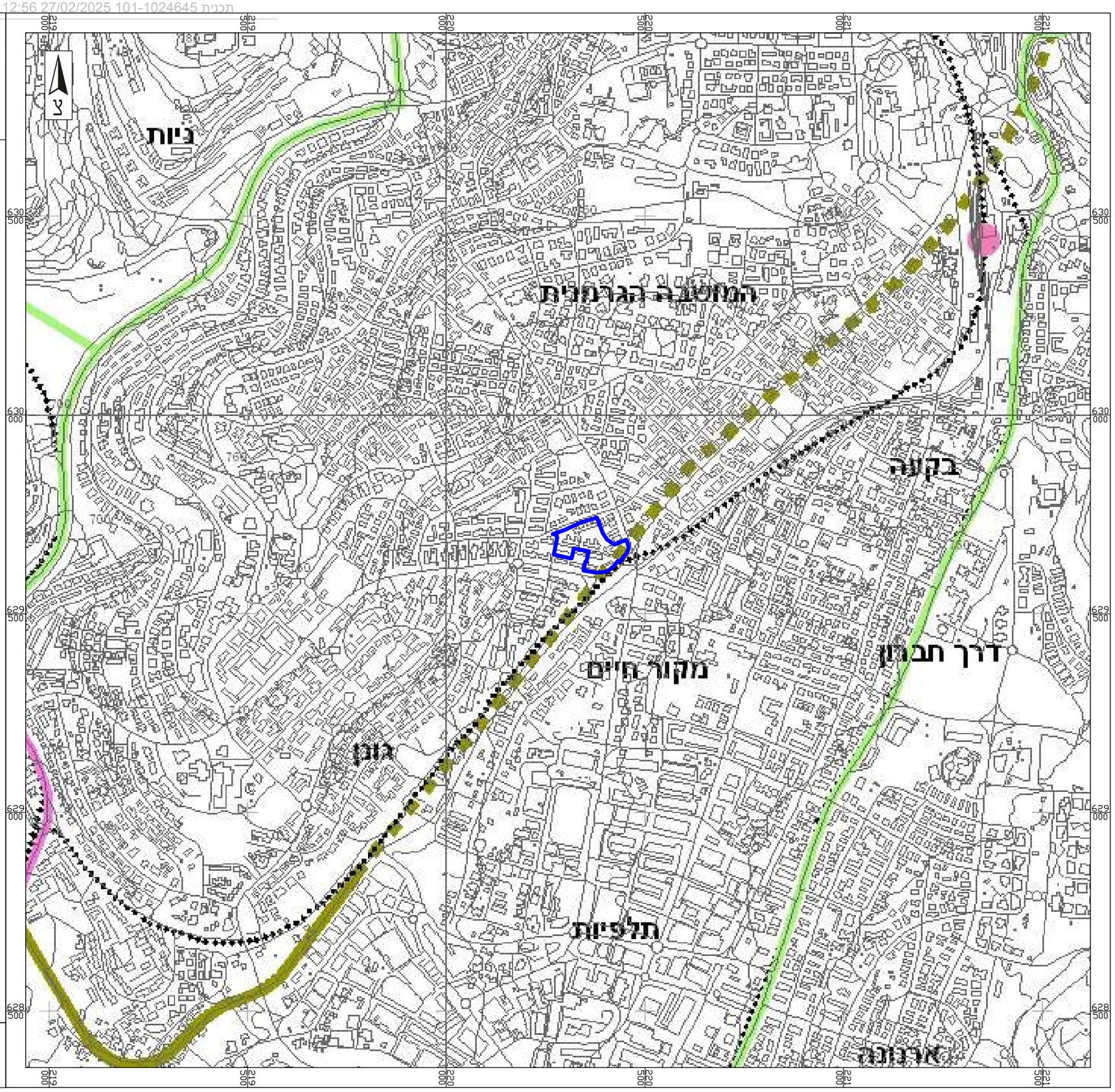
לשם שפר
איכות סביבה

תכנית 101-1024645 נספח איכות הסביבה נספח סביבה 11:12:56 27/02/2025

תרשים מס' א.6.ג
תכנית מתאר 2000 על נספחיה באזור התכנית
נספח 2: תנועה ותחבורה
קנ"מ 1:10,000

מקרא:

- גבול התכנית
- דרך עורקית
- דרך מקומית
- מערכת הסעת המונים מסילתית
- קו רכבת בינעירונית
- קו רכבת בינעירונית במנהרה
- תחנת רכבת קלה



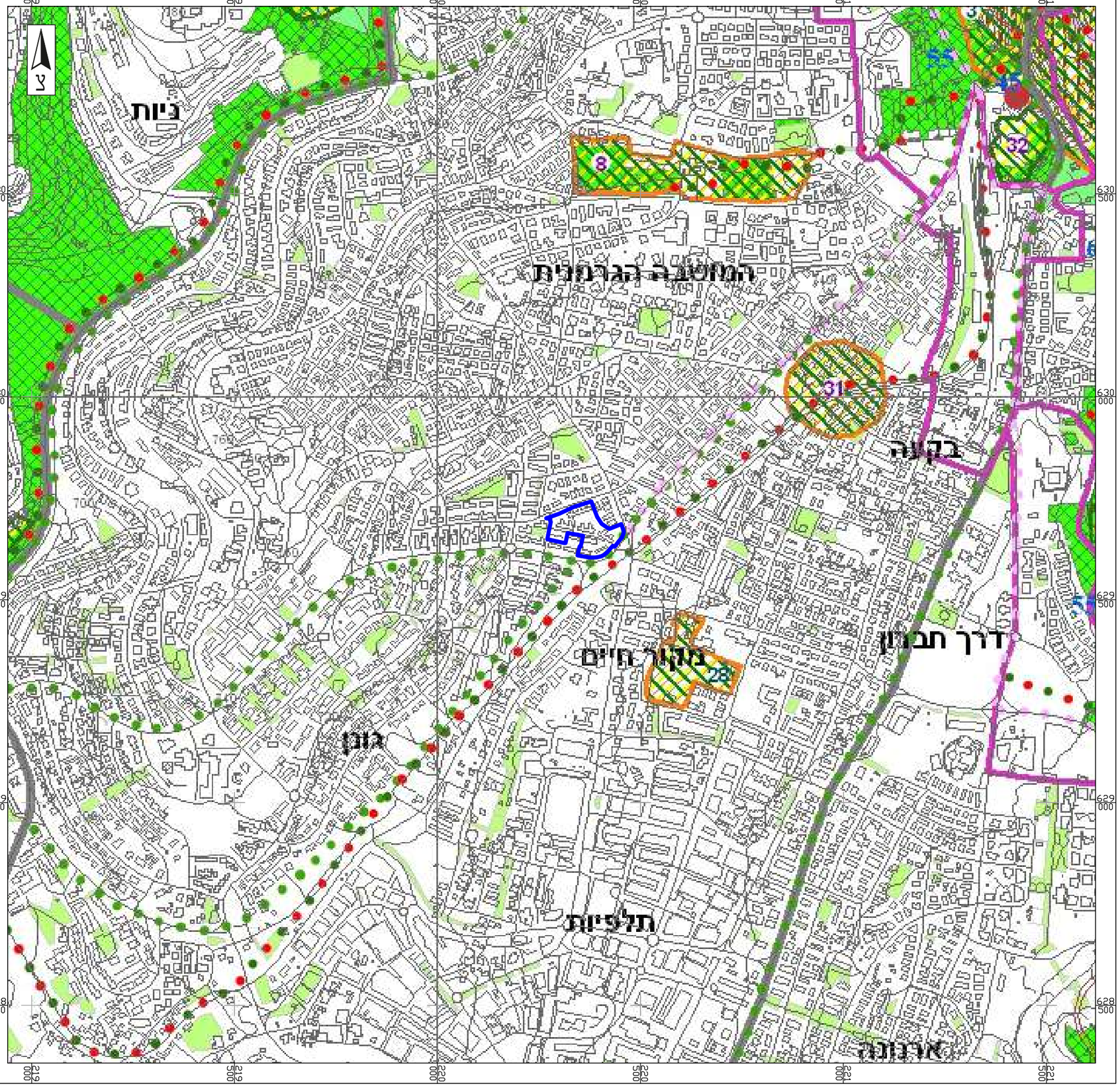
לשם שפר
איכות סביבה

תכנית 101-1024645 נספח איכות הסביבה נספח סביבה 11:12:56 27/02/2025

תרשים מס' א.6.ד
תכנית מתאר 2000 על נספחיה באזור התכנית
נספח 3: שטחים פתוחים
קנ"מ 1:10,000

מקרא:

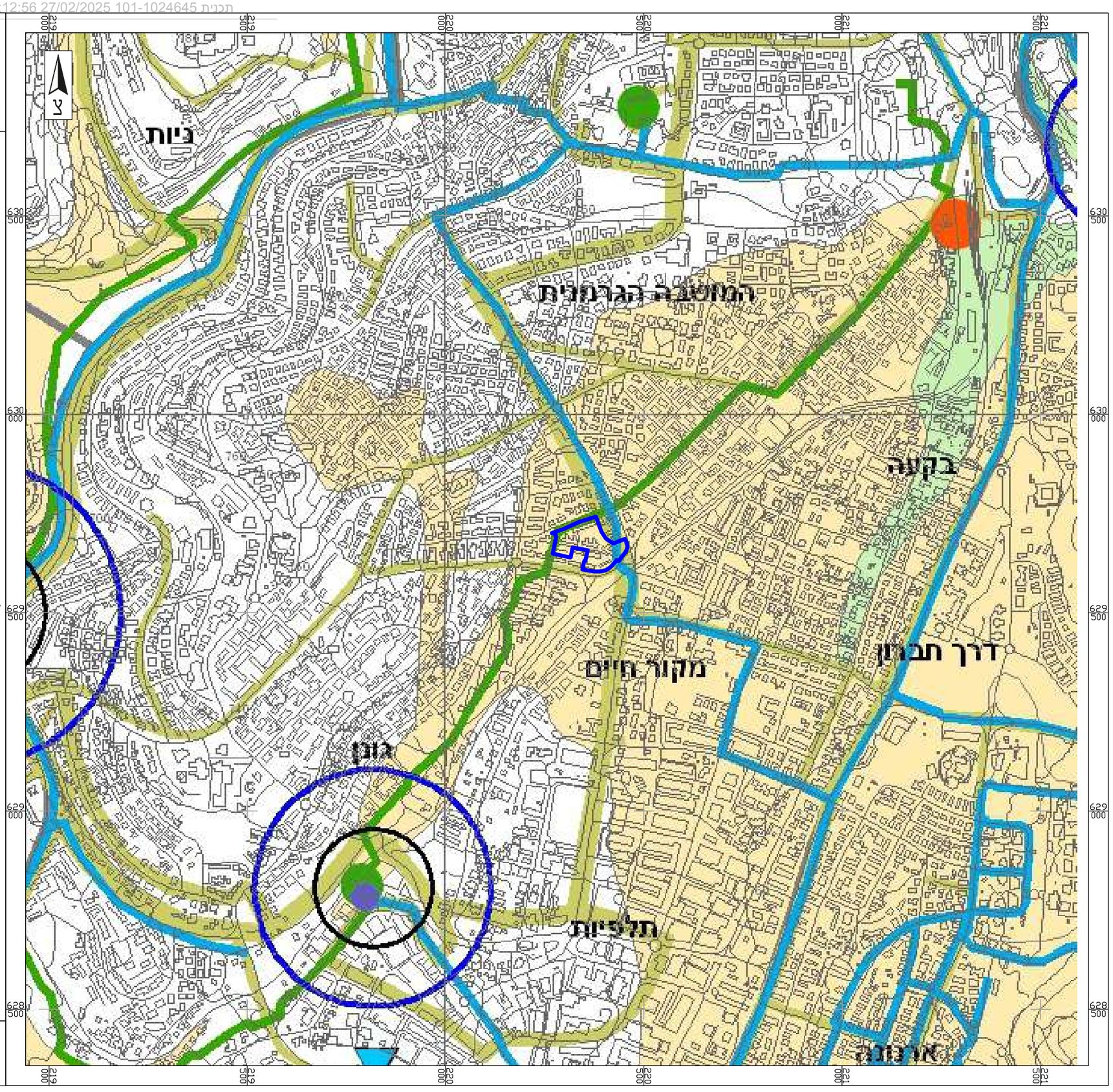
- גבול התכנית
- גן לאומי
- שטח פתוח
- פארק עירוני / רובעי
- גינות שכונתיות
- מתחם תיירות
- מתחם טבע עירוני - שטח פתוח
- מתחם טבע עירוני - שטח בנוי ופתוח לסרוגין
- אתר טבע עירוני - שטח בנוי ופתוח לסרוגין
- ציר תיירות
- טיילת נוף
- שדרה עירונית
- דרך
- אתר עתיקות המצוי בתחום שטח פתוח בלב המרקם האורבני



לשם שפר
איכות סביבה

תכנית 101-1024645 נספח איכות הסביבה נספח סביבה 11:12:56 27/02/2025

תרשים מס' א.6.ה
תכנית מתאר 2000 על
נספחיה באזור התכנית
נספח 4: תשתיות
קנ"מ 1:10,000



מקרא:

- גבול התכנית
- תחנת מעבר לפסולת בניה
- תחמ"ש קיים
- קידוח מים
- בריכת אגירה (מגדל מים)
- רדיוס מגן ב'
- רדיוס מגן ג'
- אתר להטמנת עודפי עפר
- קו מים
- קו ביוב
- תוואי לסיבים אופטיים
- דרך

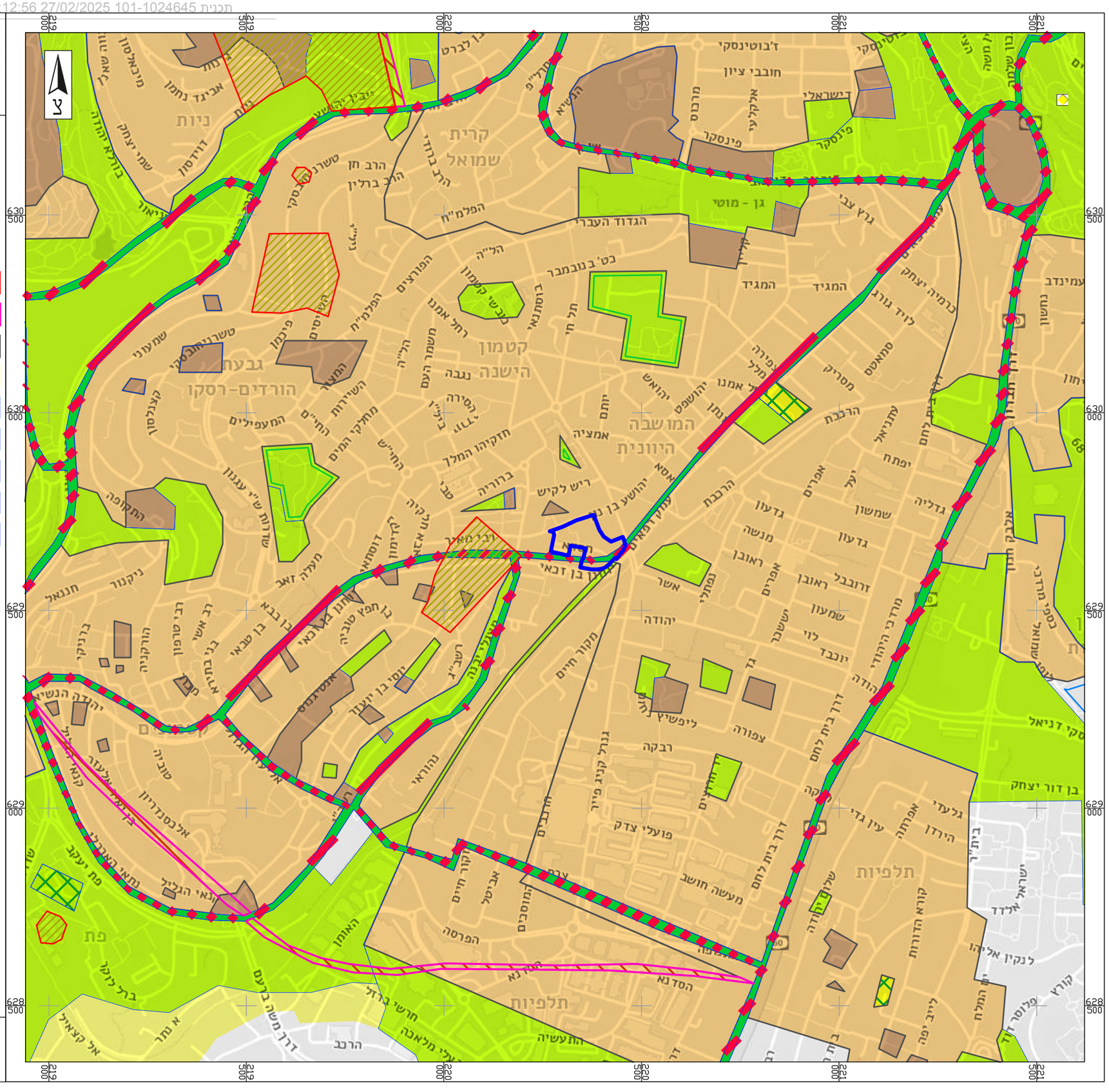
אזור רגישות לרעידות אדמה:

- אזורים בהם לא צפויה רגישות להגברה
- אזורים בהם צפויה רגישות להגברה
- אזורים בהם צפויה רגישות להגברה ולכשל במדרון מבונה

לשם שפר
איכות סביבה

תכנית 101-1024645 נספח איכות הסביבה נספח סביבה 11:12:56 27/02/2025

תרשים מס' א.7
גבול התכנית על רקע תשריט ירושלים 62
קנ"מ 1:10,000


צ
219 000
219 500
220 000
220 500
221 000
221 500
630 500
630 000
629 500
629 000
628 500
628 000
קרית שמואל
קטמון הישנה
גבעת הורדים-רסקו
המושבה היוונית
תלפיות
פת
ניות
גן - מוטי
הגדוד העברי
המגיד
פינסקר
דישראלי
חובבי ציון
ז'בוטינסקי
יהודה
אשר
נפתלי
ראובן
שמעון
לוי
יוכבד
מרדכי היהודי
הרכבת
מנשה
אפרים
גדעון
שמשון
יפתח
גדליה
עתניאל
הרכבת
מסריק
סמאטס
ברמיה יצחק
ליוד גורג
עמינדב
נחשון
בן דור יצחק
סקי דניאל
כספי מרדכי
הרב חן
הרב ברלין
הפלמ"ח
הל"ה
בט'בנובמבר
הגדוד העברי
הפורצים
נעמי קשמן
בוסתנאי
תל חי
רחל אמנו
משמר העם
הרי"ה
המצוק
השיירות
מחלקי המים
המעפילים
החי"ש
הסירה
חזקיהו המלך
יותם
אמציה
יהושפט
יהואש
אסא
יהושע בן נון
ריש לקיש
ברוריה
עמק רפאים
עמק רפאים
הנביאים
שמואל הנביא
הרב בדרי
הרב ברלין
הפלמ"ח
הל"ה
בט'בנובמבר
הגדוד העברי
גן - מוטי
גרץ צבי
המגיד
פינסקר
דישראלי
חובבי ציון
ז'בוטינסקי
מרכוס
אלקלעי
הנשיא
מיכאלסון
אביגד נחמן
דוידסון
שמי יצחק
בודקא יהודה
ניקנור
חנגאל
בניקי
הורקניה
רב אשי
רב טרפון
בני בתירא
בן בבא
בן שבאי
מעלה זאב
בן חפץ טוביה
חנן בן אבשלום
אסטרנטס
נסי בן יעזר
השב"ן
מיצרי יבנה
מקור חיים
נהוראי
יהודה הנשיא
שוביה
אלכסנדריון
קנאי הנקדן
תאני האטרלי
פת יעקב
ברל לוקר
אל קצאיל
א נחר
דרך משה ברעם
חרשי ברזל
הרכבת
האומן
הפרסה
הסדנא
מעשה חושב
פועלי צדק
גנרל קניג פייר
רבקה
צפורה
ליפשיץ נתן
נגר
דרך בית לחם
עין גדי
אפחתה
הירדן
גלעדי
שלום זכרוה
קורא הדורות
לנקין אליהו
ישראל אלידד
ביה"ר
פרופסור דוד
גדליה
יצחק מדר
לייב יפה
אלבק חנה
הנביאים
מקור חיים
אביטל
הרב קוק
הרב קוק
הרב קוק

1.3.4 תכנית מפורטות

גבול התכנית על רקע מפת קומפילציה של תכניות מפורטות מוצג בתרשים מס' א.8.

<u>תוכנית מס' 101-0178129</u>– "הקו הכחול" (מאושרת 05.08.2018)

התכנית מתווה וקובעת הוראות לסלילה והקמה של תוואי לרכבת קלה בירושלים, הקו הכחול, כחלק מרשת קווי מתע"ן. גבול תכנית הקו המתוכנן נמצא בצמוד לגבולה המזרחי של שטח התכנית.

הרכבת הקלה עלולה לגרום למטרדי רעש, רעידות וקרינה. בנושאים אלה, קיימים קריטריונים סביבתיים הקובעים את הטיפולים הנדרשים להפחתת ההשפעות הסביבתיות בנושאי רעש, קרינה וחיזוי עוצמת התנודה. עפ"י סעיף 6.1.1 בהוראות התכנית, תנאי למתן היתר בניה, להרשאה או להודעה לתחילת עבודה יהיה הגשת מסמכים סביבתיים ואישורם לכל אחד מקטעי המסילה, תחנות, המתקנים ההנדסיים, תניונים ושטחי ההתארגנות. המסמכים הסביבתיים יכללו הנחיות ביצוע ואמצעים למניעת מפגעים בשלבי ההקמה והנחיות ביצוע ואמצעים למניעת מפגעים בשלבי ההפעלה.

<u>תכנית 101-0666289</u> - "הקו הכחול" - מקטע עמק רפאים (מאושרת, 18.10.2020)

מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית להתווייית ה"קו הכחול" של הרכבת הקלה, במקטע עמק רפאים, שהינו חלק ממערכת הסעת המונים מסילתית בירושלים. הקו מתוכנן בצמוד לגבולה הצפון מזרחי של שטח התכנית.

<u>101-0209593</u> - "הקו הירוק" (מאושרת 12.01.2017)

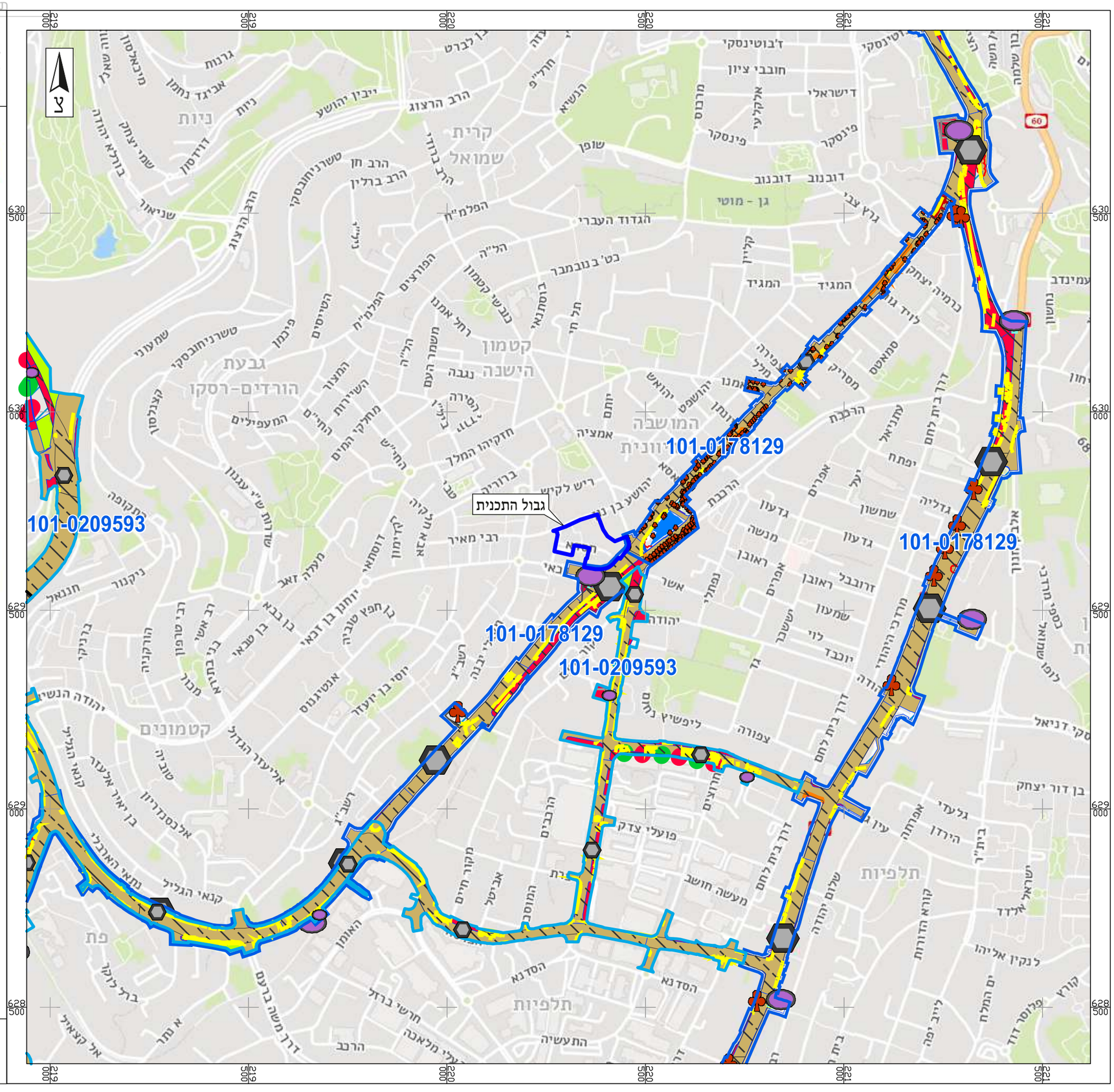
התכנית מתווה וקובעת הוראות לסלילה והקמה של תוואי לרכבת קלה בירושלים, הקו הירוק, כחלק מרשת קווי מתע"ן. ע"פ תשריט התכנית, רצועת הקו המתוכנן ממוקמת כ-45 מ' דרום מזרחית לשטח התכנית.

<u>תוכנית מס' 3195</u> (מאושרת 21.06.1985)

מטרת התוכנית היא קביעת תוספות בניה סטנדרטית להרחבת הדיור, קביעת קווי בניין חדשים וייעוד שטחים להולכי רגל. ע"פ תסריט התוכנית, בשטח תוכנית מסומן מגורים 1, שטח ציבורי פתוח, שביל להולכי רגל, ודרך קיימת או מאושרת.

תכנית 101-1024645 נספח איכות הסביבה נספח סביבה 11:12:56 27/02/2025

תרשים מס' א.8
גבול התכנית על רקע מפת קומפילציה של תכניות מפורטות
קנ"מ 1:10,000



101-0178129:

- גבול תכנית
- מסוף מתע"נ
- עץ/עצים לשימור
- מתקן הנדסי
- להריסה
- קו בנין
- חורשה לשימור
- גשר/מעבר עילי
- הנחיות מיוחדות
- דרך/מסילה לביטול
- חניה
- רצועת מתע"נ
- מבנה להעתקה/שיחזור
- מבנה להריסה
- יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
- דרך מוצעת
- דרך מאושרת
- מבנים ומוסדות ציבור
- מסוף מתע"נ
- מתקן הנדסי

101-0209593:

- גבול תכנית
- להריסה
- גשר/מעבר עילי
- חניה
- רצועת מתע"נ
- מבנה להריסה
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- דרך ו/או טיפול נופי
- יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

101-0666289:

- גבול תכנית
- מסוף מתע"נ
- עץ/עצים לשימור
- להריסה
- זיקת הנאה
- רצועת מתע"נ
- מבנה להעתקה/שיחזור
- מבנה להריסה
- מגורים ד
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
- שטח שהתכנית אינה חלה עליו

לשם שפר
איכות סביבה

פרק ב'
תיאור התכנית

התכנית כוללת שני מתחמי איחוד וחלוקה. במצב הקיים במתחם א' 4 מבנים סה"כ 144 יח"ד ובמתחם ב' 3 מבנים, סה"כ 50 יח"ד.

התכנית נמצאת במיקום אסטרטגי בסמוך לתחנת הרכבת של הקו הסגול של ירושלים העובר על ציר יוחנן בן זכאי.

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית והקמת 4 מבנים מרקמים ו-2 מגדלים האחד בן 30 קומות והשני בן 40 קומות, סה"כ כ- 540 יח"ד.

התכנית מציעה חזיתות מסחריות לאורך הרחובות אלעזר המודעי ובן זכאי ומעבר להולכי רגל בשצ"פ המקשר בין הרחובות יהושע בן נון ובן זכאי ודרך המגרש הציבורי.

התכנית כוללת פארק בשטח של כ-3.8 ד', מגדילה את שטח המגרש הציבורי לסה"כ 2 ד' ומקצה שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של כ-1,300 מ"ר.

תשריט מצב מוצע, תכנית הבינוי וחתכים מוצגים להלן.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

מס' 101-1024645

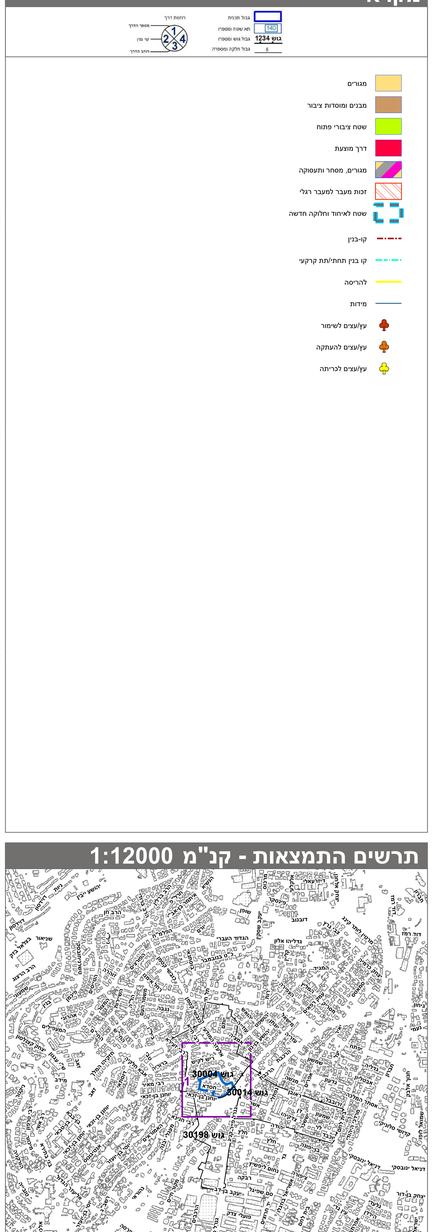
פינוי בינוי רחוב חסדא ויהושע בן נון, ירושלים

תשריט מצב מוצע — **גיליון 1 מתוך 1**

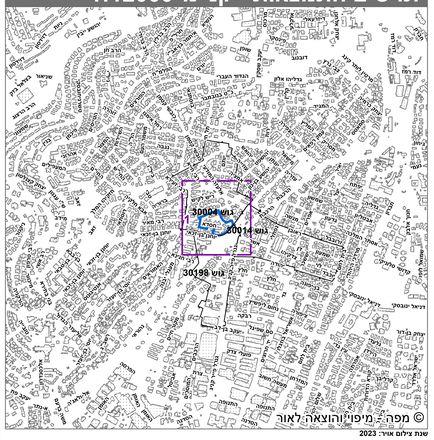
מחוז	**ירושלים**
מרחב תכנון מקומי	**ירושלים**
רשות מקומית	**ירושלים**
ישוב	**ירושלים**
תכנית בסמכות	מחוזית
איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
מונה תדפיס התשריט	23
מועד הפקה	20/02/2025 11:36
שטח התכנית	14.138 דונם — קנה מידה 1:500

אישורים בתכנית מס' 101-1024645

מקרא



תרשים התמצאות - קנ"מ 1:12000



תרשים סביבה - קנ"מ 1:3000



שמות*

מגיש התכנית	תאגיד: **אסדן חסדא שותפות מוגבלת**
עורך ראשי	**רחל יונגמן** תאגיד: **יסקי מור סיון אדריכלים**

טבלת גושים וחלקות*

מספר גוש	חלק/ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקיותן
30004	חלק	149, 159, 174	101, 155, 157

* הרשימה המלאה מפורטת בהוראות התכנית / בהודעה שפורסמה בעיתונות וברשומות

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתכנית זו, נערכה על ידי ביום 25.06.2024 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.
דיוק הקו הכחול והקדסטר: קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית

שם המודד	מספר רשיון	תאריך
אברהים טאטור	1273	

מספר תכנית: 101-1024645, מספר גרסת תשריט: 23

נספח בינוי

101-1024645

פינוי בינוי רחוב חסדא
ויהשוע בן נון

גליון 1 מתוך 1

תחולה	רקע
תיאור	נספח בינוי
תאריך עריכת הנספח	17.02.2025
קנ"מ	1 : 500

1:500	
מומת קרקע	1:500
ת. מומה טיפוסית	1:500
ת. מומת מסד	1:500
ת. גגות	1:500
חתך א'-א'	1:500
חתך ב'-ב'	1:500
חתך ג'-ג'	1:500
הדמיה	

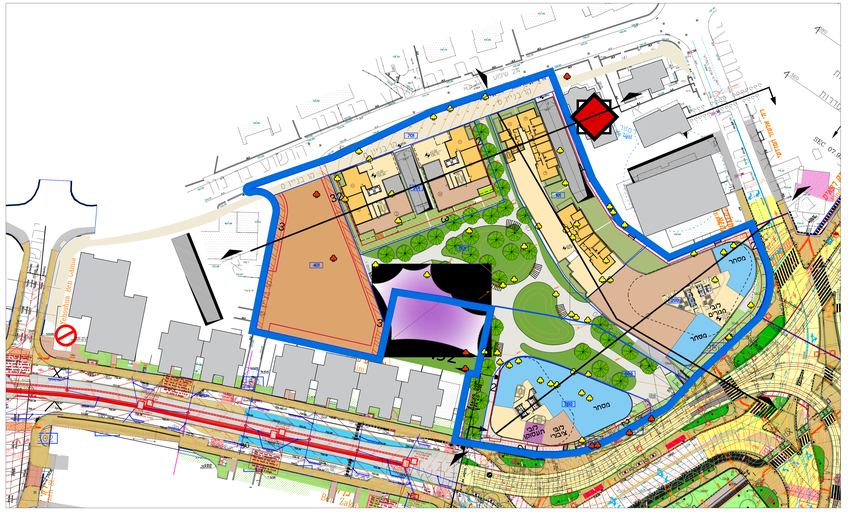
שמות וחתימות:

יסקי-מור-סיון
אדריכלים ומתכנני ערים

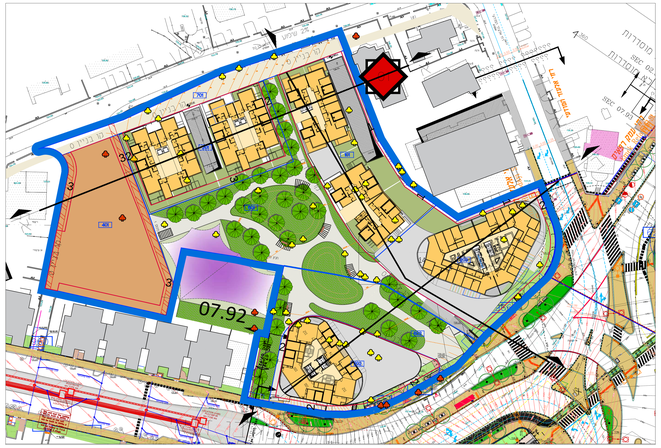
עורך הנספח	שם	רחל יונגמן
	תאריך	יסקי-מור- סיון אדריכלים ומתכנני ערים
	חתימה	

מקרא

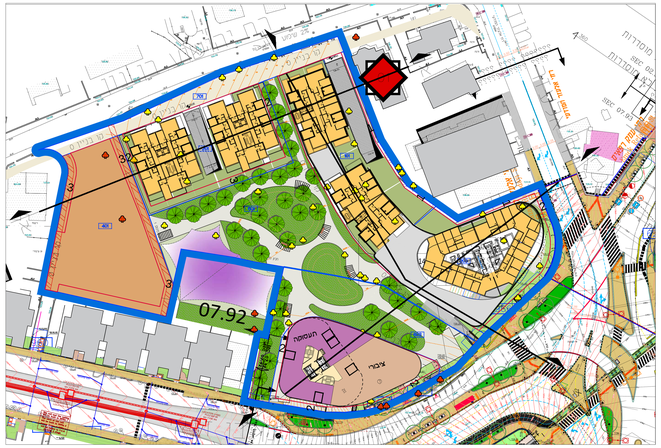
- גבול תכנית
- גבול תא שטח ומספרו
- קו בנין
- מבנה ציבור
- מגורים
- משרדים/ תעסוקה
- מסחר
- דיפת הגנה כיבוי
- דיפת הגנה לרעלי רגל
- רחובה
- מספר הרחוב
- קווי בניין
- רוחב הרחוב



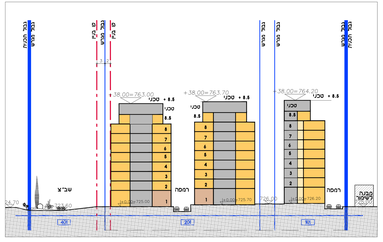
תכנית קומת קרקע



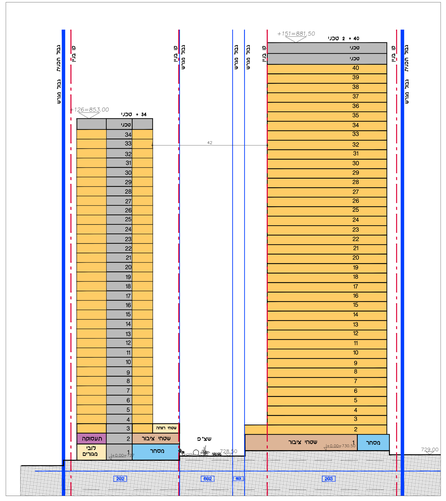
תכנית קומה טיפוסית



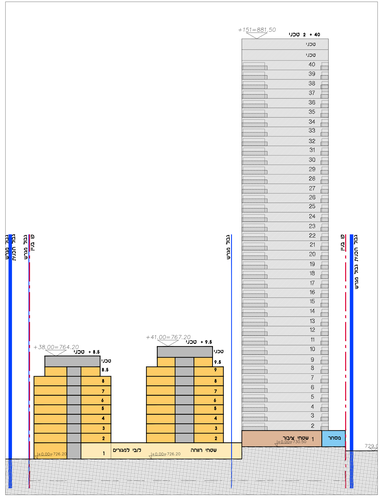
תכנית קומת מסד



חתך א-א



חתך ב-ב



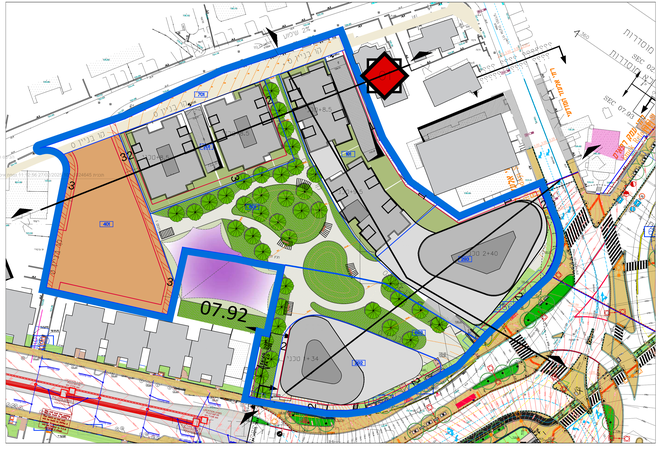
חתך ג-ג



הדמיה מכיוון צפון



הדמיה מכיוון דרום



תכנית קומת גגות

תכנית 101-1024645 נספח איכות הסביבה נספח סביבה 11:12:56 27/02/2025

פרק ג'
השפעות סביבתיות

3.1 רוחות

3.1.1 קריטריון להערכת השפעת רוח על האדם

להשפעת הרוח על נוחות האדם שני מרכיבים מרכזיים: התחושה התרמית וההשפעה המכאנית של הרוח. לשני מרכיבים אלה השפעה על כושר הביצוע של תפקודים שונים במרחבים פתוחים החשופים לרוח, אשר נגזרים מעוצמת הרוח ומהטורבולנטיות.

