

לכבוד : חברי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, ירושלים

**התנגדות לתוכנית מס' 101-1024645 "פינוי בינוי רחוב חסדא ויהושע בן נון,
ירושלים"**

א. כללי

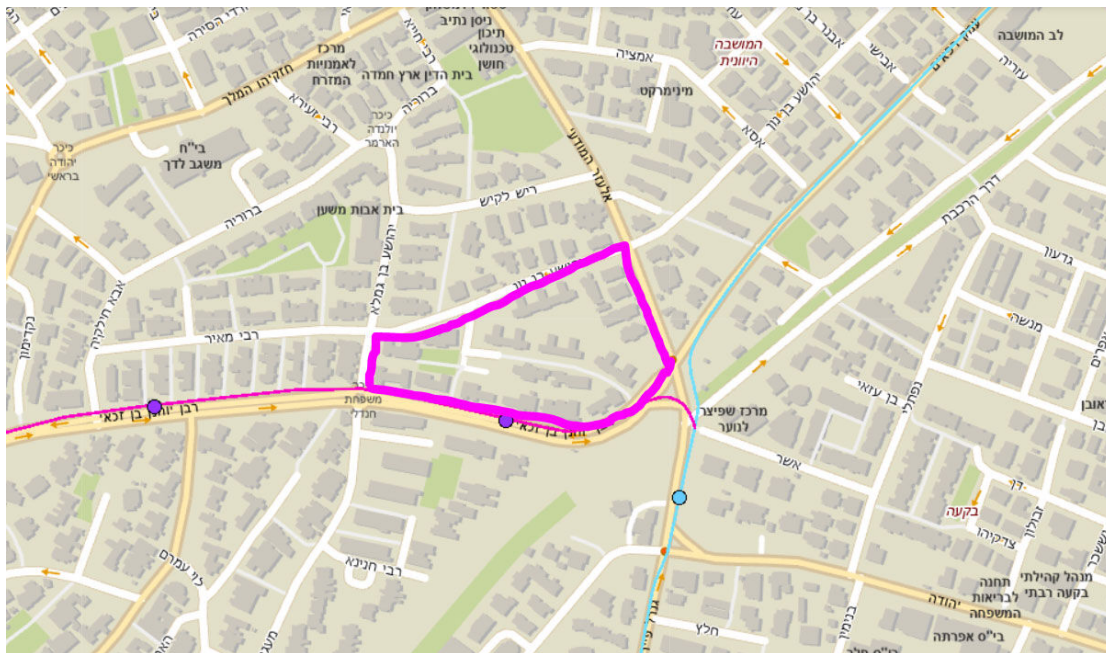
1. מדובר בתוכנית פינוי בינוי החלה על שטח של כ-14 דונם בין רח' יהושע בן נון ורח' בן זכאי. התוכנית כוללת הריסה של כ-200 יח"ד ובנייה של כ-510 יח"ד, וכן הפרשות ציבוריות בקרקע ובשטח בנוי.
2. בפתח הדברים אבהיר כי אני מברך על הפרויקט ואינני מתנגד לו. אני מכיר בחשיבות ההתחדשות העירונית וציפוף המרקם הבנוי באזור, ובעצמי חבר בנציגות דיירים המקדמת פרויקט פינוי בינוי בדירה שבבעלותנו במרחק קצר מהתוכנית שבנדון, ברח' מעגלי יבנה (תוכנית 101-0836809).
3. לאור האמור, התנגדות זו מוגשת לצורך טיוב התכנון המוצע בתוכנית שבנדון, בנושאים שונים הכלולים במסמכי התוכנית והנוגעים כולם למרחב הציבורי - כמפורט להלן.

ב. בנוגע למועד הגשת ההתנגדות

4. יצוין כי בהתאם לפסיקה המקובלת, כל עוד הוגשה התנגדות טרם קיומו של הדיון בהתנגדויות, מוסדות התכנון מוסמכים לדון בה, ובפועל אף נוהגים לעשות כך ברוב המקרים. ראו: זינגר ודנה דיני תכנון ובנייה 2015, עמ' 563, והפסיקה בהערת שוליים 142 שם.
5. בענייננו המועד להגשת ההתנגדויות חל לפני ימים ספורים, וטרם נקבע אפילו מועד לשמיעתן – לא כל שכן שלא התקיים הדיון בהן. בנסיבות אלה אין עילה לדחיית ההתנגדות על הסף.
6. זאת ועוד: **התנגדות זו אינה עוסקת כלל בהגנה על קנייני הפרטי או באינטרס האישי שלי כבעל דירה, אלא מוקדשת כולה לטיוב המרחב הציבורי** (כמו גם לתיקון מס' שגיאות סופר שנפלו בתוכנית). בנסיבות אלה, האינטרס הציבורי בשמיעת ההתנגדות הינו גדול. דחיית ההתנגדות על הסף מטעם טכני תפגע באינטרס הציבורי – מבלי שהציבור ירווח דבר מה, מנגד (כאמור טרם נקבע אפילו מועד לשמיעת ההתנגדויות, כך שלא מדובר בהתארכות טיפול או דחיית מועדים וכד').
7. נוכח האמור, אבקש לראות באמור בסעיף זה כבקשה להארכת המועד להגשת ההתנגדות, מכוח סמכותו הטבועה של מוסד התכנון.

ג. יצירת זכות דרך לחיבור נדרש בין יהושע בן נון לבן זכאי

8. גודל הבלוק התחום בין הרחובות יהושע בן נון, אלעזר המודעי, בן זכאי ובן גמלא, הינו כ-25 דונם. הצלע הצפונית (יהושע בן נון) היא באורך כ-230 מטר, והצלע הדרומית (בן זכאי) היא באורך כ-315 מ'.



9. מדובר בבלוק גדול מאוד, בפרט על רקע שטח הבלוקים הממוצע בשכונת קטמון הישנה הסמוכה (כ-10 דונם לבלוק) ובשכונת המושבה היוונית הסמוכה (כ-5 דונם לבלוק).

10. כיום, הבלוק מכיל גם את רחוב חסדא, שהוא רחוב ללא מוצא; וכן רשת מקומית של שבילים (שאינה סטטוטורית), שבאמצעותה ניתן לחצות את הבלוק ברגל בלבד מצפון לדרום ב-2 מקומות.



11. היעדר רחוב חוצה או צומת נוסף על בן זכאי, מביאה לכך שלכל אורך הבלוק בין צומת אורנים לרח' בן גמלא ("כיכר 'השמן'"), כ-315 מ', אין אף מעבר חציה. מאחר שיש תחנות אוטובוס

בשני הצדדים, ושכילים מקשרים (כולל שביל לפארק המסילה), בפועל אנשים רבים חוצים את בן זכאי ללא צומת וללא מעבר חציה, ומסכנים את חייהם.

12. מצב זה מסוכן, וסותר את הרצון לייצר סביבה הליכתית שמתעדפת את הולכי הרגל – בפרט לאור העובדה שהרק"ל צפויה להגיע לאזור בשנים הקרובות.

13. על החשיבות של אורך צלע בלוק קצרה, ומרחק מקסימלי בין מעברי חציה – בפרט בקרבת תחנת מתע"ן – ניתן ללמוד משני מקורות עיקריים:

14. הראשון – תדריך "הנחיות לתכנון רחובות בערים" כרך "תנועת הולכי הרגל" (משרד התחבורה, 2020)

https://www.gov.il/BlobFolder/policy/guidelines_for_planning_streets_in_cities/he/documents_tichnun_ironi_holchey_regel_2020.pdf

15. בתדריך זה מוצג המרחק המקסימלי הרצוי בין מעברי חציה. במקרה של רחוב מסוגו של בן זכאי (רחוב דו מסלולי 50 קמ"ש) המרחק המומלץ הוא עד 100-200 מ'.

בטבלה 6.1 מוצגים המרחקים הממוצעים המומלצים בין מקום חצייה אחד למשנהו. יש להדגיש שמדובר במכלול האפשרי של מקומות החצייה משני הסוגים. אם המרחק בין צמתים ברחובות גדול מהמרחק המרבי בטבלה 6.1 לאותו סוג רחוב, יש להוסיף מקומות חצייה בקטע שבין הצמתים, כך שמרחק ההליכה המרבי מכל מקום ברחוב למקום החצייה הסמוך לא יעלה על המרחק המזערי המומלץ בטבלה לאותו סוג רחוב.

טבלה 6.1:
מרחקים מומלצים
בין מקומות חצייה
בערים (במטרים)

סוג רחוב ומהירות הייעוד	רחובות 30 קמ"ש	רחובות חד מסלוליים 50 קמ"ש	רחובות דו מסלוליים 50 קמ"ש	דרכים* 70 קמ"ש
מרחק ממוצע מומלץ במטרים	30-50	50-100	100-200	300

* בדרכים נקבעים מקומות החצייה בעיקר בצמתים. מקומות חצייה שלא בצמתים ממוקמים רק באזורי פעילות עתידי ביקוש, והם יהיו מרומזרים או דו-מסלוליים בכפוף לקיום הצדק (ראו סעיפים 6.2.5, 6.2.6).

16. המקור השני הוא הוראות תמ"א/70.

17. תמ"א 70 נערכה על בסיס מחקר מקיף בעשרות מקרי בוחן של פיתוח עירוני בסביבות תחנות מתע"ן (בפרט מטרו, אך לא רק), והיא מהווה את המדיניות הארצית בעניין זה, המחייבת את כל מוסדות התכנון שבהיררכיה המחוזית ומטה.

18. אמנם תמ"א 70 עוסקת בסביבת תחנות מטרו, ולא תחנות רק"ל – אבל בהקשר זה, של מרחק בין צמתים ואורך בלוקים, תמ"א 70 יכולה לתת אינדיקציה לאורך המתאים לסביבה מוטת הליכתיות, כמו זו שאנחנו מעוניינים לייצר בסביבת תחנת רק"ל משמעותית כמו זו המתוכננת בבן זכאי ובצומת אורנים.

19. לא למותר לציין שבתוכנית הראשונית לתוואי המטרו, שהוצגה בפני הוועדה המחוזית לפני מס' חודשים והתפרסמה בתקשורת, **סומנה תחנת מטרו אפשרית במרחב צומת אורנים – כך שגם מרחב התוכנית הוא מרחב מטרו עתידי, ותמ"א 70 רלוונטית אליו.**

20. בהקשר זה נקבע בסעיף 10.3.4 להוראות תמ"א 70 שיש לקבוע אורך צלע בלוק של עד 100 מטר במרחב התוכנית כולה, ועד 50 מטר (!) במרחב הליבה.

10.3.4 גודל צלע בלוק שיקבע בתכנית לא יעלה על 100 מ', על מנת לאפשר מעבר בין צלע בלוק אחד למשנהו כחלק מרשת ההליכה והרכיבה. בתכניות בתחום מרחב הליבה, גודל צלע בלוק לא יעלה על 50 מ'. מוסד תכנון יהיה רשאי לקבוע צלע בלוק העולה על 100 מ' – ובתחום מרחב הליבה, צלע בלוק העולה על 50 מ', אם השתכנע שהדבר מתחייב בשל תנאי השטח. קביעת צלע בלוק העולה על 120 מ', ובתחום מרחב הליבה קביעת צלע בלוק העולה על 100 מ', מחייבת אישור הוועדה המחוזית. ביעוד למוסדות ציבור יישמר צלע בלוק כאמור ככל הניתן ובהתאם לצרכים תפעוליים שוטפים של המוסד.