בחלק גדול מהמקרים, נעשה שימוש בחישוב רוח שקולה לצורך הגדרת פרמטרים אלה. מהירות רוח שקולה מהווה מדד נוחות המשלב את מהירות הרוח בפועל ואת עוצמת הטורבולנטיות בגובה האדם. השפעת הטורבולנציה על מהירות הרוח בגובה האדם, מושפעת מהתכסית בסביבה, כאשר בקרבת שטחים פתוחים היא הנמוכה ביותר (18%), בסביבת אזורים עירוניים בצפיפות בניה בינונית עד גבוהה (30%) ובאזורים מיוחדים, כגון שולי מגדלים או חצרות פתוחות למחצה היא גבוהה אף יותר (60%).

הרוח השקולה, סווגה לדרגות נוחות שונות, של הולכי הרגל בסביבת התוכנית, כמוצג בטבלה ג-1.

טבלה ג-1:דרגות נוחות בהתאם למהירות רוח שקולה

דרגת נוחות	מהירות רוח שקולה	השפעה על תפקוד האדם
נח	Ueq < 6 m/s	אין
לא נח	Ueq > 6 m/s	רוח מורגשת, ללא השפעה על הפעילות
קשה	Ueq > 9 m/s	השפעה על ביצוע פעילויות, הפרעה להליכה
לא סביל	Ueq > 15 m/s	הפרעה ניכרת בהתקדמות נגד הרוח, חוסר יציבות
מסוכן	Ueq > 20 m/s	קושי בשמירה על שיווי משקל

ע"פ הנחיות עיריית ירושלים (יוני 2024), ותקן הבניה הירוקה, ת"י 5281, נקבעו 2 קריטריונים למהירויות רוח שקולות בשטחים פתוחים: קריטריון נוחות מכאנית כמפורט בטבלה מס' ג-2 וקריטריון בטיחות הולכי רגל כמפורט בטבלה מס' ג-3.

טבלה ג-2:נוחות מכאנית – אחוז הזמן המותר לעוצמות הרוח באזורים עירוניים שונים

אזור	אחוז חריגה מותר ממהירות 6 מ'/שנ'	אחוז חריגה מותר ממהירות 9 מ'/שנ'
רחבות וחניות	20%	10%
אזור עסקים ומסחר, מגורים וכניסות לבניינים	15%	10%
אזורי שהות בישיבה (מסעדות פתוחות, כיכרות עירוניות, שצ"פים)	10%	5%

טבלה ג-3:בטיחות הולכי רגל

אזור	אחוז חריגה מותר ממהירות 15 מ'/שנ'	אחוז חריגה מותר ממהירות 20 מ'/שנ'
כל אזור הבדיקה	1.5%	0.01%

3.1.2 אקלים הרוח באזור התוכנית

בהתאם להנחיות עיריית ירושלים (יוני 2024), הניתוח המטאורולוגי נעשה על בסיס נתוני תחנה מטאורולוגית "ג'נרלי", בין השנים 2019-2024, הממוקמת כ-2.5 ק"מ מדרום לתוכנית.

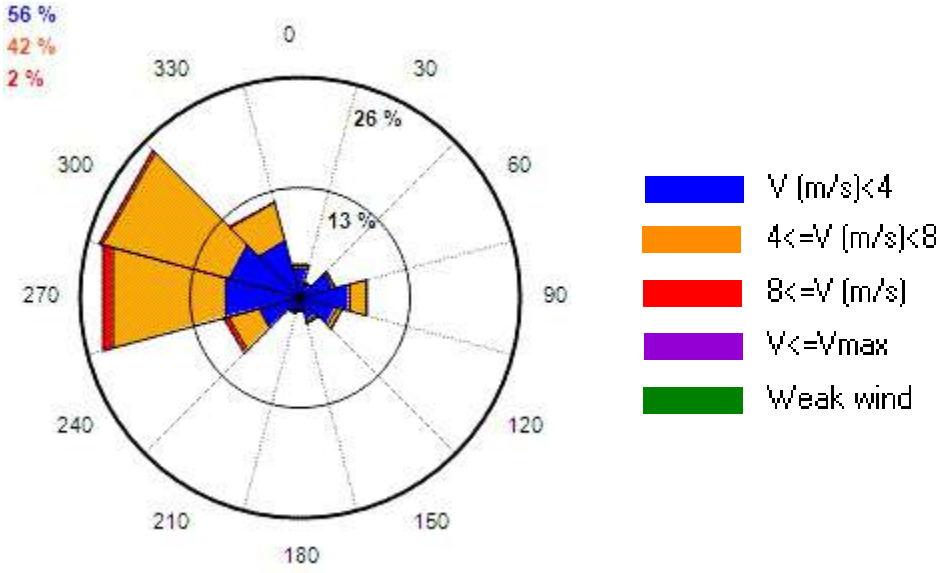
הבדיקה שבוצעה כוללת את כל מהירויות הרוח וכיווני הרוח בעונות השנה השונות. בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, נתוני מהירות הרוח של תחנת "ג'נרלי" עברו תיקון בפקטור של פי 1.27 המדמה את מעבר התחנה אל אזור חשוף מחוץ לעיר.

שושנת הרוח והתפלגות מהירויות רוח לתחנת "ג'נרלי" בין השנים 2019-2024 מוצגות בתרשים מס' ג.1.

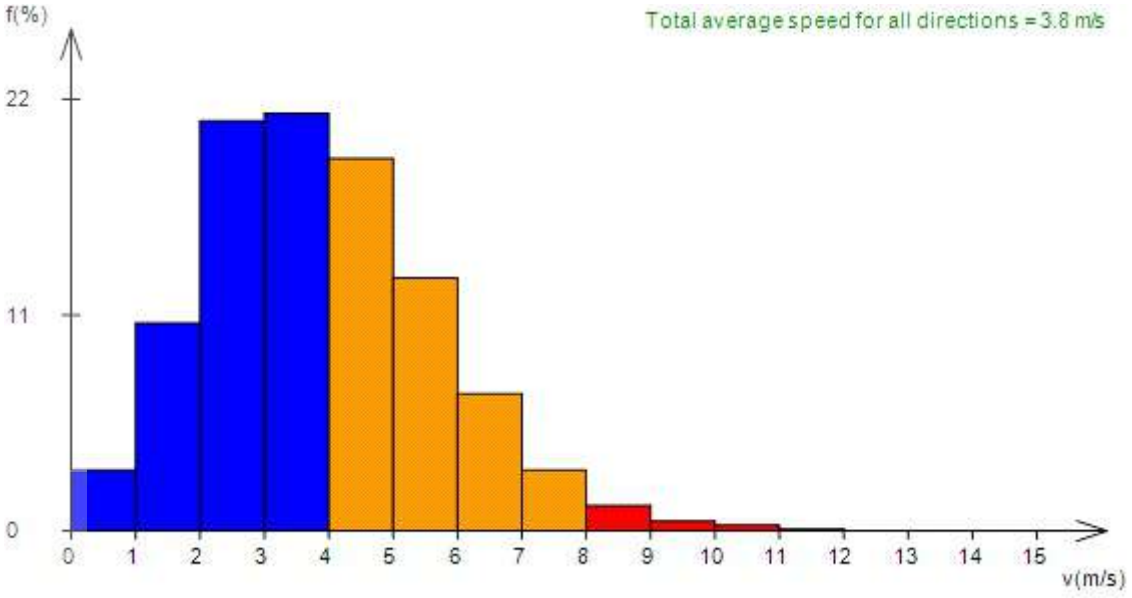
משושנת הרוחות והתפלגות הרוח ניתן לראות, שב-56% מהשנה נושבות באזור רוחות חלשות במהירות של עד 4 מ'/שנ', ב-42% מהשנה נושבות באזור רוחות במהירות 4-8 מ'/שנ' וב-2% מהשנה שכיחות רוחות במהירות העולה על 8 מ'/שנ'.

המהירות הממוצעת בתחנה זו הינה 3.8 מ'/שנ' והכיוון השכיח ממנו נושבות רוחות חזקות הינו מערב.

על מנת לבחון את מצבי הרוח אשר עשויים לגרום למצבי נוחות "לא נוחים" ומעלה בסביבת התוכנית, ובמטרה לזהות את הגורמים למצבים אלו ולסייע בפתרונם, נבדקו מהירויות וכיווני רוח כפי שמופיעים בשושנת הרוח וכיצד הם משתנים כתוצאה מהבינוי המוצע.



שושנת הרוחות בתחנה מטאורולוגית "ג'נרלי", בשנים 2019-2024



התפלגות עוצמות רוח בתחנה מטאורולוגית "ג'נרלי", בשנים 2019-2024

3.1.3 המודל

מודל Urbawind של חברת Meteodyn הצרפתית, הינו מודל זרימה נומרי תלת מימדי, המדמה תנועת אוויר באטמוספירה בתנאים שונים. המודל משמש לניתוח זרימות רוח בסביבות פיסיות מגוונות, בהן, סביב בניינים גבוהים. המודל עבר ולידציות שונות, לרבות השוואת תוצאות לבדיקה במנהרת רוח[1].

מודל זה עומד בדרישות המשרד להגנת הסביבה לבחינת רוחות סביב בניינים גבוהים.

התוכנה מבוססת על מודל נומרי CFD (Computational Fluid Dynamics) בנפח מוגדר בפתרון משוואות תלת מימדיות תלויות זמן תוך הנחות וחישובי שימור מסה, מומנט, אנרגיה, וטורבולנציה, בהתאם לנתוני קלט ותנאי גבול שהוזנו למודל.

חישוב שדה הרוח במרחב נעשה תוך שימוש באינטרפולציה המבוססת על משוואות לה-גראנז'ית. מודל הטורבולנציה בתוכנה מבוסס על שטף החום מהקרקע לאטמוספירה, כחלק ממאזן האנרגיה שבין קרינת השמש, שטף חום אנתרופוגני והקרינה החוזרת מהקרקע, המשמשים בקביעת מצב היציבות.

בנוסף, משוואות Navier-Stokes (NS) בתלת מימד מופעלות לביטוי טופוגרפיה, מבנים ומכשולים בעלי קווים מעוקלים בסריג.

<u>נתוני קלט:</u>

1. מימדי המבנה ומבנים סמוכים.
2. קביעת מרחב הבדיקה (במישור האופקי והאנכי) - רדיוס מרחב הבדיקה הינו כ-650 מטר.
3. נתונים מטאורולוגיים: מהירות הרוח וכיוון הרוח.
4. יצירת רשת צפופה (סריג), בדיוק של 0.1 מ' סביב הבינוי המוצע ושל 1 מ' סביב הבינוי הקיים, לביטוי מקסימלי של המבנה והטופוגרפיה במרחב הנבדק.
5. אורך חספוס לסביבה הרחוקה (מעבר לסביבה הבנויה במודל) הוגדר כ-0.7 מ', ערך המתאים לסביבה עירונית צפופה.
6. הגדרת פרמטר "אלפא" של 3 בפתרון חישוב מהירות רוח שקולה.
7. הגדרת פרמטרים לפתרון / הזנחה בחישוב כגון: השפעת הגרביטציה וטמפרטורה.
8. חישוב הפרמטרים למהירות רוח ממוצעת, מהירות רוח מיידית, טורבולנטיות ולחץ עבור כל נקודת השריג, מ-24 כיוונים לפחות (015, 030, 045, 060, 075, 090, 105, 120, 135, 150, 165, 180, 195, 210, 225, 240, 255, 270, 285, 300, 315, 330, 345, 360).
9. חישוב ערך מדויק לכל הנתונים הנ"ל, על סמך אינטרפולציה של הפרמטרים מ-24 כיווני הבסיס בשילוב נתונים מקובץ מטאורולוגי המייצג את אזור הבדיקה.

סיכום נתוני הקלט לעיל מוצג בטבלה מס' ג-4.

כבכל מודל נומרי, בכל תא שריג מחושבות משוואות הרוח ומוצג ערך ווקטור הרוח שהתקבל על בסיס חישוב הגורמים שתוארו לעיל, בהתאם לחישוב בנקודות שריג שסביבו. על כן, וקטור הרוח בכל נקודת בדיקה, מהווה את הרוח השקולה החזויה באותה הנקודה, בהתאם לנתוני הקלט שהוכנסו למודל.

מודל מבני התוכנית וסביבתה (בשילוב עצים מתוכנית הפיתוח), כפי שנבנו בתלת ממד, מוצג בתרשים מס' ג.2.

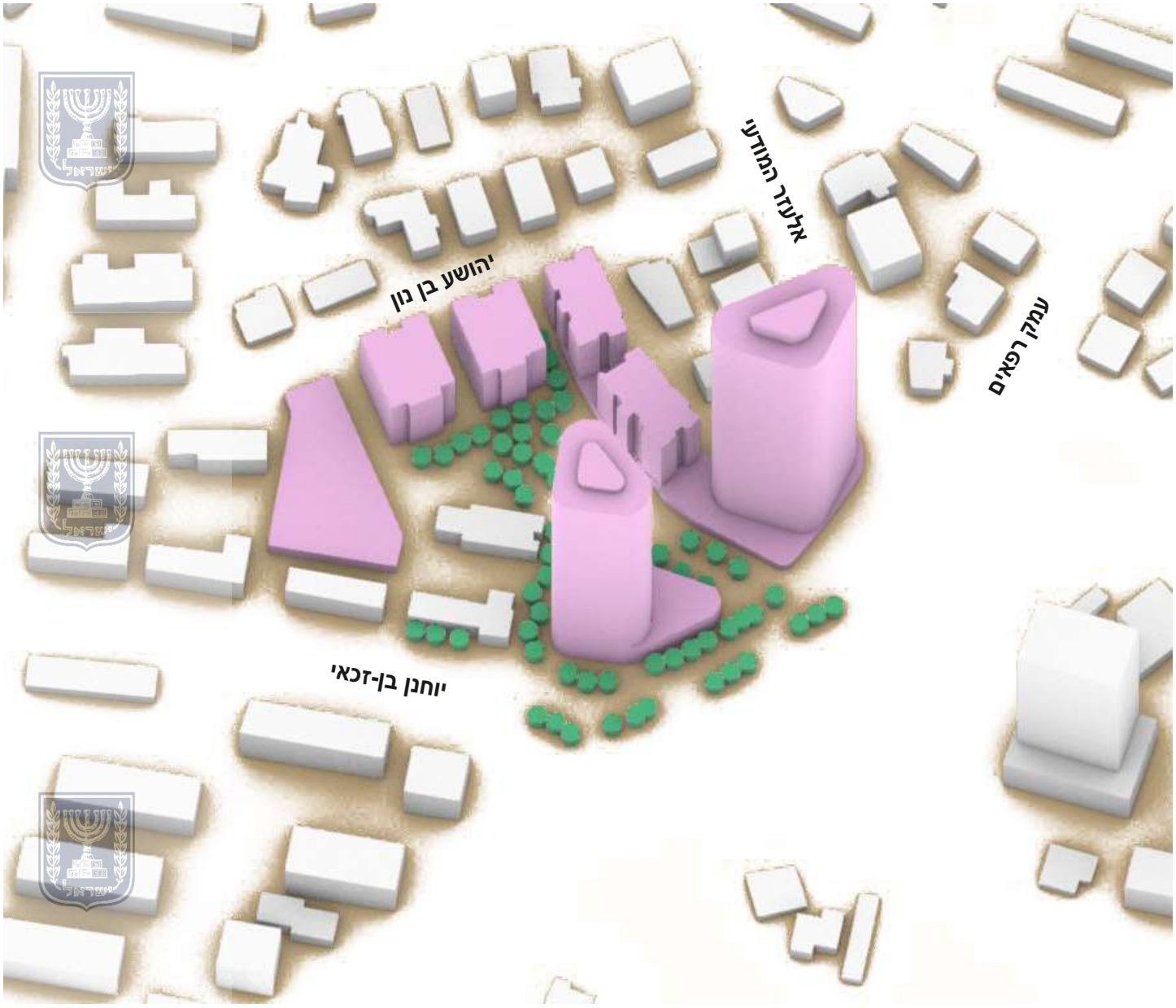
טבלה ג-4: סיכום נתוני הקלט למודל

פרמטר	פירוט
קוארדינטות מרכז הפרויקט	220363/629669
גובה המבנה הגבוה ביותר בפרויקט – מספר קומות ומטרים מעל הקרקע בחזית הארוכה	42 קומות, 149.5 מ'
גובה המבנה הגבוה ביותר במודל – מטרים	149.5 מ'
גובה מנהרת הרוח הוירטואלית במודל	848.5 מ'
התחנה המטאורולוגית המייצגת	ג'נרלי
קוארדינטות נקודת הרפרנס במודל	רשת ישראל: X=220090 ,Y=630011 מודל: X=1970, Y=1020 גובה: 20 מ'
חספוס פני השטח בכיווני הרוח השונים	סביבה עירונית צפופה – 0.7 מ'
משטח בדיקה – גובה מעל מפלס הקרקע במטרים	1.5 מ'
משטח בדיקה – רזולוציה	1 מ"ר
אלמנטים מבונים בתכנון המבנה שהוזנו למודל שיש להם פוטנציאל השפעה על הרוח (פודסט, קולונדה, מעקות וכו')	-

תכנית 101-1024645 27/02/2025 11:12:56 נספח איכות הסביבה נספח סביבה

לשם שפר
איכות סביבה

צ



3.1.4 תוצאות וניתוחן

על מנת לבחון את השפעת הבינוי על משטר הרוחות בסביבה ועמידה בשני הקריטריונים המוצעים לתוכנית, מוצגות להלן תוצאות שכיחות כלל הרוחות אשר מהירותן עולה על 6 מ'/שנ' – רוחות בדרגת נוחות "לא נח", "קשה" ו"מסוכן"; שכיחות הרוחות העולות על 9 מ'/שנ' – רוחות בדרגת נוחות "קשה" ו"מסוכן"; שכיחות הרוחות העולות על 15 מ'/שנ' – רוחות בדרגת נוחות "לא סביל" ו"מסוכן" ושכיחות הרוחות העולות על 20 מ'/שנ' – רוח בדרגת נוחות "מסוכן" בלבד.

3.1.4.1 <u>שכיחות הרוח למצבים "לא נוחים" (מעל 6 מ'/שנ') בשטח התוכנית</u>

על פי הקריטריון נדרש מופע כולל של הרוחות העולות על 6 מ'/שנ' בשכיחות נמוכה מ-20% באזורים לשהות קצרה מאוד, רחובות וחניות, נמוכה מ-15% באזורי עסקים ומסחר, מגורים וכניסות לבניינים ונמוכה מ-10% באזורי שהות בישיבה (מסעדות פתוחות, כיכרות עירוניות, שצ"פים).

תרשים מס' ג.3 מציג את שכיחות הרוח למצבים "לא נוחים" ומעלה (ככל הרוחות העולות על 6 מ'/שנ'), במפלס הולכי הרגל, במבט-על. תרשים ג.3.ב מציג אותה שכיחות רוח במפלס הגגות הפעילים על גבי קומות המסד המתוכננות בתכנית המוצעת.

ניתן לראות בתרשים את אזור א' בשטח התוכנית, שם השכיחות המקסימלית למצבים "לא נוחים" מגיעה עד כ-20%, אזור זה הינו רחוב וכניסה לחניון תת-קרקעי ועל כן מתקיימת עמידה בקריטריון.

אזורים ב' ו-ג', הנמצאים בייעוד קרקע של דרך (כביש), מראים שכיחות מקסימלית של מעל ל- 20%, אזורים אלו נמצאים מחוץ לשטח התוכנית המוצעת.

ביתר שטח התוכנית, במפלס הולכי רגל, השכיחות המקסימלית למצבים "לא נוחים" הינה נמוכה מ- 10% ולפיכך מתקיימת עמידה בקריטריון.

במפלס הגגות הפעילים על גבי קומות המסד המתוכננות, השכיחות המירבית לרוחות "לא נוחות" הינה בין 10% ל- 15% ועל כן, מתקיימת חריגה מהקריטריון לאזורי שהות בישיבה (מסעדות פתוחות, כיכרות עירוניות, שצ"פים). **במידה ומתוכננים שימושים אלו בגג זה, יש לתכנן אמצעים למיתון רוחות.**

3.1.4.2 <u>שכיחות הרוח למצבים "קשים" (מעל 9 מ'/שנ') בשטח התוכנית</u>

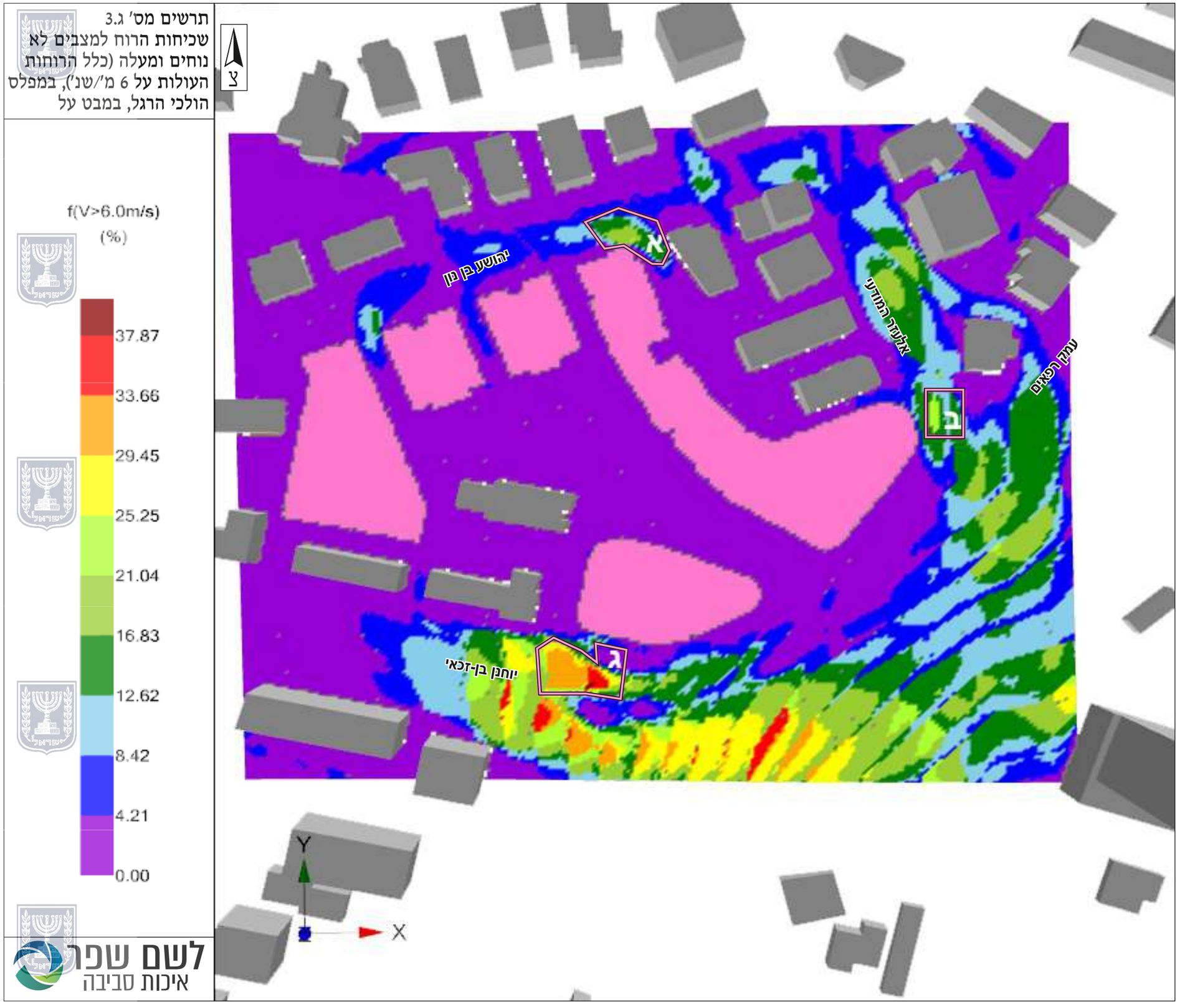
על פי הקריטריון, נדרש מופע כולל של הרוחות העולות על 9 מ'/שנ' בשכיחות נמוכה מ-10% באזורי חניות, רחובות, אזורי מגורים, אזור עסקים ומסחר וכניסות לבניינים ונמוכה מ-5% באזורי שהות בישיבה.

תרשים מס' ג.4 מציג את שכיחות הרוח למצבים "קשים" ומעלה (ככל הרוחות העולות על 9 מ'/שנ'), במפלס הולכי הרגל, במבט-על. תרשים ג.4.ב מציג אותה שכיחות רוח במפלס הגגות הפעילים על גבי קומות המסד המתוכננות בתכנית המוצעת.

ניתן לראות כי בכל שטח התוכנית במפלס הולכי הרגל השכיחות המקסימלית למצבים "קשים" הינה נמוכה מ-5% ולפיכך מתקיימת עמידה בקריטריון.

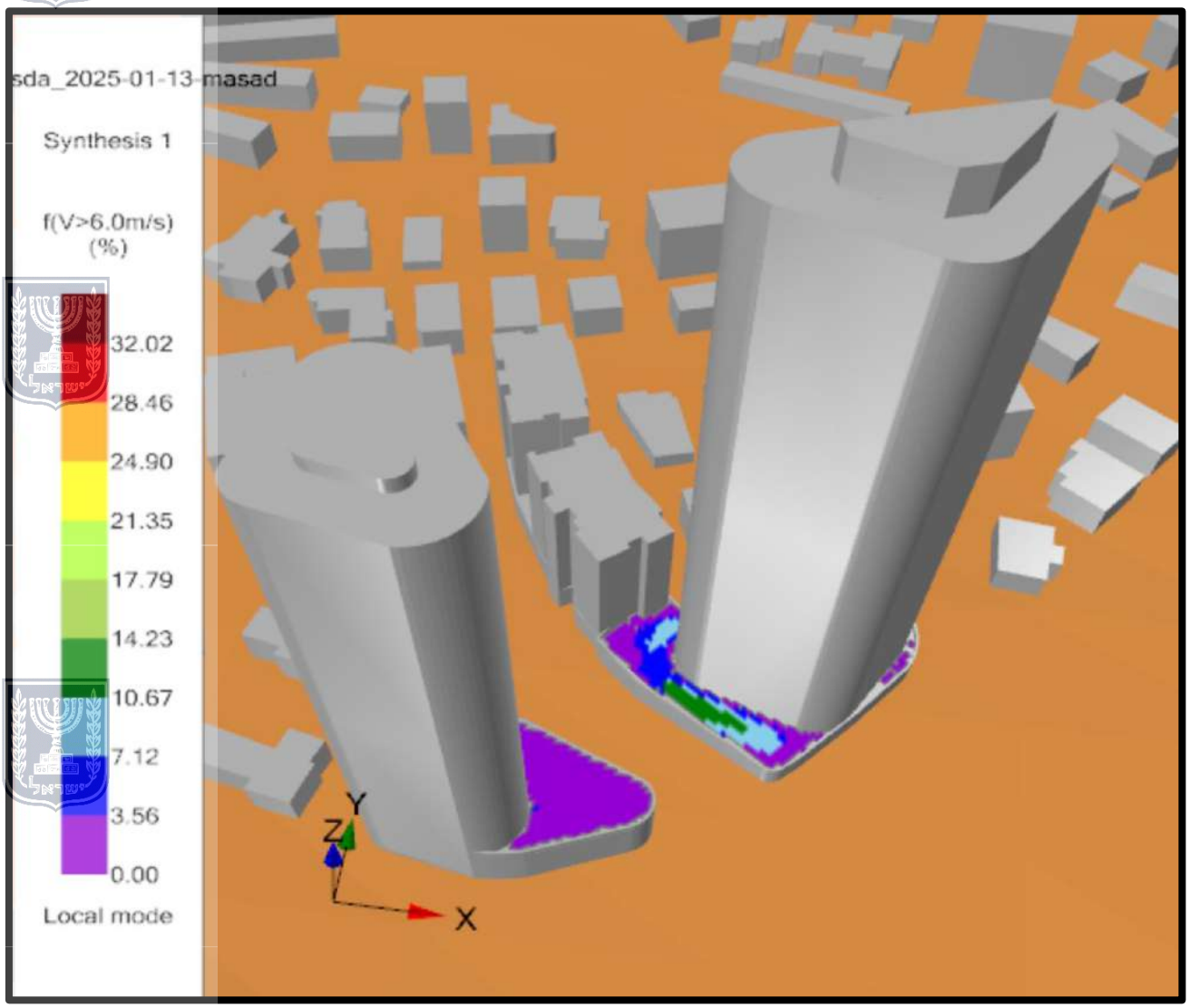
במפלס הגגות הפעילים על גבי קומות המסד המתוכננות, השכיחות המירבית לרוחות "קשות" הינה נמוכה מ-5% ועל כן, מתקיימת עמידה בקריטריון.

תרשים מס' ג.3
שכיחות הרוח למצבים לא נוחים ומעלה (כלל הרוחות העולות על 6 מ'/שנ'), במפלס הולכי הרגל, במבט על

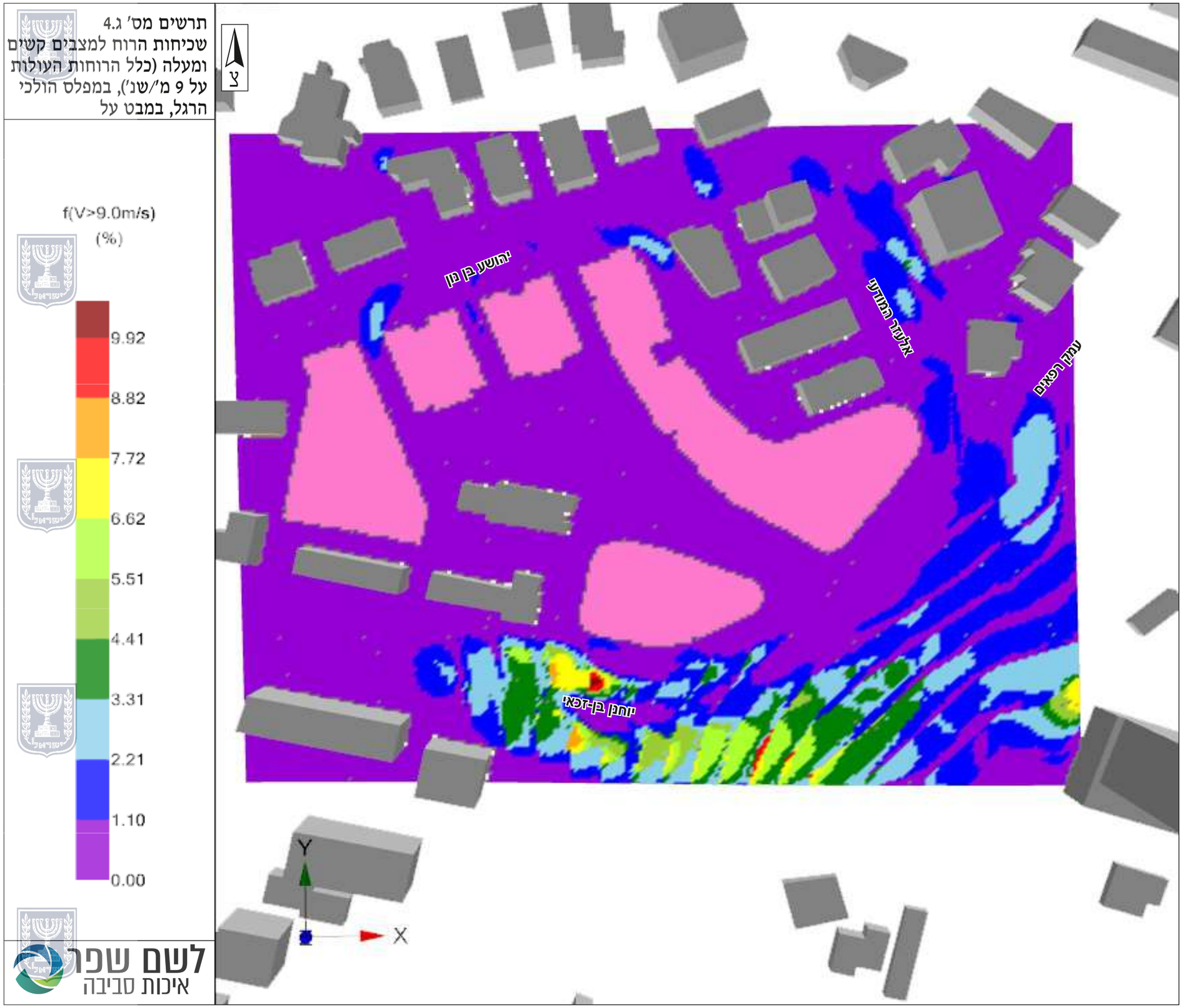


לשם שפר
איכות סביבה

תרשים ג.3.ב

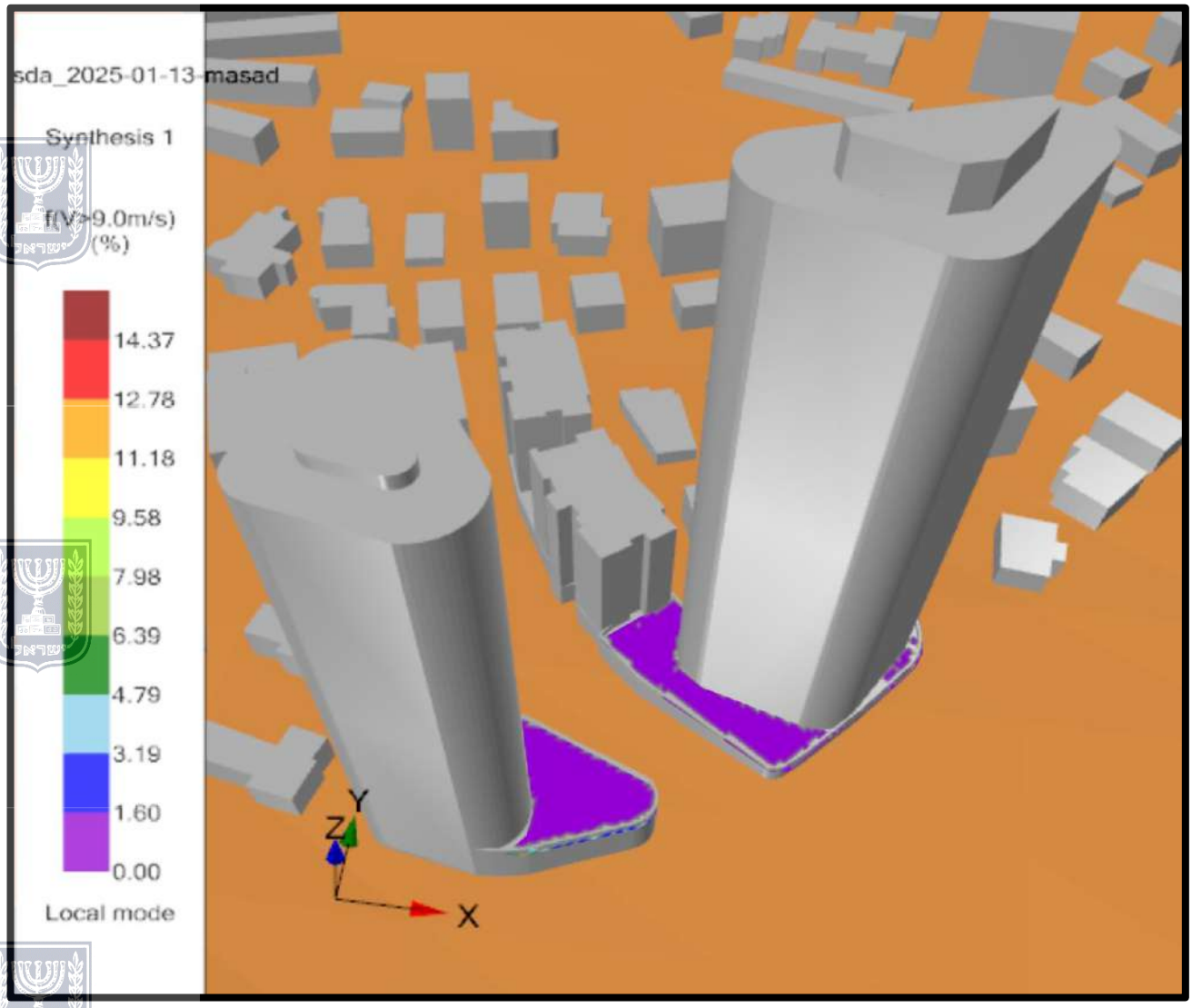

sda_2025-01-13-masad
Synthesis 1
f(V>6.0m/s)
(%)
32.02
28.46
24.90
21.35
17.79
14.23
10.67
7.12
3.56
0.00
Local mode
Y
Z
X

תרשים מס' ג.4
שכיחות הרוח למצבים קשים ומעלה (כלל הרוחות העולות על 9 מ'/שנ'), במפלס הולכי הרגל, במבט על



לשם שפר
איכות סביבה

תרשים ג.4.ב


sda_2025-01-13-masad
Synthesis 1
f(V>9.0m/s)
(%)
14.37
12.78
11.18
9.58
7.98
6.39
4.79
3.19
1.60
0.00
Local mode
Y
Z
X

3.1.4.3 <u>שכיחות הרוח למצבים "לא סבילים" (מעל 15 מ'/שנ') בשטח התוכנית</u>

על פי הקריטריון, נדרש מופע כולל של רוחות העולות על 15 מ'/שנ' בשכיחות נמוכה מ-1.5% בכל אזור הבדיקה.

תרשים מס' ג.5 מציג את שכיחות הרוח למצבים לא סבילים ומעלה (ככל הרוחות העולות על 15 מ'/שנ'), במפלס הולכי הרגל, במבט-על. תרשים ג.5.ב מציג אותה שכיחות רוח במפלס הגגות הפעילים על גבי קומות המסד המתוכננות בתכנית המוצעת.

ניתן לראות כי בכל שטח התוכנית במפלס הולכי הרגל ובמפלס קומות המסד השכיחות המקסימלית למצבים "לא סבילים" הינה נמוכה מ-1.5% ולפיכך מתקיימת עמידה בקריטריון.

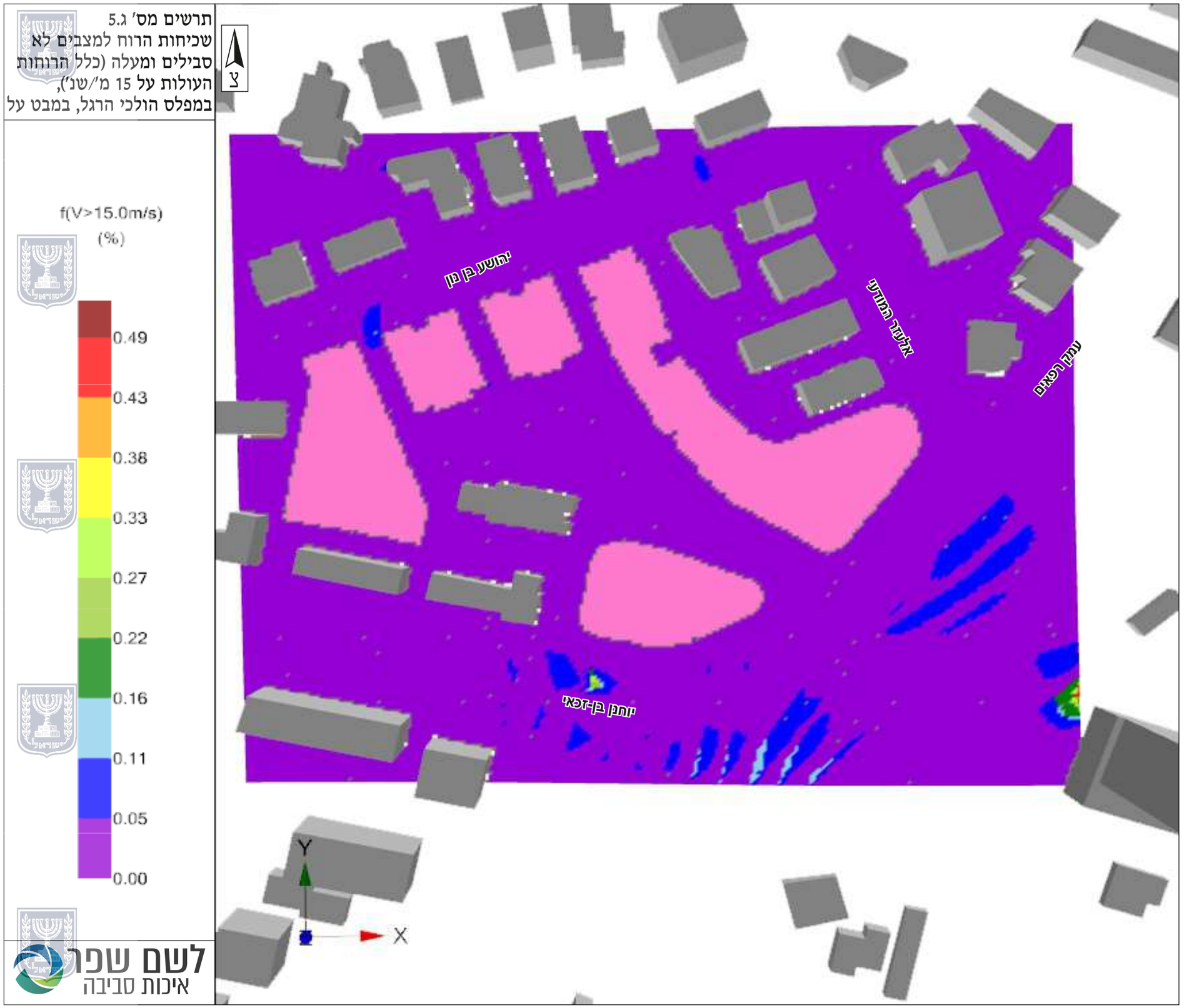
3.1.4.4 <u>שכיחות הרוח בדרגת נוחות "מסוכן" (מעל 20 מ'/שנ') בשטח התוכנית</u>

על פי הקריטריון, נדרש מופע כולל של כלל הרוחות העולות על 20 מ'/שנ' בשכיחות נמוכה מ-0.01% בכל אזור הבדיקה.

תרשים מס' ג.6 מציג את שכיחות הרוח למצבים מסוכנים ומעלה (ככל הרוחות העולות על 20 מ'/שנ'), במפלס הולכי הרגל, במבט-על. תרשים ג.6.ב מציג אותה שכיחות רוח במפלס הגגות הפעילים על גבי קומות המסד המתוכננות בתכנית המוצעת.

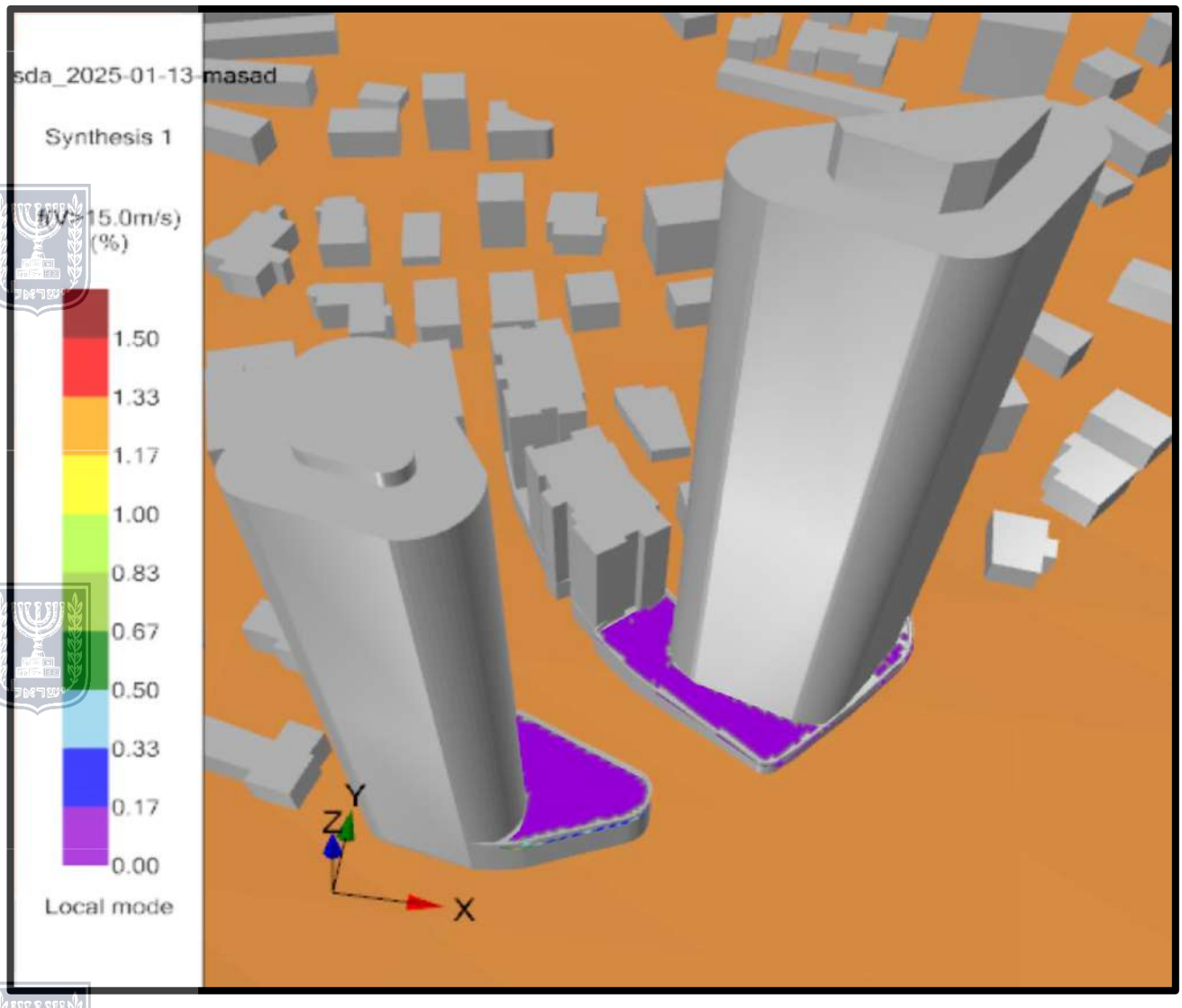
ניתן לראות כי בכל שטח התוכנית במפלס הולכי הרגל ובמפלס קומות המסד השכיחות המקסימלית למצבים "מסוכנים" הינה אפסית ולפיכך מתקיימת עמידה בקריטריון.

תרשים מס' ג.5
שכיחות הרוח למצבים לא סבילים ומעלה (כלל הרוחות העולות על 15 מ'/שנ'),
במפלס הולכי הרגל, במבט על



לשם שפר
איכות סביבה

תרשים ג.5.ב


sda_2025-01-13-masad
Synthesis 1
(%)
1.50
1.33
1.17
1.00
0.83
0.67
0.50
0.33
0.17
0.00
Local mode
Y
Z
X

תכנית 101-1024645 27/02/2025 11:12:56 נספח איכות הסביבה נספח סביבה

תרשים מס' ג.6
שכיחות הרוח למצבים מסוכנים ומעלה)כלל הרוחות העולות על 20 מ'/שנ'(, במפלס הולכי הרגל, במבט על

צ

יהושע בן נון

יהושע בן נון

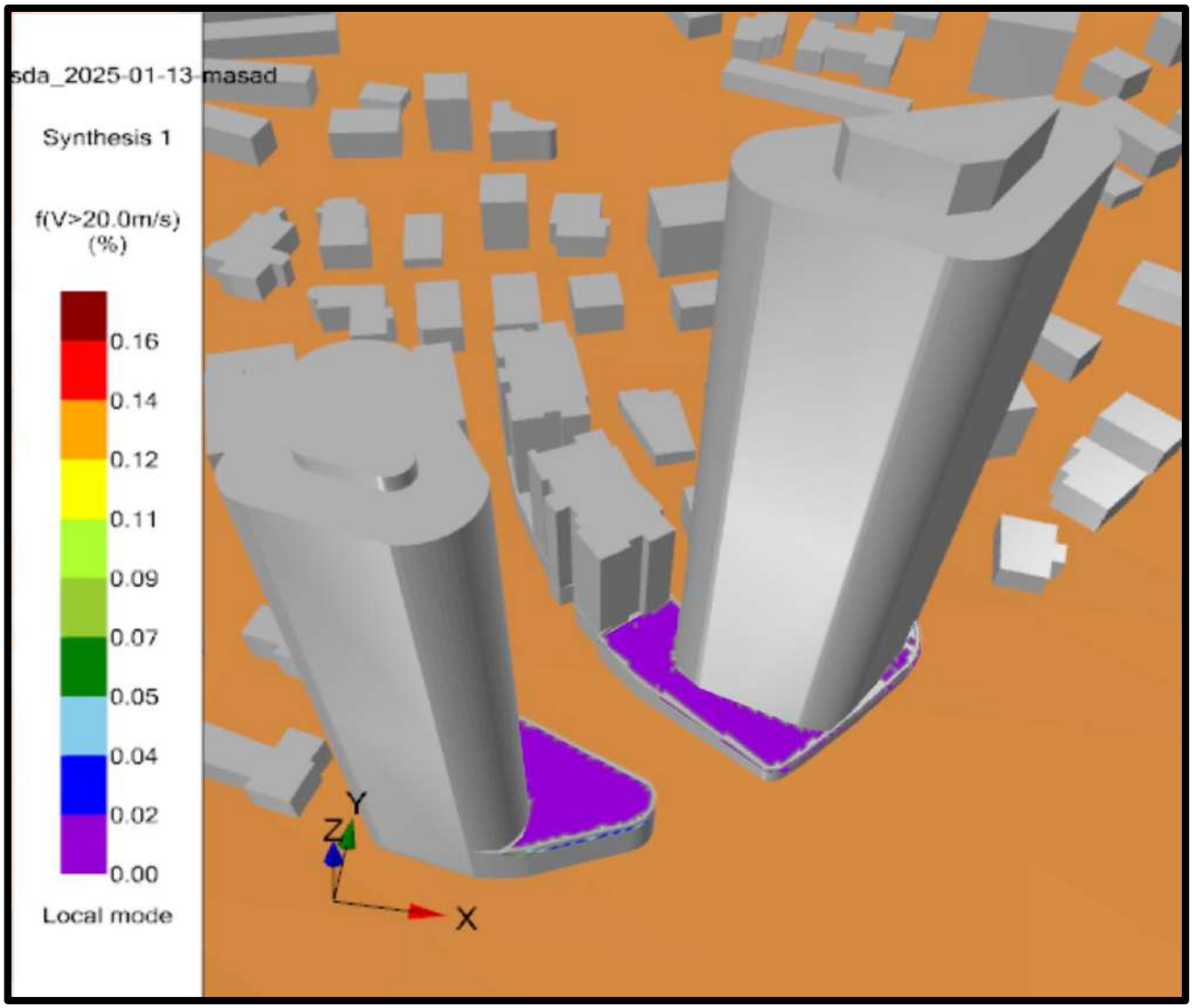
אל-אראדאוי

עמק רפאים
עמק רפאים

יוחנן בן-זכאי
יוחנן בן-זכאי

לשם שפר
איכות סביבה

תרשים ג.6.ב


sda_2025-01-13-masad
Synthesis 1
f(V>20.0m/s)
(%)
0.16
0.14
0.12
0.11
0.09
0.07
0.05
0.04
0.02
0.00
Local mode
Y
Z
X

3.1.5 סיכום

הרוחות הטבעיות הגבוהות הנושבות בסביבת התכנית מאופיינות ברובן ברכיב מערבי.

<u>קריטריון נוחות</u>:

- השכיחות החזויה המירבית לרוחות "לא נוחות" (מעל 6 מ'/שנ') במפלס הולכי רגל אינה עולה על 10% בכל שטח התכנית ולכן **מתקיימת עמידה בקריטריון.**
- במפלס הגגות הפעילים על גבי קומות המסד המתוכננות, השכיחות המירבית לרוחות "לא נוחות" הינה בין 10% ל- 15% ועל כן, מתקיימת חריגה מהקריטריון לאזורי שהות בישיבה (מסעדות פתוחות, כיכרות עירוניות, שצ"פים). **במידה ומתוכננים שימושים אלו בגג זה, יש לתכנן אמצעים למיתון רוחות.**
- שכיחות הרוח החזויה למצבים "קשים" (מעל 9 מ'/שנ') במפלס הולכי הרגל ובמפלס קומות המסד הינה נמוכה מ5% בכל שטח התכנית ולכן **מתקיימת עמידה בקריטריון.**

<u>קריטריון בטיחות</u>:

- שכיחות הרוח החזויה למצבים "לא סבילים" (מעל 15 מ'/שנ') במפלס הולכי הרגל ובמפלס קומות המסד הינה נמוכה מ1.5% בכל שטח התכנית ולכן **מתקיימת עמידה בקריטריון.**
- שכיחות הרוח למצבים "מסוכנים" (מעל 20 מ'/שנ') במפלס הולכי הרגל ובמפלס קומות המסד הינה אפסית בכל שטח התכנית ולכן **מתקיימת עמידה בקריטריון.**

לעת התכנון המפורט וכתנאי להיתר בנייה, תבוצע בדיקת רוחות נוספת, אשר תכלול תכניות בינוי ופיתוח מעודכנות. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יתוכננו אמצעים למיתון רוחות. תכנון האמצעים ייעשה ע"י אדריכלי התוכנית ומתכנני הפיתוח, בליווי היועץ הסביבתי לתוכנית.

3.2 הצללה

3.2.1 יעדי תכנון בנוגע לחשיפה לשמש

בדיקת הצללה על בניינים בתחום התוכנית, ועל בניינים בסביבתה במצב הקיים והמוצע, ביום הקצר בשנה, נעשתה בהתאם לדרישות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.

בדיקת ההצללה כוללת גגות, חזיתות דרומיות ושטחים פתוחים בשטח התוכנית וסביבתה במצב הקיים ובמצב המוצע.

הבדיקות בוצעו עבור שעות שמש אפקטיביות ביום הקצר בשנה, ב- 21 בדצמבר, בין השעות 9:00-15:00.

הקריטריון על-פיו נבדקו גגות בשטח התוכנית וסביבתה הינו חשיפה של מינימום 50% משטח הגג ל-4 שעות שמש לפחות, בין השעות 9:00-15:00 בעונת החורף.

הקריטריון על-פיו נבדקו חזיתות דרומיות בתוכנית ובסביבתה הינו חשיפה לשמש במשך ארבע שעות לפחות, בין השעות 9:00-15:00 בחורף.

הקריטריון על-פיו נבדקו שטחים פתוחים בשטח התוכנית וסביבתה הינו חשיפה של מינימום 30% מהשטח לשמש במשך ארבע שעות לפחות בין השעות 9:00-15:00 בחורף.

3.2.2 בדיקת הצללה

על מנת לבדוק את השפעת הבינוי המוצע במסגרת התוכנית על שעות ההצללה החזויות על המבנים הסמוכים, נעשה שימוש בתוסף Ladybug (1.4) של תוכנת Grasshopper הפועלת על פלטפורמת Rhino (v7) ובהתאם לדרישות התקן לבניה ירוקה 5281. בדיקת ההצללה בוצעה באופן גרפי ובחישוב כמותי ונבחנה עפ"י הדרישות לזכויות שמש מינימליות לפי הגדרת הקריטריונים שקבעה עיריית ירושלים, המוצגים לעיל.

תרשים ג.7 מציג את חותם הצל של התוכנית על הסביבה ביום ה-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00.

תרשים ג.8 מציג את חותם הצל של התוכנית בעונות השנה השונות על רקע ייעודי הקרקע המאושרים.

תרשים ג.9 מציג את ההשתנות השעתית של היטל צל התוכנית ביום ה-21 בדצמבר על רקע ייעודי הקרקעי המאושרים.

תכנית 101-1024645 נספח איכות הסביבה נספח סביבה 11:12:56 27/02/2025

תרשים מס' ג.7.א
חותם הצל של התכנית ושל מבנים קיימים/מאושרים בסביבה ב-21 בדצמבר בין השעות 09:00 - 15:00
קנ"מ 1:2,000

מקרא:

חותם הצל	
בינוי מוצע	
בינוי קיים	

- מבנים רגישים להצללה - מגורים
- מבנים רגישים להצללה - חינוך
- מבנים לא רגישים להצללה - תעסוקה/תעשייה
- שצ"פ בשטח התכנית
- שצ"פ בסביבה

לשם שפר
איכות סביבה

תרשים מס' ג.7.ב
חותם הצל של התכנית ושל מבנים קיימים/מאושרים בסביבה ב-21 במרץ בין השעות 08:00 - 16:00
קנ"מ 1:2,000

מקרא:

חותם הצל	
בינוי מוצע	
בינוי קיים	

- מבנים רגישים להצללה - מגורים
- מבנים רגישים להצללה - חינוך
- מבנים לא רגישים להצללה - תעסוקה/תעשייה
- שצ"פ בשטח התכנית
- שצ"פ בסביבה

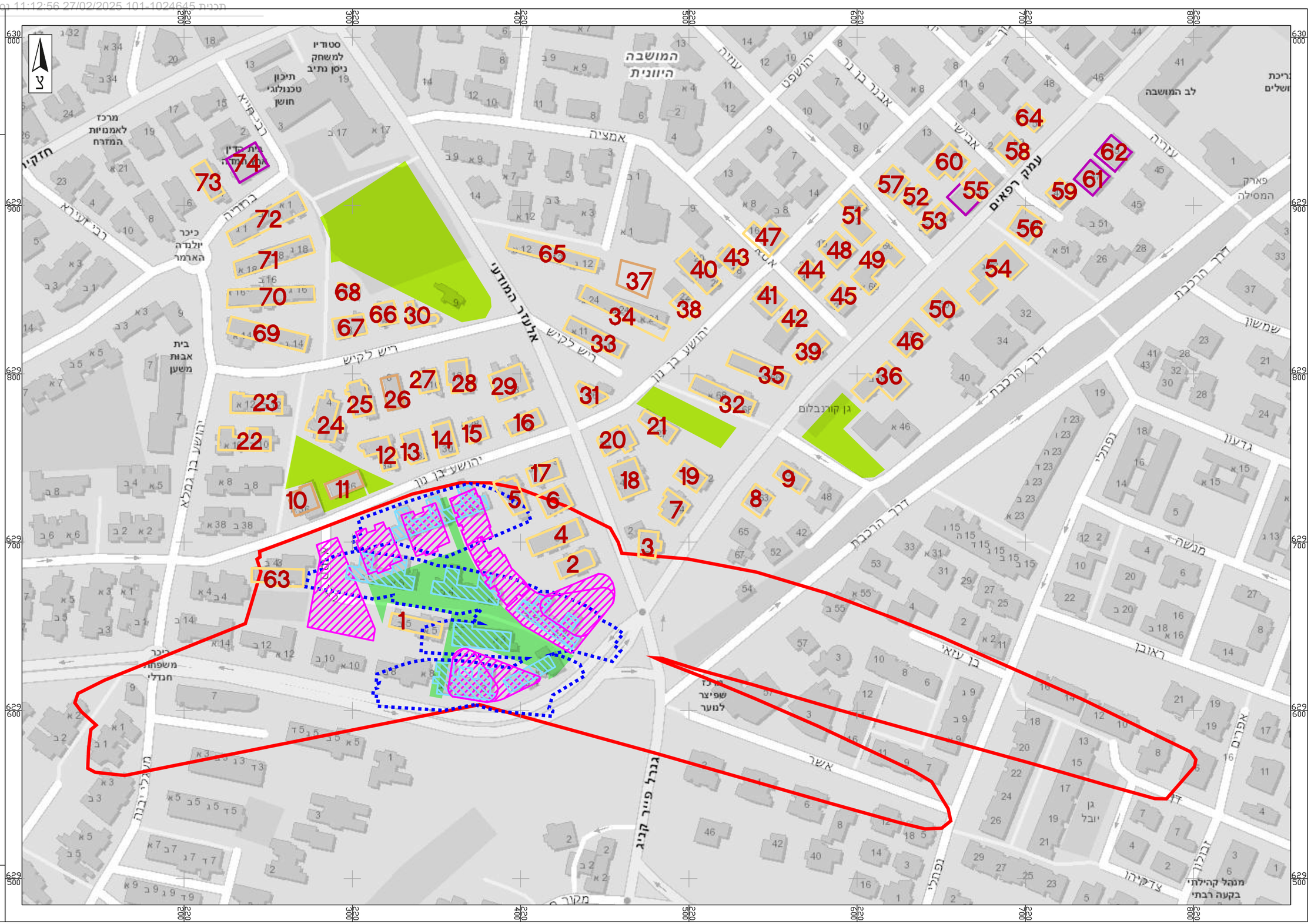
לשם שפר
איכות סביבה

תרשים מס' ג.7.ג
חותם הצל של התכנית ושל מבנים קיימים/מאושרים בסביבה ב-21 ביוני בין השעות 07:00 - 17:00
קנ"מ 1:2,000

מקרא:

חותם הצל	
בינוי מוצע	
בינוי קיים	

- מבנים רגישים להצללה - מגורים
- מבנים רגישים להצללה - חינוך
- מבנים לא רגישים להצללה - תעסוקה/תעשייה
- שצ"פ בשטח התכנית
- שצ"פ בסביבה



לשם שמיר
איכות סביבה

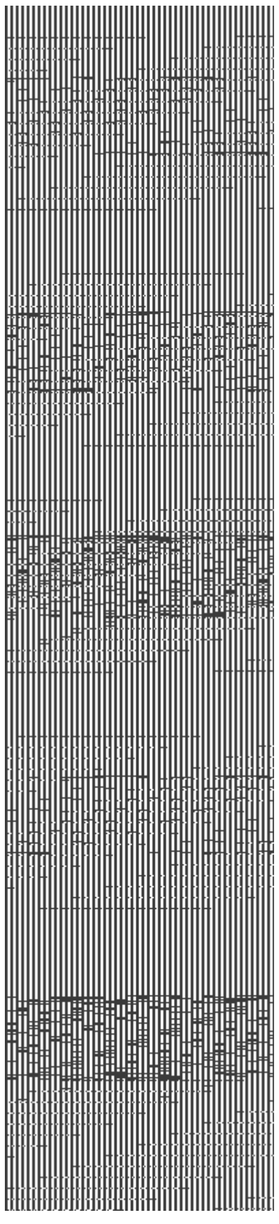
תכנית 101-1024645 נספח איכות הסביבה נספח סביבה 11:12:56 27/02/2025

תרשים מס' ג.8
חותם הצל של התכנית בעונות השנה השונות על רקע יעודי קרקע
קנ"מ 1:2,000

מקרא:

- ב-21 בדצמבר 09-15
- ב-21 במרץ 08-16
- ב-21 ביוני 07-17

יעודי קרקע:



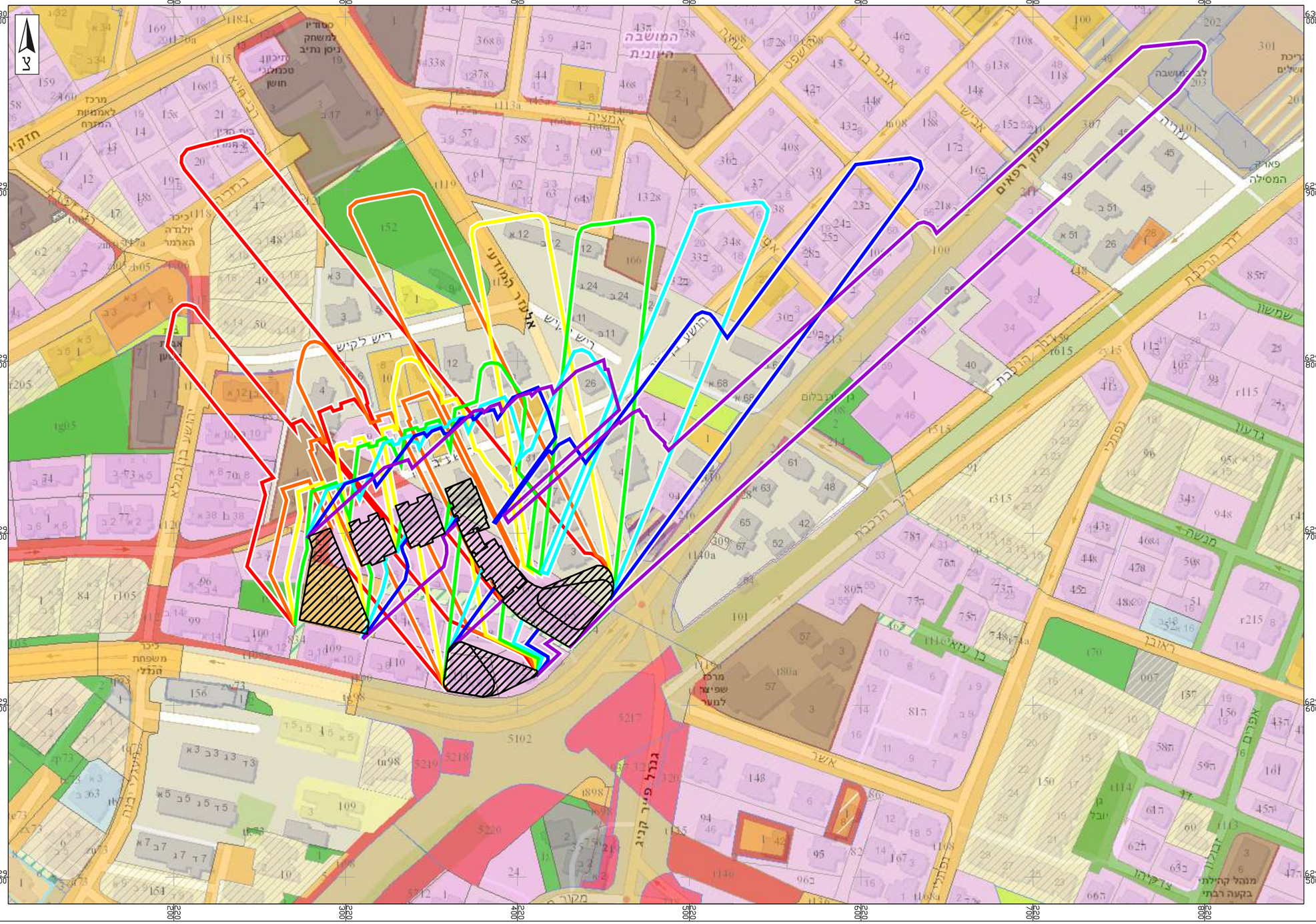
לשם שפר
איכות סביבה

תכנית 101-1024645 נספח איכות הסביבה נספח סביבה 11:12:56 27/02/2025

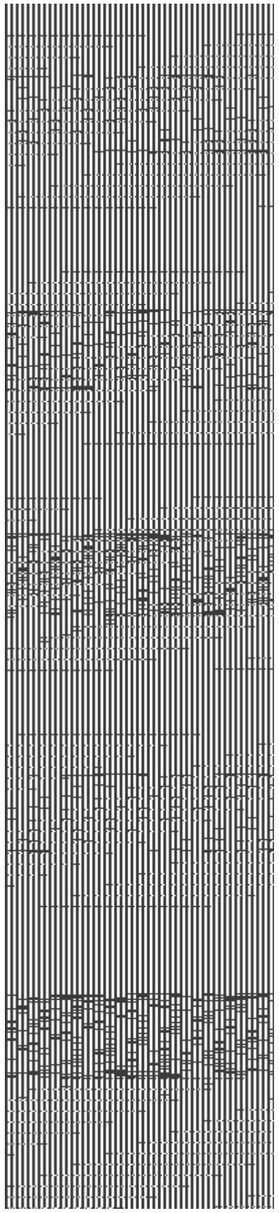
תרשים מס' ג.9
ההשתנות השעתית של היטל הצל של התכנית ביום ה-21 בדצמבר על הסביבה על רקע יעודי קרקע
קנ"מ 1:2,000

מקרא:

09:00
10:00
11:00
12:00
13:00
14:00
15:00



יעודי קרקע:



לשם שפר
איכות סביבה

מהתרשימים ניתן ללמוד כי בעונת החורף חותם הצל של התוכנית המוצעת מצל מעל הרחובות חסדא, יהושע בן נון, ריש לקיש, עמק רפאים, אלעזר המודעי, יהושע בן גמלא, אסא, עוזיה ואבישי.

סה"כ 74 מבנים נמצאים בתחום חותם הצל של התוכנית מתוכם 4 מבני חינוך ו-67 מבני מגורים בעלי רגישות להשפעות צל. המבנים המושפעים מחותם הצל של הבינוי המוצע מפורטים בטבלה ג-5 להלן.

פרטי המבנים נלקחו מתוכנית המדידה של הפרויקט וממערכת ה-GIS העירונית של ירושלים.

טבלה ג-5:תיאור המבנים שבתחום חותם צל התוכנית

מס'	כתובת	שימוש	גובה מבנה [מ']	מס' קומות
1	חסדא 5	מגורים	11	3
2	אלעזר המודעי 3	מגורים	11	3
3	עמק רפאים 76	מגורים	6.4	2
4	אלעזר המודעי 3	מגורים	11	3
5	יהושע בן נון 33	מגורים	4	1
6	אלעזר המודעי 7	מגורים	9.6	3
7	עמק רפאים 74	מגורים	9.6	3
8	עמק רפאים 63	מגורים	6.4	2
9	עמק רפאים 61	מגורים	14	4
10	יהושע בן נון 36	חינוך	4	1
11		חינוך	4	1
12	יהושע בן נון 34	מגורים	9.6	3
13	יהושע בן נון 32	מגורים	9.6	3
14	יהושע בן נון 30	מגורים	9.6	3
15	יהושע בן נון 28 א'	מגורים	9.6	3
16	יהושע בן נון 28	מגורים	9.6	3
17	אלעזר המודעי 11	מגורים	16	5
18	אלעזר המודעי 4	מגורים	19.2	6
19	עמק רפאים 72	מגורים	9.6	3
20	אלעזר המודעי 6	מגורים	12.8	4
21	יהושע בן נון 27	מגורים	9.6	3
22	יהושע בן גמלא 10	מגורים	9.6	3
23	יהושע בן גמלא 12	מגורים	9.6	3
24	ריש לקיש 4	מגורים	9.6	3
25	ריש לקיש 6	מגורים	9.6	3
26	ריש לקיש 8	חינוך	4	1
27	ריש לקיש 10	מגורים	19.2	6
28	ריש לקיש 12	מגורים	9.6	3
29	אלעזר המודעי 13	מגורים	19.2	6
30	ריש לקיש 7	מגורים	12.8	4





















3.2.3 תוצאות ניתוח ההצללות

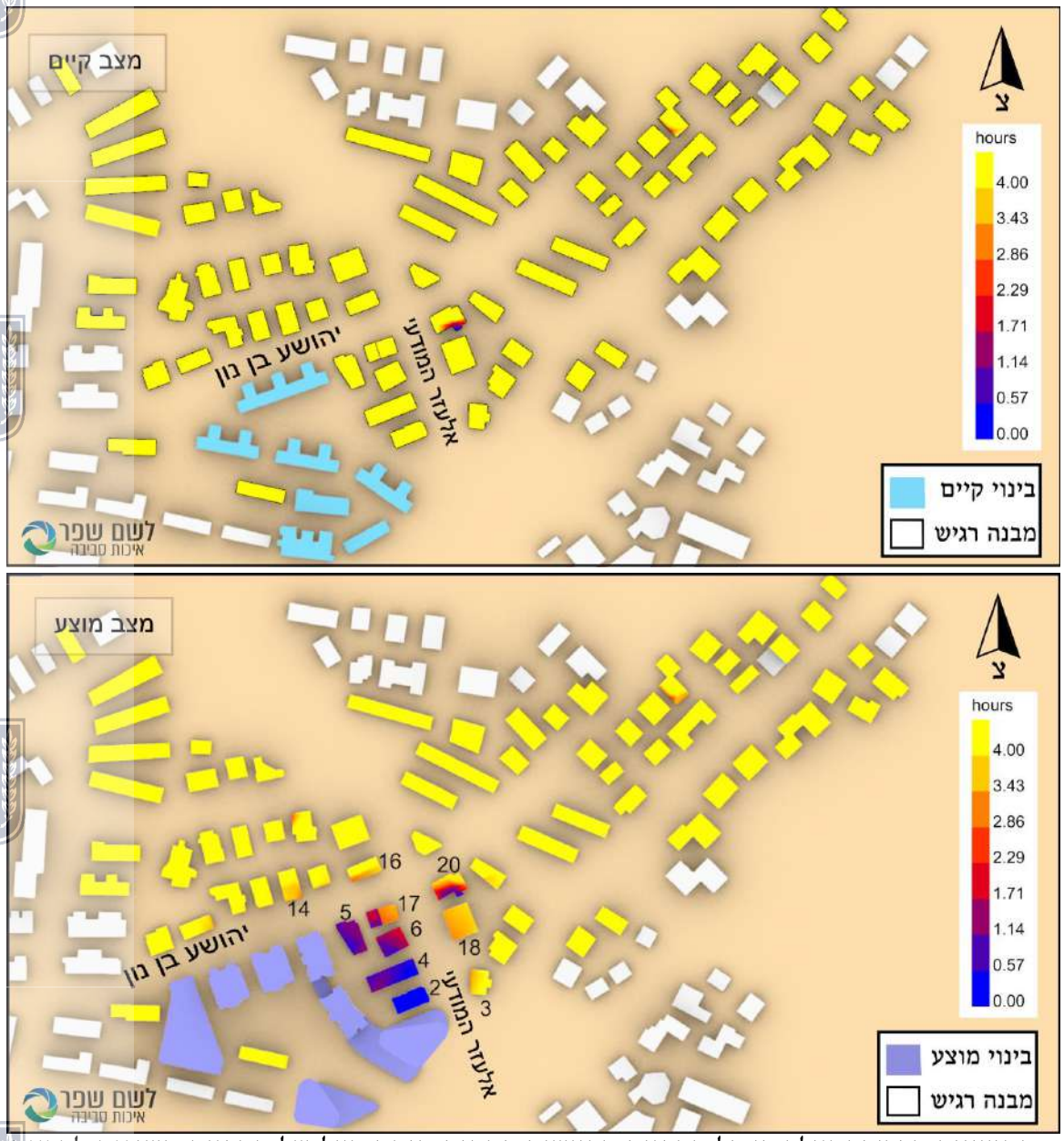
3.2.3.1 בדיקת הצללה בסביבת התוכנית

הצללה על גגות בסביבת התוכנית

לפי הקריטריון המוצע, נדרשת חשיפה לשמש של 50% משטח גגות מבנים בסביבת התוכנית ביום שיא החורף במשך 4 שעות לפחות, בין השעות 9:00-15:00.

התרשים להלן מציג את מספר שעות החשיפה לשמש על גגות בסביבת התוכנית.

תרשים ג.10: שעות שמש על גגות מבנים רגישים בסביבת התוכנית ביום ה-21 לדצמבר, בין השעות 09:00-15:00 במצב הקיים והמוצע



מתוצאות הבדיקה עולה כי כל המבנים הרגישים בתחום חותם הצל של התכנית חשופים לקרינת שמש נאותה במצב הקיים. במצב המוצע, **10 מבנים רגישים אינם עומדים בקריטריון** חשיפת גגות לשמש תורפית.

טבלה ג-6 המציגה את השפעת הצל על גגות 10 המבנים הרגישים, אשר אינם עומדים בקריטריון החשיפה לגגות במצב המוצע, **עקב הבינוי המוצע**.

טבלה ג-6: השוואה בין אחוז חשיפת הגגות לשמש חורפית במצב הקיים והמוצע

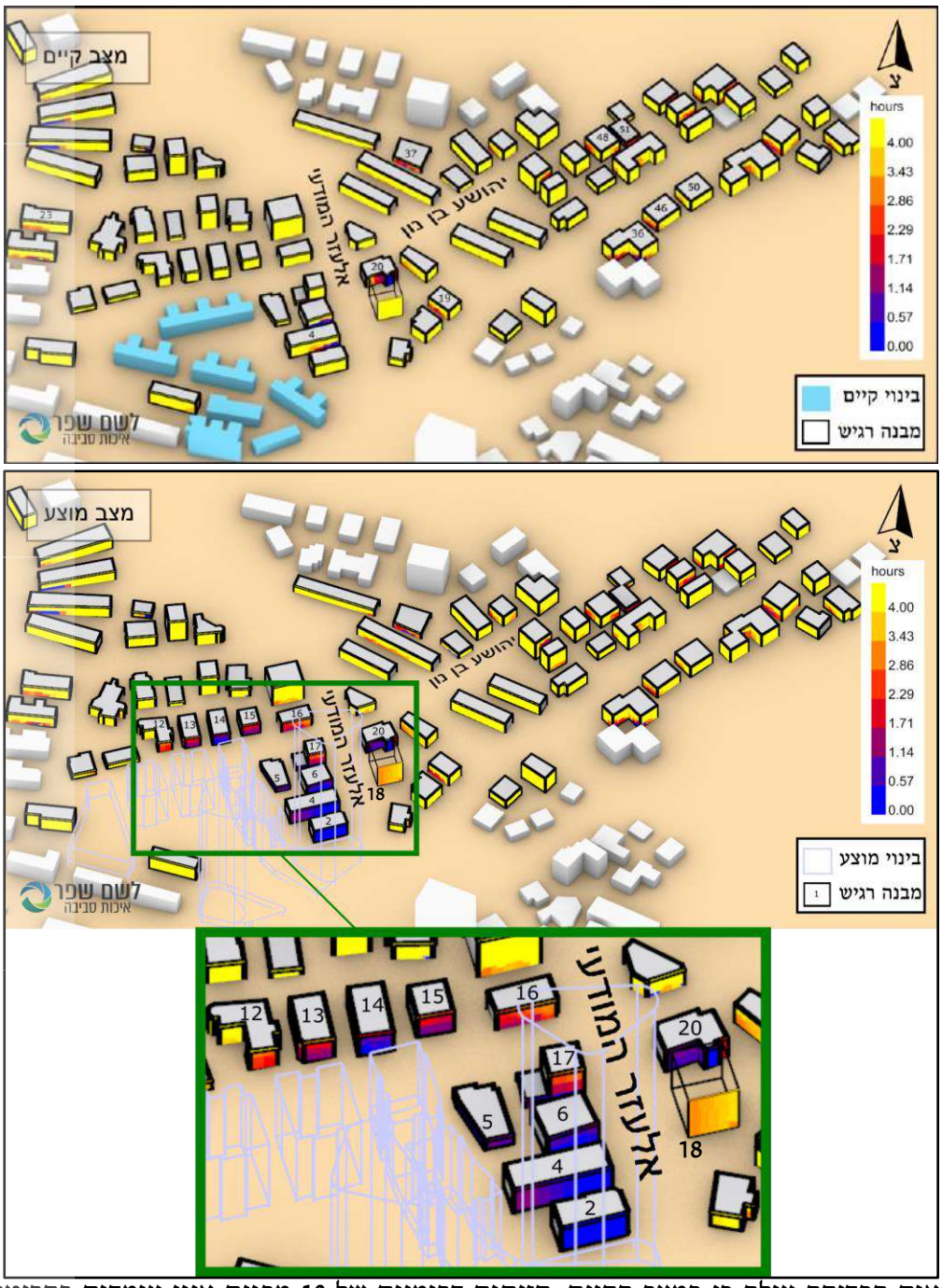
נק' בדיקה	כתובת	אחוז הגג החשוף ל-4 שעות שמש במצב הקיים	אחוז הגג החשוף ל-4 שעות שמש במצב המוצע
2	אלעזר המודעי 3	100%	0%
3	עמק רפאים 76	100%	45%
4	אלעזר המודעי 3	100%	0%
5	יהושע בן נון 33	100%	0%
6	אלעזר המודעי 7	100%	0%
14	יהושע בן נון 30	100%	41%
16	יהושע בן נון 28	100%	50%
17	אלעזר המודעי 11	100%	0%
18	אלעזר המודעי 4	100%	0%
20	אלעזר המודעי 6	65%	0%

הצללה על חזיתות דרומיות בסביבת התוכנית

עפ"י הקריטריון, נדרשת חשיפה ל-4 שעות שמש או יותר בחזיתות דרומיות, בין השעות 09:00-15:00 בעונת החורף. התרשים להלן מציג את כמות קרינת השמש על החזיתות הדרומיות בסביבת התוכנית.

תרשים ג.11 להלן מציג את כמות קרינת השמש על החזיתות הדרומיות בסביבת התוכנית.

תרשים ג.11: <u>חשיפת חזיתות דרומיות בסביבת התוכנית ביום ה-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00 במצב</u> הקיים והמוצע



מתוצאות הבדיקה עולה כי במצב הקיים, חזיתות דרומיות של 10 מבנים אינן עומדות בקריטריון, בעיקר בקומות התחתונות, כתוצאה מהצללת מבנים קיימים מדרום.

במצב המוצע, חזיתות דרומיות של 12 מבנים רגישים בחותם צל התכנית אשר עמדו במצב הקיים אינן חשופות לקרינת שמש נאותה ועל כן **עבורן לא מתקיימת עמידה בקריטריון החשיפה לחזיתות דרומיות**.

חזית דרומית של מבנה נוסף (מס' 20) אינה מציגה עמידה כבר במצב הקיים. טבלה ג-7 להלן מציגה את שיעור השינוי בין המצב הקיים למצב המוצע עבור חזיתות המבנים לעיל.