10.3.5 מוסד תכנון הדן בתכנית ייתן דעתו לנושאים הבאים:

- 10.3.5.1 מתן עדיפות לתנועות רכות ולתחבורה ציבורית.
- 10.3.5.2 תכנון רחובות בדגש על מיתון תנועה ממונעת ושיפור בטיחות הולכי הרגל.
- 10.3.5.3 יצירת רשת הליכה ורכיבה רציפה המבוססת בעיקרה על רחובות, צפופה ומכוונת לכניסה לתחנות המטרו ולתחנות מתע"ן אחרות וכן יצירת נגישות לתנועות רכות בכלל הרחובות בתחום התכנית ובכלל זה מעבר לתנועות אופניים וכלי תחבורה זעירה אחרים בנתיב ייעודי או בנתיב תנועה משולב.
- 10.3.5.4 יצירת מעברים קצרים ככל הניתן בין תחנות המתע"ן לסוגיהן.

21. **תוכנית פינוי בינוי לחלק משמעותי מהבלוק מהווה הזדמנות חד פעמית להוספה של רחוב חוצה, שיאפשר יצירת צומת חדש על בן זכאי וכך יאפשר מעבר חציה נדרש והכרחי.**

22. האמור נכון שבעתיים בהינתן שעל בן זכאי מתוכננת תחנת רק"ל של הקו הסגול (ראו תמונה לעיל), ובהינתן שבחלק המערבי של התוכנית מתוכנן בית ספר יסודי חדש.

23. בהקשר זה קבעה הוועדה המחוזית במסגרת תיקון תוכנית האב לדרום קטמון (מתחם ברוריה), בהחלטה מיום 6.3.23, **שבכל תוכנית במתחם יש למקסם את יצירת הקישוריות מהמתחם לרחובות הסובבים, "תוך דגש על גישה נוחה לאזורי תחנות הרק"ל הסמוכות":**

תחבורה

20. כל תכנית מפורטת שתוגש במתחם תתואם עם יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית, לשם הבטחת שלד דרכים נאות ורשת הליכה במתחם, לרבות בחינת ההיבטים הבאים:

20.1. בקידום כל תכנית הגובלת או כוללת בתחומה את אחד הרחובות התוחמים את מתחם ברוריה, יבחן הצורך והמיקום בתוספת מעברי הולכי רגל ורוכבי אופניים, לצורך יצירת קישוריות מהמתחם לרחובות הסובבים אותו, תוך דגש על גישה נוחה לאזורי תחנות הרק"ל הסמוכות.

24. למרבה הצער, התוכנית שבנדון לא רק שאינה מוסיפה רחובות בבלוק – אלא גורעת לחלוטין את הרחוב הקיים (רח' חסדא), ואינה מוסיפה מעברים חדשים להולכי רגל!

25. התוכנית אכן מכירה, בעקיפין, בצורך לייצר חיבור בין רח' יהושע בן נון לרח' בן זכאי: בדופן המזרחית ובדופן המערבית של תא שטח 401 מסומנות בתשריט שתי רצועות צרות של "זכות מעבר" (ברוחב 2 מטר כל אחת). ובתקנון בסעי' 4.3.2 ס"ק ב' נכתב בהקשר זה: "בתחום המגרש תיקבע זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם למסומן בתשריט, כדי לאפשר מעבר מרחוב בן זכאי לרחוב יהושע בן נון".

26. אלא שהמעבר החלקי הנ"ל אינו מיטבי –

- הוא ברוחב 2 מטר בלבד;
- הוא תלוי בהמשך מימוש בחלק הדרומי של תוכנית נוספת;
- וגם אם יגיע עד בן זכאי הוא לא ייצר שם צומת ומעבר חציה.

27. כדי להבטיח מרחב הליכתי ומתפקד בצורה טובה, התוכנית צריכה לא לבטל את רחוב חסדא אלא להיפך: להמשיך אותו דרומה כך שיתחבר לבן זכאי, וגם ייצר צומת ומעבר חציה על בן זכאי.

28. מאחר שהתוכנית הנוכחית אינה מגיעה עד בן זכאי, צריך להתחיל בסימון הרחוב בתוכנית זו – ולסמן לתוכנית העתידית בחלקו הדרומי של הבלוק, שתצטרך להמשיך את הרחוב עד בן זכאי, כאשר תקודם בעתיד.

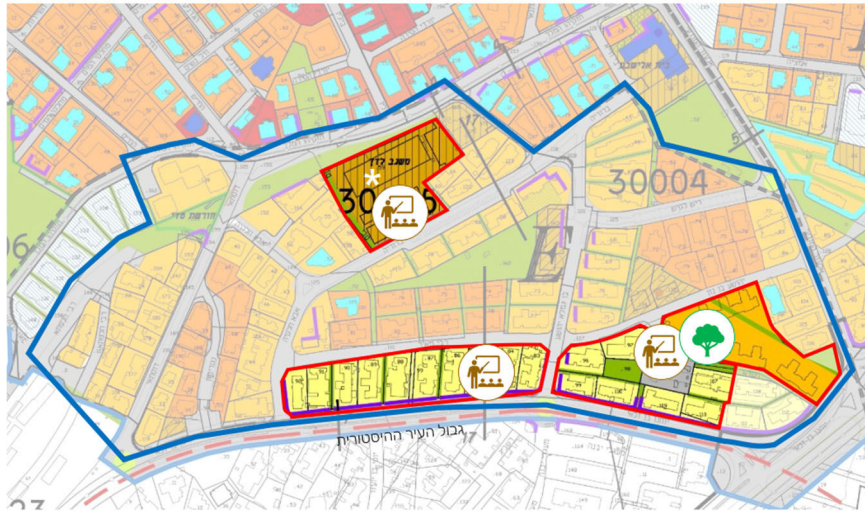


29. ככל שייטען שיצירת דרך בשטח זה תגרע מתא השטח בייעוד מבני ציבור – אציין שתא שטח 401 הוא ממילא בגודל חלקי, ולא יוכל לשמש עבור ביי"ס כל עוד לא יושלם בעתיד ע"י הרחבתו לכיוון מערב (בתוכנית עתידית שכנה).

30. תא שטח 401 הוא כאמור מגרש בייעוד מוסדות ציבור, בשטח של 2 דונם בלבד. בשטח מצומצם זה לא צפוי לקום בית ספר יסודי – השטח ככל הנראה מיועד בכל מקרה להתרחב בהמשך, בהתבסס על התוכנית השכנה שצפויה להתקדם בעתיד בחלקו הנוסף של הבלוק ("התוכנית העתידית").

31. ניתן לראות בתיקון תוכנית האב לדרום קטמון ("מתחם ברוריה", אושרה בוועדה המחוזית ביום 6.3.23) שמתוארים "מרחבי חיפוש" לביי"ס יסודי, והשטח המצוין הוא 3.6 דונם – כלומר שהשטח של 2 דונם שמוקצה בתא שטח 401 הוא רק כמחצית מהמגרש הנדרש לביה"ס.

« מרחבי חיפוש לצרכי ציבור גדולים:



- מגרשים לבי"ס יסודי (טיפוס C - 12 כיתות - 3.6 דונם) עבור 650 יח"ד
- בתי ספר על יסודיים מחוץ לשכונה
- אפשרות לשילוב צורכי קהילה וגגות ירוקים בבתי הספר
- שצ"פ (1.5+ דונם)

* מתחם משגב לדר כלל שיידוש שינוי יעוד לכל המגרש, הנחת העבודה היא כי במגרש הצפוני יבנו לכל הפחות כ- 200 יח"ד. היקף הבינוי המוצע תואם את עקרונות תכנית האב ולא דווקא מעיד על התכנות כלכלית.

32. גם בנספח החברתי המצורף למסמכי התוכנית שבנדון, ניתן לראות בעמוד 9 מפה (שכנראה מתארת גרסה קודמת של הפרויקט, ללא מתחם האו"ח הדרומי), שבה רואים קומפילציה עם התוכנית העתידית, ואפשר לראות שהשטח בייעוד מוסדות ציבור נועד להתרחב מערבה **בהמשך** – מן הסתם על מנת להכיל בית ספר יסודי.

תכנון מוצע



ASDEN
ISRAEL

33. לאור האמור, אין בעיה להוסיף את הדרך הנצרכת על חשבון תא שטח 401 – ולהשלים את המגרש החום בהמשך לגודל הנדרש לבי"ס, בתוכנית העתידית הסמוכה.

34. אם לא רוצים לגרוע שטח גדול מדי מהמגרש החוס, ניתן לסמן את הדרך בחתך דו סטרי מינימלי, של כ-10 מטר בלבד (מדרכות 2+2, מיסעה 5.5), או אפילו בחתך חד סטרי מינימלי (8-9 מ').

35. יתרון נוסף של הותרת רחוב חסדא (והמשך שלו בעתיד דרומה עד בן זכאי), הוא ביכולת **לאפשר כניסה לחניון התת קרקעי של הפרויקט מרחוב חסדא, ולא רק מיהושע בן נון**.

36. בגרסה המופקדת מסומנות 2 רמפות כניסה ויציאה לחניון, שתיהן על יהושע בן נון, עם מרחק של כ-50 מ' בלבד ביניהן. לפי טבלה 1.7 לתקנון, מיקום הכניסות הוא מחייב (!).

37. מאחר שיהושע בן נון הוא חד סטרי, וחלקו המזרחי יישאר צר (חתך הדרך אינו מורחב במסגרת התוכנית, בניגוד לחלקו האמצעי) – הרחוב כנראה יישאר חד סטרי, ושתי כניסות החניון על יהושע בן נון צפויות ליצור עומסים ברחוב.

38. לעומת זאת – הוספת רחוב חסדא, ומיקום אחת משתי רמפות הכניסה והיציאה על רחוב חסדא, תאפשר לחלק נכון יותר את הכניסות והיציאות לחניון; וכאשר התוכנית העתידית תייצר את החיבור לבן זכאי, מיקום הכניסה לחניון על חסדא יהיה טבעי הרבה יותר מאשר 2 כניסות צמודות על יהושע בן נון.

39. יתרון נוסף של הותרת רחוב חסדא (והמשך שלו בעתיד עד בן זכאי), הוא **ביכולת לשרת תנועתית את בית הספר היסודי העתידי**.

40. כיום תא שטח 401 (שכולל גם ילדים שצפוי להישאר שם גם בעתיד) אמור לקבל את כל העלאת והורדת התלמידים, וחניות המורים וכו' – רק דרך יהושע בן נון הצר והחד סטרי.

41. לעומת זאת – הוספת רחוב חסדא עד בן זכאי תוכל לפצל את התנועות, לרדד את העומסים ולאפשר גמישות גדולה יותר במיקומי ההעלאה וההורדה של התלמידים.

42. יתרון נוסף של הותרת רחוב חסדא, והעברת אחת משתי רמפות הכניסה לחניון אליו, היא ביכולת לשמר יותר עצים בוגרים - לדוגמה עץ מס' 10 בנספח העצים הבוגרים, שנמצא ממש על הרמפה המזרחית.