טבלה ג-7: השוואה בין אחוז חשיפת החזיתות לשמש חורפית במצב הקיים והמוצע

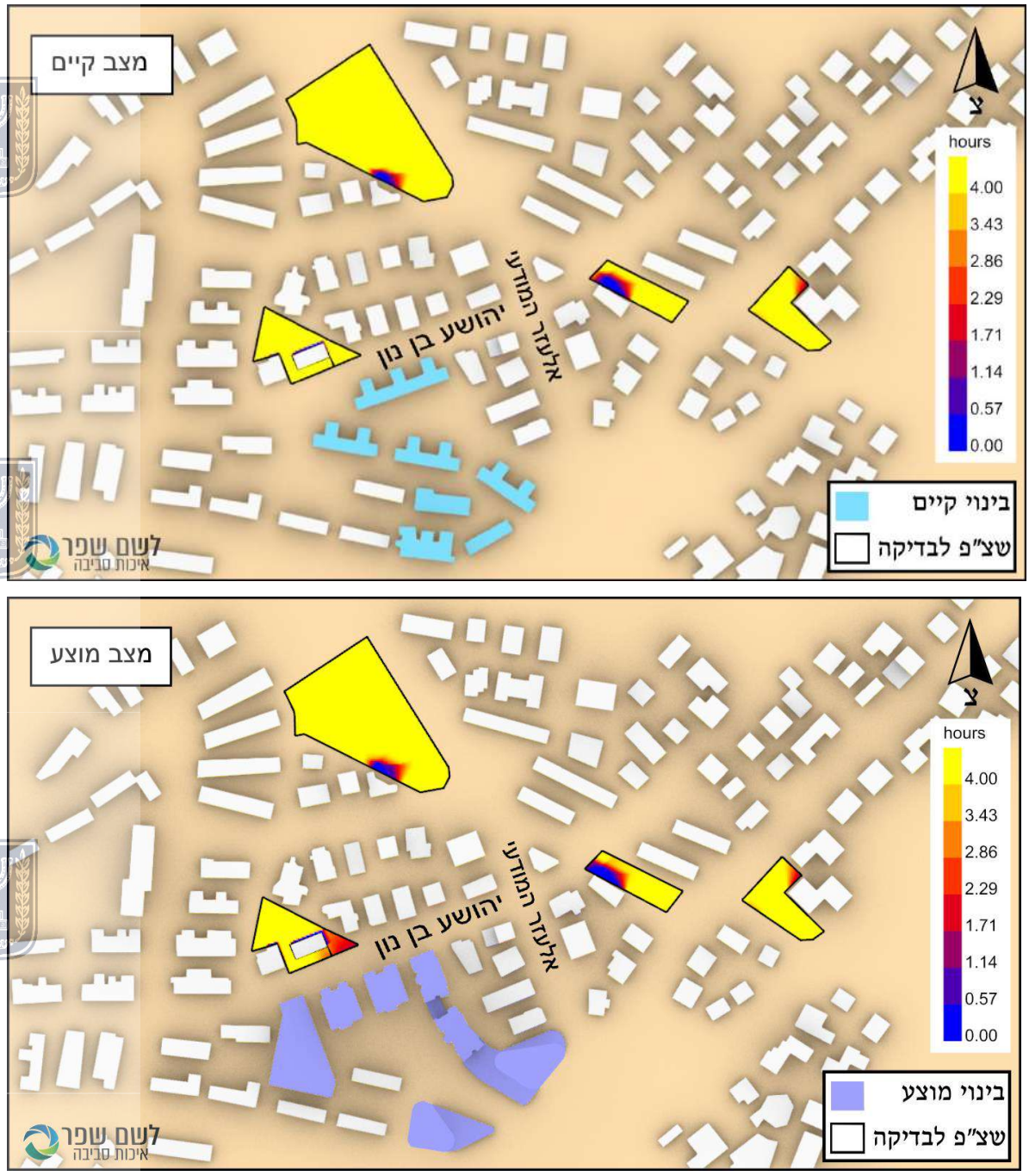
נק' בדיקה	כתובת	קומות	שעות שמש ממוצעות על החזית במצב הקיים	שעות שמש ממוצעות על החזית במצב המוצע	אחוז החמרה
2	אלעזר המודעי 3	1-3	+4	0	100%
4	אלעזר המודעי 3	1-3	0.75	0	100%
5	יהושע בן נון 33	1	+4	0	100%
6	אלעזר המודעי 7	1	2	0	100%
12	יהושע בן נון 34	1-3	+4	1	75%
13	יהושע בן נון 32	1-3	+4	1	75%
14	יהושע בן נון 30	1-3	+4	0	100%
15	יהושע בן נון 28 א'	1-3	+4	1	75%
16	יהושע בן נון 28	1-3	+4	1.5	65%
17	אלעזר המודעי 11	1-5	+4	1.5	65%
18	אלעזר המודעי 4	1-6	+4	3	25%
20	אלעזר המודעי 6	1-4	1.5	0.75	50%

חשיפת שטחים פתוחים בסביבת התוכנית

לפי הקריטריון המוצע, דרושה חשיפה לשמש של 30% משטח השצ"פ לפחות 4 שעות שמש ב-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00.

התרשים להלן מציג את כמות קרינת השמש על שטחים פתוחים בסביבת התוכנית.

תרשים ג.12: חשיפה לשמש של שצ"פים בסביבת התוכנית ביום ה-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00, במצב הקיים ומוצע



מתוצאות הבדיקה עולה כי שלושת השצ"פים וחצר גן הילדים **עומדים בקריטריון החשיפה לשמש לשטחים פתוחים**, הן במצב הקיים והן במצב המוצע במצב המוצע.

3.2.3.2 בדיקת הצללה בתוך שטח התוכנית

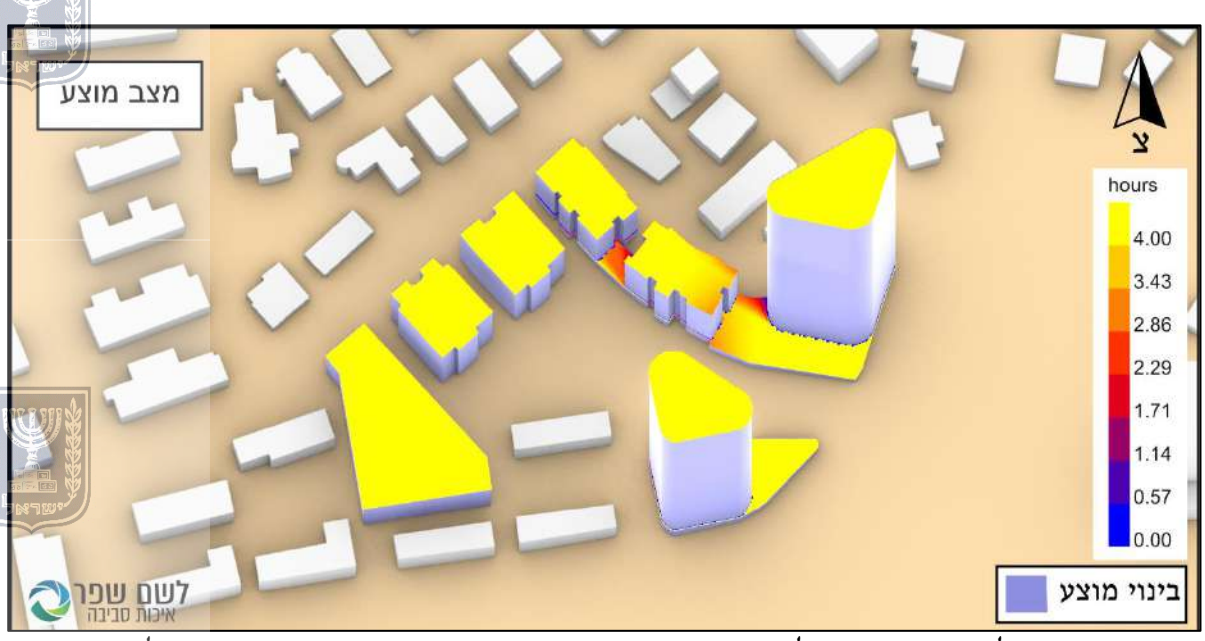
בתרשימים להלן מוצגת כמות קרינת שמש על הבינוי המוצע ביום ה-21 לדצמבר, בין השעות 09:00-15:00.

חשיפת גגות לשמש חורפית

לפי הקריטריון המוצע, דרושה חשיפה לשמש של 50% משטח גגות מבני התוכנית ב-21 לדצמבר, במשך 4 שעות לפחות, בין השעות 9:00-15:00.

התרשים להלן מציג את מספר שעות החשיפה לשמש על גגות בשטח התוכנית.

תרשים ג.13: שעות שמש על גגות הבינוי המוצע ביום ה-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00



מהתרשים ניתן לראות כי גגות כל המבנים המתוכננים במסגרת הבינוי המוצע חשופים לקרינת שמש חורפית נאותה **ומתקיימת עמידה בקריטריון.**







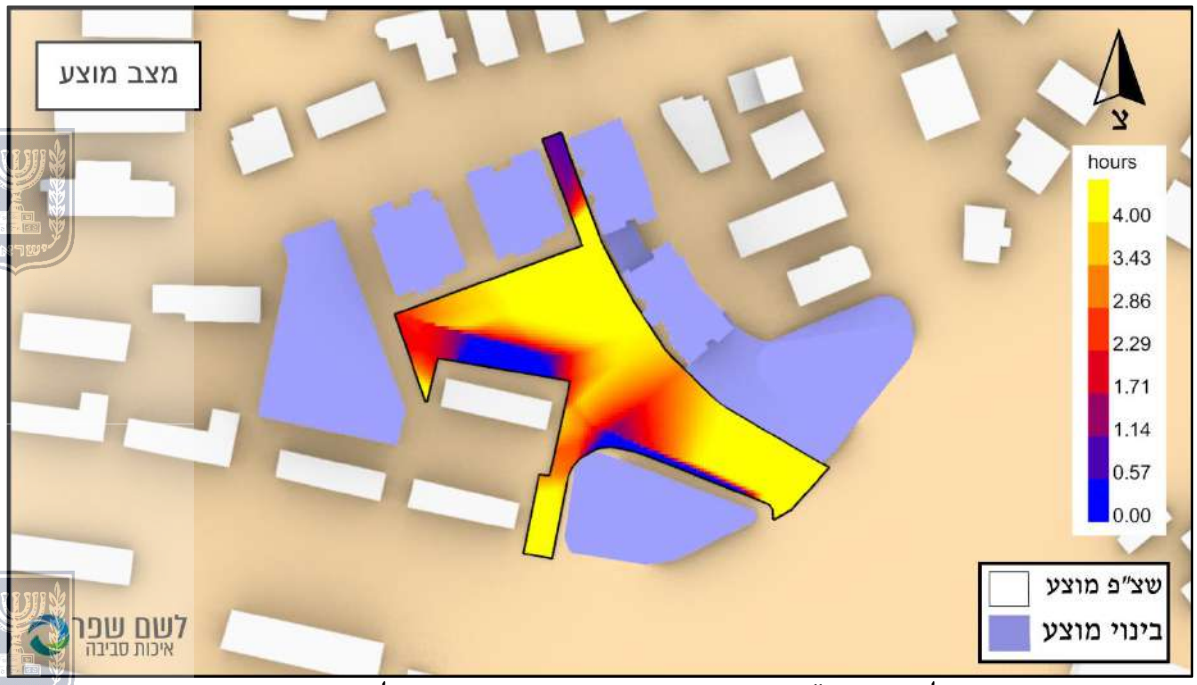




חשיפת שטחים פתוחים בשטח התוכנית

לפי הקריטריון המוצע, דרושה חשיפה לשמש של 30% משטח השצ"פ לפחות 4 שעות שמש ב-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00. התרשים להלן מציג את כמות קרינת השמש על שטחים פתוחים בשטח התוכנית.

תרשים ג.15: חשיפה לשמש של השצ"פ בשטח התוכנית ביום ה-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00



מתוצאות הבדיקה עולה כי השצ"פ המתוכנן במסגרת התוכנית, חשוף לקרינת שמש נאותה ב-33% משטחו ועל כן **עבור השצ"פ מתקיימת עמידה בקריטריון.**

3.2.4 סיכום

נבדקו השפעות הצל של המבנים המוצעים בתוכנית בהשוואה למבנים הקיימים בשטח עפ"י קריטריון חשיפה של מינימום 50% משטח הגג ל-4 שעות שמש לפחות עבור גגות. הקריטריון על-פיו נבדקו חזיתות דרומיות בתוכנית ובסביבתה הינו חשיפה לשמש במשך ארבע שעות לפחות. עבור שצ"פים נבדק קריטריון חשיפה של מינימום 30% מהשטח לשמש במשך ארבע שעות לפחות.
כל הבדיקות בוצעו עבור השעות 9:00-15:00 בעונת החורף, ביום הקצר בשנה (21 בדצמבר).

3.2.4.1 <u>ממצאי בדיקת השפעות ההצללה על הסביבה</u>

- במצב הקיים כל גגות המבנים הרגישים בחותם צל התכנית חשופים לקרינת שמש נאותה. במצב המוצע, בגגות 10 מבנים **לא מתקיימת עמידה בקריטריון** חשיפת גגות לשמש חורפית.
- המבנים הרגישים בחותם הצל מראים עמידה בקריטריון לחשיפת חזיתות דרומיות לשמש חורפית במצב הקיים. במצב המוצע, חל שינוי במצבם של 12 חזיתות דרומיות של מבנים רגישים בחותם הצל, אשר עבורם **לא מתקיימת עמידה בקריטריון**.
- סיכום החריגות במבנים שבסביבת התוכנית מפורט בטבלה ג-6 להלן. מבנים בהם מתקיימת החמרה מהמצב הקיים מסומנים בצהוב (ממוספרים בהתאם לטבלה ג-4):

- **טבלה ג-8: <u>פירוט החריגות מהקריטריון במבנים בסביבת התוכנית</u>**

מס' מבנה	כתובת	שימוש	קומות חורגות בחזית הדרומית	חריגה בגג
2	אלעזר המודעי 3	מגורים	1-3	כן
3	עמק רפאים 76	מגורים	-	כן
4	אלעזר המודעי 3	מגורים	1-3	כן
5	יהושע בן נון 33	מגורים	1	כן
6	אלעזר המודעי 7	מגורים	1	כן
12	יהושע בן נון 34	מגורים	1-3	כן
13	יהושע בן נון 32	מגורים	1-3	-
14	יהושע בן נון 30	מגורים	1-3	כן
15	יהושע בן נון 28 א'	מגורים	1-3	-
16	יהושע בן נון 28	מגורים	1-3	-
17	אלעזר המודעי 11	מגורים	1-5	כן
18	אלעזר המודעי 4	מגורים	1-6	כן
20	אלעזר המודעי 6	מגורים	1-4	כן

- ארבעת השצ"פים בתחום חותם הצל של התכנית המוצעת **עומדים בקריטריון** הן במצב הקיים והן במצב המוצע.

3.2.4.2 <u>ממצאי בדיקת השפעות ההצללה בשטח התוכנית</u>

- גגות הבינוי המוצע חשופים לקרינת שמש חורפית נאותה **ומתקיימת עמידה בקריטריון.**
- החזיתות הדרומיות של 2 המגדלים הדרומיים ושל 2 המבנים המערביים **בתכנית** חשופות לקרינת שמש נאותה בכל קומותיהן. החזיתות הדרומיות של המבנה הצפוני והמבנה הצמוד מדרום לו בתחום התכנית מוצלות בכל קומותיהן כתוצאה מהצללת המגדלים הדרומיים להן ועל כן **חזיתות 2 מבנים מתוך 6 בתכנית אינן עומדות בקריטריון** חשיפת חזיתות דרומיות לשמש חורפית. כמו כן, החזית הדרומית של המבנה המערבי (מגרש חום בייעוד למבנים ומוסדות ציבור) מוצלת ב-2 קומות מתוך 6.
- השצ"פ בתכנית המוצעת חשוף לקרינת שמש נאותה לפחות ב-22% משטחו **ולא מתקיימת עמידה בקריטריון.**

3.3 זיהום קרקע

דרום מזרח שטח התכנית מסומן כשטח הנדרש לבדיקות קרקע זאת כיוון שכ-80 מ' דרום מזרחית לשטח ממוקמת תחנת דלק בצומת אורנים על רחוב פייר קניג.

עקב נערך סקר היסטורי ותכנית דיגום קרקע אשר מצורפת כנספח למסמך זה ולהלן עיקרי הממצאים:

עקב קרבת שטח התכנית אל תחנת הדלק והשימושים המוצעים בה (שימושים רגישים), הוצעה תכנית דיגום קרקע ותכנית דיגום לגז קרקע אשר מתרכזת בדופן הדרום מזרחית, זאת לשלילת זליגת מזהמים מכיוון תחנת הדלק ואל שטח התכנית.

3.4 רעש

3.4.1 רעש מכבישים

שטח התכנית תחום בין הרחובות יוחנן בן זכאי ממזרח ומדרום, יהושע בן נון מצפון ואלעזר המודעי מצפון מזרח.

יהושע בן נון ואלעזר המודעי הנם רחובות פנימיים המשמשים לתנועת רכבים אל ומחוץ לשכונה. רחוב יוחנן בן זכאי מכיל תנועת רכבים משמעותית ומשמש כציר מעבר אל עבר השכונות הממוקמות בדרום מערב העיר ירושלים. כמו כן מכיל תנועות אוטובוסים בתדירות גבוהה.

מומלץ כי לעת תכנון מפורט תיערך חוו"ד אקוסטית לכדי עמידה בקריטריונים המקובלים בתקנות.

3.4.2 רעש מצירי רק"ל

לאורך הדופן המזרחית של שטח התכנית מתוכננים צירי רק"ל אשר אושרו בתכניות אשר נסקרו לעיל בסעיף 1.3.4. ע"פ תקנון התכניות לרק"ל, תנאי למתן היתר בניה, יהיה הגשת מסמכים סביבתיים ואישורם לכל אחד מקטעי המסילה, תחנות, המתקנים ההנדסיים, חניונים ושטחי ההתארגנות. המסמכים הסביבתיים יכללו הנחיות ביצוע ואמצעים למניעת מפגעים בשלבי ההקמה והנחיות ביצוע ואמצעים למניעת מפגעים בשלבי ההפעלה.

פרק ד'
הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים

4.1 הנחיות כלליות לשלבי הבניה

הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. תוכנית זו, תוגש למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כתנאי להוצאת היתר בניה.

4.1.1 רעש

1. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה התקפות לעת מתן ההיתר.
2. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה יהיה הגשת נספח אקוסטי למניעת רעש בשלבי ההקמה לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.

4.1.2 רעידות

יוכן נספח ביצוע כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

4.1.3 מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה

כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:

1. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.
2. מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילויות אדם רציפה.
3. העמסת עודפי עפר ופסולת בנייה על גבי משאיות תיעשה מגובה נמוך ככל האפשר.
4. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ'/שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י יישום חומר מנחית אבק או הרטבה ושמירת לחות פניהן.
5. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.
6. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.

7. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.

4.2 הריסת מבנים

לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיית המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.

4.3 אזבסט

כתנאי להיתר בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א – 2011.

4.4 פסולת בניין

1. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות סביבה ועיריית ירושלים.
2. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל – 1970.

4.5 רעש

1. לעת התכנון המפורט ייבדקו המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, קירות מיסוך וכו') כדי להפחית את הרעש מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן – 1990.
2. לעת התכנון המפורט יבדקו מפלסי הרעש החזויים ממערכת הכבישים בחזיתות מבני מגורים וציבור בשטח התכנית וסביבתה ותקבע את המיגונים האקוסטיים הנדרשים במעטפת המבנה.

4.6 איכות אוויר

1. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.
2. פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').
3. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבעו בגגות המבנים הגבוהים או במיקום אחר בתיאום ואישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.

4.7 עירוב שימושים

1. היתר בניה למבנה הכולל שימושים מעורבים יכלול אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר ולתעסוקה אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור לגישה, ריחות, רעש, טיפול באשפה, פריקה וטעינה וכיו"ב, עפ"י הנחיות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.
2. תנאי למתן היתר בנייה למבנה הכולל שימושי תעסוקה ומסחר:

א. תכנון והצגת אמצעים לפליטת אוורור מבתי אוכל בגג המבנים, או במיקום אחר שיאושר על ידי המחלקה לאיכות סביבה. במידת הצורך יוצג פתרון מתאים למטרדי ריח.

ב. בשימושים מסחריים הכוללים בתי אוכל יוצגו פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שמנים.

ג. בשימושים מסחריים יוצגו פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת, בנפרד משטחי המגורים.

ד. חצר תפעולית ואזורי פריקה וטעינה ימוקמו בתת הקרקע ויופרדו משטחי תפעול של המגורים במתחם.

<u>תצהיר אימות המתנגדים לתכנית 101-1024645 והמידע שנמסר</u>

אנו החתומים מטה, לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי אם לא נעשה כן נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק, מצהירים בזה לאמור:

1. אנו בעלי דירות ברחוב אלעזר המודעי 4 ירושלים ומגישים תצהירנו זה לשם התנגדות לתוכנית מספר 101-1024645 העוסקת בשינוי התכנון במתחם שבמפגש הרחובות אלעזר המודעי, בן זכאי וחיסדא, ירושלים.
2. העובדות המצוינות בהתנגדות ובעיקר בעיית ההצללה של הבניין שלנו אשר תיגרם ככל שתאושר הבנייה המבוקשת במסגרת הבקשה האמורה ידועות לנו מידיעה אישית וכמפורט בחוות דעת סביבתית מאת "לשם שפר איכות סביבה בעמ" הוגשה לוועדה המחוזית בחודש פברואר 2025.
3. אנו מצהירים כי אלה שמותינו, החתימות למטה הן חתימותינו, וכי תוכן תצהירנו זה אמת.

שלמה קליין תז 37620515
יואב לפיד תז 025515963
אלון אמתי תז 024154858
ריטה סאקס תז 227583275
כפיר בן עזרא תז 303086961
ברוך יורם בורוכוביץ תז 053370391
מורן לוסטיג תז 059833038
קלרה טאובנפלד מספר דרכון 659110937

<u>אישור</u>

אני החתום מטה דניאל כהן, עורך דין מ"ר 89095 רח' ג'ורג וושינגטון 4 ירושלים, מאשר בזה כי ביום 27.05.2025 הופיעו בפניי החתומים מטה לאחר שזיהיתי אותם ולאחר שהזהרתים כי עליהם לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.
ההופעה לפני בוצעה באמצעות היוועדות חזותית אשר מתועדת אצלי ולאחר שקיבלתי את אישור המצהיר לתיעוד החזותי ולשימוש בו.

דניאל כהן, עו"ד

דניאל כהן, עו"ד
Daniel Cohen, Adv
מ.ר. 89095
תאריך 27.5.2025

Oded Brick, Adv.
Law Office
Oded Brick, Advocate (LL.B, LL.M)

עודד בריק, עו"ד
משרד עו"ד
עודד בריק, עורך דין (מוסמך במשפטים)

כ"ט אייר, תשפ"ה

27 מאי, 2025

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז ירושלים
רחוב שלומציון המלכה 1
ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1024645 פינוי בינוי

רחוב חסדא ויהושע בן נון, ירושלים

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית מס' 101-1024645, אשר עניינה בהריסת בינוי קיים ובניית 6 בניינים חדשים, ובתוכם שני מגדלים, אחד ובו למעלה מ- 40 קומות והשני בן למעלה מ- 34 קומות, וכן שימושים למסחר ומבני ציבור, בשטח הסמוך לצומת אורנים בירושלים.

ואלו נימוקי ההתנגדות:

כללי:

1. התכנית דנן עניינה, כאמור, בפרויקט פינוי בינוי, בשטח של כ- 14 דונם, סמוך לצומת אורנים.
2. התכנית מציעה הריסה של מספר מבנים והקמת שישה מבנים חדשים, ובהם שני מגדלים ו- 4 מבנים מרקמיים בני כ- 9 קומות, וכן חזיתות מסחריות לכיוון רחובות בן זכאי ואלעזר המודעי.
3. התכנית ממוקמת סמוך לצירי רק"ל מתוכננים, אך גם סמוך לאזורי שימור רגישים בשכונות המושבות, קטמון הישנה, בקעה ורח' עמק רפאים.

18 Hillel St. Jerusalem 9104101
Tel: +972-26251729 Fax: +972-2-6242877
e-mail: Oded@brick-law.co.il

רח' הלל 18, ירושלים 9104101
טל': 02-6251729 פקס: 02-6242877
דוא"ל: Oded@brick-law.co.il

4. כן כוללת התכנית שצ"פ של כ- 4 דונם המתוכנן מעל חניון פרטי ומגרש למבני ציבור של כ- 2 דונם, והפרשות מבונות לצרכי ציבור.
5. במגדל הגבוה מתוכנן בינוי מאסיבי של **למעלה מ- 40 קומות בתכסית של כ- 950 מ"ר**, לא כולל מרפסות, כאשר קו הבניין שלו, בחזית הפונה אל בניין המתנגדים ברחוב אלעזר המודעי 3, הינו של **מטר אחד בלבד**, וכאשר הוא גורם **להצללה קשה** ופגיעה חמורה ביותר בזכויות שמש לבניין המתנגדים ובניינים נוספים בסביבת הפרוייקט.
6. המתנגדים, המתגוררים כאמור בבניין ברחוב אלעזר המודעי 3, ובו שלוש קומות ושמונה דירות, טוענים כי אף כי מובן הצורך בהתחדשות עירונית של הבניינים במקום, הרי אין לאשר זאת בדרך המוצעת בתכנית המופקדת, אשר פוגעת במתנגדים ובתושבים רבים בסביבה באופן קשה ביותר, לא מאוזן ובלתי מידתי, ואינה עומדת במדיניות של הוועדה המחוזית, ומתחשבת רק באינטרסים של הפרוייקט המתוכנן, ולא בכל הבניינים שמסביב, וגובה מהם מחיר כבד, ואשר לא מתאימה למיקום המדובר והיא **נטע זר** בסביבה.
7. על כן, המתנגדים טוענים כי יש לדחות את התכנית במתכונתה המופקדת, ולחלופין יש לתקן אותה ולבצע בה שינויים שיפחיתו את הפגיעות הקשות ביותר במתנגדים והסביבה, ויתאמו את מדיניות התכנון במקום, וזאת, בין השאר, מהטעמים שיפורטו להלן.
8. המתנגדים טוענים כי קו הבניין שנקבע למגדל ובו למעלה מ- 40 קומות ותכסית של 950 מ"ר בחזית הפונה אל הבניין שלהם, של **מטר אחד בלבד**, הינו **בלתי סביר לחלוטין, פסול מבחינה תכנונית, אינו תואם את מדיניות התכנון, ואף אינו תואם את מדיניות המרווחים של התכנית המופקדת עצמה**, ויביא לפגיעה אנושה בהם ובדירותיהם, ובכלל זה פגיעה חמורה בפרטיות, אור, אוויר, ותחושה של חנק ושהמגדל "קובר" את הבניין שלהם.
9. המתנגדים טוענים כי מיקום המגדל המאסיבי בסמוך לבניינים, גורם לפגיעות נוספות בבניין המתנגדים ובסביבה, ובכלל זה גורם לבניין **להצללה קשה**, מניעת זכויות שעות שמש וחוסר אפשרות להשתמש בדודי שמש, באופן בלתי מידתי בעליל.

18 Hillel St. Jerusalem 9104101

Tel: +972-26251729 Fax: +972-2-6242877

e-mail: Oded@brick-law.co.il

רח' הלל 18, ירושלים 9104101

טל': 02-6251729 פקס: 02-6242877

דוא"ל: Oded@brick-law.co.il

10. הבינוי המוצע גם אינו תואם את המדיניות של מוסדות התכנון למקום, וסותר את תכנית מתאר 2000, המדיניות לאזור דרום קטמון ובעיקר את מדיניות הרק"ל, לפיהן ניתן להקים במקום מגדל בגובה של 18 קומות לכל היותר, ובתכסית מקסימלית של 600 מ"ר.

11. על כן, המתנגדים טוענים כי **יש לתקן את התכנית** באופן שקו הבניין בין המגדל לבניין שלהם ייצור מרווח ראוי של כ- 12 מטר, בהתאם למקובל לגבי מרווחים בין מגדלים לבניינים סמוכים נמוכים כפי שהיא באה לידי ביטוי במרווח שנקבע בתכנית המופקדת בין המגדל השני בתא שטח 202, שהוא פחות גבוה ובתכסית יותר נמוכה, לבין הבניין הסמוך לו בחלקה 153 הקיימת, הכולל רצועה ירוקה בין המגדל לבניין הסמוך. במרווח שיווצר בין המגדל לבניין המתנגדים ניתן לייצר רצועה ירוקה שתוכל גם לשמש כניסה לשצ"פ מרחוב אלעזר המודעי.

12. כמו כן יש **לשפר את העמדת המגדל** כך שתופחת ההצללה האינטנסיבית והחמורה שהוא גורם וישמרו זכויות השמש של הבניינים הסמוכים .

13. המתנגדים מציעים כי על מנת ליצור תכנון מאוזן יותר, **יוסט המגדל הסמוך אליהם לרבות המסד דרומה ומערבה**. במסגרת זו ניתן לבחון לצמצם את מעבר הציבורי ו/או להסיט את המגדל השני מערבה כך שהמעבר הציבורי בין המגדלים לא יצומצם בהרבה, אך ימנע מצב בו המרווח בין המגדל הקטן לבניין בסמוך אליו הוא של כ- 12 מטר לעומת מרווח של כ- 4.5 מטר בלבד בין המגדל המאסיבי יותר לבניין המתנגדים.

14. אפשרות נוספת היא לצמצם את תכסית המגדל לרבות המסד, שחורג מאוד מהמדיניות של מוסדות התכנון למקום שהיא תכסית מקסימלית של 600 מ"ר, על ידי הפחתת מספר דירות בקומה, ופיזור יחידות הדיור, ככל שיש להן הצדקה תכנונית וכלכלית, בבניינים מרקמיים או במגדל השני. בנוסף, להזיז את המגדל לקצה הדרום מערבי של המסד.

15. המתנגדים טוענים עוד כי מיקום השטח, **באיזור הרגיש** של קטמון הישנה הסמוך לעמק רפאים, בקעה והמושבות, מחייב בינוי שמתכתב עם המיקום הייחודי, **בבניה מרקמית בעיקרה עם עליות למגדלים בהתאם למדיניות** הרק"ל התקפה למקום, ולא בהקמת המגדל

18 Hillel St. Jerusalem 9104101

Tel: +972-26251729 Fax: +972-2-6242877

e-mail: Oded@brick-law.co.il

רח' הלל 18, ירושלים 9104101

טל': 02-6251729 פקס: 02-6242877

דוא"ל: Oded@brick-law.co.il

המאסיבי שסמוך אליהם שבו מעל 40 קומות ו- 950 מ"ר תכסית שחורג בצורה משמעותית מהמדיניות המקובלת באזור זה.

16. זאת ועוד, הבינוי המבוקש מתבסס על קביעה שמאית בלתי סבירה ולפיה שווי מ"ר בנוי חדש במקום יהיה כ- 40,000 ₪, דבר ש"מצדיק" בינוי כה נרחב ואינטנסיבי. סקר המחירים בתקן 21.1 מבוססת בעיקרה על פרוייקטים בקטמונים, תלפיות ומקור חיים וכלל לא על המחירים באזור הסמוך לפרוייקט, שבו דירות **יד שנייה** נמכרות ביותר מ- 40,000 ₪ למ"ר. בחינה כלכלית אמיתית וריאלית היתה מביאה לתוצאה של בינוי הרבה פחות מאסיבי, שמתאים למדיניות התכנון בירושלים ומתאים למיקום המיוחד של הפרוייקט ופוגע פחות בסביבה, ובכל מקרה הגורם הדומיננטי צריך להיות תכנון , ראוי ומידתי ולא השיקול הכלכלי.

17. גם ההפרשות הציבוריות המבוצעות במסגרת הפרוייקט אינן מצדיקות חריגה ניכרת מהמדיניות התכנונית, וגורמות לחוסר איזון בין הצורך בהתחדשות לבין הפגיעה הקשה והבלתי מידתית בסביבה ובתושבים.

18. כן טוענים המתנגדים, כי לאחר שינוי התכנית כנזכר לעיל, יש להוסיף סעיפי **סטיה ניכרת**, בין השאר לגבי גובה המגדלים, מספר הקומות וקווי הבניין.

19. המתנגדים הם, כאמור, דיירים מהבניין ברחוב אלעזר המודעי 3, ממשפחות שוורץ, חוברה, טבק, אדלמן, אשין, פס ופיזון.

<u>רקע עובדתי ותכנוני:</u>

20. התכנית המופקדת מתייחסת, כאמור, לשטח של כ- 14 דונם בין הרחובות בן זכאי, אלעזר המודעי, יהושע בן נון וחסדא.

21. התכנית כוללת שני מתחמי איחוד וחלוקה: המתחם הראשון ובו מתוכננת הריסה של 4 בניינים ובהם 144 יחידות דיור שלגביו קודמה התכנית מלכתחילה, והמתחם השני בו מתוכננת הריסה של 3 בניינים ובהם 50 יחידות דיור, אשר צורף לתכנית בהמשך הדרך.

22. התכנית קובעת כי במקום המבנים שיהרסו יוקמו 4 מבנים מרקמיים ובהם כ- 9 קומות, ושני מגדלים, אחד בתא שטח 203, סמוך לבניין המתנגדים, ובו כ- 40 קומות ועוד כ- 3 קומות

18 Hillel St. Jerusalem 9104101

Tel: +972-26251729 Fax: +972-2-6242877

e-mail: Oded@brick-law.co.il

רח' הלל 18, ירושלים 9104101

טל': 02-6251729 פקס: 02-6242877

דוא"ל: Oded@brick-law.co.il

למתקנים טכניים ולדירות לקרן תחזוקה (שהתכנית לא כותבת במפורש כמה קומות יהיו), ומגדל נוסף בן 34 קומות ועוד קומות כנזכר לעיל, שממוקם במתחם השני שצורף לתכנית.

23. כמו כן התכנית כוללת חזיתות מסחריות ברחובות בן זכאי ואלעזר המודעי, שצ"פ במרכז התכנית שמהווה מעבר מרחוב בן זכאי לרחוב יהושע בן נון, שטח ציבורי שמיועד לבית ספר והפרשות ציבוריות מבונות של כ- 1,300 מ"ר.

24. השטח ממוקם בצומת אורנים, בשכונת קטמון הישנה צמוד לרחוב עמק רפאים ושכונות המושבות, בקעה ותלפיות, ולידו עתידים לעבור שני קווי רק"ל.

25. על פי **תכנית מתאר 2000**, אשר לא אושרה אך משמשת מסמך מדיניות מנחה בעיר, השטח ממוקם באזור מגורים עירוני במתחם לשימור.

26. על פי מדיניות לאזור דרום קטמון המעודכנת לאזור, ניתן להקים במקום לכל היותר בינוי של 18 קומות.

27. על פי **מדיניות הבנייה לאורך צירי רק"ל** המעודכנת משנת 2019, השטח הוא באזור של מדיניות רק"ל נפחית ומגדלים, סמוך לאזור של תכנית אב גוברת (רחוב עמק רפאים).

28. כיוון שהמיקום אינו בקו רכס , הרי על פי מדיניות הרק"ל ניתן לבנות במקום **עד 18 קומות** לכל היותר, **בתכסית מקסימלית של 600 מ"ר** במגדל, ועד 720% זכויות בנייה.

תמצית ההחלטה בדבר עדכון מדיניות רק"ל משנת 2019 מצ"ב **כנספח 1**.

מפת מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל מצ"ב **כנספח 2.**

29. התכנית המופקדת נדונה מספר פעמים בוועדה המחוזית ובוועדה המקומית.

30. בתחילה הוחלט לאשר את התכנית להפקדה כאשר היה בה מתחם אחד.

העתק ההחלטה מיום 8.1.24 מצ"ב **כנספח 3.**

31. ביום 12.8.24 דנה הוועדה המחוזית שוב בתכנית והחליטה לצרף לה גם את המתחם השני (חלקות 149, 155, 157), שבו יהרסו הבניינים ויבנה מגדל נוסף בגובה של 30 בתכסית של 650 מ"ר. המתחם המצורף הוגדר כשלב ב' והינו מתחם עצמאי למימוש.

18 Hillel St. Jerusalem 9104101

Tel: +972-26251729 Fax: +972-2-6242877

e-mail: Oded@brick-law.co.il

רח' הלל 18, ירושלים 9104101

טל': 02-6251729 פקס: 02-6242877

דוא"ל: Oded@brick-law.co.il

ביום 10.2.25 החליטה הוועדה המחוזית כי על מנת שיתאפשר שהמגדל הנוסף אכן יהיה בתכסית של 650 מ"ר, יתווספו לו ארבע קומות כך שהוא יהיה בגובה של 34 קומות, ללא תוספת שטחי בניה.

החלטת הוועדה המחוזית מיום 12.8.24 מצ"ב **כנספח 4.**

החלטת הוועדה המחוזית מיום 10.2.25 מצ"ב **כנספח 5**.

כן מצ"ב **כנספח 6** החלטת הוועדה המקומית בהמלצה להפקדה, מיום 19.9.23.

32. התכנית שהופקדה לבסוף כוללת את תא שטח 203 ובו מגדל מאסיבי ביותר בן 40 קומות מעל הכניסה הקובעת ועוד 2 קומות טכניות וקומות לדירות לקרן תחזוקה (הערה 11 לטבלה 5 בהוראות התכנית), ובתכסית של 950 מ"ר, לא כולל מרפסות, עם קו בניין של מטר אחד בלבד מבניין המתנגדים,) עם מסד רצוף בין המגדל לבניינים המרקמיים הסמוכים בתא שטח 101. בנוסף, מוצע בתא שטח 202 מגדל בן 34 קומות, ועוד קומה טכניות ולדירות לקרן התחזוקה, המוקף בשטחים ירוקים, וכן 4 מבנים מרקמיים בני כ- 9 קומות בתאי שטח 101 ו-201.

דהיינו - במקום שיהיה איזון מתבקש בין גובה לתכסית, המגדל סמוך למתנגדים הוא גם גבוה יותר וגם בתכסית גדולה יותר, ואילו המגדל השני הוא נמוך יותר ובתכסית קטנה יותר, ומוקף בשטח ירוק.

<u>טענות ההתנגדות:</u>

<u>כללי:</u>

33. המתנגדים אינם מתנגדים לפרוייקט ומבינים את הצורך בהתחדשות אך טוענים כי אין לאשר את התכנית במתכונת בה הוגשה ויש לבצע בה תיקונים שיביאו לתכנון מאוזן ומידתי שמתחשב בסביבה ולא רק בפרוייקט ויתאם את מדיניות התכנון במקום.

34. המתנגדים טוענים כי יש **להרחיק** את המגדל מהבניין שלהם ולקבוע קו בניין ומרווח סביר בין המגדל לבניין, וזאת באמצעות , **שיפור** העמדת הבניין והסטה דרומה ומערבה, או לחלופין, הפחתת המאסיביות של הבניין על ידי צמצום התכסית ומספר הקומות, באופן שגם

18 Hillel St. Jerusalem 9104101

Tel: +972-26251729 Fax: +972-2-6242877

e-mail: Oded@brick-law.co.il

רח' הלל 18, ירושלים 9104101

טל': 02-6251729 פקס: 02-6242877

דוא"ל: Oded@brick-law.co.il

יפחית את ההצללה הקשה על הבניין ועל בניינים נוספים בסביבה. את המרווח בין הבניינים ניתן לנצל לטובת רצועה ירוקה שתשפר נגישות לכיוון השצ"פ המוצע במרכז התכנית.

35. כן טוענים המתנגדים כי יש לקבוע בינוי שמתחשב בסביבה, במיקום הרגיש בו ממוקם השטח ותואם את מדיניות הוועדה המחוזית עצמה.

<u>קו בניין בלתי סביר באורח קיצוני בסמוך לבניין המתנגדים:</u>

36. המתנגדים טוענים כי קו הבניין הצפוני שנקבע למגדל המאסיבי בתא שטח 203, סמוך לבניין המתנגדים, של **מטר אחד בלבד**, הינו **בלתי סביר** באופן קיצוני **ונוגד את מדיניות מוסדות התכנון** לגבי מרווחים נדרשים בין בניינים, לרבות המדיניות **כפי שהיא מתבטאת בתכנית המופקדת עצמה.**

37. קו הבניין המתוכנן יוצר מצב שהמרווח בין שני הבניינים, המגדל ובניין המתנגדים, הינו **של כ- 4.5 מטר בלבד** : מטר אחד מכיוון המגדל וכשלושה וחצי מטר מכיוון הבניין, לא כולל מרפסות שבנויות במרווח. יצוין כי התכנית אף מאפשרת חריגה של עד 1.2 מטר של המרפסות מקו הבניין, דבר שעוד יכול להחמיר את הפגיעה (סעיף 6.2 ב' 1 להוראות). קרי, המרחק בפועל בין מרפסות הבניינים אפסי.

38. די לדמיין מצב בו בניין המתנגדים בן 3 קומות ניצב במרחק של 4.5 מטר מהמגדל העצום של כ- 43 קומות כדי להבין את חוסר הסבירות הקיצוני והפגיעה הקשה ביותר שתיגרם למתנגדים.

39. המגדל "יקבור" את בניין המתנגדים, ויגרום לפגיעה קשה בפרטיות, ולחסימת אוויר ואור, ולתנאי חיים בלתי אפשריים, מה גם שהמגדל ממוקם בחזית הדרומית של בניין המתנגדים.