43. יתרון נוסף של פיצול הרמפות לשני רחובות נפרדים, הוא בהקשר לפינוי האשפה: לפי סעיף 6.1 בינוי ס"ק 4, לתקנון התוכנית, "מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה וחדרי שנאים, ימוקמו בתת הקרקע". משמע, דרך הרמפות לתת הקרקע יצטרכו להיכנס ולצאת לא רק רכבי הדיירים אלא גם רכבי איסוף האשפה של עיריית ירושלים. פיזור הכניסות ל-2 מיקומים שונים, יוכל לסייע גם בהפחתת הגודש בהיבט זה.

44. לסיכום האמור עד כה :

45. בדופן המזרחית של תא שטח 410, מתבקש לסמן זכות דרך מצפון לדרום, ברוחב כ-10-8 מ', במקום "זכות מעבר" ברוחב 2 מ' שסומנה.

46. תרומת הדרך המוצעת היא ב:

- יצירת מעבר חציה על בן זכאי (כשהדרך תימשך דרומה ותגיע לבן זכאי בתוכנית עתידית), לטובת מרחב הליכתי סביב הרק"ל;
- פיצול הבלוק הגדול (25 דונם) ותמיכה בהליכתיות בשכונה;
- שירות תנועתית טוב יותר לחלקו המזרחי (מגורים) והמערבי (בי"ס) של הבלוק;
- פיצול וריווח מיקומי רמפות הכניסה והיציאה לחניון התת קרקעי של הפרויקט;
- שירות תנועתית טוב יותר לבית הספר העתידי;
- יכולת לשמר יותר עצים בוגרים;
- הפחתת ופיזור העומס הנובע מאיסוף אשפה בתת הקרקע.

47. לחלופין: ככל שלא תתקבל הבקשה לסמן בתוכנית זכות דרך (רחוב חסדא) מצפון לדרום, אלא רק מעבר רגלי – אבקש שיסומן בתשריט לא רק "זכות מעבר" ברוחב 2 מטר, אלא **ייעוד שביל ברוחב משמעותי (4-6 מ')**.

48. ככל שיסומן שביל (שגיע עד בן זכאי בהמשך), הדבר יגדיל את הסיכוי שיבוצע בסופו של דבר מעבר חציה על בן זכאי.

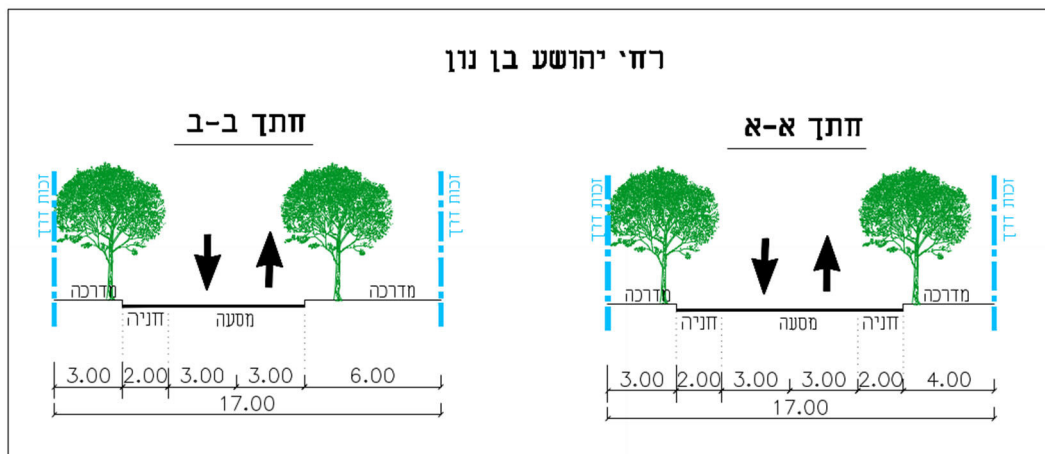
49. לחלופין: ככל שאף אחת מהבקשות לא תתקבל, ולא יסומן לא רחוב ולא שביל – **יש לבצע תיקונים בתשריט:**

- בחלק המזרחי של תא שטח 401 יש להצמיד את סימון "זכות המעבר" לגבול תא השטח.
- בחלק המערבי של תא שטח 401 יש להרחיק את סימון קו הבניין מגבול תא השטח, כדי לא לאפשר בינוי על שטח זכות המעבר.

ד. הסדרת זכות הדרך לכל אורך יהושע בן נון עד אלעזר המודעי

50. רוחב זכות הדרך הקיימת כיום ברחוב יהושע בן נון הוא כ-10 מ'.

51. כחלק מתשריט התוכנית, מוצעת הרחבה של זכות הדרך בקטע באורך כ-110 מ', מתוך מקטע שאורכו 240 מ' (בין אלעזר המודעי לבן גמלא). על פי החתכים בנספח התנועה של התוכנית, רוחב הדרך במצב היוצא הוא 17 מ', והוא מתוכנן כרחוב דו סטרי:



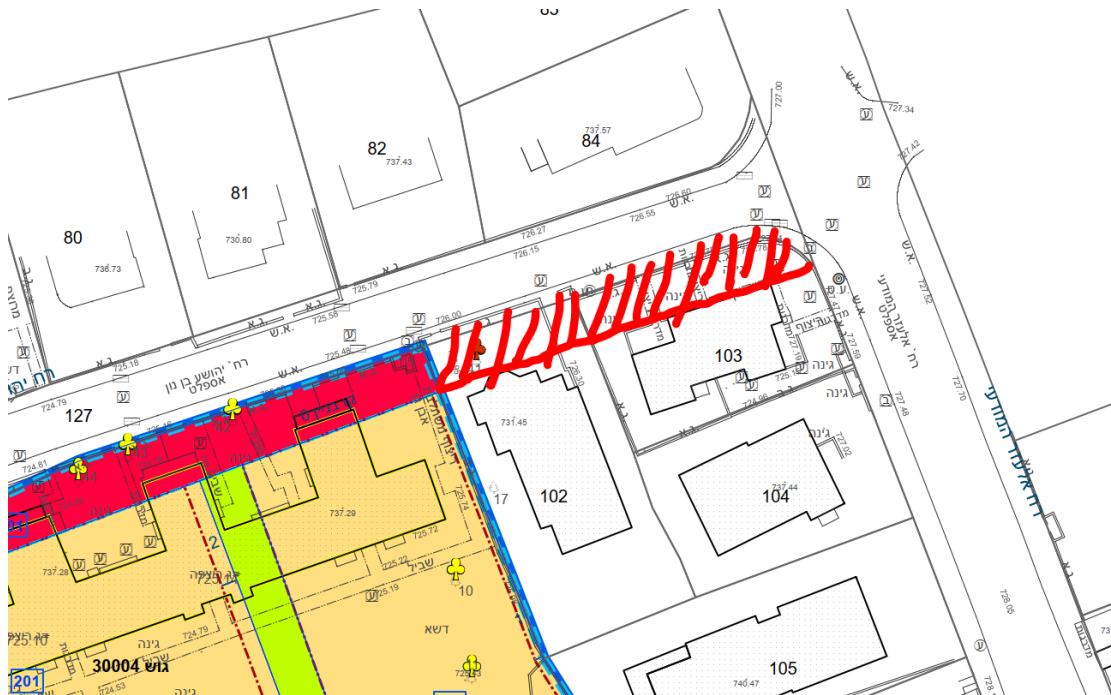
52. אך כאמור, מדובר רק בחלק מקטע הרחוב – **החלק שמזרחית לפרויקט (עד רח' אלעזר המודעי) אינו מורחב**, וגם החלק שמערבית לפרויקט (עד רח' בן גמלא) אינו מורחב. בתצורה זו, ספק אם ניתן יהיה להפוך את הרחוב לדו סטרי.

53. הותרת הרחוב כחד סטרי, לאחר הוספת 320 יח"ד ובי"ס עתידי, צפויה ליצור עומסי תנועה גדולים.

54. בעוד שהחלק המערבי של רח' יהושע בן נון עוד עשוי להיות מורחב במסגרת תוכנית עתידית (לחלקו המערבי של הבלוק), **החלק המזרחי של רח' יהושע בן נון גובל במבנים שאינם צפויים להתחדש באמצעות תב"ע**: במבנה בחלקה 103 כבר בוצע לפני מס' שנים פרויקט הוספת קומות; והמבנה בחלקה 102 הוא מבנה לשימור. כך שללא התערבות תב"עית, רוחב זכות הדרך לכיוון מזרח (החיבור לאלעזר המודעי) צפוי להישאר ברוחב מצומצם.

55. יצוין שבמסגרת תיקון תוכנית האב לדרום קטמון (החלטת הוועדה המחוזית בעניין 'מתחם ברוריה' מיום 6.3.23) נאמר בסעיף 21: **"רחובות המוצעים בתוכנית התנועה כרחובות דו סטריים יורחבו ל-16 מ', באמצעות הפרשה משני צידי הדרך, או בצד אחד בהתאם לנסיבות באותו מקום"**.

56. לאור האמור, מתבקש להרחיב את הקו הכחול ולהרחיב את זכות הדרך באמצעות הפקעת הגינות הקדמיות של המבנים בחלקות 102 ו-103. כך זכות הדרך של יהושע בן נון תוכל להיות ברוחב אחיד (17 מ' או 16 מ') מאלעזר המודעי עד לרח' חסדא, כמתואר באיור להלן:



57. לחלופין, יש לסמן בנספח התנועה בחלקו המזרחי של הרחוב את זכות הדרך האמיתית של רח' יהושע בן נון (נספח התנועה מציג רוחב זכות דרך רחב בהרבה מ-10 המטרים הקיימים), ולהציג בנספח התנועה חתך דרך דו סטרי מוצע בחתך זה. לדוגמה: 5.5 מ' מיסעה דו סטרית + 2.75 מ' לכל אחת משתי המדרכות; ללא רצועות חניה.

ה. צמצום דירות גן:

58. סעיף 6.1 בינוי ס"ק 10 קובע "לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לשצ"פ בתוכנית, והשטח ישמש כשטח פתוח מגוון לטובת כלל דיירי המבנים למעט יחידות הדיור המופיעות בנספח הבינוי".

59. בפועל, לפי המופיע בנספח הבינוי, כמעט כל הדירות בבינוי המרקמי אשר פונות לשצ"פ (וגם חלק מאלו שפונות לרחוב יהושע בן נון), מפנות אל המרחב הציבורי דירות גן.



60. על מנת להבטיח ממשק מיטבי בין הפרויקט למרחב הציבורי, ולשמור על מרחב ציבורי מזמין והליכתי, יש להרחיב ולדייק את ההוראה הנ"ל בתקנון ולקבוע כי לא יותרו כלל דירות גן בהפניה למרחב הציבורי – לא בחזיתות הפונות לשצ"פ וגם לא בחזיתות הפונות לרחוב; וכן לתקן בהתאם את נספח הבינוי.

ז. "חזית פעילה" בתא שטח 101:

61. 6.1 בינוי ס"ק 8: "חזית הבניין המערבית בתא שטח 101 תתוכנן ככל הניתן ברצף אחד, ליצירת חזית רציפה ופעילה".

62. המטרה המתוארת בסעיף היא חיובית, אבל ניסוח הסעיף הנ"ל אינו ברור.

63. על פי טבלה 5 תא שטח 101 אינו כולל זכויות שאינן למגורים – כלומר אינו כולל מסחר, תעסוקה או שטחים ציבוריים – שימושים שנהוג להפנות כחזית פעילה כלפי המרחב הציבורי. בנוסף, כאמור לעיל התשריט אינו מסמן חזית פעילה בתא שטח 101 (או בכל תא שטח אחר). לאור האמור לא ברור מה אמורה לכלול אותה "חזית רציפה ופעילה" שמוזכרת בסעיף 6.1.

64. לאור האמור יש לתקן את התוכנית, בהיבטי תקנון, תשריט ונספח בינוי, על מנת לבטא באופן ברור את החזית ה"רציפה ופעילה" שהתוכנית התכוונה להפנות מתא שטח 101 כלפי השצ"פ.

ז. הבהרת סעיף 4.2.2. ס"ק א.3 לתקנון:

65. בנוגע לתא שטח 201 לאורך רחוב יהושע בן נון, נאמר בתקנון בסעיף 4.2.2 ס"ק א.3. – "בתא שטח 201 יותר הקמה של שני מבנים, בהתאם לעקרון התכנוני המופיע בנספח הבינוי"

66. ההוראה הנ"ל אינה ברורה. נספח הבינוי אינו מחייב, למעט 2 נושאים נקודתיים שמצוינים במפורש בטבלה 1.7 (מיקום ההפרשות המבונות, ומיקום החזיתות המסחריות).

67. אם רוצים להתבסס על נספח הבינוי לעניין אופן העמדת המבנים, יש לציין זאת בטבלה 1.7. אחרת, המשפט אינו מובן, ואינו מאפשר להבין מהתוכנית איך העמדת המבנים תיראה, וכיצד הם יפגשו את המרחב הציבורי של רחוב יהושע בן נון.

ח. השמשת גגות קומות המסד:

68. בתקנון סעיף 6.2 ס"ק ג.4 נכתב "יהיה ניתן להשמיש את גגות המגדלים וקומות המסד לשימוש דיירים".

69. כחלק ממגמת הציפוף וייעול השימוש בקרקע, גגות המבנים מהווים משאב חשוב שיש לתת עליו את הדעת ולטפל בו בהתאם - בהיבטי קהילה, אנרגיה, ניהול נגר ועוד.

70. לפיכך, בנוגע לקומות המסד, בפרט אלו המופנות כלפי רחוב בן זכאי – אבקש לחייב (ולא רק לאפשר) את השמשת הגגות כחזית חמישית (כולל היבטי גג ירוק מגונן, ניהול נגר וכו'), ובנוסף אבקש לאפשר שימוש ציבורי בגגות אלו כחלק מהמרחב הציבורי המתקבל במסגרת הפרויקט.

ט. הוספת פירוט נדרש בתוכנית פיתוח 1:500:

71. בסעיף 6.1 ס"ק 5 נאמר "יותר למקם מעל הקרקע ומחוץ לקווי הבניין כניסה נפרדת לחדר טרפו, פתחי אוורור, ארונות מערכות כגון ארון מים ראשי, וכיו"ב".

72. כידוע, אלמנטים טכניים מסוג זה, שאינם מופיעים בתוכנית הבינוי, בסופו של דבר הם בעלי השפעה רבה על ממשק הפרויקט הבנוי עם המרחב הציבורי הסובב אותו.

73. לכן אבקש לעבות את סעיף 6.11 ס"ק כא.6 (העוסק בפירוט הנדרש בתוכנית פיתוח 1:500) ולכתוב בו:

"תשתיות ופתרונות למתקנים הנדסיים וטכניים, כגון אצירת אשפה, חדרי שנאים, חדר טרפו, פתחי אוורור, ארונות מערכות כגון ארון מים ראשי וכדומה, ואופן שילובם בתכנון".

י. עיצוב המגדלים:

74. בתקנון בסעיף 6.2 ס"ק ד.6 נאמר "תכנון ועיצוב המגדלים בתוכנית יאופיין בפשטות גאומטרית ככל הניתן ללא שבירה של מעטפת החזית".

75. בשנים האחרונות הופיע "טרנד" אדריכלי של עיצוב חזיתות מגדלים כך שמיקום החלונות והפתחים מאופיין בא-סימטריות ובפיזור אקראי של פתחים לאורך ולרוחב החזית.

76. לאור המופע המשמעותי של הבינוי המוצע, והחותם הוויזואלי שלו למרחק רב, ועל מנת להימנע ממופע ויזואלי צורם על סף אזור המושבות וקטמון, אבקש להוסיף למשפט הנ"ל את המילים הבאות: "וללא שבירה של סימטריה ושל רציפות מופעי הפתחים והחלונות".

77. בנוסף, יש לאסור על שיבוץ שלט מואר על המגדלים, הכולל את שם היזם או שם הפרויקט. דבר זה נעשה בפרויקטים שונים ומהווה מפגע ויזואלי ותאורתי.

יא. צמצום גדרות וקירות תמך:

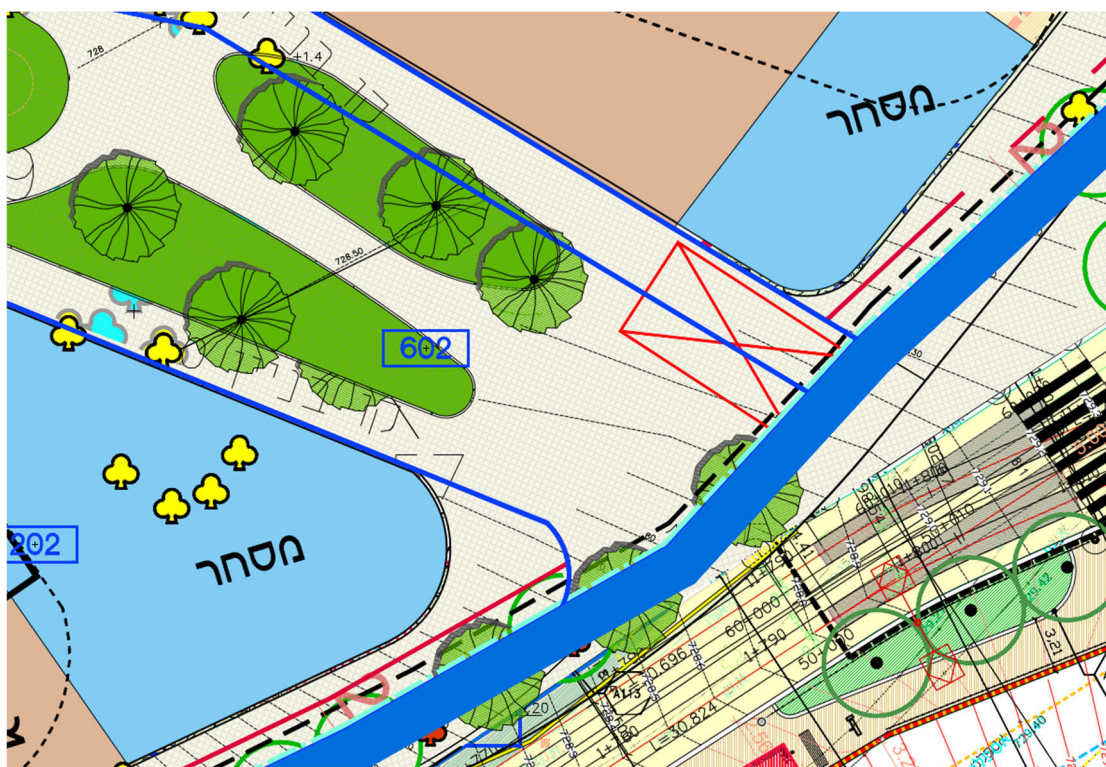
78. על מנת להבטיח ממשק מיטבי בין הפרויקט (שטחים פרטיים וציבוריים) לבין המרחב הציבורי הסובב, אבקש להטמיע הוראה ברוח הסעיף הבא:

"גובה גדרות אטומות או קירות תמך, במידה ונדרש להקימן, כלפי הרחוב, יאפשר מבט חופשי מהרחוב אל המגרש וממנו ויכלול פיתוח מרוכך כגון צמחייה טיפוסית בגובה המותאם להולכי רגל במפלס הרחוב. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו באישור רשות הרישוי".

יב. אופן המעבר מצומת אורנים לשטח השצ"פ:

79. בסעיף 5 להחלטת הוועדה המחוזית מיום 12.8.24 נאמר: "יתרת שטח המגרש המתקבל (ללא תכסית הבינוני המוצע כאמור) יקבע ביעוד שצ"פ אשר יאפשר מעבר רציף בין ציר הרק"ל לרחוב בן זכאי לבין השצ"פ המרכזי המוצע בפנים המתחם".

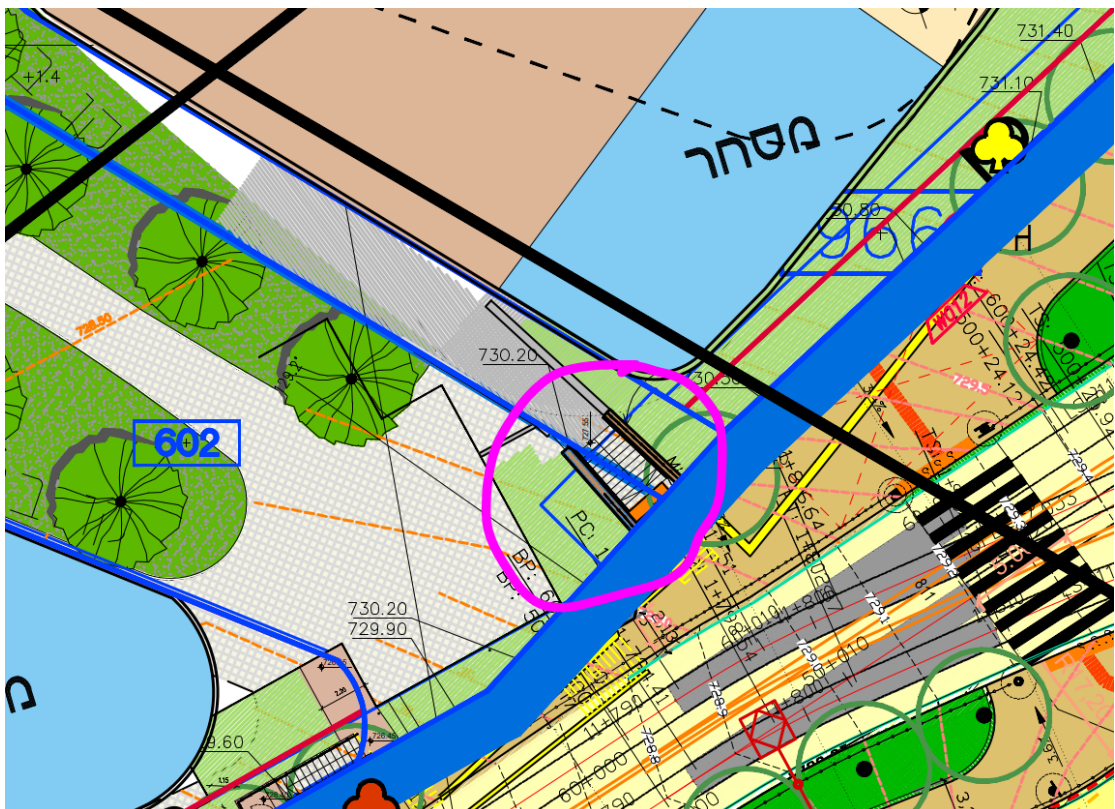
80. בנספח הפיתוח (נוף) כל השטח שבין 2 המגדלים נראה כמדרון אחיד ללא מדרגות:



81. וכך גם בהדמיה שמצורפת במסגרת נספח הבינוי – המעבר בין השצ"פ לרחוב בן זכאי (בצד המרוחק של ההדמיה) נראה כמדרון מתון אחיד, שמאפשר מעבר רציף:



82. עם זאת, בנספח הבינוי בתוכנית מפלס הקרקע מסתמנת תמונה אחרת, שבה בין מפלס הרחוב למפלס השצ"פ יש גרם מדרגות צר, שמשני צדדיו ככל הנראה קירות תמך :



83. על מנת לעמוד בהוראת סעיף 5 להחלטת הוועדה המחוזית (שצוטטה לעיל) בנוגע ל"מעבר רציף", למנוע אי בהירות, ולהבטיח ממשק מיטבי בין המרחב הציבורי של צומת אורנים לשצ"פ המשמעותי המוצע בתוכנית – אבקש להוסיף לתקנון התוכנית סעיף שיבהיר שהחיבור בין

מפלס הרחוב למפלס השצ"פ יהיה באמצעות מדרון מתון ורחב, ולא באמצעות גרם מדרגות בודד.