18 Hillel St. Jerusalem 9104101

Tel: +972-26251729 Fax: +972-2-6242877

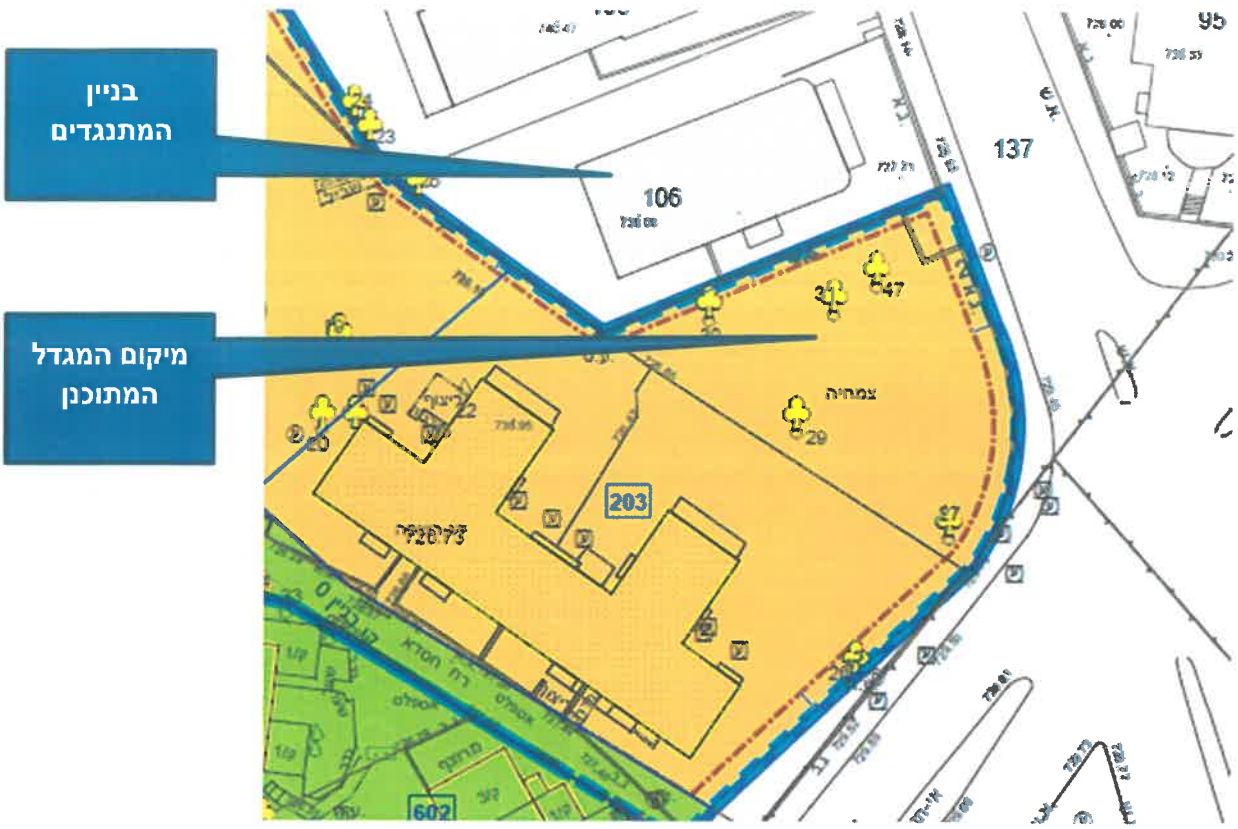
e-mail: Oded@brick-law.co.il

רח' הלל 18, ירושלים 9104101

טל': 02-6251729 פקס: 02-6242877

דוא"ל: Oded@brick-law.co.il

להלן צילום מתשריט התכנית, של המגדל הפונה לבניין המתנגדים:



40. יצויין כי התכנית ומסמכיה אינם מציגים באופן ראוי וברור את המגדל ובניין המתנגדים בחתך משותף המבהיר את חוסר ההגיון התכנוני בקביעת קו הבניין, ומציגה בנספח הבינוי חתכים של התכנית עצמה ללא חתך מול הבניין דנן.

41. המדיניות המקובלת של מוסדות התכנון הינה לדרוש מרווח של **כ- 10-12 מטר** בין מגדל לבניין נמוך סמוך, ולדרוש קו בניין מתאים במגדל, המרחיק אותו מגבול המגרש. **קו הבניין והמרווח במקרה דנן אפילו אינו קרוב למדיניות זו.**

42. יותר מכך – **גם התכנית המופקדת** עצמה קובעת מרווחים בבניינים האחרים שמראים עד כמה קו הבניין במקרה דנן הוא בלתי סביר באופן קיצוני ביותר.

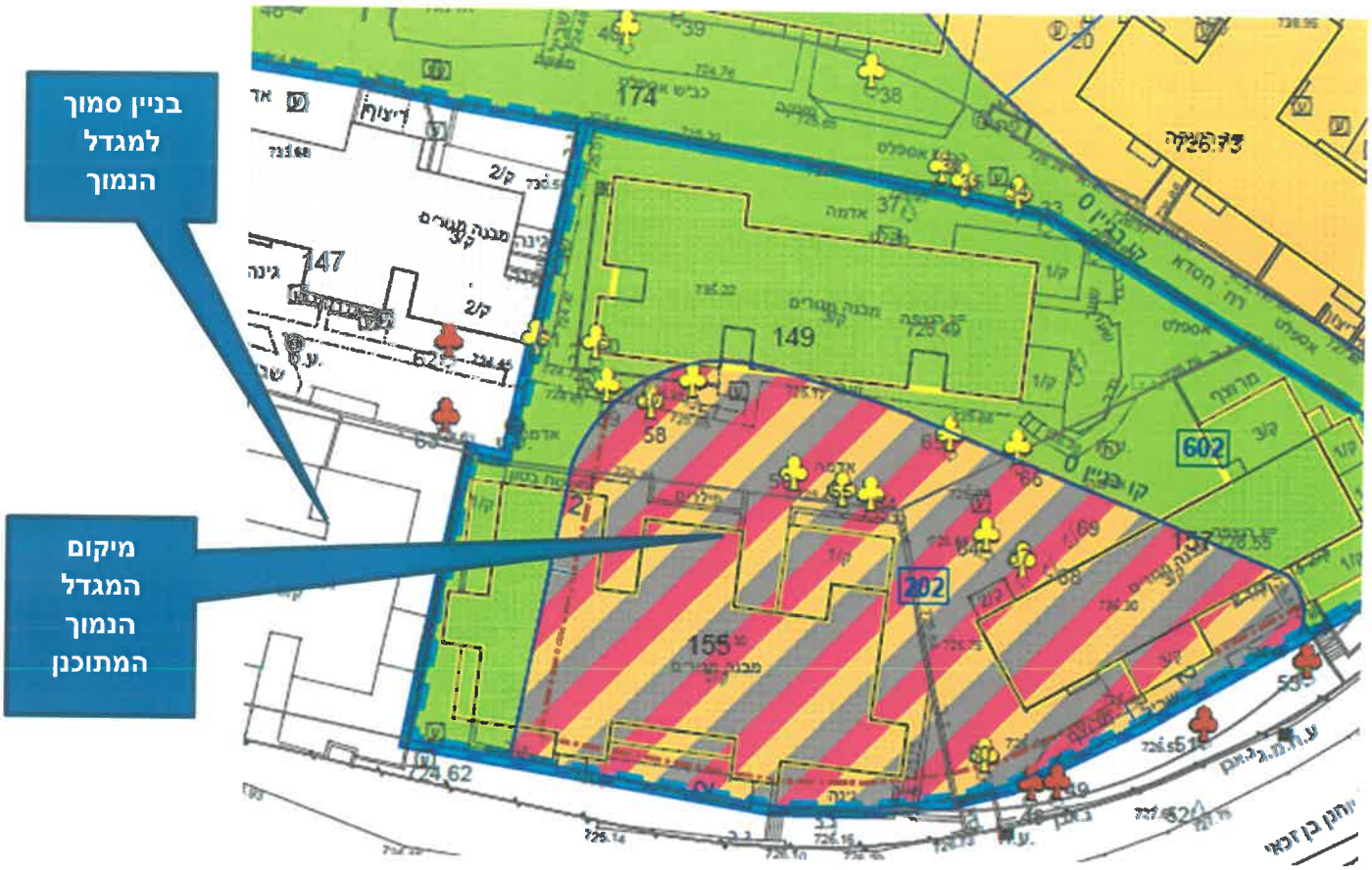
43. כך, **המגדל השני שבתכנית**, שהוא נמוך יותר ועם תכסית קטנה יותר מהמגדל דנן, **מוקף בשטחים ירוקים**, כאשר בחזית המערבית שלו, שפונה לבניין קיים, ישנו **קו בניין של 2 מטר**

18 Hillel St. Jerusalem 9104101
Tel: +972-26251729 Fax: +972-2-6242877
e-mail: Oded@brick-law.co.il

רח' הלל 18, ירושלים 9104101
טל': 02-6251729 פקס: 02-6242877
דוא"ל: Oded@brick-law.co.il

בתוספת רצועה ירוקה של כשבעה מטר עד גבול החלקה, כך שבינו לבין הבניין הסמוך ישנו מרווח של מעל 10 מטר, זהו מרחק סביר וראוי, וגם בין המגדל המאסיבי יותר לבניין המתנגדים צריך להיות לפחות מרחק כזה.

מצורף צילום מתוך תשריט התכנית של חזית המגדל הנמוך הפונה לבניין קיים:



44. בסעיף 4.2.2(3) לתכנית נקבע כי: **"המרחק בין הבניינים המרקמיים לא יפחת מ- 6 מטרים"**. דהיינו - בתוך התכנית עצמה, ישנה דרישה למרחק של 6 מטרים בין בניינים **מרקמיים**, ואילו כאשר מדובר במרחק בין המגדל העצום לבניין המתנגדים הקטן, נקבע קו בניין שיוצר מרווח של כ- 4.5 מטר בלבד!.

45. גם באשר למרחק בין שני המגדלים המתוכננים קבעה הוועדה המחוזית כי המרחק ביניהם **לא יפחת מ- 15 מטר** (סעיף 4 להחלטת הוועדה המחוזית מיום 12.8.24, נספח 4 לעיל).

18 Hillel St. Jerusalem 9104101
Tel: +972-26251729 Fax: +972-2-6242877
e-mail: Oded@brick-law.co.il

רח' הלל 18, ירושלים 9104101
טל': 02-6251729 פקס: 02-6242877
דוא"ל: Oded@brick-law.co.il

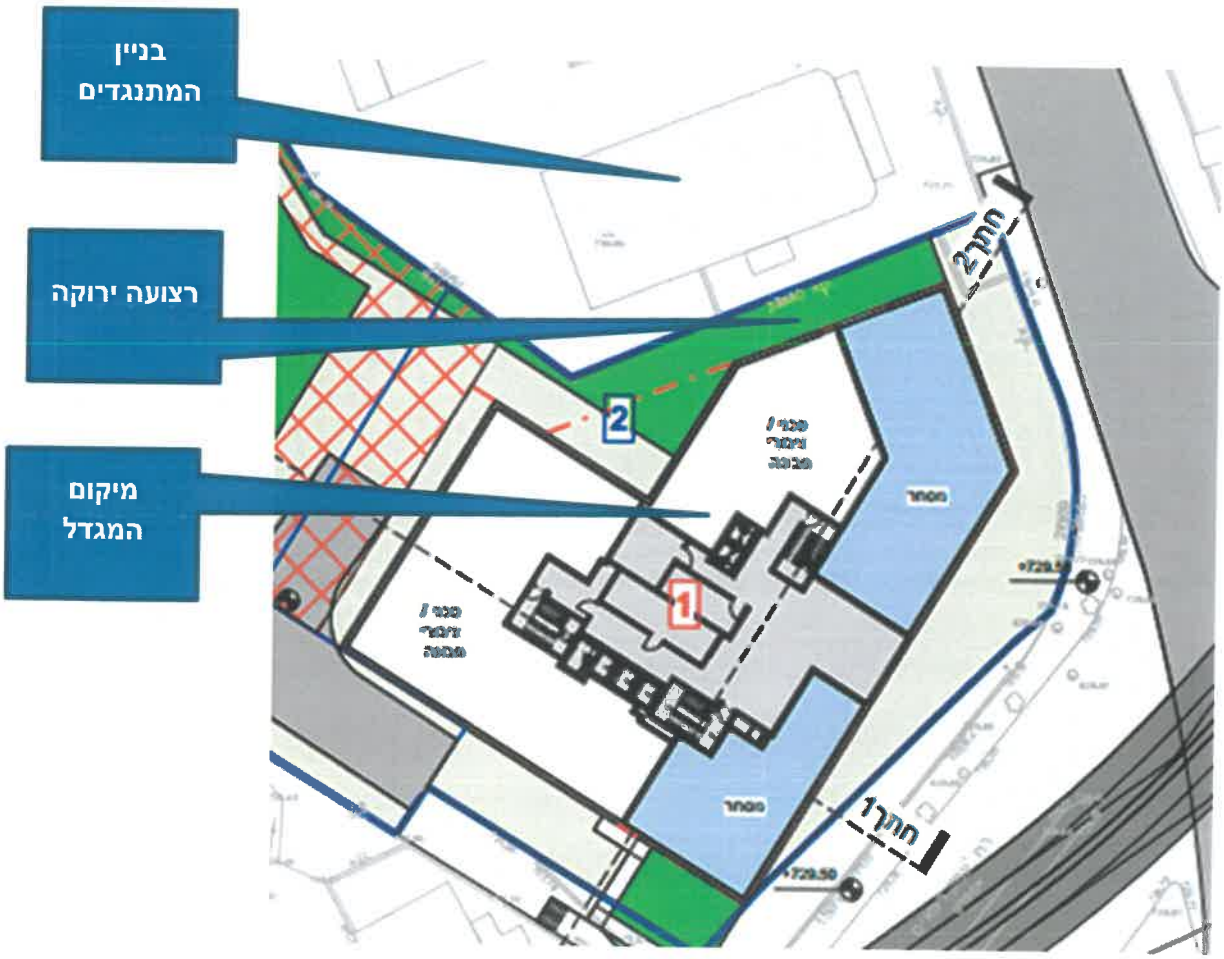
46. ולגבי מבני הציבור שבתא שטח 401 קבעה התכנית **קו בניין של 3 מטר** לייעוד למגורים (סעיף 4.3.1(א)(3)).

47. גם בשאר חלקי התכנית נקבע קו בניין גדול יותר בממשק מול בניינים סמוכים.

48. על כן, התכנית עצמה הקפידה על קווי בניין ומרווחים ואף רצועות ירוקות בין המגדלים ואפילו בין הבניינים המרקמיים, ורק לגבי הבניין דנן נקבע קו בניין של מטר אחד בלבד.

49. יצויין עוד כי בחלופה קודמת של התכנון דנן נקבעה רצועה ירוקה בין המגדל המאסיבי לבניין המתנגדים, אך זו אינה מופיעה בגירסה המופקדת.

מצורף צילום מתוך חלופה קודמת של התכנית עם רצועה ירוקה בין המגדל לבניין המתנגדים:



18 Hillel St. Jerusalem 9104101

Tel: +972-26251729 Fax: +972-2-6242877

e-mail: Oded@brick-law.co.il

רח' הלל 18, ירושלים 9104101

טל': 02-6251729 פקס: 02-6242877

דוא"ל: Oded@brick-law.co.il

50. גם לאחר שצורף השטח הנוסף לתכנית, במקום לשפר את התכנון גם ביחס לסביבה כולה כולל לבניין המתנגדים, נקבע תכנון שפוגע בבניין באופן קשה ביותר ובלתי מידתי.

51. על כן, ככל שהתכנית תאושר, יש **לתקן אותה כך שקו הבניין של המגדל הפונה לבניין מתנגדים יוגדל באופן משמעותי**, באופן שהמרווח בין הבניינים יהיה של כ- 12 מטר, וכן לקבוע במרווח זה **רצועה ירוקה** שתחצוץ בין המגדל המאסיבי לבין בניין המתנגדים, כפי שנעשה לגבי המגדל השני. רצועה ירוקה זו יכולה לשמש מעבר מרחוב אלעזר המודעי אל השצ"פ המוצע בתכנית, שבתכנון הנוכחי הינו כלוא ועם נגישות מוגבלת. ניתן להגיע לתוצאה זו על ידי הסטת המגדל לכיוון דרום ומערב, צמצום המסד של המגדל והסטת המגדל מעל קומת המסד.

<u>הפחתת הפגיעה עקב הצללה:</u>

52. על פי העולה מחוות הדעת הסביבתית שצורפה לתכנית, הבינוי המתוכנן גורם להצללה בשטחים נרחבים ביותר בסביבות התכנית ואף למבנים שמרוחקים משטח התכנית, ובסך הכל 74 בניינים.

53. כפי שראינו, בניין המתנגדים הוא **הנפגע** הקשה ביותר מהמגדל המאסיבי המתוכנן מבחינת הקירבה בין הבניינים והפגיעה בפרטיות, אור ואוויר, וגם לגבי אפקט ההצללה של הפרוייקט, בניין המתנגדים הוא בין הנפגעים באופן החמור ביותר (יחד עם עוד 3 בניינים קרובים נוספים).

54. כך, לגבי חשיפת הגגות לשמש חורפית, במצב הקיים אחוז הגג של הבניין הקיים החשוף ל- 4 שעות שימוש לפחות **הוא 100%, ובמצב המוצע הוא 0%**, הרבה מתחת לקריטריון הנדרש, כשהמשמעות היא שלא ניתן יהיה לעשות שימוש בדודי שמש.

55. גם לגבי מספר שעות שמש ממוצעות על החזית, במצב הקיים בניין המתנגדים הוא ב- 4+, ואילו במצב המוצע 0, עם 100% החמרה.

18 Hillel St. Jerusalem 9104101

Tel: +972-26251729 Fax: +972-2-6242877

e-mail: Oded@brick-law.co.il

רח' הלל 18, ירושלים 9104101

טל': 02-6251729 פקס: 02-6242877

דוא"ל: Oded@brick-law.co.il

56. מדובר בפגיעה קשה ביותר בבניין המתנגדים, מ- 100% לאפס, שתפגע באופן חמור באיכות החיים של המתנגדים, וכך גם לתושבים רבים נוספים בסביבה שיפגעו מהצללה האינטנסיבית.

57. גם בעניין זה, כאשר בודקים את ההצללה **בתוך** תחום התכנית, עולה כי **היא כן עומדת** בקריטריונים הנדרשים.

58. המתנגדים טוענים כי לא יתכן שהפרוייקט החדש יבוא גם בעניין זה על חשבון המתנגדים ושאר תושבי הסביבה. התכנית המופקדת אינה מאזנת באופן ראוי ומידתי בין הצורך בהתחדשות עירונית להתחשבות באינטרסים של בניינים מחוץ לפרוייקט ומעמיסה את כל הפגיעה על התושבים מסביב.

59. על כן, בנוסף לשינוי בינוי המגדל ואופן העמדתו לצורך יצירת מרווח ראוי בינו לבין בניין המתנגדים, יש גם ליצור בינוי שימתן את השפעתו של מגדל זה שהוא הגורם המרכזי להצללה הקשה.

60. המתנגדים טוענים כי הפתרון הראוי (שגם תואם את מדיניות התכנון ואת המיקום הרגיש של הפרוייקט, כפי שנראה להלן), הוא **שינוי בהעמדת** המגדל **וצמצום** מספר הקומות במגדל הגבוה, **וצמצום התכסית הנרחבת שלו**, למשל ע"י הפחתת דירה אחת או שתיים מכל קומה. את הקומות והדירות שיופחתו מהמגדל, יש לפזר בין הבניינים המרקמיים שבמקום – ככל שהשטח שהותר בתכנית ומספר הדירות מוצדק מבחינה תכנונית וכלכלית – וכך להגיע לבינוי יותר תמיר, פחות אינטנסיבי ופחות פוגעני לסביבה במגדל המאסיבי, שהוא גם גבוה יותר בכ- 8 קומות מהמגדל השני, וגם בתכסית של 300 מ"ר יותר מהמגדל השני.

<u>הבינוי אינו מתאים למדיניות התכנון ולמיקום הרגיש בו הוא מוצע:</u>

61. המתנגדים טוענים כי המגדלים המוצעים **אינם תואמים למדיניות התכנון בירושלים של הוועדה המחוזית עצמה, ואינם ראויים במיקום הרגיש בו ממוקם השטח.**

על פי דין דרך המלך היא קביעת תכנון עירוני ונקודתי בדרך של אישור תכניות סטטוטוריות. על אף זאת, התכנון בירושלים מבוסס ברובו על תכנון כוללני בדרך של קביעת מדיניות, של תכניות אב, מדיניות הרק"ל וכדומה. על כן, ולשם שמירה על **וודאות ושוויון**, על הוועדה

18 Hillel St. Jerusalem 9104101
Tel: +972-26251729 Fax: +972-2-6242877
e-mail: Oded@brick-law.co.il

רח' הלל 18, ירושלים 9104101
טל': 02-6251729 פקס: 02-6242877
דוא"ל: Oded@brick-law.co.il

המחוזית לפעול לפי המדיניות התכנונית שהיא עצמה קבעה, ולא לאשר תכניות שסוטות מהמדיניות.

62. בעניין זה נפסק בפסק הדין בעניין רחוב שמעוני **(עת"מ 47381-11-24 דורית פרי ואח' נ. הוועדה המחוזית ירושלים ואח')**, כי ניתן לחרוג "**במידת מה**" מהמדיניות החלה, אך החריגה צריכה להיות **בהלימה** למדיניות, בשים לב לכך שהוראות אלו חלות על המקרקעין (פסק הדין מצ"ב **כנספח 7**).

63. במקרה דנן, גם אם הולכים לפי הפרשנות המרחיבה יותר של הוראות המדיניות החלות במקום (תכנית מתאר 2000, תכנית האב ומדיניות הרק"ל), עולה כי כיוון שהשטח דנן **אינו בקו רכס, הגובה המקסימלי** של הבניינים צריך להיות **18 קומות**, והתכסית **המקסימלית של 600 מ"ר.**

64. בפועל, התכנית המופקדת חורגת מהמדיניות באופן ניכר ביותר ולא רק במידת מה, והחריגה כלל אינה בהלימה להוראות המדיניות, אלא למעלה מפי שניים ממספר הקומות וחריגה גדולה מהתכסית, ששניהם משולבים באותו מגדל.

65. יש להקפיד כי התכנית תותאם למדיניות התכנונית, לגבי המגדל המתוכנן סמוך לבניין המתנגדים, אשר צריך להיות בגובה מקסימלי של 18 קומות ובתכסית של 600 מ"ר, או לכל היותר עם חריגה "במידת מה" ולא מעבר לכך.

66. בינוי לפי המדיניות גם יסייע ביצירת מרווח גדול יותר מבניין המתנגדים ובהקטנת אפקט ההצללה של המגדל.

67. הבינוי המאסיבי המתוכנן אף אינו מתחשב **במיקום הרגיש** בו ממוקם השטח בקטמון הישנה, סמוך לרחוב עמק רפאים,המושבות ובקעה, שכונות שבהם ישנם בתים רבים לשימור והעיר ההיסטורית.

המיקום הרגיש מחייב **בינוי מתון יותר** ולרוב מרקמי ולא מגדלים כל כך מאסיביים.

<u>הצידוק הכלכלי לבניה המתוכננת:</u>

68. על פי העולה מהתכנית המופקדת והמסמכים שצורפו לה, התכנון מגובה בדו"ח שמאי שבודק את הבינוי הנדרש לשמירה על רווחיות ראויה.

18 Hillel St. Jerusalem 9104101

Tel: +972-26251729 Fax: +972-2-6242877

e-mail: Oded@brick-law.co.il

רח' הלל 18, ירושלים 9104101

טל': 02-6251729 פקס: 02-6242877

דוא"ל: Oded@brick-law.co.il

69. ראשית, השיקול הכלכלי לא צריך לגבור על השיקול התכנוני. בהתאם לפסיקה, השיקול התכנוני הוא הגורם שצריך להוביל את התכנון, וגם אם ישנו שיקול כלכלי של רווחיות ראויה, הדבר אינו מצדיק פגיעה קשה בבניינים הסובבים את הפרוייקט, ואף אינו מצדיק סטיה כה ניכרת מהמדיניות התכנונית.

70. זאת ועוד, במקרה דנן דו"ח הרווחיות מבוסס על כך שמחיר המכירה הצפוי למ"ר בנוי חדש בפרוייקט יהיה כ- 40,000 ₪, כאשר ברור לכל בר-דעת כי מדובר במחיר נמוך בהרבה מהסביר והצפוי.

כבר היום מחירי דירות **יד שניה** בסביבת הפרוייקט, ולא דירות חדשות, עולה על 40,000 ₪ למ"ר. אמנם הפרוייקט הוא בקצה רחוב בן זכאי, אך הוא יושב גם על רחובות חסדא, אלעזר המודעי ויהושע בן נון, וכאמור, הוא ממוקם בקטמון הישנה צמוד לעמק רפאים, , בקעה והמושבות, שהם בין השכונות היקרות ביותר בעיר, כך שהמחיר הנ"ל אינו משקף את המציאות כלל.

71. גם המחירים שעליהם מסתמכת ההערכה השמאית, של פרוייקטים בשכונת הקטמונים, מקור חיים ותלפיות, כלל אינם מתאימים למיקום המדובר.

72. כמו כן, גם עלויות הבניה מחושבות על הצד הגבוה.

73. על כן, על הוועדה המחוזית לבדוק שוב **היטב** את החישוב השמאי, כיוון שהמחיר הלא ריאלי הנקוב בה מביא לכך שמתווסף לפרוייקט בינוי נרחב, מה שגורם להעמסה הגדולה על המגדלים המבוקשים, ולסטיה הגדולה ממדיניות התכנון.

74. יוטעם כי גם ההפרשות הציבוריות המוצעות בתכנית המופקדת אינן מצדיקות את הפגיעה במתנגדים ובתושבים נוספים בסביבה, ואינן מצדיקות את פריצת המדיניות באופן כה מרחיק לכת. עוד יודגש כי השצ"פ המוצע הינו בעל נגישות מוגבלת שמאפשרת בעיקר שימוש של דיירי הפרוייקט ובפועל לא של שאר הציבור.

<u>סטיה ניכרת:</u>

75. המתנגדים טוענים כי לאחר ביצוע התיקונים בבינוי, של הרחקת המגדל מבניין המתנגדים, שינוי העמדת המגדל והפחתת מספר הקומות והתכסית, יש לקבוע הוראת סטיה ניכרת, בין

18 Hillel St. Jerusalem 9104101

Tel: +972-26251729 Fax: +972-2-6242877

e-mail: Oded@brick-law.co.il

רח' הלל 18, ירושלים 9104101

טל': 02-6251729 פקס: 02-6242877

דוא"ל: Oded@brick-law.co.il

השאר לגבי מספר הקומות, גובה הבניה וקווי הבניין, כפי שהחליטה הוועדה המחוזית עצמה ביום 8.1.24 (סעיף 10 להחלטה, נספח 3 לעיל), ולא רק לגבי קרן התחזוקה (סעיף 6.16 (ח) לתכנית).

76. לתמיכה בהתנגדות זו מצורפים תצהיריהם של שניים מהדיירים בבניין המתנגדים.

77. המתנגדים שומרים על זכותם לפרט ולהרחיב את נימוקי התנגדותם לתכנית לעת הדיון בהתנגדויות, וכן להגיש חוות דעת.

78. כן שומרים המתנגדים על זכותם להציג בפני הוועדה הנכבדה, לעת הדיון בהתנגדויות, תמונות, תשריטים, הדמיות, מסמכים נוספים וכל אמצעי עזר אחר לתמיכה בהתנגדות.

עודד בריק, עו"ד

ב"כ המתנגדים

העתק: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

18 Hillel St. Jerusalem 9104101

Tel: +972-26251729 Fax: +972-2-6242877

e-mail: Oded@brick-law.co.il

רח' הלל 18, ירושלים 9104101

טל': 02-6251729 פקס: 02-6242877

דוא"ל: Oded@brick-law.co.il

תצהיר

אני החי"מ, _____ נועה קניגל _____, נושא/ת ת.ז. _____ 204041263 _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. אני עושה תצהיר זה בתמיכה להתנגדות לתכנית מס' 101-1024645.

2. אני מצהיר/ה כי העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות ידועות לי מהיכרותי את המקום. יתר פרטי ההתנגדות הם למיטב ידיעתי ואמונתי על פי ייעוץ משפטי שניתן לנו.

3. הנני מצהיר/ה כי שמי הוא כמופיע בראש תצהירי, כי החתימה מטה היא חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

_____

חתימה

אישור עו"ד:

אני החי"מ, עו"ד עודד בריק, מס' רשיון 19073, מאשר בזה כי ביום 27.5.25 הופיע/ה בפני מר/גב' _____ נועה קניגל _____, נושא/ת ת.ז _____ 204041263 _____, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת בלבד, וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

עודד בריק, עו"ד
~~מ.ר. 19073~~
חותמת

_____
עודד בריק, עו"ד

תצהיר

אני החי"מ, אולגה טבק, נושא/ת ת.ז. 314555269, לאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. אני עושה תצהיר זה בתמיכה להתנגדות לתכנית מס' 101-1024645.

2. אני מצהיר/ה כי העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות ידועות לי מהיכרותי את המקום. יתר פרטי ההתנגדות הם למיטב ידיעתי ואמונתי על פי ייעוץ משפטי שניתן לנו.

3. הנני מצהיר/ה כי שמי הוא כמופיע בראש תצהירי, כי החתימה מטה היא חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

חתימה

אישור עו"ד:

אני החי"מ, עו"ד עודד בריק, מס' רשיון 19073, מאשר בזה כי ביום 27.5.25 הופיע/ה בפני מר/גב' אולגה טבק, נושא/ת ת.ז 314555269, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת בלבד, וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

עודד בריק, עו"ד

עודד בריק, עו"ד
~~מ.ר. 19073~~
חותמת

<u>תמצית החלטה בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל</u>

<u>מיום 08.04.19 ובהתאם להבהרה מיום 15.07.19</u>

(ההחלטה המלאה מצויה באתר האינטרנט של מנהל התכנון)

1. **גובה ונפח הבינוי יקבע כדלקמן:**

גודל מגרש	עד 1.5 דונם מדיניות נפחית	מעל 1.5 דונם	מעל 1.5 דונם על קו רכס
גובה	עד 10 קומות	עד 18 קומות	עד 30 קומות
קווי בניין	0 קדמי כלפי ציר הרק"ל 0-3 קדמי כלפי רחוב ניצב לציר הרק"ל 3 צדדי 5 אחורי	לפי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת
תכסית	עד השטח הכלוא בקווי הבניין	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר *ראה הערה בסעיף 19.6
אחוזי בניה	בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע.	עד 720%	עד 1200% לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צרכי ציבור

<u>בינוי:</u>

2. בכל תכנית תשאף הוועדה לשלב מעברים להולכי רגל בין ציר הרק"ל אל תוך השכונה בהתחשב במיקומו של המגרש ובאופן העמדת הבינוי. שילוב זה יעשה באמצעות הפקעה או איחוד וחלוקה, ובמקרים בהם הדבר לא אפשרי, על ידי קביעת זיקת הנאה בתחום המגרש. זאת על מנת להגדיל את הנגישות מכיוון השכונה אל צירי הרק"ל ובדגש על מעברים הסמוכים לתחנות.
3. ככל הנדרש יכללו המעברים שילוב של אמצעים מכניים כדוגמת דרגנועים, מסועים וכו' וזאת על מנת להקל על נגישות הולכי הרגל מן השכונות ואל ציר הרק"ל ובדגש אל התחנות לאורכו.
4. במתחמים בהם קיימים מעברים להולכי רגל כאמור, בייעוד ציבורי או בייעוד פרטי, הוועדה תשקול את שימור המעברים, הרחבתם וחיזוקם.
5. מפת הרקע המצורפת למדיניות זו תכלול גם סימון של איתור מעברים חדשים מומלצים או מעברים קיימים בעלי חשיבות, וזאת בהתאם להערות המנהלים הקהילתיים.
6. מבנים חדשים לאורך הציר יחויבו ביצירת כניסה להולכי רגל מכיוון ציר הרק"ל. תתאפשר הסדרת כניסות מכיוונים נוספים.

7. להבטחת איכות קומת הקרקע בתכנית ומפגש הבינוי עם הרחוב, תכלול כל תכנית נספח בינוי ובו פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע, ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר/תעסוקה/שטח ציבורי, ציון מפלסי חנויות בהתאמה למפלס הרחוב, מיקום הכניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.

8. במגרשים ששטחם עד 1.5 דונם

8.1. יותר קו בניין צדדי 0, בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה שאליה מבוקש קו בניין צדדי 0.

8.2. במגרשים בעלי תצורה מלבנית מובהקת (כדוגמת חלקות חקלאיות במקור), אשר רוחב החלקה מהצד האחד מצרני לציר הרק"ל ומהצד השני מצרני לרחוב בשכונה, תשקול הוועדה חלוקת הבינוי לשני מבנים, כאשר על המבנה הקרוב לשכונה תחול מגבלת הגובה בהתאם לתכנית האב של השכונה.

8.3. בכל תכנית יבחן שילוב מרפסות פנימיות (היינו מרפסות מקורות שאינן בולטות מעבר למישור החזית) בחזית הפונה לרק"ל.

8.4. במגרשים בהם מפלס המגרש בחלק האחורי נמוך ממפלס המגרש כלפי ציר הרק"ל ("מגרש יורד") ייווספו הקומות הנמוכות ממפלס הרק"ל לנפח הבינוי האפשרי בחלקה.

9. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם

9.1. בכל תכנית שתוגש בהתאם למדיניות, תיבחן גם חלופה הכוללת בנייה מרקמית וכן חלופה המשלבת בניה מרקמית ובניה גבוהה, ככל שחלופות אלו אפשריות.

9.2. גובה הבינוי יישקל גם בהתייחס למאפייני האוכלוסייה בשכונה.

9.3. בתכנית הכוללת מספר מבנים, זכויות הבניה יחושבו מכלל שטח המגרש, ולא על בסיס חלוקת שטח התכנית למגרשים בהתאם למספר המבנים המוצעים בה.

9.4. בכל תכנית תישקל חובת הקמת קומת/קומות מסד רחב לטובת יצירת ממשק פעיל לאורך הרחוב, בדגש על שימושים מעורבים ושילוב שימושים ציבוריים ו/או מסחריים בקומות הראשונות. קביעת גובה וקווי הבניין של קומות המסד תיעשה על בסיס ראייה כוללת של הרחוב. מאפייני הבינוי של קומות המסד ייקבעו בכפוף לבחינת חזית רחוב וחתכי אורך ורוחב מקצה רחוב ועד קצהו וכן בהתייחס לחוו"ד מהנדס העיר / אדריכל העיר.

9.5. בכל תכנית יישקל קו בנין 0 לכיוון הרק"ל במידה והשימוש הוא מסחרי או ציבורי.

9.6. הוועדה תשקול הגדלת שטח קומה טיפוסית של בניינים מעל 18 קומות (כ-30 קומות) ככל שיוכח שניתן לממש את זכויות הבניה במגרש באופן מיטבי תוך הגדלת שטח הקומה ומשיקולים של הגדלת מספר יח"ד בכל קומה. במבנים שאינם למגורים, תשקול הוועדה הגדלת שטח הקומה משיקולים של ישימות השימושים המבוקשים בשטח הקומה הנתון. הגדלת שטח הקומה כאמור תיבחן גם בהתייחס למופע האדריכלי המוצע של המבנה.

9.7. ככל שתצורת הבינוי המוצעת במגרש תאפשר זאת הוועדה תשקול שילוב ארקדה בחזית הפונה לרק"ל וזאת לצורך יצירת מרחב מוצל ונוח אקלימית לאורך הרחוב. בהוראות

התכנית יקבעו הוראות להבטחת איכות חלל הארקדה על בסיס הנחיות מרחביות ותיאסר סגירתה בכל צורה ואופן.

9.8. במגרשים ברחוב בר לב ומגרשי מעונות האוניברסיטה העברית בהר הצופים המצויים בשולי תחום אגן העיר העתיקה בהתאם לסימון בתכנית מתאר 2000 תכלול תכנית מפורטת בחינה של ניצפות הבינוי.

קווי הבניין:

10. קו הבניין הקדמי כלפי ציר הרק"ל יקבע תוך הבטחת מדרכה ברוחב של לפחות 3.5 מטרים בקטע המשיק לחלקה. ככל שנדרשת הרחבת זכות הדרך לצורך זה על חשבון מגרש המגורים יעשה הדבר באמצעות הפקעה או הוראות לאיחוד וחלוקה, וככל שהדבר אינו אפשרי, על ידי קביעת זיקת הנאה בתחום מגרש המגורים בהתאם לשיקול דעת הוועדה.
11. על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכות ייקבע בכל תכנית יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

שימושים:

12. בכל תכנית תיערך בחינה של צרכי הציבור הנדרשים בהתחשב בתוספת הזכויות המוצעת בתכנית לשם מתן מענה ציבורי בתחומה בהתאם לצרכים. בהתאם לצורך תיבחן הפרשה לצרכי ציבור אשר יכולה להשתרע על יותר מקומה אחת בכפוף לבחינה בתכנית מפורטת.
13. בכל תכנית תשקול הוועדה שילוב דיור מוגן, מעונות סטודנטים, שטח מלונאי ושטחי תעסוקה.
14. שטחים עבור הפרשה מבונה לצרכי ציבור יהיו בנוסף לשטחים מכוח המדיניות ולא יבואו במניין השימושים הנדרשים שאינם למגורים בהתאם למדיניות. הוראה זו אינה מתייחסת למגרשים הקטנים מ-1.5 דונם, מאחר שהמדיניות המוצעת מציעה בהם בינוי נפחי.
15. בכל תכנית יקבע כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
16. השימושים בקומת הקרקע כלפי ציר הרק"ל יהיו למסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים ומבואות. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל.
17. בשל מרכזיותם ונגישותם של המגרשים לאורך צירי הרק"ל תתאפשר המרת שטחי מגורים לשטחים למשרדים בהיקף שיקבע על ידי הוועדה בכל תכנית.
18. הוועדה תשקול האפשרות להפנות את שימושי המסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים גם כלפי פנים השכונה.
19. בקביעת השימושים בקומת הקרקע הוועדה תשקול גם התייחסות למיקום ציר הרק"ל ביחס לגבולות השכונה ולרחובות הראשיים בה.

20. כל תכנית תכלול הוראות בדבר הגבלת גודל תנויות והגבלת רוחב חזית מרבי של חנות, וזאת על מנת להבטיח את האופי השכונתי של המסחר וכן את אופייה הפעיל והמגוון של החזית.
21. בכל תכנית תיבחן האפשרות להציע שטח ציבורי במפלס הרחוב כדוגמת כיכר, גינה ציבורית, שטח בזיקת הנאה במקום או בנוסף להפרשה מבונה לצרכי ציבור.
22. בכל תכנית תשקול הוועדה אפשרות לקבוע שטח פתוח או בנוי אשר יהיה מיועד לשימוש כל דיירי המבנה ולא יוצמד לדירה כלשהי. ניתן יהיה להשתמש לצורך זה בשטחים מבונים בבניין כגון קומת ביניים ושימוש בשטח הגג כחזית חמישית (גג ירוק) בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין זה. כן ייקבעו בכל תכנית שטחים מזעריים למבואת כניסה, חדרי עגלות וכו'.
23. במקרים בהם יוכח באופן ייחודי כי נדרשת הפרשה מבונה לצרכי ציבור בהיקף משמעותי ביותר, שהנו שווה ערך להפרשת קרקע לצרכי ציבור, כדוגמת בית ספר, וכן במידה ויוכח כי הפרשה מבונה משמעותית כאמור הנה אפשרית, ניתן יהיה לשלב בבינוי הפרשה מבונה במקום הפרשת קרקע לצרכי ציבור.
24. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם, 25% לפחות משטחי הבנייה מעל לקרקע בכל מתחם (ולא בהכרח מכל בניין) יהיו עבור שימושים שאינם למגורים כדוגמת תעסוקה משרדים, מלונאות, דיור מוגן, מעונות.
25. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם בתחום המע"ר, בשל חשיבות חיזוק המע"ר תשאף הועדה לחלוקת השטחים בין שטחי המגורים לבין שטחי התעסוקה בחלוקה שעולה על 50% לטובת התעסוקה. כמו כן תינתן עדיפות לשטחי תעסוקה על פני סוגים אחרים של עירוב שימוש בהתאם לתכנית מתאר 2000. יחד עם זאת קובעת הוועדה כי כל תכנית תבחן לגופה.
26. זכויות הבניה /שטחי הבניה כוללים את כל השטחים המרבים לרבות שטחי מרפסות מקורות.
27. לא יותר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.

<u>תחולה ומפת הרקע:</u>

28. מטרת מדיניות זו היא לעודד התחדשות עירונית ויצירת מרחב ציבורי ראוי לאורך צירי הרק"ל תוך מתן מענה לצרכים פרוגרמטיים ויצירת חזית עירונית פעילה. לפיכך מדיניות זו מכוונת להריסת המבנים הקיימים ובניית חדשים תחתם. עם זאת, תשקול הוועדה החלת המדיניות גם במקרים של הרחבות ותוספות למבנה בכפוף ליישום המדיניות בדבר שילוב חזית מסחרית/תעסוקה וצרכי ציבור במבנה, הרחבת מדרכה, יצירת מעברים לציר הרק"ל וכו' ובתוך התחשבות במצבו של המבנה הקיים ובשיקולים הנדסיים, אדריכליים, שימוריים וכו'.
29. תחולת המדיניות תהא במגרשים מצרניים לציר הרק"ל ובהתאם למפה המצורפת להחלטה זו כדלהלן (להלן "מפת הרקע"):

29.1. סימון בצבע ירוק בהיר - תכנית האב גוברת: בקטעים אלה לא תחול מדיניות הרק"ל אלא הוראות תכנית האב או המדיניות החלה על האזור.

29.2. סימון בצבע ורוד - מדיניות רק"ל נפחית: בקטעים אלה תחול המדיניות הנפחית עד 10 קומות. בשיקול דעת הוועדה יותר איחוד חלקות בקטעים אלה במקרים בהם צורת החלקות אינה מיטבית וזאת על מנת להסדיר תכנון מיטבי תוך שמירה על קצב בינוי התואם את קצב הבינוי בשכונה או ברחוב.

29.3. סימון בצבע אדום - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים: בקטעים אלה תחול מדיניות הרק"ל במלואה. יותר איחוד חלקות ליצירת מתחמים המתאימים לבניה גבוהה.

29.4. סימון בצבע ירוק כהה – מקטעים בהם נערכת בחינה תכנונית ואשר טרם נקבעה מדיניות ביחס להם.

30. הוועדה תשקול החלת המדיניות גם במקרים בהם המגרש המיועד לפיתוח אינו מצרני לציר הרק"ל, כאשר בין המגרש ובין ציר הרק"ל קיים מגרש המיועד לייעוד ציבורי (כגון: שצ"פ, מוסדות ציבור, דרך, פיתוח נופי). ניתן לשקול אפשרות זו גם במתכונת של תכנית המציעה "הצרחה" של מגרשים.

31. הוועדה תשקול החלת המדיניות גם בהתייחס למגרשים שאינם מצרניים לציר הרק"ל בפינות רחובות וצמתים לאורך הרק"ל ולחילופין בכפוף ליצירת פתרונות הקשורים בהפרשה לצרכי ציבור, חניה, מעברים וחיבורים של הולכי רגל לשכונות. אפשרות זו תבחן באופן מיוחד במגרשים הסמוכים לתחנות הרק"ל.

32. מפת הרקע תעודכן כדלקמן:

32.1. המפה תכלול גם רחובות וציון שמות הרחובות וכן ציון קווי הרכס.

32.2.

32.3.

32.4. דרך חברון - על הדופן המזרחית של דרך חברון בתחום תכנית האב לשכונת ארנונה תחול מדיניות תכנית האב ארנונה המגדירה דופן זו להתחדשות עירונית יחד עם מדיניות רק"ל נפחית.

32.5. רחוב יפו ממתחם בנין ומערבה - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים. יובהר כי ביחס לקטע רחוב יפו ממתחם בנין ומערבה עד רחוב הטורים, מאחר ומרבית קטעי הרחוב האמור מאופיינת בבינוי היסטורי, הדרך הראויה למימוש המדיניות בקטעים אלו לבחינת הוועדה תהיה באמצעות שמירה ככל הניתן על הבינוי הקיים והראוי לשימור במצבו הנוכחי, תוך מימוש הזכויות בבינוי מגדלי נקודתי בפינות רחובות או בעומק החלקה וכו'

32.6. רחוב המלך ג'ורג' מצומת האיקסים ודרומה - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים.

32.7. עמק רפאים - לסמן התוואי המאושר של הרק"ל ולסמן כתכנית אב גוברת למעט המגרשים המצרניים לצומת עמק רפאים/אלעזר המודעי/פייר קניג.

32.8. דב יוסף - יש לעדכן למדיניות רק"ל נפחית בדופן הדרומית בקטע שבין צומת רחוב אל-תוחיד ועד לרחוב הרוזמרין.

32.9. פייר קניג – מצומת עמק רפאים ועד רחוב רבקה מדינות רק"ל נפחית+מגדלים. מעבר לזאת לפי מדיניות תכנית האב.

32.10. רחוב רבקה – גדה צפונית לפי מדיניות רק"ל+מגדלים, גדה דרומית לפי תכנית אב.

32.11. מתחם התחנה – לפי תכנית אב

32.12. כביש הברך עד לצומת אורנים - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים.

32.13. קריית משה - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים

32.14. אזה"ת גבעת שאול – תכנית אב גוברת

32.15. יש להסיר את סימון המדיניות מתוואי הדרך היורדת לעין כרם ומן החלק הנושק להר הרצל.

<u>חניה:</u>

33. ככל שניתן, תתאפשר כניסה לחניונים מכיוון ציר הרק"ל בכפוף לאישור ותיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.

34. בכל תכנית תשקול הוועדה את הנושאים הבאים:

34.1. צמצום תקן החניה למגורים, ובכל מקרה, לא יותר תקן חניה העולה על 1.5 חניות ליח"ד ללא תלות בגודלה. צמצום התקן יעשה בהתייחס גם לאופי השכונה, האוכלוסייה ודפוסי השימוש ברכב הפרטי.

34.2. מתן פטור מחובת אספקת מקומות חניה עבור דירות בגודל עד 45 מ"ר. עם זאת, פטור ליח"ד קטנות יינתן לכל היותר ל- 80% מיח"ד הקטנות בכל מגרש, או בממוצע מתחמי אם במתחם קיימים מספר מגרשים בהם יח"ד קטנות מ-45 מ"ר. במקרה של הקטנת תקן החניה מתחת לחניה אחת לכל יח"ד, יותר להצמיד 60% מהחניות לכל היותר.

34.3. שיתוף חניונים בין מגרשים שכנים לצורך ייעול תפעול החניון ועל מנת להימנע מריבוי כניסות רכב מציר הרק"ל.

34.4. חיוב שימוש בחניון אוטומטי או אמצעים טכניים אחרים במגרשים שגודלם או תצורת המגרש אינה מאפשרת יצירת חניון סטנדרטי.

34.5. תוספת בניה על בניינים קיימים בהם קיימות חניה תת קרקעית, לא תחייב הוספת חניה, גם אם תקן החניה הממוצע של הבינוי הקיים והבינוי המוצע יהיה קטן מהתקן הקיים. עם זאת, במקרים מסוימים, ובהתבסס על שיקולי תכנון ותחבורה במגרש עצמו ובסביבתו, יהיה בסמכות הוועדה לדרוש הסדרת חניה עפ"י התקן, זאת באמצעות מתקני חניה מכניים, או פתרונות אחרים בתחום המגרש.

34.6. החלת תקן חניה מקל גם על המגרשים בשורה שניה ביחס לרחוב בו מצוי ציר הרק"ל.

34.7. תקן החניה לאופניים ואופנועים יהיה לפי תקן החניה הארצי.

34.8. מספר מקומות החניה לנכים יהיה בנוסף לחניות שבתקן, ויחושב לפי תקן החניה למצב ללא מתע"ן.

35. בהקשר זה הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לפעול לקידום ויישום מדיניות מנגנון קרן חניה.

שונות:

36. יובהר כי הבינוי בהתאם למדיניות זו, לרבות היקף הזכויות המרבי, נתון לשיקול דעת הוועדה, בהתייחס למאפיינים הייחודים של כל מגרש והבינוי הקיים בו (במקרה שלא מדובר בתכנית המציעה הריסה ובניה מחדש).
37. בכל תכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית בהתאם לגודל ומורכבות התכנית. זאת, על מנת לקדם את מימוש התכנית, את פיתוח המרחב הציבורי וחידוש הרחוב.
38. במגרשים הכוללים מבנה לשימור או עצים לשימור תשקול הוועדה חלופות בינוי שונות למימוש המדיניות.
39. כל תכנית מפורטת הכוללת בניה גבוהה תועבר להתייחסות הרשות לתעופה אזרחית ומשרד הביטחון לעניין גובה הבנייה.
40. לאור השינוי במדיניות, הוועדה קובעת כי ניתן יהיה לשקול גם תוספת זכויות במגרשים בהם אושרו תכניות לאחרונה וטרם קביעת המדיניות נשוא דיון זה.
41. הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לערוך עדכון של הפרוגרמות השכונתיות לצרכי ציבור בהתאם לתוספת יח"ד הצפויה מכוח מדיניות זו.
42. הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לבחון דרכים לקידום מנגנון להבטחת תחזוקה נאותה של בניינים גבוהים בירושלים.
43. המדיניות המעודכנת בהתאם להחלטה זו ומפת הרקע לתחולת המדיניות יפורסמו באתר מנהל התכנון ובאתר עיריית ירושלים.
44. יובהר כי החלטה זו מחליפה את החלטתה הקודמת של הוועדה מתאריך 26.07.16 בדבר מדיניות הרק"ל

2

שווה לחיות בירושלים
www.jerusalem.muni.il

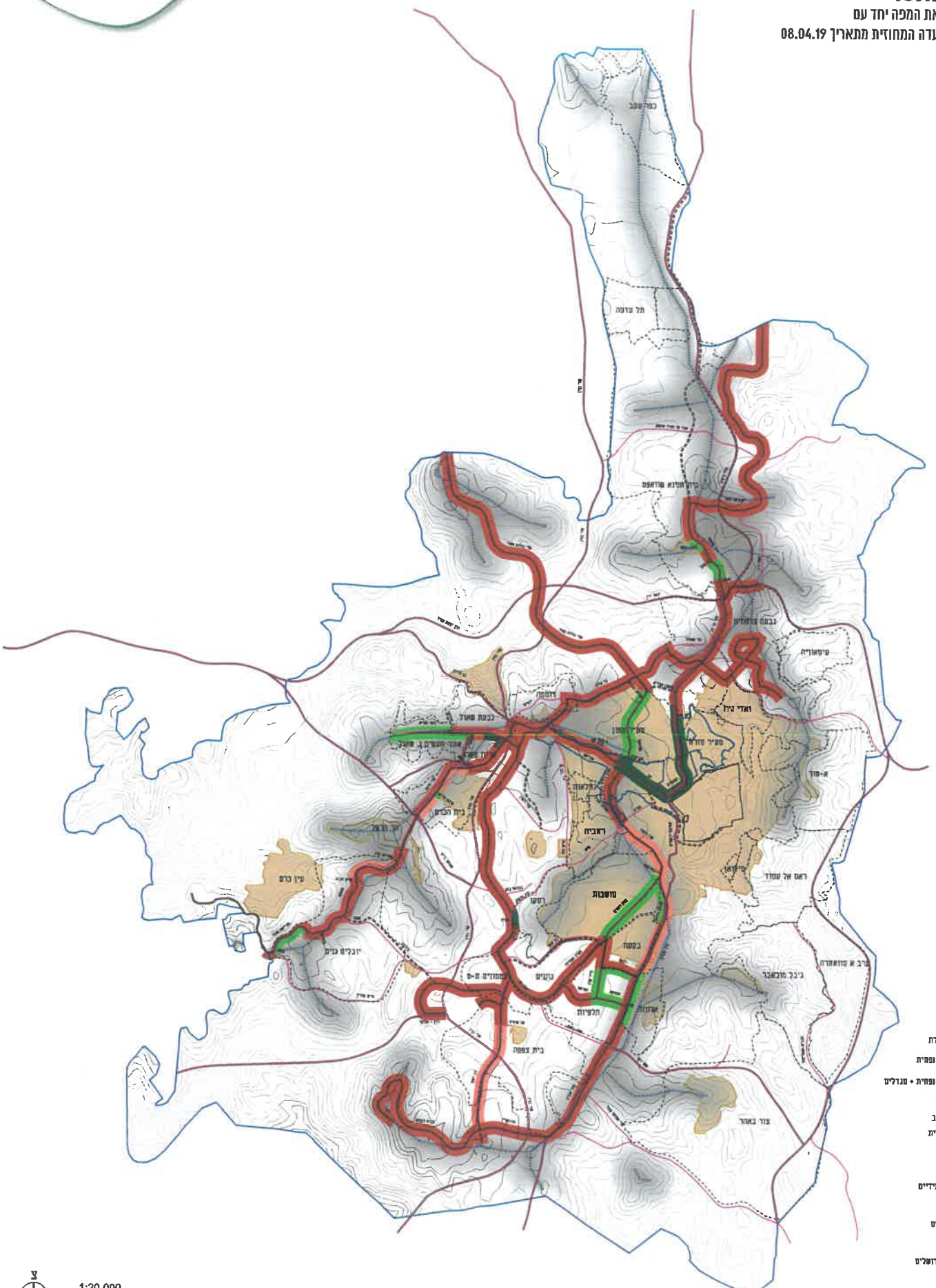
עדן

מינהל התכנון

ADMA

גירסא 8
16.12.19

יש לקרוא את המפה יחד עם
החלטת הועדה המחוזית מתאריך 08.04.19



מקרא:

- תכנית אב גובלת
- מדיניות רק"ל נפחית
- מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים
- בתהליך תכנון
- גבול תכנית אב
- המיד והמיסטוריה
- מע"ר
- קווי רק"ל
- קווי רק"ל מתידיים
- עדיפי תנועה
- כבישים ראשיים
- עיר עתיקה
- גבול שיפוט ירושלים
- קו רכס

1:20,000
0 100 250 500 1000

* סימון קו הרכס הוא גרפי ויבחן לגופו של עניין בעת הגשת תכנית
* בתחום ת. אב ארנונה חינתן אפשרות למדיניות נפחית ללא מגדלים
* ברחי יפו מתחם בין וטברבה עד המזרח ניתנן אפשרות למדיניות רק"ל נפחית + מגדלים
תוך שמירה ככל הניתן על הביטי הקיים והראוי לשימור במצבו העכמי
ותוך מיפוש הזכויות בביטי מגדלי נקודתי בפיזת רחובות \ עומס התלקה וכו'

1. **<u>תוכנית 101-1024645- פינוי בינוי רחוב חסדא 2-4-6 ויהושע בן נון 35-37-39 ירושלים</u>**

<u>החברים שנכחו:</u> שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, יצחק רביץ, ענת ישראלי.

<u>החלטה:</u>

לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר מציעה התחדשות עירונית ראויה, לרבות שיפור המרחב הציבורי בתחומה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן:

1. הוועדה תציין כי התכנית מציעה התחדשות עירונית במתחם ששטחו כתשעה דונם, המצוי בליבו של בלוק עירוני ששטחו כ-24 דונם, הממוקם בין הרחובות אלעזר המודעי, יוחנן בן זכאי ויהושע בן נון. בלוק זה בעל חשיבות עירונית ותכנונית רבה, בשל מיקומו בין צומת אורנים, המחבר ארבע שכונות, הקו הכחול המאושר של הרכבת הקלה והקו הסגול המקודם ברחוב בן זכאי, ובין מתחם ברוריה הממוקם בשולי שכונת המושבות. יצוין כי במקביל לתכנית שבעניינו, מקודמות יוזמות נוספות להשלמת ההתחדשות העירונית של הבינוי לאורך רחוב בן זכאי, והוועדה רואה חשיבות בעידוד קידום ההתחדשות בבלוק כולו, וזאת בראייה מתחמית ולא באמצעות התחדשות נקודתית במסגרת היתרים מכוח תמ"א 38.
2. בהמשך לאמור, ובשל מיקומה הייחודי של התכנית באמור ולהיקפה, ולהמלצת הוועדה המקומית הוועדה סבורה כי ניתן להציע שיפור של השלד הציבורי ופריסת הבינוי בתחומה. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם למפורט להלן:
3. המרחב בין הבניינים המסומן בזיקת הנאה יקבע בייעוד שצ"פ ותיקבענה הוראות לתכנון תלת מימדי אשר יאפשר חניה תת"ק מתחת לשצ"פ. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם להנחיות לשכת התכנון בנוגע לתכנון בתלת מימד בתכנית המציעה איחוד וחלוקה, וייקבע בהוראות התכנית כי יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון מעל החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי להוצאת היתר הבניה.
4. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית תחום התכנית יורחב ויכלול את חלקה 159, שבבעלות עיריית ירושלים. שטח החלקה יצורף לתא שטח 20, יקבע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ויקבע בו בינוי בגובה של עד 6 קומות, בהיקף של עד 240% בנייה מרביים, ובקווי בניין 0 כלפי יעודים ציבוריים אחרים ו-3 מ' כלפי יעוד למגורים. תנאי להפקדה יהא בחינת לשכת התכנון בדבר

הצורך בהצטרפות עיריית ירושלים כמגישת תכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון.

5. על מנת שתחום בית הספר בתא שטח 20 לא ייצור חייץ והפרעה למעבר מהשכונה אל ציר הרק"ל ותחנת בן זכאי, ייקבעו בחלקו המערבי והמזרחי של תא השטח שבילים ברוחב של כשני מטרים. השביל המערבי יחבר בין רחוב יהושע בן נון ועד לשביל הקיים בחלקה 160 המצרנית. השביל המזרחי יתחבר בעתיד לשביל נוסף, המקודם במסגרת תכנית מצרנית להתחדשות.
6. הוועדה סבורה כי הדרך המוצעת לאורך הגבול הדרומי של התכנית אינה שימוש מיטבי של הקרקע העירונית במקום, פוגעת בהליכתיות בממשק עם הפארק המוצע, ונועדה למעשה להבטיח נגישות ברכב לשני מבנים בלבד (חלקות מצרניות 147, 149), אשר ניתן לקיימה באמצעות זיקת הנאה למעבר בתחום החניון התת קרקעי העתידי המוצע בתכנית. בהתאם לכך ייעוד הדרך המוצעת יבוטל בחלקו בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ובהתייחס לצורך בגישה לחניון התת קרקעי, ולבית הספר, ובמקומו יוגדל תחום הפארק המוצע וכן יקבע שביל לאורך הדופן הדרומית של תחום התכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה.
7. בהמשך לאמור תיקבע בהוראות התכנית זיקת הנאה בתחום החניון התת קרקעי המוצע עבור חניון תת קרקעי עתידי במבנים המצרניים בחלקות 147, 149, וכן עבור חלקות מצרניות נוספות מדרום, בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה.
8. הוועדה מקבלת את הצעת מגיש התכנית להסטת המגדל המוצע צפונה, וזאת בהתייחס ליוזמה המצרנית מדרום, ומיקום מבנים לאורך הדופן הצפונית של הפארק. עם זאת, הוועדה סבורה כי העמדה זו מייצרת הזדמנות ליצירת טיפולוגיה אדריכלית נוספת, הקיימת במקרים נוספים בשכונות המושבות, שאינה מבנים בדידים אלא מבנה מרקמי טורי. בהמשך לאמור לאורך הדופן הצפונית של הפארק יוצע מבנה מרקמי רציף בגובה של עד 6 קומות, אשר יתחבר למסד המגדל בהנחיית לשכת התכנון. מצפון למבנה המרקמי תיבחן האפשרות להציע מעבר ציבורי או גינות של גני ילדים. כמו תיבחן האפשרות להציע במסד המגדל שימושי תעסוקה או השימושים הציבוריים המבונים. הוועדה סבורה כי בכך מתקבל שטח פתוח משמעותי ורציף יותר בפנים המתחם, אשר יהוה חלק מרצף שטחי הציבור בין ציר הרק"ל לשכונה. הבינוי לאורך בן נון יונמך לשמונה קומות והמרחק בין הבניינים המוצעים לאורך רחוב בן נון יהיה שישה מטרים.

9. מספר יח"ד יתואמו עם לשכת התכנון בהתייחס להיקף הנדרש לישימות התכנית, לרבות קביעת זכויות ויח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח עבור המגדל המוצע בתכנית. בהמשך לאמור, יבחן בתיאום עם לשכת התכנון מספר הקומות ומספר יח"ד בקומה במגדל ופריסת הבינוי בהתאם להחלטה זו.
10. ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, והשימושים להפרשות המבונות כפי שיפורט להלן. בנוסף, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוד שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.
11. בהתייחס לגודל יח"ד הקיימות במתחם יקבע בהוראות התכנית כי לפחות 10% מיח"ד יהיה בגודל של עד 55 מ"ר ו-10% נוספות יהיה עד 80 מ"ר.

תחבורה, צרכי ציבור וסביבה

12. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו לרבות קביעת זכות דרך אשר תבטיח מדרכות ברוחב של לפחות 3.5 מטרים כלפי הרק"ל, והרחבות בהתאם למתווה שנקבע למתחם ברוריה.
13. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.
14. מאחר שהחניון התת קרקעי הכלול בתכנית עתיד לשמש במעבר מתחמים נוספים, יבחן בתיאום עם יועץ התחבורה הפתרון התנועתי הנדרש עבור הכניסות והיציאות לחניון, לרבות הצורך בהרחבת גבול התכנית לעניין זה.
15. בהתייחס למיקום התכנית בצמוד לשני קווי רכבת קלה ובקרה לאזור תעסוקה משמעותי בתלפיות, מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובהתייחס לעקרונות מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים. תיבחן הפחתה נוספת בתיאום עם יועץ התחבורה בהתייחס לתמהיל המוצע.
16. בהמשך להחלטה בדבר הוספת חלקה 159 לתחום התכנית כחלק מתא השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון חוות הדעת של המחלקה למדינות תכנון בעניין השימושים בתא השטח האמור ובעניין ההפרשות המבונות לצרכי ציבור, וזאת בפרק זמן של 30 יום ממועד החלטה זו. אם לא תתקבל המלצה עדכנית התכנית תציע הפרשות מבונות בהתאם לתיאום שייערך עם היועצת הפרוגרמתית של לשכת התכנון. שטחים אלו ישולבו בקומות המסד של המבנים וייצרו חזיתות פעילות כלפי השצ"פ או הרחוב.

מינהל התכנון
ועדת המשנה להתחדשות עירונית
הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

17. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון.
18. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו ותיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה והערות המחלקה לאיכות הסביבה בהוראות התכנית, בהנחיית לשכת התכנון. כמו כן תבחן האפשרות לשימור מקבצי עצים בתיאום לשכת התכנון.

כללי

19. עבור יח"ד במגדל יוצע פתרון מיגון של ממ"ק ולא ממ"ד.
20. מסמכי התכנית יערכו בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לתכנון תלת מימדי, בהנחיית לשכת התכנון.
21. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור משרד הביטחון לתכנית.
22. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו ואישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות וכן מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.
23. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית בהנחיית לשכת התכנון.
24. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
25. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה, אך נהנה מרכזי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק.
26. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

ועדת המשנה לרפורמציות עירוניות
הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
מינהל התכנון

27. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

<u>החלטה 78-77 הודעה בדבר הכנת תכנית למבנים ברחוב בן זכאי 4,6,8,10,12,14 חיסדא 3,5 בן גמלא 4</u>

28. בהמשך להחלטת ההפקדה של תכנית 101-1024645, המציעה התחדשות בחלקה 101 המצויה בליבו של הבלוק העירוני הממוקם בין הרחובות בן זכאי, יהושע בן נון ואלעזר המודעי, נמסר לוועדה כי מקודמות תכניות נוספות להתחדשות עירונית, הכוללות את המבנים הקיימים לאורך הרחובות בן זכאי, בן גמלא וחסדא. מדובר בתכניות הכוללות עשרה מבנים, המשלימים את הראיה התכנונית הכוללת של הדופן הדרומית של הבלוק. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות רבה לקידום ההתחדשות של הבלוק באמצעות תכניות המשלימות זו את זו, בראיה מתחמית, וזאת במיוחד בשל מיקום הבלוק בצמוד לתכנית לקו הסגול של הרכבת הקלה המצויה בשלב ההתנגדויות, והוועדה סבורה כי לקידום תכנית להתחדשות עירונית במתחם יהיו יתרונות משמעותיים ביחס לקידום היתרי בנייה נקודתיים, לרבות היתרים מבוח תמ"א 38.
29. להלן יפורטו המתחמים:
30. תכנית מס' 101-1024645, נשואת הדיון. מתחם א' להלן
31. תכנית מס' 879106 101-0 התחדשות עירונית רח' בן זכאי אשר מציעה הריסה ובניה של 7 בניינים והקמת 6 בניינים בני 8 קומות ומבנה רב קומות בתחום חלקות 155,157, 149 אשר ממוקמות על ציר הרק"ל. מתחם ב' להלן
32. חלקות 101,174 (בן זכאי 4 וחיסדא 3) אשר נציגיהם נכחו בדיון להפקדה של תכנית 1024645, אשר תציע הריסה ובניה מחדש בהתאם לעקרונות הוועדה להתחדשות עירונית ובהתייחס לסמיכות לציר הרק"ל. מתחם ג' להלן.
33. בנוסף ובהתאם לאמור, בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי תפורסם הודעה על הכנת תכניות הכולל את המקרקעין הידועים בגוש 30004, חלקות 96, 97, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157 בהתאם לסעיף 77 לחוק התכנון והבנייה. ההודעה תפרט את תחום התכניות במפורט לעיל ואת עיקרי השינויים המוצעים בה.
34. הוועדה השתכנעה כי מתן היתרי בנייה בתקופת הכנת התכניות, תקשה על קידום התכניות להתחדשות עירונית בראייה מתחמית ותסכל את אפשרות המימוש של התכניות העתידיות.

1. תוכנית 101-1024645- חסדא ויהושע בן נון

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראלי.

החלטה:

1. הוועדה החליטה על הפקדת התכנית בכפוף לתיקונים ביום 08.01.2024. בהמשך להחלטת הוועדה בסעיף 1 מצויין כי במקביל לתכנית שבעניינו, מקודמות יוזמות נוספות להשלמת ההתחדשות העירונית של הבינוי לאורך רחוב בן זכאי, והוועדה רואה חשיבות בעידוד קידום ההתחדשות בבלוק כולו, וזאת בראייה מתחמית ולא באמצעות התחדשות נקודתית במסגרת היתרים מכוח תמ"א 38. בהמשך לאמור קבעה הוועדה החלטה בהתאם לסעיפים 78-77 לחוק לעניין מתחמים סמובים.
2. במסגרת עדכון מסמכי התכנית לרבות הרחבת תחום התכנית והכללת חלקה 159 שבבעלות עיריית ירושלים, הוצע ע"י מגיש התכנית לכלול בתכנית שבעניינו חלקות נוספות: 149,155,157. הוועדה סבורה כי הכללתן של חלקות אלה לתכנית שבעניינו, מאפשרת תכנון בראייה מתחמית באופן העולה בקנה אחד עם החלטת הוועדה מיום 8.1.24 ובאופן אשר משפר באופן משמעותי את ממשק התכנית עם הרק"ל וכן את הצרכים הציבוריים בתכנית ועל כן מחליטה להכלילן בתחום התכנית.
3. בהתאם לכך הוועדה קובעת כי תחום התכנית יורחב כך שיכלול את חלקות 149,155,157. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינה של לשכת התכנון את היקף ההסכמות ביחס לשלוש החלקות באמור (50% מכל בית משותף וסה"כ 60% מהמתחם).
4. בתחום חלקות 149,155,157 יוצע מגדל עד 30 קומות מעל קומת מסד בקו בנין '0' כלפי הרק"ל הכולל עירוב שימושים בהנחיית לשכת התכנון, ותוך שמירה על מרווח בין בניינים שלא ייפחת מ 15 מ' מקומת המסד של המגדל הצפוני. תכסית המגדל הנוסף לא תעלה על 650 מ"ר.
5. יתרת שטח המגרש המתקבל (ללא תכסית הבינוי המוצע באמור) ייקבע ביעוד שצ"פ אשר יאפשר מעבר רציף בין ציר הרק"ל ברחוב בן זכאי לבין השצ"פ המרכזי המוצע בפנים המתחם. מסמכי התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון.
6. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי לאור הרחבת תחום התכנית ניתן לשפר את השלד הציבורי וכן את העמדת הבינוי המוצע כפי שנקבעה בהחלטת הוועדה באופן הבא: בהמשך לסעיף 8 להחלטת הוועדה, הוועדה מקבלת את הצעת מגיש התכנית ליצירת קומת מסד רציפה ומעליו מבנה בגובה כולל של 8.5 קומות כלפי יהושע בן נון ומבנה בן 9.5 קומות כלפי הפארק. הוועדה סבורה כי הצעה תכנונית זו מייצרת דופן פעילה כלפי השצ"פ הפנימי וגג פעיל מעל קומת המסד.

בהמשך לאמור השימושים הציבוריים בתכנית כפי שנקבעו, ימוקמו כלפי השצ"פ הפנימי ובמגדלים כלפי רחוב בן זכאי.

7. בהתייחס לגובה המבנים המרקמיים, הוועדה תבהיר כי התכנון העדכני בהתאם להחלטת הוועדה מיום 8.1.2024 מציע צמצום של מספר המבנים כך שתתפנה תכסית לטובת השצ"פ וכן שבילים. לפיכך ועל מנת לאפשר מיצוי הגובה של המבנים המרקמיים הוועדה קובעת כי תותר תוספת של חצי קומה לבינוי המרקמי המוצע לאורך רחוב יהושע בן נון, אשר תואם את נפחי הבינוי אשר נקבעו במסגרת עדכון המדיניות למתחם ברוריה.
8. בסעיף 19 להחלטה הוועדה נקבע כי עבור יח"ד במגדל יוצע פתרון מיגון של ממ"ק ולא ממ"ד. עם זאת, ובהתייחס לפתרון התכנוני והעיצובי שהוגש הוועדה קובעת כי ניתן להציע ממ"דים במקום ממ"קים במגדל בתיאום לשכת התכנון ובכפוף לפתרון עיצובי למגדל המוצע ולעדכון הוראות התכנית בעניין זה בהנחיית לשכת התכנון.
9. יתר סעיפי ההחלטה מיום 08/01/2024 יעמדו בעינם.

2. <u>תוכנית 101-0555011- צומת הרחובות אגרון-המלך ג'ורג'</u>

<u>החברים שנכחו:</u> שירה תלמי באבאי- יו"ר, אבי בן צור, מתן כתריאל, ענת ישראלי.

<u>החלטה:</u>

1. לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת טענות הצדדים והמלצת מהנדס העיר, הוועדה שוקלת לקבל חלק מההתנגדויות. הוועדה בחנה את הטענות הנוגעות בפגמים בעריכת טבלאות האיזון. הוועדה מקבלת את הטענות באופן חלקי. הוועדה מחליטה כי טבלאות ההקצאה והאיזון יעודכנו ויערכו מחדש בהנחיית היועץ השמאי לוועדה.
2. כן שוקלת הוועדה לקבוע כי שטחי המלון המוצעים בתכנית יוסבו לדיור להשכרה לצמיתות וכי שלוש קומות מגורים יוסבו גם הן לדיור להשכרה לצמיתות, וזאת לאור הצורך בדיור להשכרה במרכז העיר. מסמכי התכנית יעודכנו בהנחיית לשכת התכנון, לרבות קביעת תמהיל ייעודי לדיור להשכרה שיבטיח בין היתר היצע של יח"ד קטנות, וכן תיאום נוסף של תקן החניה המוצע בהנחיית יועץ התנועה של הוועדה.
3. כן מחליטה הוועדה כי השימושים הציבוריים יתואמו עם היועצת הפרוגרמטית של הוועדה.
4. נוכח השינויים אותם שוקלת הוועדה, כמפורט בהחלטה זו, הוועדה קובעת כי בטרם תתקבל החלטה סופית בעניינה של התכנית, יבוצע הליך שימוע משני בהתאם להוראות סעיף 106(ב)

וקביעת שלביות להבטחת השטחים הציבוריים. כמו כן יקבע כי הגישה לשטחים הציבוריים תופרד מהגישה לשטחי המגורים.

12. תנאי להפקדה יהיה השלמת התיאום מול המחלקה לעבודה קהילתית בעיריית ירושלים.
13. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים לפחות. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין.
14. התכנית תערך כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה. טבלאות ההקצאה אשר יאושרו ע"י שמאי הוועדה ומסמכי התכנית המתוקנים יוצגו לוועדה בדיון פנימי נוסף.
15. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לחלק מהשטחים בייעודים ציבוריים.
16. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו, וכן עריכת תיקונים טכניים ועדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון.
17. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, ייקבע בהוראות התכנית כי תוקף התכנית יהיה למשך 7 שנים מיום אישורה. בסמכות יו"ר הוועדה יהיה להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שיירשמו. ככל שלא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש בתוך פרק זמן זה, התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית.
18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות הנהנה המרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק.
20. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

4. <u>תוכנית 101-1024645- פינוי בינוי ברח' חסדא ויהושע בן נון</u>

<u>החברים שנכחו:</u> שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראלי.

ועדת המשנה להתחדשות עירונית
הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
מינהל התכנון

החלטה:

1. הוועדה החליטה על הפקדת התכנית בכפוף לתיקונים ביום 08.01.2024, וכן החליטה על שינויים בהחלטתה על מנת לאפשר צירוף של חלקות נוספות לתכנית בתאריך 12.08.2024.
2. בהמשך לתיקון החלטת הוועדה לעניין הרחבת תחום התכנית, בסעיף 4 להחלטתה נקבעה תכסית למגדל המוצע בשלב ב' לתכנית. במסגרת עדכון מסמכי התכנית ובהתייחס לשטחי הבניה הנדרשים לשם יישום התכנית בכללותה ולהחלטות הוועדה הקודמות, נמצא כי על מנת לקבוע את תכסית המגדל ל-650 מ"ר נדרש לאפשר תוספת של 4 קומות נוספות, כך שסך הקומות במגדל זה יעמוד על 34 קומות וזאת ללא תוספת שטחי בניה. מעבר לכך ובהמשך להחלטות הוועדה הקודמות תיקבע קרן תחזוקה ארוכת טווח גם על בניין זה, בתיאום עם היועץ השמאי של הוועדה.
3. בהקשר זה הוועדה תציין כי יתרת תא השטח המתקבל בתחום התכנית בייעוד שצ"פ הוא כמחצית משטח החלקות הנכנסות בייעוד מגורים וכי המגדל המוצע כולל שימושים בקומות המסד עבור מסחר, תעסוקה וכן הפרשות מבונות.
4. בהמשך לאמור ובהתייחס לחוות דעת שמאי הוועדה ובהתייחס לכך שמדובר במתחם המצוי בסמוך לשני צירי רק"ל וכולל בתחומו הפרשות של יותר ממחצית שטחי הקרקע וכן הפרשות מבונות הוועדה מקבלת את עדכון הבינוי המוצע. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום לשכת התכנון.
5. כמו כן, הוועדה עודכנה כי שמאי הוועדה בדק את טבלאות ההקצאה והאיזון ואישר אותן. בהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון המעודכנות.
6. הוועדה קובעת כי יתר סעיפי ההחלטה מיום 08.01.2024 וכן מיום 12.01.2024 יעמדו בעינם, וכי התכנית תופקד בכפוף למילוי יתר התנאים בהחלטותיה.

5. <u>תוכנית 101-1011840- התחדשות עירונית ברח' בן יוסף 22-48</u>

התכנית ירדה מסדר היום.

6. <u>תוכנית 101-1078146- התחדשות עירונית ברח' קוסטה ריקה 56</u>

התכנית ירדה מסדר היום.

6

מערכת תב"ע וייעודי קרקע <הפקדה
מספר תיק1024645 :
החלטת ועדה מתאריך 19/9/2023 :להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם.

התכנית מציעה ביטול של כביש קיים – רבי חיסדא והסטתו לכיוון צפון כדי לייצר מרחב ציבורי שונה ולייצר שטח אפקטיבי לבית ספר, אבל התכנית לא כוללת בתחום הקו הכחול שלה את ביטול הכביש הקיים – כדי לשפר את המרחב הציבורי ולטפל בו כראוי, יש להגדיל את הקו הכחול ולכלול בו את הכביש המבוטל ואת חלקה 159 שמשמשת כיום כחניה בלבד ולסמן את כל השטח שהתווסף לתכנית כשטח לבנייני ציבור ועל ידיי כך ניתן לייצר כבר בשלב ראשון שטח אפקטיבי ומשמעותי לצורכי ציבור עבור בית ספר עוד לפני הפינוי בינוי של המתחם מדרום

לצורך צירוף שטחים אלה לתכנית ושיפור המרחב הציבורי הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית.

תכנית האב של השכונה והעדכון שלה שנעשה לאחרונה התייחסו באופן ספציפי למתחם וביקשו כי במסגרת התכנון יוצע שצ"פ משמעותי במתחם ובנוסף מקבץ העצים בפינה הצפון מזרחית ישמרו , התכנית כפי שהוגשה לא מציעה התייחסות ראויה לנושאים אלה ויש לשפר את התכנית בהתאם להנחיות הבאות:

כדי לייצר שצ"פ משמעותי וגדול במתחם יש לבטל את מבנה מגורים מס' 3 ולהצמיד את בניין מספר 2 למגדל ככול הניתן על ידי הזזה וסיבובו כך שיינצל את השטח בצורה היעילה ביותר ללא השארת שטחים בלתי מנוצלים כפי שמוצע כרגע וזאת בהתאם לסקיצה שהוצגה לאגף התכנון

יחידות הדיור המבוטלות בבניין יועברו בחלקם לבניין מספר 2 שישונה באופן שיכלול 6/5 דירות בקומה במקום 4 בקומה ויתר יחידות הדיור יועברו למגדל באמצעות תוספת קומות.- מדובר בסה"כ ב 36 יחידות דיור – 20 יחידות יועברו לבניין 2 ו 16 יחידות יוסיפו 3 קומות למגדל .

יש לציין כי יצירת בניינים נמוכים הכוללים 6 דירות בקומה הוא דבר מקובל ונעשה בתכניות רבות בעיר והוא נותן מענה גם לנושא של דירות קטנות עד 55 מטר על פי הנחיות מנהל התכנון.

בהתאם לאמור לעיל נוצר מתחם רחב יותר בת"ש 1 בין מבני המגורים, שיכול לשמש כשצ"פ גדול ומשמעותי לשכונה.

יש לסמן מתחם זה בייעוד שצ"פ ולא בזיקת הנאה , ובתיאום עם מחלקת נכסים לקבוע הוראות לרישום בתלת מימד לצורך שימוש לחניה בתת הקרקע.

יש לציין כי בפני הוועדה הוצגה עמדת הדיירים המתנגדים לשינוי זה של ביטול בניין ונושא זה קריטי מבחינת קידום התכנית , הוועדה לאחר ששקלה את הנושא סבורה כי החשיבות של ייצירת שצ"פ גדול ומשמעותי היא חלופה טובה יותר מבחינת תכנון המתחם וגם מיטיבה עם האיכות של הפרוייקט, ולאור העבודה שהנושא גם תואם לעקרונות של תכנית אב ברוריה שביקשה לייצר שטח ציבורי משמעותי ואפקטיבי בחלקה זו – יש לאשר את הביטול של הבניין.יש לציין כי התכנית עדיין מציעה 4 בניינים בגובה של 10 קומות שיכולות לתת מענה לרצון של הדיירים ולהסכמים עם היזם כך שרוב הדיירים הקיימים במתחם (ש 60 אחוז מהם כרגע דירות בשכירות) יוכלו לקבל דירה חדשה בבניינים הנמוכים.

לגבי המגדל המוצע בתא שטח 2- התכנית מציעה מגדל צר הכולל 4 יחידות דיור בלבד מעל מסד הכולל 7 קומות ו 8 יחידות דיור בקומה- סה"כ 202 יחידות דיור – על מנת לצמצם את תכסית הבניין ולייצר בניין פשוט – יש לצמצם את תכסית המגדל ולהציע בניין הכולל 6 דירות בקומה בלי מסד רחב יותר (6 דירות בקומה ניתן להציע בבניין הכולל מסחר בקומת הקרקע ועוד 34 קומות + 3 קומות של הבניין שבוטל – סה"כ 38 קומות.

התכנית מציעה כביש חדש בדרום התכנית שהוא למעשה כביש גישה למספר בניינים בלבד ולא חשוב במערכת הדרכים העירונית והוא אינו יכול להתחבר לרחוב יוחנן בן זכאי – יש לבחון צמצום של כביש זה ככול הניתן כך שיגיע רק עד לכניסה לחניה של בניין 2 ודרכו יהיה מעבר לחניון משותף גם מתחת למגדל .

התכנית מציעה חניון משותף אחד לכל הפרויקט ומציעה כרגע שלוש כניסות ויציאות – ניתן לבטל את הכניסה המוצעת בחלק המזרחי ולהסתפק בשתי כניסות בלבד לפרויקט בהיקף זה ועל יד כך לקצר את הכביש המוצע ככול הניתן ולשנות את החלק המזרחי שלו לייעוד של שביל ציבורי כפי שגם מאושר כיום .

בתאום מול אגף תושי"ה פתרון הנגשה מוטורית למגדל המוצע יוצע בתת הקרקע. דרך ירידה לחנייה למבנה הדרומי או דרך הכניסה המוצעת בירידה לרמפה מחזית רח' יהושוע בן נון, בתת הקרקע תחת השצ"פ המוצע.

יש לבחון את הצורך בהרחבת רחוב יהושוע בן נון בהתאם לחתך המופיע בתכנית האב במטרה לשפר את רוחב הרחוב ולייצר מדרכה ראויה.