יג. חניות אופניים במרחב הציבורי ובחניון הפרויקט

84. לאור חשיבות השימוש בתחבורה חלופית לרכב הפרטי, ועל מנת להקל ולייעל את שימוש תושבי השכונה (והפרויקט) בחניות לאופניים, יש לחייב בהוראות למקם אותן במיקומים נוחים, ולייצר דרכי גישה נוחות אליהן.

85. סעיף 6.4 לתקנון ("חניה") מכיל התייחסות מינימלית ביותר לנושא חניות האופניים בפרויקט – קביעת מספרם בהתאם לתקן התקף, וקביעת מעלית אחת לחניון האופניים שתהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים.

86. נספח התנועה מונה בטבלת מאזן החניה 519 חניות אופניים נדרשות ומתוכננות, ומציג מקבצי חניות אופניים בכל קומות החניון – החל מקומה מינוס 1 ועד לקומה מינוס 4, שמכילה 192 חניות אופניים; כלומר למעלה משליש מחניות האופניים מתוכננות בקומה מינוס 4 (!). מי שמכיר את השימוש באופניים יודע שאין סיכוי שאדם שרוצה להשתמש בהם על בסיס קבוע, יחנה אותם במרתף מינוס 4.

87. התוצאה של מימוש נספח התנועה הנוכחי, תהיה אחת משתיים: או פגיעה ביכולת להשתמש באופניים, או פגיעה בנראות השטחים הציבוריים, משום שבפועל אנשים יחנו את האופניים במקום הנוח ביותר ולא יטרחו להשתמש בשטחי החניה שיסומנו במרתפים העמוקים.

88. לאור האמור, יש לחייב בתוכנית הקמת 2 סוגי חניוני אופניים עיקריים:

- "חניות אופניים לטווח קצר" - חניות מקורות בשטחי הפיתוח, מחוץ לבניינים, שמאפשרות את הגישה הנוחה ביותר;

- "חניות אופניים לטווח ארוך", הממוקמות בתוך הבניינים, בקומת הכניסה או לכל היותר בקומת המרתף הראשונה (מינוס 1), בקרבה למעלית או לרמפה.

89. יש לקבוע שתכנון חניוני האופניים יהיה ע"פ הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים" של מינהל התכנון (אוקטובר 2020).

90. בנוסף להנחיות המדריך כנ"ל, אבקש לקבוע הנחיות ברוח הסעיפים הבאים:

91. גישה לחניית אופניים לטווח ארוך הנמצאת בקומת מרתף תיעשה ללא צורך להוליך את האופניים בתוך מבנה וללא צורך בפתיחה של יותר מדלת אחת. התכנון ייעשה באחת משתי הדרכים הבאות (או בכל פתרון אחר העונה להגדרה הנ"ל, באישור מהנדס העיר):

- תשתית הרכיבה תתוכנן בשביל אופניים נפרד, ובשביל מסומן לאורך כל הדרך בתוך החניון עד מתקן החניה שימוקם במרתף העליון. שביל האופניים יהיה בשיפוע המאפשר רכיבה לכל רוכב, על פי שיקול דעתו של יועץ התנועה.

- גישה דרך מעלית בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית. יש למקם לפחות שתי מעליות כאלו, בנגישות מרבית לחזיתות הפונות לרחובות המשיקים.

92. לחלופין, ככל שלא מעוניינים לרדת לרמת פירוט כנ"ל במסגרת מסמכי התוכנית בכל הנוגע לתשתיות האופניים, אבקש שהתקנון יקבע שהנחיות לעניין חניות אופניים כנ"ל יוטמעו במסגרת תוכנית בקני"מ 1:500 כתנאי להיתר.

93. בנוסף: בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 6.3.23 אשר אימצה את תיקון תוכנית האב לדרום קטמון (מתחם ברוריה), נקבע לעניין חניות אופניים במרחב הציבורי בסעיף 20.8:

20.8. בכל תכנית הסמוכה לתחנת רק"ל, תבדק האפשרות להסדרת חניות אופניים ציבוריות בסביבת תחנת הרק"ל, עם חיבור לשביל אופניים.

94. לאור האמור, יש לקבוע במסגרת מסמכי התוכנית הסדרת חניות אופניים ציבוריות בממשק המגדלים עם בן זכאי (בקרבת תחנת הרק"ל המתוכננת על בן זכאי).

יד. הערות ותיקונים נוספים לעניין תקנון התוכנית

95. בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 8.1.24 על הפקדת התוכנית, נאמר בסעיף 10:

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 ניווד שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.

96. על אף האמור בהחלטה הנ"ל, בתקנון התוכנית נקבעה הוראה על סטייה ניכרת בהקשר אחד בלבד: סעיף 6.16 להוראות, בנוגע לזכויות המותנות בקרן תחזוקה.

97. **בהתאם לסעיף 10 להחלטת הוועדה המחוזית, יש להטמיע בתקנון הוראות על סטייה ניכרת ביחס לנושאים הבאים:**

- מס' קומות
- קווי בניין
- שימושים להפרשות מבונות
- איסור ניווד שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים

98. בסעיף 4.1.2 ס"ק א' יש טעות סופר – במקום "בתא שטח 203" צ"ל "בתא שטח 202" (שכן מדובר על ייעוד 'מגורים מסחר ותעסוקה', אשר חל בתא שטח 202).

99. בסעיף 4.2.2 ס"ק א.2. יש טעות סופר – במקום "בתא שטח 202 יותר הקמת מגדל" צ"ל "בתא שטח 203" (שכן מדובר על המגדל בייעוד מגורים, אשר חל בתא שטח 203).

על החתום :

יאיר בן גד

אדריכל ומתכנן ערים

yairbg@gmail.com

תצהיר

אני, _____ יאיר בן גד, נושא ת.ז. 035921873, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלהלן:

1. אני מגיש תצהיר זה כתמיכה בהתנגדות לתוכנית מס' 101-1024645 "פינוי בינוי רחוב חסדא ויהושע בן נון, ירושלים" המוגשת מטעמי.

2. בבעלותי דירה ברח' מעגלי יבנה הסמוך לתוכנית, ואני רואה עצמי נפגע פוטנציאלי על ידי התוכנית שבנדון.

3. כל הפרטים הכלולים בהתנגדות הנ"ל נכונים למיטב ידיעתי והבנתי.

4. אני מצהיר כי זה שמי, זוהי חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.



חתימה

19.6.25

תאריך

אישור

אני, שמואל הורביץ, עו"ד מרחוב הרב קוק 8 בעיר ירושלים מאשר/ת בזה כי ביום 19.6.25 הופיעה בפניי מר/גב' יאיר בן גד המוכרת לי באופן אישי / שהזהרה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 035921873, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת וכי מתהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא מתעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

שמואל הורביץ, עו"ד
מ.ר. 81638

חתימה

שמואל הורביץ, עו"ד
מ.ר. 81638

חותמת

3/6/25

לכבוד

ועדת המשנה להתנגדויות

ועדה מחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית פינוי בינוי ברחוב חסדא - בן זכאי (101-1024645)

שלום רב,

מינהל קהילתי גינות העיר מתכבד להגיש התנגדות לתכנית שבנדון מס' 101-1024645 במתחם רחוב בן זכאי, חסדא ויהושע בן נון שהופקדה להתנגדויות.

מדובר בתוכנית פינוי בינוי החלה על שטח של כ-14 דונם בין רח' יהושע בן נון ורח' בן זכאי. התוכנית כוללת הריסה ובנייה של 2 מתחמים (כל אחד מהם מתחם איחוד וחלוקה נפרד):

- הראשון – כולל את חלקה 101 עליה בנויים כיום 4 מבנים עם 144 דירות (יהושע בן נון 39-37-35, חסדא 6-4-2).

- השני – כולל את חלקות 149 (חסדא 3), 157 (בן זכאי 4) ו-155 (בן זכאי 6) עליהן בנויים כיום 50 יח"ד.

מיקום התוכנית באזור דרום קטמון הישנה, אזור שנמצא בגזרת גינות העיר שגם נכלל בגבולות תכנית אב המושבות.

מינהל קהילתי גינות העיר רואה בחיוב את התחדשות תשתיות השכונות ההיסטוריות וייצור של דירות חדשות כדי למשוך אוכלוסיות צעירות לעיר ההיסטורית.

עם זאת, המינהל רואה בדאגה תכניות כמו התוכנית המוצעת, שחורגת באופן משמעותי מהמדיניות במקום. בהתנגדות להלן, המינהל מציג את הנקודות המשמעותיות של התכנית מבחינת המרחב הציבורי וגם מציע פתרון חלקי העוסק בשיפור נראות התכנית וצמצום הפגיעה הקשה לכל המרחב - בעיקר בנושא צל ורוח.

1. כללי

מדובר בתכנית פורצת גדר ומשמעותית מאד מכמה בחינות עבור השכונה והשכונות מסביב:

- התכנית אינה עומדת בהנחיות של מסמכי המדיניות המנחים: ירושלים 2000 / מדיניות רק"ל / עדכון מדיניות דרום קטמון עפ"י כושר הנשיאה של השכונה (בהובלת מהנדס העיר).
- התכנית אינה עומדת בתנאי הפרוגרמה שנקבעה בתכנית כושר נשיאה של השכונה (בהובלת מהנדס העיר) ועלולה לחסום תוכניות אחרות ונוספות של התחדשות עירונית בשכונה.
- התכנית אינה מציעה דיור בר השגה, למעט דירות עד 55 מ"ר.
- ההשפעה של התוכנית מרחיקת לכת, במיוחד הפגיעה הסביבתית:
- הן בכריתה מסיבית של כל העצים על החלקה - למעט 1 או 2 בשטח החום שיירדו בתכנון עתידי.

- והן ברוחות ובעיקר בצל כאשר בחורף (עפ"י הערכה ל-21/12) הצל ישפיע 74 בתים סמוכים שהפגיעה בהם בשעות השמש מגיעה גם עד ל-100%. צל המגדלים עלול להשפיע על בתים בדרום קטמון עד רחוב רבי חייא, ברחוב עמק רפאים, בשכונת בקעה וכל האזור דרומית מרחוב

אמציה במושבה היוונית. התכנית גם משפיעה באופן משמעותי על חשיפה לשמש של השטחים הפתוחים שהתכנית מציעה (שצ"פ). בקיץ, בגלל זווית וכיוון השמש, ההשפעה קטנה יותר (כ-20 בתים) וההשפעה עלולה להגיע עד לרחוב נפתלי בבקעה. ביוני, שוב, בגלל זווית וכיוון השמש, הצל משפיע בעשרות בתים ממעגלי יבנה בשעות הבוקר במערב ועד לרחוב אפריים וזבולון בבקעה בשעות אחר הצהריים במזרח.

- לגבי גגות חשופים (דודי שמש ומרפסות גג של בתים שכנים) עפ"י הטבלאות בנספח איכות הסביבה, 7 בתים לא יקבלו שמש בכלל, ול-3 בתים מצטמצמת החשיפה לשמש לכ-50%. כ-60 בתים יקבלו בין 2 ל-4 שעות שמש (כמחצית מהשעות שהם מקבלים היום). תוצאות דומות מתקבלות בנספח לגבי חשיפה לשמש של החזיתות הדרומיות בבית השכנים כאשר 5 בתים לא מקבלים שמש בכלל, 7 בתים מקבלים בין שעה לשעה וחצי וכל השאר עד 4 שעות בלבד.
- לגבי שטחים פתוחים בקרבת התכנית (שצ"פים קיימים, גנים ובתי ספר) לרבות בדיקה שעתית של השפעת הצל במרחב - הם יקבלו עד 4 שעות שמש ביום בחורף.
- לגבי השטח הציבורי המוצע בתכנית (שצ"פ) הוא מקבל עד 4 שעות שמש ב-33% משטחו בחורף. זאת אומרת שהשטח יהיה בצל רוב הזמן.
- בניה מסיבית של 2 מגדלים של 43 ו-36 קומות, בניגוד למדיניות הקיימת (מדיניות ציפוף לאורך קו הרק"ל מ-2019): למגרשים מעל דונם שאינם בקו רכס (כמו במקרה של התכנית שבנדון) גובה הבינו מגיע עד ל-18 קומות.
- התכנית מציעה שצ"פ במרכז החלקה שאינו משרת את תפקידו: השצ"פ יהיה רוב הזמן בצל ולא ניתן יהיה לשהות בו. כמו כן, השצ"פ יהיה מושפע מרוחות ומנהרת רוח שהתכנית מייצרת כלפי דרום, דרום מזרח ודרום מערב, הכיוון של הרוח השליטה בעיר (עפ"י תחנה מטאורולוגית 'ג'נרלי'). כל זאת, מתוך תסקיר איכות הסביבה שצורף למסמכי התכנית.
- כמו כן, התכנית משפיעה באופן קיצוני על השכונה מבחינת התנועה: הכניסות והיציאות של חניות התכנית (563 עפ"י תקן מופחת) שוות ערך למחצית הכמות כל המכוניות הצפויות עד 2040 וכאשר צמתים רלוונטיים לתוכנית צפויים מראש להיות בכשל: בן זכאי-אורנים, בן זכאי-עמק רפאים וצמתים בשכונה: יהושע בן נון-אלעזר המודעי.

להלן התייחסות מפורטת לכל הנושאים:

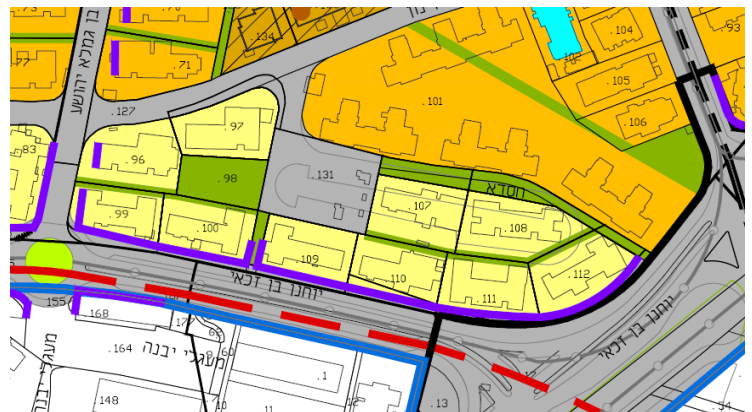
2. נתוני התוכנית:

- שטח התכנית: 14.1 ד'.
- יעודי קרקע: מגורים - מסחר - מבנים ומוסדות ציבור - שצ"פ - זכות דרך.
- מס' יח"ד נכנס: 194 ב-7 מבנים.
- מ"ר קיים: כ-13,000 מ"ר בנוי.
- מס' יח"ד יוצא: לכאורה, 512. בפועל: עוד 10 יח"ד לקרן תחזוקה + 10% דירות אופציונליות לפי הערה ט' לטבלה 5 בתכנית (51 דירות) + 20% דיוריות (43 דירות). סך הכל בחישוב שמרני: **606 דירות**.
- מ"ר מוצע: כ-48,855 מ"ר עיקרי + 20,525 מ"ר שירות מעל הקרקע = **69,380 מ"ר**.
- מספר דירות נכנסות: 194 לעומת דירות יוצאות: 606 = מכפיל $3.17 > 2.8$.
- חישוב ללא דיוריות: נכנסות 194 לעומת יוצאות 563 = מכפיל $2.9 > 2.8$.
- המכפיל הנ"ל לא כולל תוספות צפויות בכ-30% יח"ד

- תוספת יח"ד לשכונת דרום קטמון עפ"י כושר נשיאה של שכונת דרום קטמון (עפ"י דוח בהנחית מהנדס העיר): 1,359.
- אם התכנית מציעה בין 563-606 יח"ד חדשות נותרות 710-753 יח"ד לפיתוח כל השכונה. תכנית משגב לדרך מציעה כ-400-600 יח"ד. האם נלקח בחשבון כמה יח"ד נותרות להתחדשות של כל השכונה באופן מאוזן?
- אחוזי בניה מוצעים (עם שטח בית הספר): 350% (עיקרי) ו-495% (סה"כ) $< 475\%$.
- אחוזי בניה מוצעים (ללא שטח בית הספר): 408% (עיקרי) ו-578% (סה"כ) $< 475\%$.
- מספר הקומות וגובה הבינוי המוצע: ארבעה מבנים בני 8.5-9.5 קומות; מגדל אחד בן 2+34 קומות (36) ומגדל אחד בן 3+40 קומות (43). לכל מגדל נוספה קומה של "דירות מותנות", ויש להוסיף לכך קומה טכנית אחת למגדל ה"נמוך", 2 קומות טכניות למגדל ה"גבוה" (לא כולל גדרות ועיצוב אדריכלי של 8 מטרים).
- חריגה בגובה המגדלים: 2 + 34 < 18 קומות ו-40 + 3 < 18 קומות.
- שטח ציבורי: 2 ד'.
- פארק (שצ"פ): 3.8 ד'.
- שטחים ציבוריים מבונים: 1300 מ"ר.

3. מדיניות לבחינת התכנית:

- התוכנית הייתה שייכת לתוכנית אב למושבות.



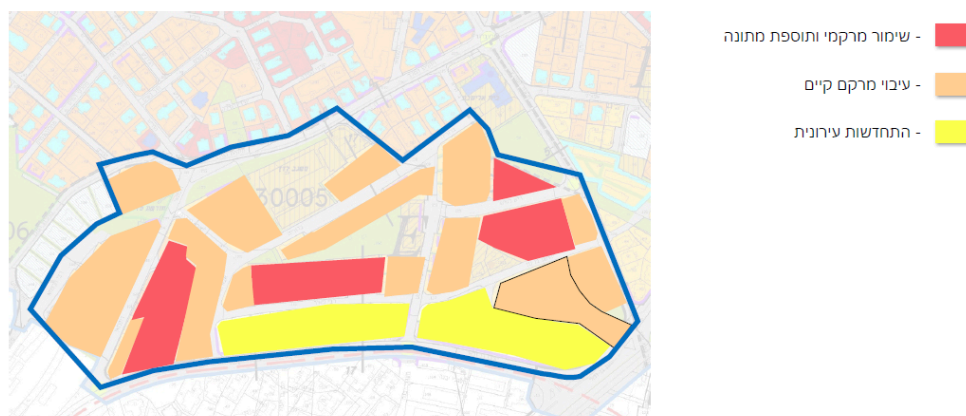
מתוך תכנית אב למושבות: כתום = 3 עיבוי מרקם קיים, צהוב = 4 התחדשות עירונית.

- ב-2019 התכנית הוחלפה למדיניות חדשה של עיבוי זכויות בניה וציפוף בניה לאורך הרק"ל. עפ"י המדיניות החדשה מותר במקום:
 - 7.1. במגרשים ששטחם פחות מדונם, בינוי בגובה של עד 9 קומות ועד 360% זכויות בניה.
 - 7.2. במגרשים ששטחם 1.5-1 דונם, בינוי בגובה של עד 12 קומות ועד 440% זכויות בניה.
 - 7.3. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם, בינוי בגובה עד 18 קומות ועד 720% זכויות בניה.
 - 7.4. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם הממוקמים בקו רכס, בינוי בגובה של עד 30 קומות ועד 1200% זכויות בניה, לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש לטובת שטחי ציבור.

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
תכנית	עד השטח הכלוא בקווי הבניין	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר יראה 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

מתוך מסמך מדיניות בניה לאורך צירי רק"ל שאושרה ב-2019

- ב-2023 מהנדס העיר יזם בחינת כושר הנשיאה של אזור דרום קטמון, על מנת לקדם מדיניות חדשה לבחינת תכניות להתחדשות עירונית. השינוי לא כלל את שאר אזור המושבות שתכנית אב למושבות ממשיכה להיות בו המדיניות התקפה. לגבי דרום קטמון, המדיניות החדשה נקבעה עפ"י כושר נשיאה של השכונה להתחדשות עירונית. עפ"י מסקנות הבדיקה, יש לשכונה 2 נקודות חלשות: (א) נושא השטחים הציבוריים שהאדריכלים הציעו לפתור ע"י גינות כיס ו(ב) צומת יהושע בן נון ואלעזר המודעי שהן בכשל אם התכנית תבוצע. התוכנית אושרה ב-2023 (מס' 2022963) ועל פיה ניתן לבחון את התכנית המוצעת:



מתוך החלטת הוועדה המחוזית לתכנית בדרום קטמון (6/3/2023)

מתוך מסמכי תכנית בחינת כושר נשיאה של דרום קטמון (2022)

עפ"י הגדרת האיזורים, האיזור של התכנית שייך לאזור מגורים 3 "עיבוי מרקם קיים". אזור המגדל הדרומי, הינו אזור 5 "התחדשות מיוחדת".

להלן התנאים עבור כל אזור:

12. **אזור מגורים 3 עיבוי מרקם קיים:** הוועדה תציין כי אזור זה, כפי שנקבע בתכנית האב, כולל את מרבית מבני השיכון במתחם. המלצת הוועדה המקומית לקידום התחדשות באזור זה היא לקידום בינוי בגובה של 10-12 קומות, בשטח מרבי של 475% בנייה ותכסית מרבית של 50%.