בנייני המגורים בת"ש 1 ייצרו חזיתות פעילות של מסחר, תעסוקה או מבני ציבור לכיוון השצ"פ המוצע.

בין הבניינים יוצעו שבילים להולכי רגל לחיבור של השצ"פ המוצע לכל הרחובות הסובבים.

בתחום מגדל המגורים, יש לשלב שטח בהיקף של לפחות 150 מ"ר בקומות הקרקע עבור שטחים משותפים לדיירים אשר יוכלו לשמש לפעילויות שיתופיות כגון משחקייה לילדים, חלל עבודה לעצמאים ו/או לעובדים מהבית, או לצרכים משותפים או שיתוף משאבים כגון חדר אופניים ועגלות, מחסן לציוד שיתופי של דיירי הבניין וכיו"ב. שטחים אלה יהיו בבעלות משותפת של הדיירים.

קווי הבניין של המבנים הנמוכים יסומנו במרחק של 4 מ' כלפי יהושע בן נון ו- 3 מ' ביתר החזיתות. המרחק בין המבנים יהא לפחות 8 מ'.

פרוגרמה וצרכי ציבור

בהתאם להגדלת הקו הכחול וסיפוח חלקה 152 כמופיע לעיל לטובת שטח לבנייני ציבור לשימוש בית ספר בגודל 2.5 דונם, יש לעדכן חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון כתנאי להפקדת התכנית.

בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון להלן צרכי הציבור הנגזרים מתכנית זו:

יש להראות התכנות למעון יום כאשכול או כ-3 כיתות גן נפרדות אשכול מעון נדרש ב-440 מ"ר שטח בנוי ו 305 מ"ר חצרות. כיתות גן 130 מ"ר כ"א ו 175 מ"ר חצר כ"א.

הכיתות תהינה עם כניסה נפרדת ונגישות לרחוב, לשביעות רצון אגף מבני ציבור בבדיקת התכנות ע"ג נספח בינוי טרום הפקדה.

יש להציע שטח מבונה עבור הקמת 2 בתי כנסת בהיקף של 250 מ"ר כל אחד.

יש לבצע בדיקות התכנות עבור שטחי הציבור מול אגף מבני ציבור ולקבל את אישורם.

בינוי ופיתוח:

יש לקבוע מרחק מינימלי בין הבניינים של 8 מ' בין הבניינים, מרחקים אלו יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.

תמהיל דירות: יש לקבוע כי לפחות 20% מהדירות המוצעות בתכנית יהיו דירות קטנות עד לשטח של 55 מ"ר פלדלת בהתאם לתיקון 4 לתמ"א 35.

הקומות הטכניות מעל למגדל יתואמו בשלב היתר הבניה מול אדריכל העיר כדי לצמצם אותם ככול הניתן ולשלב אותם בחזיתות הבניין.

יש לאפשר בהוראות התכנית שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג ירוק והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

אין לאפשר גינות פרטיות בקומת הקרקע עבור מגדל. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.

יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר.

מתקני אצירת אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד.

במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. יש להימנע בכלל מקירות תמך לכיוון השטחים הציבורים .

יש להסיר את סימון החזית המסחרית ולקבוע מילולית כי חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים). הכניסות תהינה בגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.

במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.

המפלסים השונים בקומות הקרקע או בקומות הפונות למרחב ציבורי יתואמו עם מפלסי הפיתוח של המרחב הציבורי הסמוך.

יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר.

תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.

תנועה וחנייה:

יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.

בשל הסמיכות לציר הרק"ל, ניתן לאפשר עבור המגורים תקן חנייה מופחת ביחס של 1:1. יחד עם זאת, יש לקבוע בנוסף חניות בהיקף של 10% מסך יח"ד עבור חניית אורחים.

יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.

נספח התנועה מציג את צומת אורנים בגרסה שאינה מעודכנת, גרסת תכנון ישנה שאינה מתאימה לתכנון עדכני של הקו הסגול והתחברות לקו כחול בעמק רפאים. בגרסה העדכנית של תכנון הקו הסגול, ישנם שינויים בחד סטריות, ברוחבי המדרכות ובהוספת תחנות אוטובוס בדיוק בחזית התוכנית המוצעת לרבות הרחבת מדרכות. השינויים הנ"ל עשויים להשפיע על תכנון מערך התנועה בתוכנית מוצעת. לכן, יש לקבל את הגרסה העדכנית ביותר מצוות תכנית קו סגול (משרד מ.ת.נ תנועה ותחבורה) ולעדכן את התכנון בהתאם.

יש לקבל את אישור צוות תוכנית אב לתחבורה לעניין הממשק עם הקו הסגול ושינויי הסדרי התנועה המוצעים בה.

יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר בתיאום עם תושי"ה כתנאי להפקדת התכנית. למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.

יש להוסיף להוראות התכנית סעיף חניה אשר יכלול את הסעיפים הבאים:

כל היתר בניה יכלול גם את החניונים התת קרקעיים שמשרתים את אותו מבנה.

תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת הקניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם ל הוראות כל דין.

תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה.

היתר הבניה לחניון התת קרקעי מתחת לשטחי הציבור למיניהם ייקח בחשבון את הצורך בביצוע שטח ציבורי מעליו.

בניית החניון תיעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע שצ"פ מעליו.

מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטיים ובאישור מהנדס העיר/ מהנדס הועדה המקומית.

ייבחן הצורך בחניה פרטית מתחת לשטח הציבורי הפתוח בתיאום עם מחלקת נכסים באמצעות רישום בשכבות, שטח ציבורי פתוח מעל לקרקע וחנייה מתחת לפני הקרקע.

תנאי להפקדה יהיה קבלת אישור אגף נכסים.

עצים:

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים.

חשמל:

לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע.

יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך, יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

נכסים ורישום:

יש לוודא כי היקף השטח אשר נכנס לתכנית בבעלות עירונית, יוצא כשהוא נקי מכל שימוש סחיר בתת הקרקע או מעליה.

יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת אגף נכסים וכמפורט מטה בהערות הטכניות לרבות הטמעת סעיפי הרישום וסעיף ההפקעה.

בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית במסגרת רישום בית משותף.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.

תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.

יש להוסיף תחת שלבי ביצוע:

ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.

איכות סביבה:

תנאי להפקדה השלמת עריכת נספח סביבתי, לאישור מחלקת איכות הסביבה

וקבלת חוות דעתם.

החניון מתפרס על רוב שטח התכנית וכמעט שלא מותיר שטח עבור חלחול מי נגר, יש לצמצם את תכסית הבינוי התת-קרקעית ולהותיר מינימום 15% שטח לחלחול.

לתכנית לא הוכן נספח ניהול מי נגר. יש להכין ולהגיש ולהגיש לאישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

הנספח הסביבתי הוכן באופן לוקה בחסר שיפורט להלן. יש להשלים ולהגיש לאישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית .

רעש- המסמך מציג את התסקיר שנערך לקו הסגול אשר בדיקתו העלתה כי למבנה מגורים קיים הסמוך לתכנית לא צפויה חריגה. המחלקה לא מקבלת את ההשוואה של המסמך אשר בחן רק את הרעש מהרכבת ללא תוספת רעש תנועת הרכבים, לא בחן את המבנים בתוך תחומי הקו הכחול ולא התייחס באופן פרטני להפרשות הציבוריות המתוכננות בתוך מבני המגורים. יש להשלים.

רוחות- המסמך לא בחן כנדרש את משמעות המגדל על משטר הרוחות ורק ציין כי סביר להניח שתהייה השפעה כלשהיא הניתנת להפחתה באמצעות צעדים סבירים. המחלקה לא מקבלת אמירה כללית זו! על התכנית לבחון בשלב התבע את משמעות משטר הרוחות הנוגעת לייעודים ולשימושים במגדל ובסביבתו בשלב זה. יש להשלים.

הצללות- המסמך הציג באופן סכמטי את השפעת המגדל על הצל במרחב וכתב באופן כללי כי קיימת השפעה הנדרשת לבחינה מדוקדקת טרם הפקדת התכנית. הדבר נדרש להיבחן במהלך הכנת המסמך הסביבתי! לא ברור מדוע המסמך עצר כאן ולא השלים את העבודה הנדרשת ולא פירט את ההשפעה על המבנים והמרחב הציבורי! יש להשלים.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדל בתכנית בתא שטח 2 יחויב בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה והמבנים המרקמיים (בני 10 קומות) בתא שטח 1 יחוייבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למגדל המגורים בתא שטח 2 יהיה B . ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C .

יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של השנאים במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין במגרשים הפרטיים בלבד, בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.

השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

המחלקה מבקשת כי ברמפות הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנים המוצעים

המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי

כללי:

תנאי להפקדה: השלמת מסמכים חברתיים וקבלת חוות דעת רשמית מהמחלקה לעבודה קהילתית.

תנאי להיתר בניה: הגשת מיפוי אזרחים ותיקים ובעלי צרכים מיוחדים למחלקה לעבודה קהילתית.

נדרשת בחינה מול הגיחון של סימון מובל השפכים הקיים שמסומן בתמ"א 1.

יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לתכנית, ככול שלא יצא היתר בניה בנייה תוך 7 שנים מיום אישור התכנית, התכנית תבוטל והמצב המאושר יחזור לתכנית התקפה המאושרת טרם אישור תכנית זו.

יש לקבוע במסגרת התכנית שלביות ביצוע לעניין אפשרות בנייה של הבניינים בשלבים.

תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית לפיתוח השטחים הציבורים הפתוחים , לכביש החדש ולמעברים הציבורים ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע בפועל של כל השטחים הציבורים

תנאי לאיכלוס יהיה מימוש ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.

איחוד וחלוקה:

תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

תנאים בהליך הרישוי:

תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.

ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.

יש צורך בתיקון התקנון לפי הרשום לעיל וכן צירוף נסחי טאבו עדכנים, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים תתקבל חו"ד סופית.

יש לקובע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.

יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.

תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

יש להטמיע סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' קומות, קוו בנין, גובה.

יש להשלים חוות הדעת של המחלקות הבאות : צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות והצלה, איכות סביבה, מבני ציבור, תברואה, חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע

מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, היטלי השבחה, שפ"ע עצים, נגישות, המחלקה לעבודה קהילתית, מחלקת מידע (השלמה ועידכון), מדיניות תכנון (עידכון והשלמה).

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית:

התכנית תכלול סעיפי רישום לפי פרק ג סימן ז כמפורט מטה:

תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.

חלוקה ו /או רישום

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה,לרבות השטחים המבונים, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

יש לשנות נוסח סעיף הפקעה המופיע בסעיף 6.7 בנוסח מטה: לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את

השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

התכנית תכלול סעיפי רישום בגין ההפרשות המבונות כמפורט מטה (יש למלא בהתאם לחוו"ד):

רישום שטחים מבונים

השטח המסומן בנספח הבינוי לצרכי ציבור יהא בהיקף שלא יפחת מ X מ"ר.

תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: X ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית.

התכנית הוגדרה כתכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים אך צורף דו"ח שמאי המציין כי התכנית הינה ללא הסכמת הבעלים, יש לתקן בעמ' 3 לתקנון את סוג התכנית לתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

נספח תנועה:

יש לשפר את הגרפיקה

גבול התכנית בנספח התנועה לא תואם את גבול התכנית עפ"י התשריט

יש להדגיש את זכויות הדרך לאורך כל הכבישים שבתחום התכנית ובסמוך לו

יש לתכנן רחבת סיבוב בקצה רחוב הפנימי

יש להראות באופן ברור את הכניסה הקיימת וסטטוטורית לרחוב רבי חסדא. לא מובן מה מתוכנן במקום: שני רחובות, שתי כניסות? נא להסדיר את הנושא

יש להציג סטריות קיימת ברחוב יהושע בן נון. על סמך מה מוצע לתכנן רחוב חד סטרי (התכנית המצרנית מס' 879106 נגנזה)

יש לתכנן מפרצי הורדה/העלאה עבור מבני ציבור

יש להציג חתך טיפוסי של רחוב הפנימי

יש לתכנן מדרכות רחבות

7

עת"מ 47381-11-24 פרי ואח' נ' ועדה מחוזית ירושלים ואח'

לפני כב' השופט אילן סלע

1. דורית פרי
2. שפרה שרה בן דור
3. מרדכי ויינשטיין
4. סיגלית דוידי
5. ויויאן גורדון
6. אסתר ברק
7. ג'פרי ברק
8. יהודה בן דור
9. אודיה גודרד
10. יואל פרי
ו-23 אחרים
ע"י ב"כ עוה"ד רפי אטינגר ועודד אפיק — **העותרים**

נגד

1. ועדה מחוזית ירושלים
2. ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים
3. שירה תלמי באבאי יושבת ראש הוועדה המחוזית ירושלים
4. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
5. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
משיבות 1-3, ו-5 באמצעות פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי),
ע"י עו"ד יואב דור
6. המנהלת להתחדשות עירונית - הרשות לפיתוח ירושלים
ע"י עוה"ד מתן בן שאול ואלישבע כהן
7. עיריית ירושלים
משיבות 4 ו-7 ע"י עוה"ד עידן שחם וסמדר כץ ברלינר
8. אמיל ליבנר ואח' — **המשיבים**

פסק דין

עתירה זו כוונה, בעיקרה, כנגד החלטת ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים (משיבה 2, להלן: "הוועדה") שאישרה את תכנית מס' 101-0690859 (להלן: "התכנית המפורטת").

בפי העותרים היו טענות רבות כנגד ההחלטה, כמו גם טענות הנוגעות להחלטות נוספות, למשל החלטת משיבה 3 לדחות את בקשת העותרים ליתן להם רשות לערור למועצה הארצית על החלטת משיבה 2. ואולם, הדיון שהתקיים ביום 11.02.25 עסק רובו ככולו, במחלוקת העיקרית שבין הצדדים – שאלת פרשנות תכנית האב לשכונת רסקו – גבעת הוורדים (להלן: "תכנית האב") בהתייחסה למקרקעין מושא העתירה (להלן: "המקרקעין").

בסוף הדיון, הצגתי לצדדים את עמדתי כי מבין הפרשנויות השונות שניתנו על ידי הצדדים, מקובלת עלי יותר פרשנות העותרים לתכנית האב, לפיה תא השטח של המקרקעין המוקף בצבע סגול) הוא חלק ממתחם B – פיתוח מתון (הצבוע בצבע אפור), ולא ניתן להתעלם כליל מהוראות מתחם B בתכנית בהתייחס למקרקעין מושא הערעור. היחס המדויק בין הוראות התכנית ביחס למתחם B לבין המקרקעין מושא הערעור לא נקבע, אך כאמור, הגם שניתן לחרוג במידת מה מההוראות המתייחסות לכלל מתחם B בכל הנוגע למקרקעין מושא הערעור, החריגה צריכה להיות בהלימה להוראות התכנית ביחס למתחם B, בשים לב לכך שהוראות אלו חלות גם על המקרקעין. התכנית שאושרה אינה עולה בקנה אחד עם האמור. צוין, כי בכך שונים המתחמים דוגמת המקרקעין (המצוינים בקו סגול), מה"מתחמים המיוחדים" שבתכנית המיועדים להתחדשות עירונית או לבנייה גבוהה, שאלו אינם כלולים באחד ממתחמי התכנון ואינם כפופים להוראות איזה מהמתחמים.

בנסיבות אלו הצעתי לצדדים שהדיון יושב לוועדה על מנת שתתן החלטה תדשה בתכנית המופקדת לאחר שמיעה נוספת של אלה שהגישו התנגדות ומעוניינים להישמע.

משיבות 1-3 הודיעו לבית המשפט כי הן מקבלות את ההצעה תוך שהן הצהירו כי הדיון יתקיים מתוך נקודת מוצא שהתכנית אינה תואמת את תכנית האב, בהתאם למה שהובע על ידי בית המשפט בדיון. יתר המשיבות הצטרפו לעמדת משיבות אלו.

עת"מ 47381-11-24 פרי ואח' נ' ועדה מחוזית ירושלים ואח'

לבסוף, גם העותרים נתנו הסכמתם למתווה זה, תוך הבהרה כי אין בכך משום ויתור על איזו מטענותיהם בערעור.

בשים לב להסכמת כלל הצדדים, החלטת הוועדה מיום 26.08.24 מבוטלת. הדיון יושב לוועדה על מנת שתינתן החלטה חדשה בתכנית המופקדת, וזאת לאחר שיתקיים דיון פומבי לשם שמיעה נוספת של אלה שהגישו התנגדות לתכנית ומעוניינים להישמע.

יובהר, כי אין באמור כדי להוות וויתור על טענות מי מהצדדים בערעור ובתשובות שהוגשו.

באשר להוצאות – המשיבים יוכלו להגיש את תשובתם עד ליום 28.03.25.

ניתן היום, י"ז אדר תשפ"ה, 17 מרץ 2025, בהעדר הצדדים.

אילן סלע, שופט

בפני הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה בירושלים

בקשה 101-1024645
רח' חסדא יהושע בן נון י-ם
חלקה 30004

בעניין המתנגדים:

מבניין אלעזר המודעי 13

מתן עמנואל ארדר	ת.ז	210002630 דירה 2
אסתר אופבכר	ת.ז	302034715 דירה 27
ביאטריס גורדון	ת.ז	310262779 דירה 26
מאיר גרוסר	ת.ז	011504065 דירה 23
דברה שלדון	ת.ז	017739764 דירה 21
יונתן שלדון	ת.ז	346441611 דירה 21
יהודית לביא	ת.ז	065540940 דירה 13
זהבה נוסבאום	ת.ז	042544858 דירה 19
אינגה לויט	ת.ז	322106949 דירה 15
גארי אבן קנטור	ת.ז	346503774 דירה 3
שושנה גרוס	ת.ז	000042432 דירה 12
רות לייכטר	ת.ז	013897020 דירה 22
נאוה מלאכי	ת.ז.	000274878 דירה 4
ברני סטוהל	ת.ז.	000000000 דירה 9
דוד מלול	ת.ז.	062681531 דירה 11
ד"ר חובב אליהו	ת.ז.	000000000 דירה 18

מבניין ריש לקיש 10

שירה דויטש	ת.ז	052965993 דירה 3
רות אלכסנדרה מיטלמן כהן	ת.ז	328612031 דירה 11
סימון לנדאו	ת.ז	332265123 דירה 9
סוזן להמן	ת.ז	017593450 דירה 10
יונתן להמן	ת.ז	017593443 דירה 10
דני האופט	ת.ז	346836307 דירה 7
ארלב אייס	ת.ז	663135256 דירה 8

מבניין ריש לקיש 12

גל פורר	ת.ז	058832288 דירה 1
טליה אלבאז	ת.ז	057356255 דירה 3
מרשה רות	ת.ז	305847600 דירה 6
ונינה העליון	ת.ז.	328603493 דירה 2
סילבן העליון	ת.ז.	328603485 דירה 2
יעקב חליפא	ת.ז.	000237149 דירה 5
פליאה צירט	ת.ז.	301453692 דירה 7

מבניין ריש לקיש 7

גיל גרייבסקי	ת.ז.	034540799 ריש לקיש 7

"המתנגדים"

כולם ע"י ב"כ עו"ד ונוטריון עוז כהן מ.ר 24271
ו/או עו"ד ונוטריון גל פורר מ.ר. 15040
מרחי יהושוע בן נון 38א ירושלים
טל': 6542333 פקס: 6542777
מייל: advozc@gmail.com

- נ ג ד -

היזם: אסדן חסדא שותפות מוגבלת (להלן "היזם")
מרחי דרך בית לחם 66, ירושלים

"מבקש התוכנית- המשיב"

התנגדות

לאחר קבלת ארכה כמבוקש, מוגשת בזאת ההתנגדות לתוכנית 101-1024645 :

א. כללי:

1. המתנגדים הינם בעלי דירות בבניינים הסמוכים לשטח התוכנית והפרויקט שמתוכנן בה, ועלולים להיפגע ממנה כמפורט להלן.

2. היזם הגיש תוכנית מפלצתית הכוללת בין היתר 2 בניינים רבי קומות של 42 קומות ו 35 קומות (לפי נספח הבינוי חתך ב-ב). תוכנית זו אינה מתאימה לאזור שבו היא מוצעת, הן מבחינת כשל תחבורתי חמור, הן מבחינת תשתיות כלליות, והן מבחינת פגיעה קשה ואף אנושה בדירות בבניינים הסמוכים לה. התוכנית גם אינה תואמת את מדיניות התכנון הקיימת ותגרום נזק רב לתושבים ולירושלים.

ב. אי עמידה בתנאי סף:

3. המתנגדים יטענו כי היזם לא עמד מתנאי הסף להגשת התוכנית ולכן יש להוריד אותה מסדר היום ולדחותה על הסף.

4. התוכנית חורגת ומנוגדת מפורשות לתוכנית האב של אזור דרום קטמון (מתחם ברוריה, מספר 2022963) ולמדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל (החלטה מיום 8.04.2019 והבהרה מ 15.07.2019).

5. המתנגדים יטענו כי לא ברור אם ליזם יש חתימות מספיקות של הבעלים (להבדיל מהשוכרים) לביצוע הפרויקט בהתאם לחוק פינוי ובינוי התשס"ו-2006. לא הוצגו החתימות ויש ודאות להתנגדות משמעותית של דיירים סרבנים (כגון הדיירים בבניין ברחוב חסדא 4).

6. במצב כזה, בו עשרות רבות של דיירים אינם מעוניינים בפרויקט, עלול הדיון בבקשה להיות תיאורטי, והוא עולה כדי בזבוז זמנם של הצדדים ושל הרשויות בתוכנית שלא בטוח שיש לה היתכנות קניינית.

7. במילים אחרות- היזם (שאינו חברה מוכרת בתחום ושותפות מוגבלת בלבד) אינה בעלת המקרקעין, והפרויקט עלול למצוא את עצמו כ"פיל לבן", שהרי לדעת המתנגדים, הפרויקט גדול בעשרות מונים מהידע והניסיון של היזם.

8. לפיכך לא מתקיימים תנאי סף להגשת התוכנית – בעניין זה שומרים המתנגדים את הזכות לפרט ולהוסיף טענות בהמשך, לרבות חוות דעת מקצועית בעניין.

9. **<u>אי עמידה בתנאי סף לעניין גובה המגדלים:</u>** הפרויקט הפוגעני והמגדלים שבו אינם עומדים בתנאי מדיניות התכנון שנקבעה על ידי מינהל התכנון והוועדה המחוזית במסגרת תוכנית האב לדרום קטמון (מספר 2022963) ובמסגרת מדיניות התכנון של הרק"ל כפי שיפורט להלן. יתר על כן, מדובר בסטייה ניכרת וחריפה מתוכנית האב, ומדיניות הרק"ל.

בעניין זה נקבע לאחרונה בפסק הדין בבית המשפט לעניינים מנהליים בירושלים, עת"מ 47381-11-24 - דורית פרי ואח' נ' ועדה מחוזית ירושלים ואח' (להלן "פס"ד פרי") כי:

"הגם שניתן לחרוג במידת מה מההוראות (בתכנית, ע.כ.)" . . . . .
הרי "החריגה צריכה להיות בהלימה להוראות התכנית"

ואילו במקרה שלפנינו החריגה היא יותר מכפולה מהוראות תוכנית האב ומדיניות הרק"ל אשר מאפשרות לכל היותר מגדלים של 18 קומות.

10. **<u>התוכנית מנוגדת במפורש ובאופן הברור ביותר למדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל</u>**: מדיניות הרק"ל נקבעה על ידי הוועדה המחוזית ביום 08.04.19 ובהבהרה מיום 15.07.19 (להלן "**מדיניות הרק"ל**").



מינהל התכנון | מחוז ירושלים | הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

<u>תמצית החלטה בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל</u>

<u>מיום 08.04.19 ובהתאם להבהרה מיום 15.07.19</u>

(ההחלטה המלאה מצויה באתר האינטרנט של מנהל התכנון)

1. **גובה ונפח הבינוי יקבע כדלקמן:**

גודל מגרש	עד 1.5 דונם מדיניות נפחית	מעל 1.5 דונם	מעל 1.5 דונם על קו רכס
גובה	עד 10 קומות	עד 18 קומות	עד 30 קומות

על פי מדיניות הרק"ל, וככל שלא מדובר בבניה על קו רכס, הגובה המקסימלי של הבניינים לא יעלה על 18 קומות. אין חולק כי התוכנית האמורה נמצאת **באגן עמק רפאים**, **<u>כלומר בעמק ולא בקו רכס</u>**. כך למשל, בתוכנית התחדשות עירונית 101-0550541 (התקופה 2-שמעוני 48-הרצוג) שגם היא נמצאת בעמק, ועל קו הרכבת הקלה, אושרו רק 18 קומות לבניין, בדיוק משיקולים אלו. המקרה שלפנינו דומה, ואף מצדיק הנמכה נוספת מתחת לגובה 18 קומות, כפי שיוסבר בהמשך.

11. **<u>התכנית מנוגדת במפורש לתוכנית האב של דרום קטמון (מתחם ברוריה) משנת 2023</u>**. תוכנית האב ל"מתחם ברוריה" / "דרום קטמון" (תוכנית 2022963) אושרה על ידי הוועדה המחוזית ביום 6.03.2023. על פי החלטת הוועדה (מפורסמת באתר מנהל התכנון ללא תשריט (ראה: https://mavat.iplan.gov.il/SV4/4/1005259318/6), עפ"י החלטת הוועדה המחוזית לא תאושר באזור הרלוונטי בניה שמעל 18 קומות, וגם 18 קומות הן החריג ולא הכלל (סעיפים 15-14 להחלטה). לגבי האזור הספציפי של התוכנית המלצת הוועדה המקומית הייתה כי יקודם בינוי בגובה של 10- 12 קומות, בשטח מרבי של 475% בנייה, ותכסית מרבית של 50% (סעיף 12 להחלטת הוועדה).

12. **<u>גובה המגדלים מופרז ולא תואם את מספר הקומות</u>**: התוכנית לא רק מנוגדת למדיניות הרק"ל מבחינת מספר הקומות, אלא שהגובה של כל אחד משני המגדלים חורג בהרבה מהנדרש למספר הקומות המוצע. לפי נספח הבינוי (חתך ב-ב) המגדל בן 42 הקומות יהיה בגובה 151 מטר (ממוצע לקומה של 3.8 מטר) ואילו גובה המגדל בן 30 הקומות יהיה 126 מטר (ממוצע לקומה של 4.2 מטר).

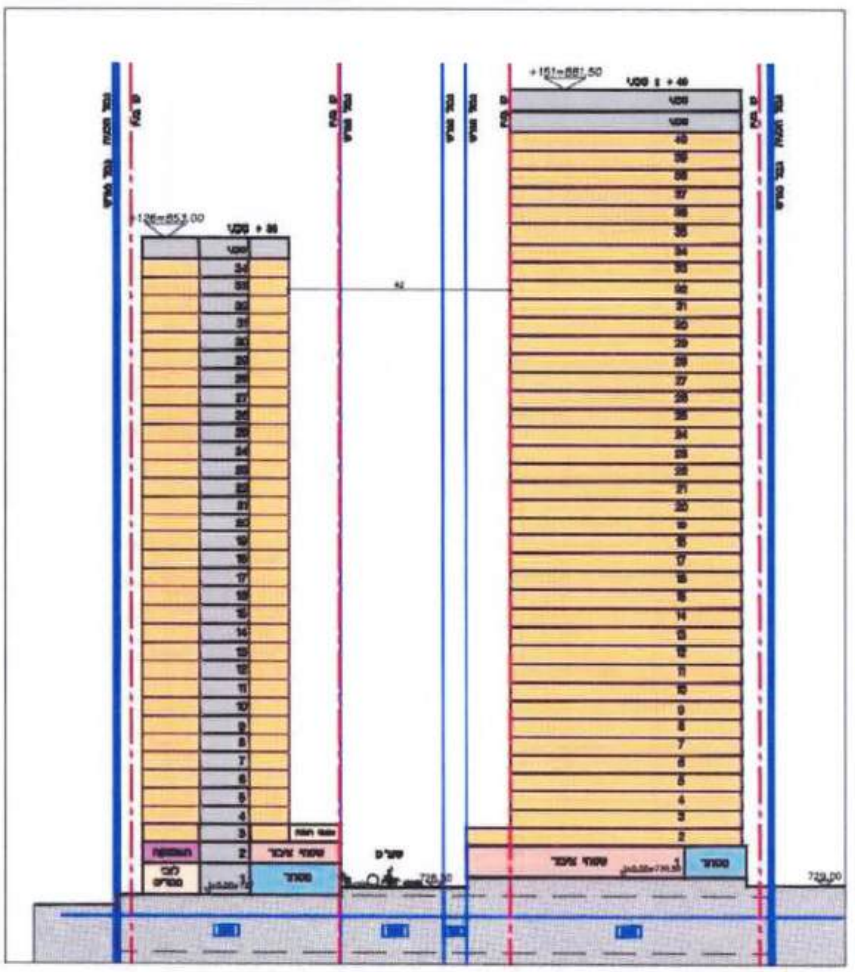
13. גובה ממוצע של קומה בבניין טיפוסי הינו כ- 3 מטר, ונשאלת השאלה, מדוע נדרשת תוספת גובה של 31 מטר במגדל הגבוה ו 36 מטר במגדל השני ? האם כמו במתחם אפשטיין (בציר שדרות הרצל) גם כאן תוכננו הקומות העליונות בגובה חריג ? נראה שיש כאן כוונה דומה, לאפשר הקמת קומת ביניים פנימית ע"י הדיירים והגדלת השטח הכולל בניגוד למוצהר בתכנית. כמובן שהפחתת גובה המגדלים תקטין את בעיית ההצללה, ובמיוחד לתושבי ומבקרי עמק רפאים, וכן למגישי התנגדות זו.

<u>לפיכך נדרש שלא יותרו קומות בגובה חריג, וקומה ממוצעת לא תחרוג מגובה 3 מטר !</u>

<u>בהתאם לכך יופחת גובה המגדלים הכולל</u>, ובדומה לכך קבעה הוועדה בעניין מתחם אפשטיין:

"החליטה הוועדה המחוזית להנמיך את גובה המגדל ב־30 מטר, אך מספר הקומות יישאר 40. השינוי ייעשה באמצעות צמצום גובה הקומות העליונות, שתוכננו מראש בגובה כפול מהרגיל" (יש ללחוץ על הקישור, המפנה לכתבה בנושא זה)

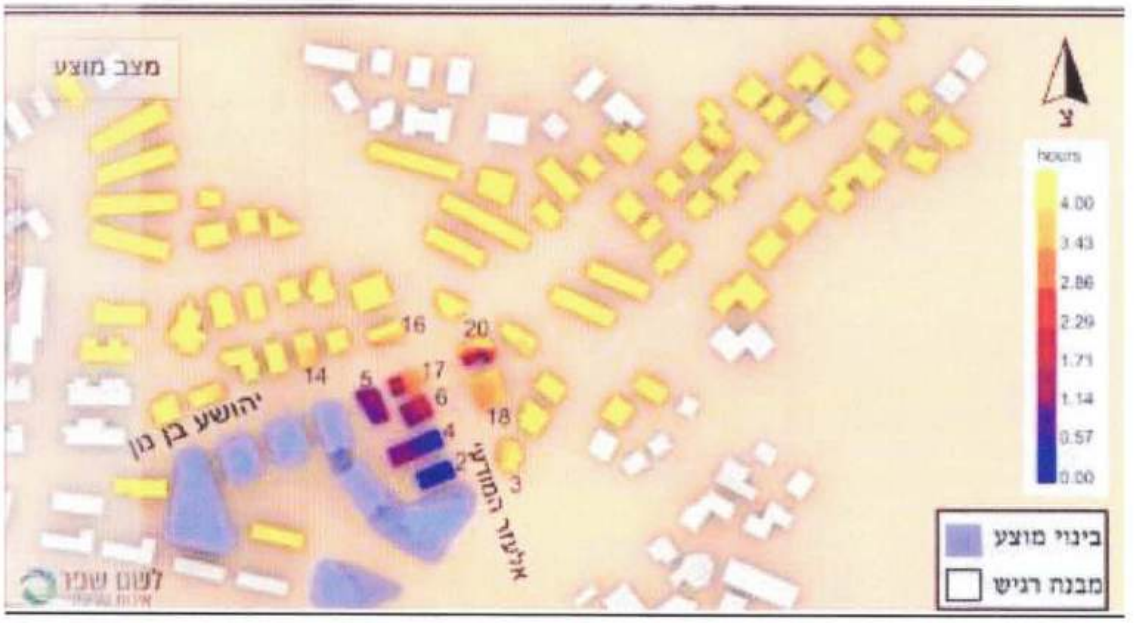
14. להלן מוצג החתך ב-ב של המגדלים עם הגובה כפי שנקבע בנספח הבינוי של התוכנית.



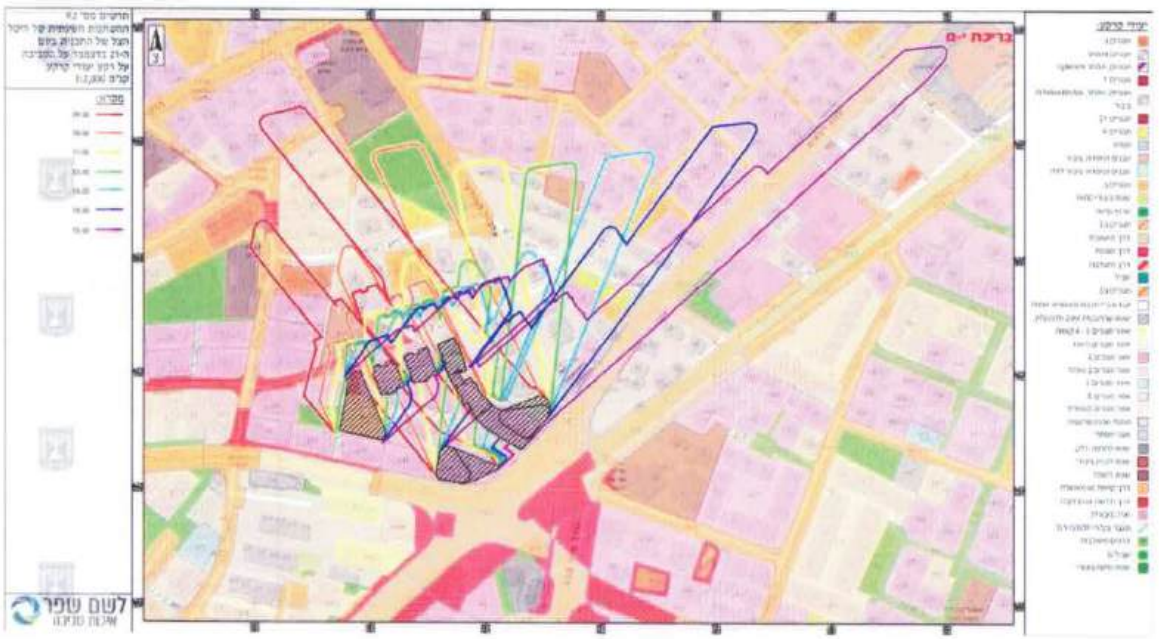
חתך ב-ב

15. **<u>גובה המגדלים מופרז ופוגע אנושות בדיירים המתגוררים בבניינים סמוכים, ובאזור השימור של עמק רפאים:</u>** גובה המגדלים בפרויקט הינו כאמור 151 מטר ו- 126 מטר . גובה עצום ומפלצתי זה, **יגרום בוודאות לצל והחשכה של הדירות והגינות בסביבה**, ויפגע בחדירת אור ואוויר. אין איזון זכויות מספק. גם לנהנים מהגינות וגם לבעלי הדירות הקיימים מגיע שמש ואור.

16. יתרה מזו, כמפורט בחוות"ד הסביבתית של חברת "לשם שפר איכות סביבה בע"מ", מפברואר 2025, (להלן חוות"ד הסביבתית), 10 בניינים יסבלו בחודשי החורף מחשיפה לשמש שמתחת לסטנדרט הנדרש, וחלקם יהיו בחשיכה מוחלטת כל חודשי החורף. בתשריט שלהלן מסומנים בגוונים כחול סגול ואדום עשרת בניינים אלו (עמ' 51 לחוות"ד).



17. בהמשך, נרחיב בתוצאות הפגיעה של ההצללה, אך חשוב לציין כי מלבד עשרת הבניינים המצוינים לעיל, הפגיעה של ההצללה משתרעת על שטח נרחב בהרבה, **<u>כולל אזור השימור ההיסטורי של עמק רפאים</u>**, שבחודשי החורף הקרים בשעות אחר הצהריים, החל מהשעה 15:00 יוחשך כולו עד לצומת רחל אימנו (ראה להלן תשריט - מעמ' 47 לחוות"ד הסביבתית). כלומר המדובר ברצועה באורך של לא פחות **<u>מ 500 - מטר</u>**, שבה יש תנועה ענפה של תיירים, תושבים, ומבקרים שהשמש תמנע מהם. כתוצאה מכך גם ייפגעו המסחר והתיירות באזור היסטורי ותיירותי זה.



18. **<u>השפעות ההצללה של המגדלים על הבניינים באזור</u>**. המתנגדים יטענו כי המגדלים המתוכננים יפגעו בחדירת אור ואוויר. בניינים גבוהים בסדר גודל כזה, מגמדים את גובה הבניינים ההיסטוריים שקיימים באזור, שכן מדובר בשכונה וותיקה, עם בניינים אינטימיים ונמוכים יחסית. לפיכך, יטענו המתנגדים כי הצללה תפגע בהם באופן כללי, ופגיעה שתחמיר אף יותר בחודשי החורף הקצרים. מהתוכנית. מחוות"ד הסביבתית ניתן להסיק כי היא הפגיעה תכלול את ההשפעות שלהלן:

א. פגיעה בצמחיה הזקוקה לשמש, במיוחד בדירות בחזיתות דרומיות, ופגיעה בבריאות התושבים (פחות ויטמין D).

ב. פגיעה כלכלית בשל הצללה של דודי השמש והצורך בשימוש רב יותר בחשמל.

ג. פגיעה כלכלית בדיירים בשל הפחתת הניצולת של גגות סולאריים קיימים או מתוכננים (כך למשל הבניין בריש לקיש 12 כבר קיבל הצעות מחיר, והתחילו לדון בכך בוועד הבית).

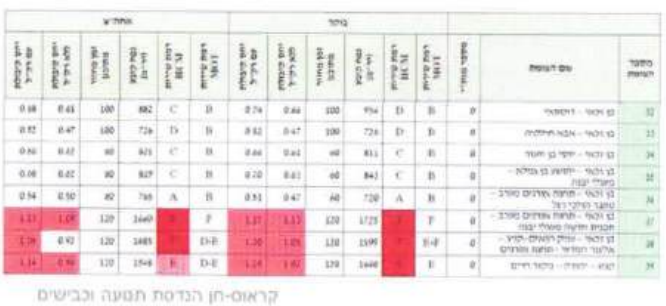
19. **<u>עומס וכשל תחבורתי</u>**. מאחר ומדובר בשכונה וותיקה, עם אוכלוסייה מבוגרת יחסית, הקמת הפרויקט המגלומני עם צפיפות קיצונית ובגובה עצום, לא רק תאפיל ותציל על הבניינים הקיימים אשר חלקם בנינים היסטוריים שהוקמו עוד לפני קום המדינה (לרבות רח' ריש לקיש 4, 6, 7, 12, ורח' אלעזר המודעי 3, 5, 7, 11), אלא שהתשתיות של שכונה זו, לרבות רוחב הכבישים והמעברים אינו מתאים לכמות גדולה של רכבים, וכבר היום יש פקקים גדולים בשעות העומס ומחסור חמור בשטחי חנייה, שטחי פריקה, וכו', **<u>לכן</u>**, הוא אינו מתאים לאופי השכונה, אינו מתאים לתשתיות ולמרחבים הצפופים הקיימים,

20. הקמת פרויקט גרנדיוזי כזה במקום כזה, אינו מתאים. נקודה!!!.

21. הכשל התחבורתי שיגרום הפרויקט, יחמיר את עומס התנועה במיוחד ברחוב אלעזר המודעי וברחוב ריש לקיש, ובמיוחד בצמתים של רח' ריש לקיש עם אלעזר המודעי ורח' יהושע בן גמלא, וכן בצומת יהושע בן נון–אלעזר המודעי. מצ"ב שקופית מתוך מצגת "כושר נשיאה" שערך מהנדס העיר ירושלים – במרץ 2022 המתייחסת לכשל הצפוי (באדום). מצגת זו הוכנה על סמך נתונים שנכונים לשעתם, בלי לקחת בחשבון את התוכנית המוצעת ובלי לקחת בחשבון את הפרויקט הענק המתוכנן במתחם מעגלי יבנה (תוכנית **101-0836809**). שעוד מחמירה את המצב. המצגת המלאה נמצאת <u>בקישור</u> (יש ללחוץ על הקישור).

בדיקת רמות שרות – תכנון רק"ל קו סגול

1. בוצעו בדיקות רמות שרות לצמתי הרק"ל לרבות הצמתים על רח' בן זכאי באזור מתחם ברוריה. הבדיקות בוצעו ע"י חברת מ.ת.נ. במסגרת תכנון הקו הסגול.
2. צומת אורנים והצמתים הסמוכים לו צפויים להיות בכשל עבור הרכב הפרטי לאור **העדפת** חציית **הולכי רגל ורוכבי אופניים** בציר פארק המסילה ונתינת **העדפה לקווי הרק"ל** בצמתים.
3. בשלב זה לא מוצעים פתרונות לשיפור רמות השרות לרכב הפרטי בצמתים אלו.



מקור המידע: מ.ת.נ. הנדסה – דו"ח תכנון מוקדם – ינואר 2021

27.05.21 קראוס-חן הנדסת תנועה וכבישים 83

22. גם מהנדס העיר ירושלים, בחוות דעתו מיום 12.09.2023 (**נספח ב** להתנגדות זו), הביע הסתייגויות מהתוכנית התחבורתית ודרש את עדכונה. בנסיבות האמורות לעיל, **<u>נדרש לכל הפחות</u>**, לערוך מחקר כושר נשיאה עדכני, שיבדוק את הצפי לזרימת התחבורה לאחר הקמת הפרויקט נשוא התכנית, וכן לאחר הקמת הפרויקט המאסיבי של התחדשות עירונית במעגלי יבנה (תוכנית **101-0836809**) הגובל בשטח התוכנית המוצעת, וכולל חמישה מגדלי ענק בגובה של כ 30 קומות וסך כולל של 1212 יח"ד.

<u>בנסיבות אלו, מחקר כושר נשיאה עדכני, שיציע פתרונות לכשל התחבורתי הוודאי, הינו הכרחי!!</u>

23. **<u>צפיפות חניה ופגיעה בתושבים המקומיים</u>**: החניה המוצעת בתוכנית, הינה בתקן חניה 1:1 + 10% לאורחים, וזאת לפי המלצות מהנדס העיר ירושלים מיום 12.09.2023 **(נספח ב')**. אלא שדיירי התוכנית בעלי יותר ממכונית אחת, אורחיהם, ומבקרים במתחם המסחרי שכלול בתוכנית, עלולים, שלא לאמר יעדיפו, לחפש חניה חינמית או זולה (כחול-לבן) ברחובות הסמוכים ובכך למנוע מדיירי הרחובות הסמוכים, ואורחיהם את החניה. יתר על כן, גם מבקרים ותיירים בעמק רפאים עשויים לחפש חניה בחניון של התוכנית ועל כן דרישת החנייה המינימליסטית הנ"ל, הינה לעג לרש.

24. המחסור בחנייה המתואר לעיל, שיגלוש לרחובות הסמוכים כולל רחוב יהושוע בן נון ורחוב ריש לקיש, יגרום בסבירות גבוהה לחסימת חניות מורשות בבניינים, חניות על מדרכות, וכו'. **<u>כבר היום יש עומס חנייה בלתי נסבל ברחוב ריש לקיש</u>**, ולעיתים קרובות הכניסה לחניה המורשית של הבניין נחסמת ("רק לרגע קפצתי") וגורמת עוגמת נפש גדולה לדיירים רבים אשר נאלצים להתקשר למשטרת ישראל על מנת שתאתר את בעל הרכב. מצב זה יחריף פי כמה עם התוכנית תאושר כפי שניא מוצעת כיום, חו"ח.

25. בנסיבות האמורות לעיל, **<u>אין לאשר את התוכנית עד להסדרת חניונים נוספים ו/או הגדלת קיבול החניונים שיוצעו בתוכנית</u>**, וכן לוודא שלפחות חלק משמעותי מהחניונים שייבנו בתכנית יהיו בתעריפי כחול-לבן רגילים, מה שימנע מהמבקרים לחפש חנייה ברחובות הסמוכים.

26. **<u>פגיעה באופי האינטימי והמרחב ההיסטורי של רחוב ריש לקיש</u>**. הפגיעה היא במיוחד במקבץ הבתים שמופיע בתוכנית האב למושבות, כ"אזור שימור מרקמי". אזור שכולל בין היתר את המתנגדים המתגוררים בריש לקיש 12 ריש לקיש 10 וריש לקיש 7 שדייריהם מתנגדים לתוכנית. בתמונה למטה, בצד ימין, אפשר לראות את אזור השימור מרקמי מסומן בצבע כתום כהה.

תכנית אב למושבות
מדרג שימורי



27. **<u>אין הצדק כלכלי לעומס הבניה בפרויקט, וחוו"ד השמאי (תקן 21) מופרכת ומוטית</u>**. המתנגדים תומכים בניתוח המפורט, הכלול בהתנגדות של המנהל הקהילתי גינות העיר, לגבי הכשלים הקשים בחוות דעת השמאי לוקר-שמעון שצורפה למסמכי התכנית. בתור דיירים באזור, המודעים לערך

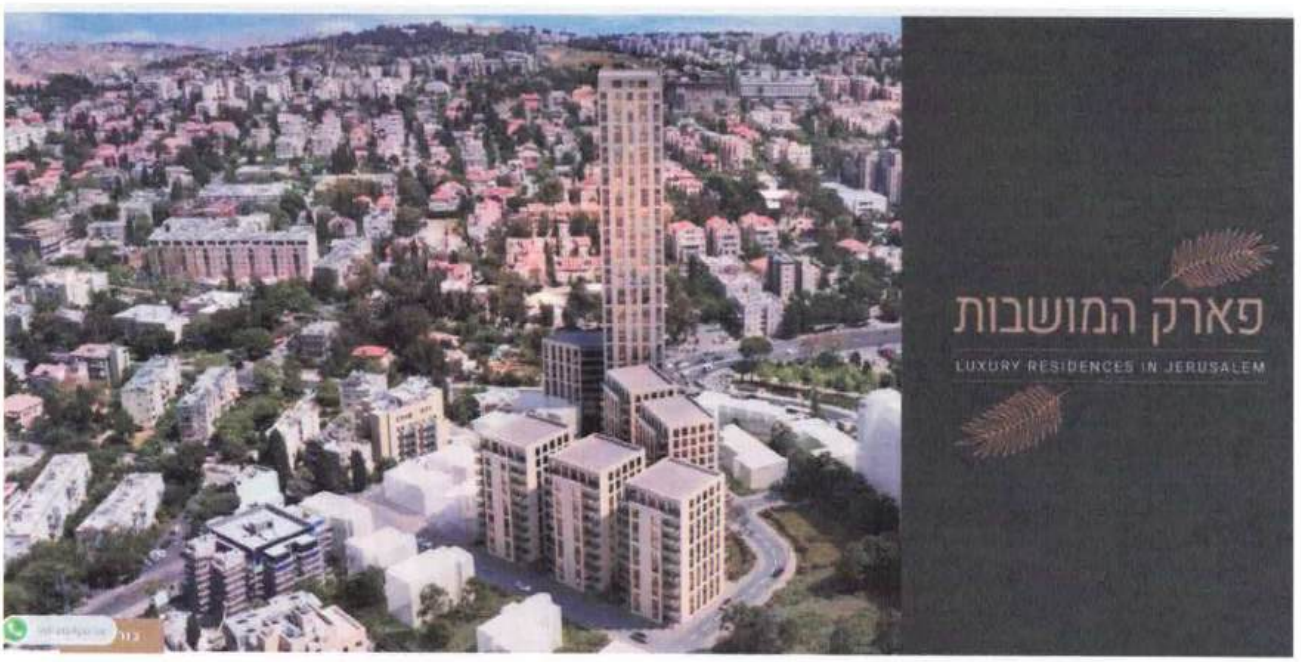
הנכסים שלהם, ברור שהמחיר המוערך שנקבע לדירות המגורים בפרויקט (40,000 ₪ למטר) נמוך מדי, ונועד להמעיט מהרווח היזמי, על מנת לקבל אישור לפרויקט יותר צפוף ועם יותר יח"ד.

28. בנקודה זו ראוי להרחיב ולשים לב לסטנדרט הכפול של היזם, אשר מחד בחר להעריך את מחיר הדירות בפרויקט לפי המחיר בשכונת הקטמונים ואזור התעשיה תלפיות לעומת האתר שבו הוא מתכונן לשווק את הפרויקט. באתר, בכתובת https://asden.co.il/he/park-hamoshavot/ משווק היזם את הפרויקט העתידי כ"פארק המושבות" וכותב כך:

"פארק המושבות מתוכנן לקום כמתחם איכותי ויוקרתי,
בין קטמון הישנה לבין המושבה הגרמנית והיוונית".

29. מכאן שהשמאים שערכו את חוו"ד היו צריכים להשוות את המחיר של הדירות בפרויקט למחירים במושבה הגרמנית, במושבה היוונית ובקטמון הישנה, שהינם מחירים גבוהים בהרבה. ההשוואה לפרויקטים באזורים סוציו-אקונומיים חלשים בהרבה כגון שכונת גוננים (אנטיגונוס 14, יוסי בן יועזר 19) ואזור התעשייה תלפיות (וברח, פייר קניג 31) רק ממחישה את ההטיה והמופרכות של חוות הדעת. לפיכך יש לשלול את חוות הדעת הנוכחית, לקבל את התחשיבים שמפורטים בהתנגדות של מנהל גינות העיר.

<u>לחילופין, ולכל הפחות</u> יש לדרוש חוות-דעת חדשה שתוכן על ידי שמאי שייבחר על ידי גורמים ניטרליים, כגון מחלקת השימור בעירית ירושלים או המנהל הקהילתי של גינות העיר. בתמונות להלן ניתן לראות כיצד היזם משווק את הפרויקט כאילו הוא חלק משכונות היוקרה.



כמו כן, בתמונה למטה ניתן לראות את שפע הסופרלטיבים והיוקרתיות שהיזם מייחס לפרויקט:

אזור המושבות נחשב מאז ומעולם לאחד מהמתחמים היוקרתיים והנחשקים בירושלים.

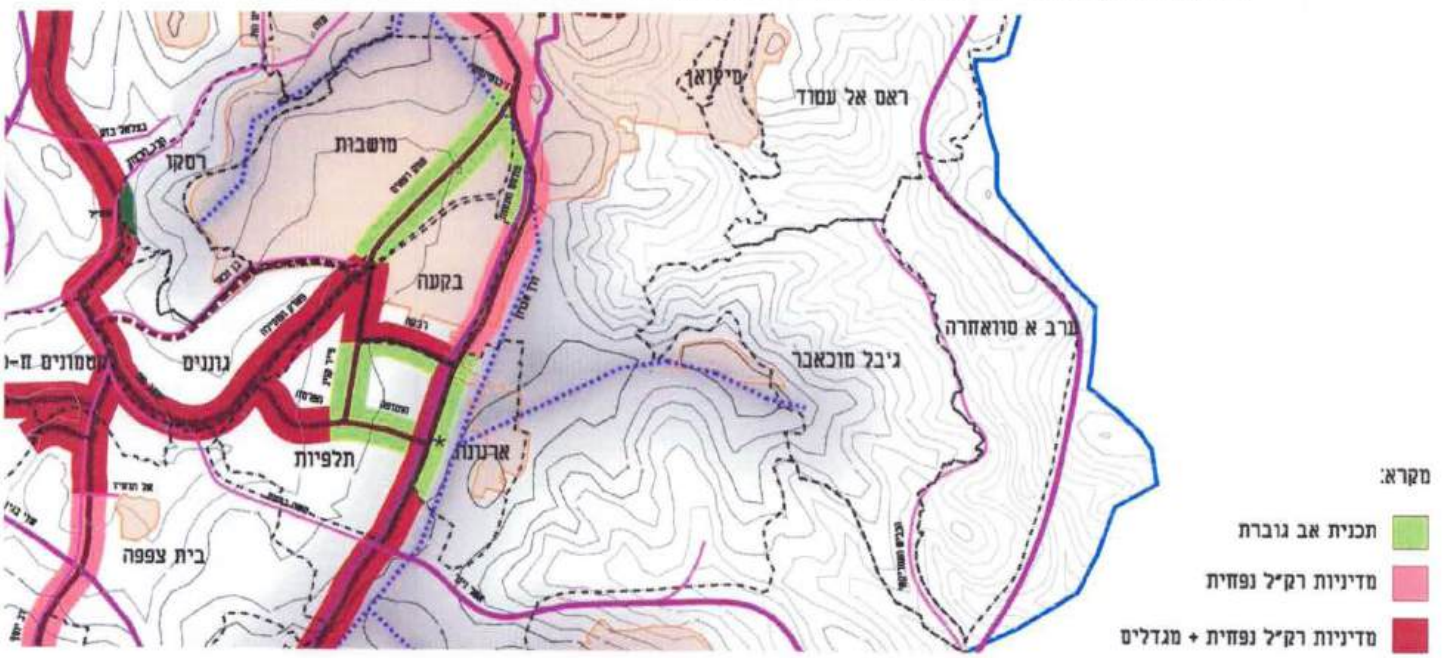
השילוב בין בניינים היסטוריים ואווירה ירושלמית אותנטית לצד הקרבה לפארק המסילה, שדות המסחר השוקקת בעמק רפאים, ציר הרכבת הקלה שיעבור בסביבה והריאות הירוקות הסמוכות בשכונה, מעניקים לו אופי ייחודי ואהוב במיוחד.

פארק המושבות מתוכנן לקום כמתחם איכותי ויוקרתי, בין קטמון הישנה לבין המושבה הגרמנית והיוונית. הפרויקט, הכולל את הבניינים ברחוב מסדא 2-6 ויהושע בן נון 35-39 יתוכנן ויבוצע באמצעות פיתוי ביתי. מתכונת זו מבטיחה גמישות תכנונית ועמידה בסטנדרטים עיליים בתכנון ובביצוע. פארק המושבות יהווה סביבת מגורים מתדרנית ואיכותית, המעניק לדיירי הזדמנות לחוויית מגורים מושלמת.





30. **<u>השפעת התוכנית על אזורי השימור בעמק רפאים קשה ופוגענית</u>**. המגדלים של התוכנית ישפיעו על כל עמק רפאים מבחינת נראות, אופי, צפיפות תחבורתית, הצללה (כפי שפורט בסעיף 15 לעיל) וזיהום נופי – כפי שאפשר לראות בפרסומת הנ"ל של היזם ל"פארק המושבות", שבה המגדלים של הפרויקט בולטים בחוסר התאמתם לסביבה הירוקה והנמוכה שמסביב השפעה קשה זאת הינה בניגוד למדיניות הרק"ל, שלפיה תוכנית האב בעמק רפאים צריכה לגבור על תוכנית הרק"ל הנפחית והמגדלים. עצם הקמת המגדלים ממש בגבול תוכנית האב של עמק רפאים מרוקנת מתוכן את תוכנית האב של עמק רפאים שנועדה לשמר את האופי ההיסטורי והארכיטקטוני המיוחד של עמק רפאים. להלן התשריט של מדיניות הרק"ל שלפיו תוכנית האב של עמק רפאים גוברת.



31. **<u>קריסת תשתיות עקב הצפיפות האורבנית והעומס האנושי</u>**. התוכנית המוצעת, בשילוב עם התוכנית להתחדשות עירונית של מעגלי יבנה מציעות לדחוס בשטח מצומצם 1,714 יח"ד חדשות ועוד מתחמים מסחריים וציבוריים. המדובר בתוספת בלתי הגיונית בעליל אשר תעמיס ותביא לידי קריסה לא רק את התשתית התחבורתית, אלא גם תשתיות אחרות שאינן הולמות: לרבות ביוב וניקוז (האזור חווה הצפות תדירות בגשם חזק) בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, וכו'.

32. **<u>פגמים נוספים בתכנון המצדיקים דחיית התוכנית ו/או שינויים משמעותיים והפקדה חוזרת:</u>**

א. השצ"פ המוצע בתוכנית הינו מוצל ברובו ברוב שעות היום ולכן חסר משמעות בריאותית ונופית, וניתן במקומו לבנות מבני מגורים נוספים על חשבון הנמכת המגדלים לגובה של 18 קומות.

ב. לא נלקח בחשבון הפרויקט המוצע במתחם מעגלי יבנה, שכולל גם כן מגדלים בגובה של למעלה מ 30 קומות, דבר שייצור מנהרת רוח מפחידה ברחוב בן זכאי. מצב זה ימנע ניצול סביר של המרפסות במגדלים וגם יפגע בהולכי הרגל ברחוב בן זכאי ובעמק רפאים.

ג. המגדל המזרחי, מתוכנן לפי מטר אחד בלבד מגבול החלקה - בניגוד לדין. הסבר מפורט של מצב בלתי נסבל זה מופיע בהתנגדות של דיירי הבניין באלעזר המודעי 3, ואנו מצטרפים לכל האמור על ידם. מצב אבסורדי זה מעיד על כך שהתכנון המגלומני של הפרויקט כלל אינו מתחשב בבני האדם שחיים ליד הפרויקט, ואף לא בדיירי הפרויקט עצמם (כך למשל ההוצאות הגבוהות של מגורים במגדלים מכוסים רק חלקית על ידי קרן התחזוקה).

ג. <u>אחרית דבר</u>

30. לאור כל האמור מבוקש לדחות /לגנוז את התוכנית המוצעת על הסף או לגופא, ולחילופין להורות ליזם לערוך בה שינויים משמעותיים ובמיוחד לעניין גובה בניינים שלא יעלה על 18 קומות, וכן מתן פתרונות לכשלים התחבורתיים.

31. כמו כן, לחייב את המשיב לשלם למתנגדים את כל ההוצאות הכרוכות בכתב התנגדות זה, לרבות שכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ והפרשי הצמדה כחוק.

32. רצ"ב תצהירים לתמיכה בהתנגדות (**נספח ג'**).

33. אנו מבקשים לזמן אותנו לכל דיון המתקיים בתוכנית, ושומרים על זכותנו להוסיף טיעונים ומסמכים במהלך הדיון או לפניו, לרבות חוו"ד מקצועיות, שטרם הוגשו בשל קוצר הזמן ו/או יידרשו בהמשך בהתאם להתפתחויות.

ירושלים היום: 8 בחודש יוני, 2025

עו"ד עוז כהן
ב"כ המתנגדים

נספח א' – תוכניות רלוונטיות

תוכניות רלוונטיות ו/או עם מאפיינים דומים:

תוכנית חסדא https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005185990/310

תוכנית הרצוג https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1000887983/310

תוכנית טשרניחובסקי-שמעוני https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1000966579/310

תוכנית מעגלי יבנה https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005056616/310

תוכנית מתחם נחלת שמעון https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005318774/310

נספח ב' – חוו"ד מהנדס העיר

מופיע באתר העירייה, בכתובת:
https://ykpubdata.jerusalem.muni.il/#/TabaDetails?TikNum=1024645&SystemCode=26400001&Page=ProcessInfo

מערכת תב"ע וייעודי קרקע |תיק 1024645 |חוות דעת תכנונית והמלצת מהנדס העיר להפקדה
המלצה מתאריך :12/09/2023 להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם.
התכנית מציעה ביטול של כביש קיים – רבי חסדא והסטתו לכיוון צפון כדי לייצר מרחב ציבורי שונה ולייצר שטח אפקטיבי לבית ספר, אבל התכנית לא כוללת תחום הקו הכחול שלה את ביטול הכביש הקיים – כדי לשפר את המרחב הציבורי ולטפל בו כראוי, יש להגדיל את הקו הכחול ולכלול בו את הכביש המבוטל ואת חלקה 159 שמשמשת כיום כחניה בלבד ולסמן את כל השטח שהתווסף לתכנית כשטח לבנייני ציבור ועל ידי כך ניתן לייצר כבר בשלב ראשון שטח אפקטיבי ומשמעותי לצורכי ציבור עבור בית ספר עוד לפני הפינוי בינוי של המתחם מדרום – ניתן לייצר באמצעות כך שטח של כ 2.5 דונם.
לצורך צירוף שטחים אלה לתכנית ושיפור המרחב הציבורי הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית.
תכנית האב של השכונה והעדכון שלה שנעשה לאחרונה התייחסו באופן ספציפי למתחם וביקשו כי במסגרת התכנון יוצע שצ"פ משמעותי במתחם ובנוסף מקבץ העצים בפינה הצפון מזרחית ישמרו , התכנית כפי שהוגשה לא מציעה התייחסות ראויה לנושאים אלה ויש לשפר את התכנית בהתאם להנחיות הבאות:
כדי לייצר שצ"פ משמעותי וגדול במתחם יש לבטל את מבנה מגורים מס' 3 ולהצמיד את בניין מספר 2 למגדל ככול הניתן על ידי הזזה וסיבובו כך שיינצל את השטח בצורה היעילה ביותר ללא השארת שטחים בלתי מנוצלים כפי שמוצע כרגע.
יחידות הדיור המבוטלות בבניין יועברו בחלקם לבניין מספר 2 שישונה באופן שיכלול 6 דירות בקומה במקום 4 בקומה ויתר יחידות הדיור יועברו למגדל באמצעות תוספת קומות.- מדובר בסה"כ ב 36 יחידות דיור – 20 יחידות יועברו לבניין 2 ו 16 יחידות יוסיפו 3 קומות למגדל .
יש לציין כי יצירת בניינים נמוכים הכוללים 6 דירות בקומה הוא דבר מקובל ונעשה בתכניות רבות בעיר והוא נותן מענה גם לנושא של דירות קטנות עד 55 מטר על פי הנחיות מנהל התכנון.
בהתאם לאמור לעיל נוצר מתחם רחב יותר בת"ש 1 בין מבני המגורים, שיכול לשמש כשצ"פ גדול ומשמעותי לשכונה.
יש לסמן מתחם זה בייעוד שצ"פ ולא בזיקת הנאה , ובתיאום עם מחלקת נכסים לקבוע הוראות לרישום בתלת מימד לצורך שימוש לחניה בתת הקרקע.
בנוסף כדי לרווח בין הבניינים ניתן לשקול לשנות את 3 הבניינים 4 עד 6 לשני בניינים במקום שלושה הכוללים 6 יחידות דיור בקומה במקום 4 ועל יד כך לרווח בין הבניינים המוצעים ולהגדיל את המרחב הציבורי.
לגבי המגדל המוצע בתא שטח 2- התכנית מתעלמת ממקבץ עצים מרשים בצפון התכנית ומציעה מגדל צר הכולל 4 יחידות דיור בלבד מעל מסד הכולל 7 קומות ו 8 יחידות דיור בקומה- סה"כ 202 יחידות דיור – על מנת לשמור על מקבץ העצים המשמעותי בצומת ולייצר בניין פשוט – יש לצמצם את תכסית המגדל ולהציע בניין הכולל 6 דירות בקומה בלי מסד רחב יותר (6 דירות בקומה ניתן להציע בבניין הכולל מסחר בקומת הקרקע ועוד 34 קומות + 3 קומות של הבניין שבוטל – סה"כ 38 קומות.
התכנית מציעה כביש חדש בדרום התכנית שהוא למעשה כביש גישה למספר בניינים בלבד ולא חשוב במערכת הדרכים העירונית והוא אינו יכול להתחבר לרחוב יוחנן בן זכאי – יש לבחון צמצום של כביש זה ככול הניתן כך שיגיע רק עד לכניסה לחניה של בניין 2 ודרכו יהיה מעבר לחניון משותף גם מתחת למגדל .
התכנית מציעה חניון משותף אחד לכל הפרויקט ומציעה כרגע שלוש כניסות ויציאות – ניתן לבטל את הכניסה המוצעת בחלק המזרחי ולהסתפק בשתי כניסות בלבד לפרויקט בהיקף זה ועל יד כך לקצר את הכביש המוצע ככול הניתן ולשנות את החלק המזרחי שלו לייעוד של שביל ציבורי כפי שגם מאושר כיום .
בתאום מול אגף תושי"ה פתרון הנגשה מוטורית למגדל המוצע יוצע בתת הקרקע . דרך ירידה לחנייה למבנה הדרומי או דרך הכניסה המוצעת בירידה לרמפה מחזית רח' יהושוע בן נון, בתת הקרקע תחת השצ"פ המוצע.
יש לבחון את הצורך בהרחבת רחוב יהושוע בן נון בהתאם לחתך המופיע בתכנית האב במטרה לשפר את רוחב הרחוב ולייצר מדרכה ראויה.
בנייני המגורים בת"ש 1 ייצרו חזיתות פעילות של מסחר, תעסוקה או מבני ציבור לכיוון השצ"פ המוצע.
בין הבניינים יוצעו שבילים להולכי רגל לחיבור של השצ"פ המוצע לכל הרחובות הסובבים .
בתחום מגדל המגורים, יש לשלב שטח בהיקף של לפחות 150 מ"ר בקומות הקרקע עבור שטחים משותפים לדיירים אשר יוכלו לשמש לפעילויות שיתופיות כגון משחקייה לילדים, חלל עבודה לעצמאים ו/או לעובדים מהבית, או לצרכים משותפים או שיתוף משאבים כגון חדר אופניים ועגלות, מחסן לציוד שיתופי של דיירי הבניין וכיו"ב. שטחים אלה יהיו בבעלות משותפת של הדיירים.
קווי הבניין של המבנים הנמוכים יסומנו במרחק של 4 מ' כלפי יהושע בן נון ו- 3 מ' ביתר החזיתות. המרחק בין המבנים יהא לפחות 8 מ'.

פרוגרמה וצרכי ציבור
בהתאם להגדלת הקו הכחול וסיפוח חלקה 152 כמופיע לעיל לטובת שטח לבנייני ציבור לשימוש בית ספר בגודל 2.5 דונם, יש לעדכן חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון כתנאי להפקדת התכנית.
בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון להלן צרכי הציבור הנגזרים מתכנית זו:
יש להראות התכנות למעון יום כאשכול או כ - 3 כיתות גן נפרדות אשכול מעון נדרש ב-440 מ"ר שטח בנוי ו 305 מ"ר חצרות. כיתות גן 130 מ"ר כ"א ו 175 מ"ר חצר כ"א.
הכיתות תהינה עם כניסה נפרדת ונגישות לרחוב, לשביעות רצון אגף מבני ציבור בבדיקת התכנות ע"ג נספח בינוי טרום הפקדה. יש להציע שטח מבונה עבור הקמת 2 בתי כנסת בהיקף של 250 מ"ר כל אחד.
יש לבצע בדיקות התכנות עבור שטחי הציבור מול אגף מבני ציבור ולקבל את אישורם.

בינוי ופיתוח:
תמהיל דירות: יש לקבוע כי לפחות 20% מהדירות המוצעות בתכנית יהיו דירות קטנות עד לשטח של 55 מ"ר פלדלת בהתאם לתיקון 4 לתמ"א 35.
הקומות הטכניות מעל למגדל יתואמו בשלב היתר הבניה מול אדריכל העיר כדי לצמצם אותם ככול הניתן ולשלב אותם בחזיתות הבניין.
יש לאפשר בהוראות התכנית שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג ירוק והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
אין לאפשר גינות פרטיות בקומת הקרקע עבור מגדל. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').
פירי איוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר. מתקני אצירת אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד.
במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. יש להימנע בכלל מקירות תמך לכיוון השטחים הציבורים.
יש להסיר את סימון החזית המסחרית ולקבוע מילולית כי חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים). הכניסות תהינה בגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
המפלסים השונים בקומות הקרקע או בקומות הפונות למרחב ציבורי יתואמו עם מפלסי הפיתוח של המרחב הציבורי הסמוך.
יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר.
תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.

תנועה וחנייה:
יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.
בשל הסמיכות לציר הרק"ל, ניתן לאפשר עבור המגורים תקן חנייה מופחת ביחס של 1:1. יחד עם זאת, יש לקבוע בנוסף חניות בהיקף של 10% מסך יח"ד עבור חניית אורחים. יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.
נספח התנועה מציג את צומת אורנים בגרסה שאינה מעודכנת, גרסת תכנון ישנה שאינה מתאימה לתכנון עדכני של הקו הסגול והתחבורות לקו כחול בעמק רפאים. בגרסה העדכנית של תכנון הקו הסגול, ישנם שינויים בחד סטריות, ברוחבי המדרכות ובהוספת תחנות אוטובוס בדיוק בחזית התוכנית המוצעת לרבות הרחבת מדרכות. השינויים הנ"ל עשויים להשפיע על תכנון מערך התנועה בתוכנית מוצעת. לכן, יש לקבל את הגרסה העדכנית ביותר מצוות תכנית קו סגול (משרד מ.ת.ג תנועה ותחבורה) ולעדכן את התכנון בהתאם.
יש לקבל את אישור צוות תוכנית אב לתחבורה לעניין הממשק עם הקו הסגול ושינויי הסדרי התנועה המוצעים בה.
יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר בתיאום עם תושי"ה כתנאי להפקדת התכנית. למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.
יש להוסיף להוראות התכנית סעיף חניה אשר יכלול את הסעיפים הבאים:
כל היתר בניה יכלול גם את החניונים התת קרקעיים שמשרתים את אותו מבנה.
תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת הקניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם ל הוראות כל דין.

תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה.
היתר הבניה לחניון התת קרקעי מתחת לשטחי הציבור למיניהם ייקח בחשבון את הצורך בביצוע שטח ציבורי מעליו.
בניית החניון תיעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע שצ"פ מעליו.
מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטיים ובאישור מהנדס העיר/ מהנדס הועדה המקומית.
ייבחן הצורך בחניה פרטית מתחת לשטח הציבורי הפתוח בתיאום עם מחלקת נכסים באמצעות רישום בשכבות, שטח ציבורי פתוח מעל לקרקע וחנייה מתחת לפני הקרקע.
תנאי להפקדה יהיה קבלת אישור אגף נכסים.

עצים:
יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים.

חשמל:
לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע.
יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך, יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

נכסים ורישום:
יש לוודא כי היקף השטח אשר נכנס לתכנית בבעלות עירונית, יוצא כשהוא נקי מכל שימוש סחיר בתת הקרקע או מעליה.
יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת אגף נכסים וכמפורט מטה בהערות הטכניות לרבות הטמעת סעיפי הרישום וסעיף ההפקעה.
בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית במסגרת רישום בית משותף.
השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
יש להוסיף תחת שלבי ביצוע:
ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
איכות סביבה: תנאי להפקדה השלמת עריכת נספח סביבתי, לאישור מחלקת איכות הסביבה וקבלת חוות דעתם.

כללי:
נדרשת בחינה מול הגיחון של סימון מובל השפכים הקיים שמסומן בתמ"א 1.
יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לתכנית, ככול שלא יצא היתר בניה בנייה תוך 7 שנים מיום אישור התכנית, התכנית תבוטל והמצב המאושר יחזור לתכנית התקפה המאושרת טרם אישור תכנית זו.
יש לקבוע במסגרת התכנית שלביות ביצוע לעניין אפשרות בנייה של הבניינים בשלבים.
תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית לפיתוח השטחים הציבורים הפתוחים, לכביש החדש ולמעברים הציבורים ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע בפועל של כל השטחים הציבורים
תנאי לאיכלוס יהיה מימוש ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.

איחוד וחלוקה:
תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.
יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
תנאים בהליך הרישוי:
תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.
יש צורך בתיקון התקנון לפי הרשום לעיל וכן צירוף נסחי טאבו עדכנים, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים תתקבל חו"ד סופית.
יש לקובע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.
יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
יש להטמיע סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' קומות, קוו בנין, גובה.

יש להשלים חוות הדעת של המחלקות הבאות : צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות והצלה, איכות סביבה, מבני ציבור, תברואה, חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, היטלי השבחה, שפ"ע עצים, נגישות, המחלקה לעבודה קהילתית, מחלקת מידע (השלמה ועידכון), מדיניות תכנון (עידכון והשלמה).
בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים .
בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
הערה:
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות
הוראות התכנית:
התכנית תכלול סעיפי רישום לפי פרק ג סימן ז כמפורט מטה:
תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.
חלוקה ו/או רישום
מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים המבונים, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
יש לשנות נוסח סעיף הפקעה המופיע בסעיף 6.7 בנוסח מטה: לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
התכנית תכלול סעיפי רישום בגין ההפרשות המבונות כמפורט מטה (יש למלא בהתאם לחוו"ד):
רישום שטחים מבונים
השטח המסומן בנספח הבינוי לצרכי ציבור יהא בהיקף שלא יפחת מ X מ"ר.
תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: X ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית.
התכנית הוגדרה כתכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים אך צורף דו"ח שמאי המציין כי התכנית הינה ללא הסכמת הבעלים, יש לתקן בעמ' 3 לתקנון את סוג התכנית לתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

נספח תנועה:
יש לשפר את הגרפיקה
גבול התכנית בנספח התנועה לא תואם את גבול התכנית עפ"י התשריט
יש להדגיש את זכויות הדרך לאורך כל הכבישים שבתחום התכנית ובסמוך לו
יש לתכנן רחבת סיבוב בקצה רחוב הפנימי
יש להראות באופן ברור את הכניסה הקיימת וסטטוטורית לרחוב רבי חסדא. לא מובן מה מתוכנן במקום: שני רחובות, שתי כניסות? נא להסדיר את הנושא
יש להציג סטריות קיימת ברחוב יהושע בן נון. על סמך מה מוצע לתכנן רחוב חד סטרי (התכנית המצרנית מס' 879106 נגנזה)
יש לתכנן מפרצי הורדה/העלאה עבור מבני ציבור
יש להציג חתך טיפוסי של רחוב הפנימי
יש לתכנן מדרכות רחבות

<u>נספח ג' – תצהירי מתנגדים</u>

תצהיר

אני החתום מטה, יהודה לקיא ת.ז 065540940 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את כל האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

א. אני עושה תצהירי זה בתמיכה ובתוספת להתנגדות לתוכנית

ב. כל העובדות ידועות לי באופן אישי.

ג. אני מצהיר כי האמור בסע' 1-32 הינם לפי מיטב ידיעתי ואמונתי, ומתוך נתונים וחומר משפטי ואדריכלי שהועבר ונמסר לי מאת ב"כ.

ד. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

יהודה לקיא

המצהיר

אישור

אני, עו"ד עוז כהן, מאשר כי ביום: 8.6.25 חתם יהודה לקיא ת.ז 065540940 על תצהיר זה, לאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את כל האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן ואישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.

עוז כהן, נוטריון
Oz Cohen Adv. Notary
רשיון 024271
רח' יהושע בן נון 38 ירושלים

תצהיר

אני החתום מטה, מאיר גרוסר ת.ז 011504065 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את כל האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

א. אני עושה תצהירי זה בתמיכה ובתוספת להתנגדות לתוכנית

ב. כל העובדות ידועות לי באופן אישי.

ג. אני מצהיר כי האמור בסע' 1-32 הינם לפי מיטב ידיעתי ואמונתי, ומתוך נתונים וחומר משפטי ואדריכלי שהועבר ונמסר לי מאת ב"כ.

ד. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

המצהיר

אישור

אני, עו"ד עוז כהן, מאשר כי ביום 8.6.25 חתם מאיר גרוסר ת.ז 011504065 על תצהיר זה, לאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את כל האמת ופיקדתי צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן ואישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתימתו עליה.

עוז כהן, עו"ד

תצהיר

אני החתום מטה, פליאה צירט ת.ז 301453692 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את כל האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

א. אני עושה תצהירי זה בתמיכה ובתוספת להתנגדות לתוכנית

ב. כל העובדות ידועות לי באופן אישי.

ג. אני מצהיר כי האמור בסע' 1-30 הינם לפי מיטב ידיעתי ואמונתי, ומתוך נתונים וחומר משפטי ואדריכלי שהועבר ונמסר לי מאת ב"כ.

ד. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

פליאה צירט
המצהיר

אישור

אני, עו"ד עוז כהן, מאשר כי ביום: 8.6.25 חתם פליאה צירט ת.ז 301453692 על תצהיר זה, לאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את כל האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן ואישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.

עוז כהן, עו"ד
רח' יהושוע בן נון 38 ירושלים
רשיון NO24271
Oz Cohen Adv. Notary
עורך דין ונוטריון עוז כהן

תצהיר

אני החתום מטה, גל פורר ת.ז 058832288 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את כל האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

א. אני עושה תצהירי זה בתמיכה ובתוספת להתנגדות לתוכנית

ב. כל העובדות ידועות לי באופן אישי.

ג. אני מצהיר כי האמור בסע' 1-30 הינם לפי מיטב ידיעתי ואמונתי, ומתוך נתונים וחומר משפטי ואדריכלי שהועבר ונמסר לי מאת ב"כ.

ד. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

המצהיר

אישור

אני, עו"ד עוז כהן, מאשר כי ביום: 8.6.25 חתם גל פורר ת.ז 058832288 על תצהיר זה, לאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את כל האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן ואישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.

עורך דין ונוטריון עוז כהן
Oz Cohen Adv. Notary
רח' יהושע בן נון 38 א' ירושלים

תצהיר

אני החתום מטה, [illegible] ת.ז 017593443 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את כל האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה ובתוספת להתנגדות לתוכנית
2. כל העובדות ידועות לי באופן אישי.
3. אני מצהיר כי האמור בסע' 1-30 הינם לפי מיטב ידיעתי ואמונתי, ומתוך נתונים וחומר משפטי ואדריכלי שהועבר ונמסר לי מאת ב"כ.
4. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

המצהיר

אישור

אני עו"ד עוז כהן, מאשר כי ביום: 8.6.25 חתם [illegible] ת.ז 017593443 על תצהיר זה, לאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את כל האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן ואישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.

עורך דין נוטריון עוז כהן
Oz Cohen Adv. Notary
רשיון 24271
רח' יהושע בן נון 38 א' ירושלים

עוז כהן, עו"ד

תצהיר

אני החתום מטה, מיכאל כהן ת.ז 328612031 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את כל האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

א. אני עושה תצהירי זה בתמיכה ובתוספת להתנגדות לתובענית

ב. כל העובדות ידועות לי באופן אישי.

ג. אני מצריך כי האמור בסע' 1-30 הינם לפי מיטב ידיעתי ואמונתי, ומתוך נתונים וחומר משפטי ואדריכלי שהועבר ונמסר לי מאת ב"כ.

ד. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

R. Kohen .
המצהיר

אישור

אני, עו"ד עוז כהן, מאשר כי ביום 8.6.25 חתם מיכאל כהן ת.ז 328612031 על תצהיר זה, לאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את כל האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן ואישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.

עורך דין/נוטריון עוז כהן
Oz Cohen Adv. Notary
רשיון מס' 94271
רח' יהושע בן נון 38 א' ירושלים

תצהיר

אני החתום מטה, [illegible] ת.ז 0175934550 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את כל האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה ובתוספת להתנגדות לתוכנית
2. כל העובדות ידועות לי באופן אישי.
3. אני מצהיר כי האמור בסע' 1-30 הינם לפי מיטב ידיעתי ואמונתי, ומתוך נתונים וחומר משפטי ואדריכלי שהועבר ונמסר לי מאת ב"כ.
4. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

המצהיר

אישור

אני, עו"ד עוז כהן, מאשר כי ביום: 18.6.25 חתם [illegible] ת.ז 0175934550 על תצהיר זה, לאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את כל האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן ואישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.

עוז כהן, עו"ד
Oz Cohen, Adv. Notary
רח' יהושע בן נון 38 א' ירושלים

תצהיר

ני החתום מטה, מרשה רוט ת.ז 305847600 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את כל אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

אני עושה תצהירי זה בתמיכה ובתוספת להתנגדות לתוכנית

כל העובדות ידועות לי באופן אישי.

אני מצהיר כי האמור בסע' 1-20 הינם לפי מיטב ידיעתי ואמונתי, ומתוך נתונים וחומר אדריכלי שהעובר ונמסר לי מאת ב"כ.

זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

Marsha Roth

המצהיר

אישור

אני, עו"ד עוז כהן, מאשר כי ביום: 8.6.25 חתם שרה רוט ת.ז 305847600 על תצהיר זה, לאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את כל האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן ואישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.

עורך דין נוטריון עוז כהן
Oz Cohen, Adv. Notary
רשיון NO24271
רח' יהושע בן נון 38, ירושלים

עוז כהן, עו"ד

תצהיר

אני החתום מטה, גולה קלין חובה ת.ז. 051999423 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את כל האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

א. אני עושה תצהירי זה בתמיכה ובתוספת להתנגדות לתוכנית

ב. כל העובדות ידועות לי באופן אישי.

ג. אני מצהיר כי האמור בסע' 1-32 הינם לפי מיטב ידיעתי ואמונתי, ומתוך נתונים וחומר משפטי ואדריכלי שהועבר ונמסר לי מאת ב"כ.

ד. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

גולה חובה

המצהיר

אישור

אני, עו"ד עוז כהן, מאשר כי ביום: 8/6/25 חתם גולה קלין חובה ת.ז. 051999423 על תצהיר זה, לאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את כל האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן ואישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.

עוז כהן, עו"ד
Oz Cohen, Adv.
עורך דין ונוטריון
Adv. Notary
רשיון 38271
רח' יהושע בן נון 38 א' יהושפים