15. בהתאם לכל האמור לעיל, הוועדה סבורה כי נכון להגדיר את המתחמים אשר הוצגו בדיון **"כאזור מגורים 5 התחדשות מיוחדת"**. בהתייחס למתחמים אלה (תשעה במספר) יקבע כי כל מתחם יקודם ככל הניתן כחטיבה מתחמית אחת שתכלול לפחות ארבעה מבנים, ותאפשר חידוש ושיפור מרביים של המרחב הציבורי. במסגרת התכניות המפורטות תיבחן תבנית הבנייה והיקפה, לרבות חלופה הכוללת שילוב של בנייה בגובה של עד 18 קומות לצד בנייה מרקמית בגובה של עד שש קומות. כן תבחן האפשרות לכלול תבנית בניה טורית במבנים אופקיים כדוגמת מבני השיכון הקיימים במתחם. בהמשך לאמור תותר קביעה של קו בניין 0 כלפי דרכים וזאת בהתאם לאופי העירוני של חזית המתחמים כלפי המרחב הציבורי, ולאור החשיבות של הרחבת הדרכים הנדרשת במתחם כולו.

עפ"י הנ"ל התכנית מציעה באזור מגורים 5 מגדל אחד בלבד (בחריגה של קומות) ללא בניה מרקמית של 6 קומות. כלומר- התכנית לא עומדת בהנחיות המדיניות של המקום. כמו כן, חשוב לציין כי הנחיות המדיניות קובעות כי התכנית המוצעת תאפשר "חידוש ושיפור מרבי של המרחב הציבורי". דהיינו, התכנית צריכה למסור לשכונה מרחב ציבורי טוב יותר ממה שהיה לפני הפרויקט. האם זה קורה?

כפי שנציג בהמשך, התוכנית פוגעת באופן אנוש במרחבים הציבורי והפרטי של השכנים במרחב ואינה משפרת אותו. נהפוך הוא. היא מצמצמת שעות שמש בשצ"פ שהיא מציעה, מצמצמת שעות שמש ל-74 בתים בשכונה, גורמת לכשל בתנועה בצומת מרכזי לשכונה ועוד! במונחים כאלה, התוכנית לא עומדת בעקרונות המדיניות ולכן המינהל מתנגד בתוקף לתכנית.

כפי שנציג בהמשך, התוכנית גם לא עומדת במדיניות מבחינת מספר יח"ד, מכפיל יח"ד, גובה ועוד. מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד לקידום התוכנית ומבקש לצמצם אותה עפ"י המדיניות הקיימת בשכונה.

להלן, הנקודות במפורט:

4. תנועה וחניה

התכנית מציעה להוסיף לשכונה כ-600 מקומות חניה בחניון תת קרקעי מתחת לכל שטח המגרש. לפחות 400 ממקומות החניה המיועדים לרכבים חדשים. גם בהנחה של מספר הדירות המצומצם ביותר, החניון אמור לפתור את בעיית החניה של תושבי המתחם הקיים ויח"ד החדשות. אך פתרון החניה אינו לוקח בחשבון 3 היבטים חשובים:

א. מספר מקומות חניה מחושב עפ"י תקן מצומצם (1:1). מקום חניה אחד עבור כל יח"ד - כולל עבור הדיירים של 2 מגדלי יוקרה. היכן יחנה כל רכב נוסף של דייר או אורח לדייר? כנראה, ברחוב. כך שהתכנית עלולה לפנות רכבים מחניון חוץ מוסדר למחצה (של הדיירים הקיימים שחנו בחניון חסדא) ולהוסיף מספר גדול יותר של רכבים ברחוב יהושע בן נון שהוא כבר היום עמוס. זאת, בלי לקחת בחשבון דיירים שיעדיפו לחנות ברחוב ולא להמתין ליציאה של מאות רכבים בזמנית כל בוקר, מהיציאה היחידה מהחניון.

7/1/2024

להפקיד את חו

30/03/2025

י"ר

תאריך

טבלת מאזן חניה - פרויקט התחדשות עירונית, מתחם המושבות תקן חניה ירושלים 5166

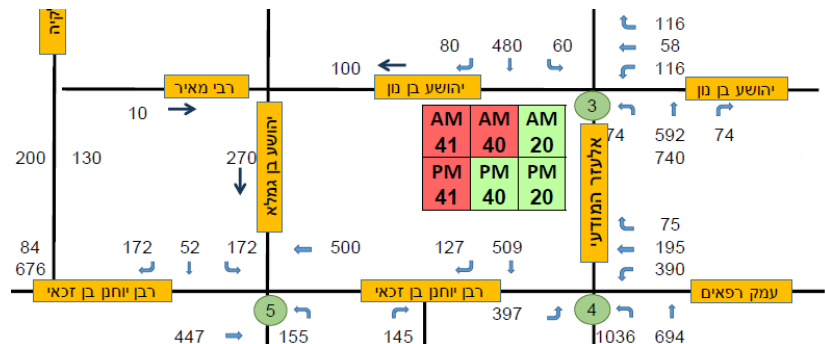
בניינים	שטח קרקע	כמות תקן (שטח עיגול)	חניית פרטית			חניה תפוצצית		חניית אופניים		חניה סטוכסנת - תקן מחפזות			
			תקן חנייה	מרחק	מרחק	מרחק	מרחק	מרחק	מרחק	מרחק	מרחק	מרחק	מרחק
בניין A בניין B בניין C בניין D	מגורים	32 יחיד	11	32	32	32	32	110	32	70	25	-1	+721.70
	מגורים	35 יחיד	11	35	35	35	35	110	35	73	44	-2	+718.70
	מגורים	38 יחיד	11	38	38	38	38	110	38		74	-3	+718.70
	מגורים	38 יחיד	11	38	38	38	38	110	38				
גני ילדים A+B בניין	380 נר	140	10	5	5	5	5			5		-1	+721.70
	143 יחיד	10%	14	14	14	14	14			14		-1	+721.70
	סה"כ		167	162	162	162	162			162			
מגורים	יחיד עד 55 מ"ר	36	0.21	7	7	7	7	110	36	13	20	-1	+721.70
	יחיד מעל 55 מ"ר	176	11	176	176	176	176	110	176	10	82	-2	+718.70
										6	10	-3	+715.70
										3	192	-4	+715.70
מסחר	300 נר	125	12	5	5	5	5	1200	1	1	6	-1	+721.70
	400 נר	150	8	4	4	4	4	1200	—	4		-1	+721.70
	212 יחיד	10%	21	21	21	21	21			21		-1	+721.70
	סה"כ		224	214	214	214	214			214			
מגורים	יחיד עד 55 מ"ר	16	0.21	3	3	3	3	110	16	36	52	-2	+718.70
	יחיד מעל 55 מ"ר	141	11	141	141	141	141	110	141	42	53	-3	+715.70
										5	39	-4	+715.70
										5	37		
מסחר	750 נר	125	30	13	13	13	13	1200	2	2	13	-1	+721.70
	1000 נר	135	29	4	4	4	4	1200	4	4		-1	+721.70
	500 נר	150	10	9	9	9	9			1		-2	+718.70
	157 יחיד	10%	16	16	16	16	16			16		-1	+721.70
סה"כ			229	187	187	187	187			187			
										163			
										65			
										519			

מחשבים 11 חניות נגישות המיועדות לשמשים הציבוריים.

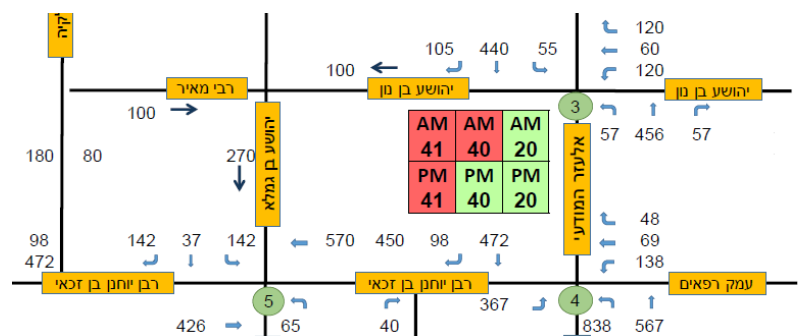
טבלת מאזן חניה של התכנית ממסמכי התכנית (תאריך התכנית: 23/2/2025)

ב. תשתית הרחובות בשכונה אינה יכולה לשאת את כמות הרכבים שהתוכנית מציעה. הכניסה לחניון והיציאה ממנו הן מרחוב יהושע בן נון. עפ"י בחינת כושר נשיאה של הרחוב, צומת יהושע בן נון - אלעזר המודעי בכשל תנועתי עם ביצוע התכנית הזאת ואחרות בשכונה עד 2040. רחוב יהושע בן נון מכיל היום בתי מגורים (קיימים וחדשים/מתחדשים) ומשרת 2 גני ילדים קיימים. זה כבר גורם בבוקר ואחה"צ לפקקים וחסימת הרחוב. כניסות ויציאות לחניון התת"ק מוצעות רק ברחוב יהושע בן נון. התכנית אינה לוקחת בחשבון את הנתונים האלה ואינה מציעה חלופה שתשפר את המצב ברחוב. נהפוך הוא. היא מציעה עוד 600 רכבים ברחוב שיחמירו את המצב

של היום והמצב הצפוי בעתיד ללא חשיבה וללא תרומה לשכונה ולמרחב הציבורי. יתרה מכך, ההנחה ששוכרי 20% הדירות שהן דיוריות יתחייבו שלא לרכוש מכונית, אינה מוצדקת. שאלה: היום מי שחונה בחסדא לא יוצא בהכרח מיהושע בן נון? כי אם כן דרכו, אז התוספת מופחתת. <<< אין מצב. רק כניסה ויציאה אחת.



כשל הצומת יהושע בן נון-אלעזר המודעי בשעות שיא בוקר מתוך מצגת האדריכלים של בחינת כושר נשיאה של השכונה מטעם מהנדס העיר (2022)



כשל צומת יהושע בן נון-אלעזר המודעי בשעות שיא אחה"צ מתוך מצגת האדריכלים של בחינת כושר נשיאה של השכונה מטעם מהנדס העיר (2022)

למעשה התכנית מציעה להכפיל את התנועה ברחוב ולכן להחמיר עוד יותר את הכשל של הרחוב בתפקודו בשנים הקרובות ואף לעתיד הרחוק. כמו כן, התחזית של כ-600 רכבים של הדיירים אינה לוקחת בחשבון גם את מאות הרכבים של הורים שביאו את הילדים לבית הספר העתידי המתוכנן במתחם ותגרום לדיירים המתנה ארוכה מאד ביציאה מהחניון.

(ג) חפירת החניה גורמת לכריתה של 81 (מתוך 98 מסומנים בתכנית) עצים במתחם ובחלקות השכונות (למעט 2 עצים בתחום השטח החום שעלולים להכרת לטובת בניית בית ספר עתידי). כל העצים הבוגרים הקיימים היום במתחם מסומנים בצהוב (לכריתה) בתכנית.

לסיכום לגבי ההיבטים הנ"ל, המינהל מתנגד לתוכנית ומבקש: א. להתאים את תכנית החפירה של החניון התת קרקעי למצב בשטח על מנת לצמצם את הפגיעה בעצים הבוגרים הקיימים בשטח ולשמור יותר עצים / מקבצים של עצים בוגרים.

- ב. להציע כניסות ויציאות חלופיות מהחניון, על מנת לצמצם את העומסים הצפויים ברחוב יהושע בן נון והטרחת שתיגרם לדיירי המתחם המוצע ולכל דיירי הרחוב.
- ג. לחייב את מגיש התכנית להציע מקומות חנייה נוספים בחניון התת קרקעי עבור אורחים ולרכב נוסף ליח"ד ודירות/דיוריות נוספות שלא נכנסו לחישוב החניה.
- ד. לעשות כל מאמץ לצמצם את הפגיעה במרחב הציבורי.

5. מספר יח"ד

בדיקת ההיתכנות הכלכלית מיום 13.1.2025 (להלן: **דוח השמאי**) מתייחסת ל-512 יח"ד, בשני המתחמים או השלבים. לכך יש להוסיף, את 10% הדירות האופציונליות הניתנות ליזם במסגרת הערה ט' לטבלה 5, דהיינו- עוד 51 דירות. עם זאת, למרות שלפי מסמכי התכנית מדובר על 522 דירות (כולל "הדירות המותנות"), יש להוסיף אליהן, לכל דבר ועניין, את הדיוריות. לפי הוראות התכנית, ההבדל בין דיורית (שגדלה נע בין 25 ל-50 מ"ר) לבין "דירה קטנה" (שגדלה עד 55 מ"ר כולל ממ"ד) הוא בתלותה של הדיורית בממ"ד ובחניה של הדירה-האם. דא עקא, שלפי דוח השמאי, במגדל הגבוה לא מתוכננים ממ"דים, אלא ממ"קים בלבד:

"הערות: עפ"י אדריכלי הפרויקט, השטחים המשותפים כוללים מועדוני דיירים (כ- 650 מ"ר עיקרי בכלל הבניינים יחד בשלב א'), ובנוסף שטחי ממ"קים עבור כל דירות המגדל (כ- 212 יח"ד מתוך 355 יח"ד)."
(עמ' 27 לדוח השמאי)

מכאן, שאין הבדל בחיי היומיום, בין דייר "דיורית" לדייר "דירה קטנה", למעט בזכות למקום חניה. כן נקבע בהוראות התכנית, כי תותר בניית דיורית במקסימום 20% מסך הדירות, ובלבד שדיורית תשתייך לדירה שגודלה מעל 120 מ"ר פלדלת. לפי דוח השמאי, 144 דירות התמורה במתחם א' נחלקות ל-2 סוגים: אלו שעם ההרחבה גודלן יהיה 66 מ"ר, ואלו שגודלן יהיה 101 מ"ר. 50 דירות התמורה בשלב ב' יהיו בדיוק בגודל של 120 מ"ר.

לפי דוח השמאי, דירות היזם בשלב א' (למעט 36 דירות של 55 מ"ר) כולן יהיו בנות 125 מ"ר ומעלה, ואילו בשלב ב' יהיו 16 דירות בגודל 55 מ"ר (לא ברור כיצד ומדוע באותו דו"ח הגודל של 55 מ"ר פלדלת הוא דירת 2.5 חדרים בשלב א' ודירת 2 חדרים בשלב ב'), 36 דירות בגודל של 78 מ"ר (ואלו הדירות היחידות בטווח שבין 55 מ"ר ל-80 מ"ר) והשאר 100 מ"ר עד 150 מ"ר.

שלושה דברים נלמדים מכאן:

א. ככל הנראה, היזם לא יבנה בשלב א' ולו דירה אחת של קרוב ל-80 מ"ר כנדרש בהוראות התכנית, שאינה "דירת תמורה"; כלומר, שום דירה ממוצעת של 3 חדרים לא תוצע לקהל הרחב, אלא רק 36 דירות בשלב ב', הרבה פחות מ-10%.

ב. הדיוריות, שנטען לגביהן (בישיבות שונות של הוועדה הנכבדה) כי הן נועדו להקל כלכלית על מקבלי דירות התמורה, עפ"י הנתונים בדוח שמאי, לא יגיעו ככל הנראה אלא לדירות המגדלים, ויועילו, כלכלית, רק למי שרכש דירה של 125 מטרים במגדל (הערה ג' לטבלה 5 קובעת כי דיורית תוצמד רק לדירות שגודלן מעל 120 מ"ר. דירות התמורה בשלב ב' יהיו 120 מ"ר).

9

ברור שהדוח מטעה, בלשון המעטה!

א. התכנית, בניגוד לפרוייקטים להשוואה, אינה ממוקמת "בשכונת הקטמונים" ואינה ממוקמת באזור תעשייה תלפיות ובשוליה בו יקומו מגדלים של 40+ קומות בצפיפות חריגה. התכנית נמצאת בסמוך לשכונות יוקרה, ירוקות עם בתים היסטוריים של המושבות ושל קטמון הישנה.

ב. המגדל המוצע מיועד אך ורק לדירות יוקרה, כאמור לעיל. יש להשוותו למגדל הממוקם במיקום יוקרתי (קשה מאד לטעון כי שולי עמק רפאים, המושבה היוונית והמושבה הגרמנית, מול פארק המסילה ועל ציר הרק"ל הוא "אזור נחות"). כך, לדוגמה, במגדלים הבנויים ברחוב השופט חיים כהן, נמכרה ביום 1.10.2024 דירת 83 מ"ר בסכום של 4,650,000 ש"ח (לפי אתר מידע נדלן של רשות המסים), דהיינו בשווי של 56,000 ש"ח למ"ר.

ג. והחמור מכל:

דירות במתחם התכנית (רח' יהושע בן נון 39; יהושע בן נון 37; בן זכאי 4), נמכרות היום במחירים הנעים בין 68,967 ש"ח למ"ר (מועד המכירה מוקדם למועד הגשת דוח השמאי!) ל- 47,000 ש"ח למ"ר.

gov.il

רשות המסים בישראל
Israel Tax Authority



מידע נדלן

מידע נדלן
איתור גושים
עזרה

אזור אישי
פרטי דירה

אזור: 30 - מק'-ירושלים		גו"ח: 030004-0157-010-00		תאריך העסקה: 03/03/2025	
ישוב: ירושלים		רחוב: יוחנן בן זכאי		בית: 4	
				כניסה: --	
				דירה: 1	

שוי בש"ח	שוי בדולר	
3,050,000	847,693	מחיר מוצהר
3,050,000	847,693	מחיר מוערך

גג	0
מחסן	0
חצר	0
מגרש	0
גלריה	0

מספר חדרים:	2.5
קומה:	2.0
מספר קומות:	4
דירות בבנין:	15
חניה צמודה ל:	0 רכבים
מעלית:	

שטח ארנונה:	47
שטח רשום:	47
שנת בניה:	1950
מחיר לחדר:	0
מחיר למס"ר:	0

סוג עסקה	תפקוד הבנין	תפקוד היחידה	שומה חלקים
מכר	מגורים	דירה בבית קומות	1 / 1 ליחידה בשלמותה

מופעי גו"ח	לפי תבע	מהות הזכות
0	--	בעלות כפופה לחכירה

gov.il רשות המסים בישראל משרד האוצר Israel Tax Authority

מידע נדלן

מידע נדל"ן איתור גושים עזרה

אזור אישי

פרטי דירה

אזור: 30 - מק"י-ירושלים גו"ח: 0300004-0101-104-00 תאריך העסקה: 04/03/2025

ישוב: ירושלים רחוב: יהושע בן נון בית: 37 כניסה: -- דירה: 1

שוי בדולר	שוי בש"ח	
753,254	2,720,000	מחיר מוצהר
753,254	2,720,000	מחיר מוערך

גג	מספר חדרים:	שטח ארנונה:
0	3.0	57
0	קומה: 1.0	שטח רשום: 52
0	מספר קומות: 4	שנת בניה: 1950
0	דירות בבנין: 20	מחיר לחדר: 0
0	חניה צמודה ל: 0 רכבים	מחיר למט"ר: 0
0	מעלית:	

סוג עסקה	תפקוד הבנין	תפקוד היחידה	שומה חלקים
מכר	מגורים	דירה בבית קומות	1 / 1 ליחידה בשלמותה

מופעי גו"ח	לפי תבע	מהות הזכות
0	--	בעלות

gov.il רשות המסים בישראל משרד האוצר Israel Tax Authority

מידע נדלן

מידע נדל"ן איתור גושים עזרה

אזור אישי

פרטי דירה

אזור: 30 - מק"י-ירושלים גו"ח: 0300004-0101-144-00 תאריך העסקה: 27/10/2024

ישוב: ירושלים רחוב: יהושע בן נון בית: 39 כניסה: -- דירה: 16

שוי בדולר	שוי בש"ח	
0	4,100,000	מחיר מוצהר
0	4,100,000	מחיר מוערך

גג	מספר חדרים:	שטח ארנונה:
0	3.0	58
0	קומה: 4.0	שטח רשום: 58
0	מספר קומות: 4	שנת בניה: 1970
0	דירות בבנין: 48	מחיר לחדר: 0
0	חניה צמודה ל: 0 רכבים	מחיר למט"ר: 0
0	מעלית:	

סוג עסקה	תפקוד הבנין	תפקוד היחידה	שומה חלקים
מכר	מגורים	דירה בבית קומות	1 / 1 ליחידה בשלמותה

מופעי גו"ח	לפי תבע	מהות הזכות
0	--	בעלות

מידע נדל"ן מאתר רשות המסים משרד האוצר (05/2025)

האמנם דירת פאר חדשה במגדל יוקרה תעלה פחות מדירה של 57 מ"ר בקומה רביעית ללא מעלית? הרבה פחות?

המסקנה הנובעת מכל האמור בפרק זה, היא כי רווחי היזם הוצגו במכוון כנמוכים במיוחד, כי הרווח היזמי גבוה בהרבה מהמוצג בדוח, וכי אין כל צורך אמיתי בבניית המגדלים הגבוהים באזור שכולו בניה נמוכה בהרבה ואשר יפגעו קשות בנוף ובמרקם השכונתי ובזכות התושבים במרחקים של מאד מטרים מהתכנית, לשמש ולחסכון לכלי משימוש בדוד שמש.

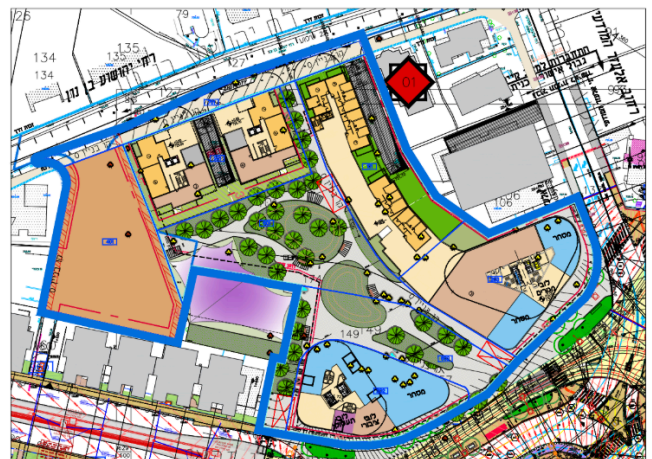
המינהל מתנגד בתוקף לצמצום הלא ריאלי בחישוב הרווח היזמי שגורם לתוספת יח"ד וקומות למבנים המוצעים במתחם ומבקש, כי יועץ השמאי הוועדה יבחן את דוח השמאי בהתאם למחירים הריאליים של דירות באזור ו/או בפרוייקטים בעלי מאפיינים דומים, ולא כאלה שנבחרו בקפידה כדי לשנמך את רווחי היזם למראית עין.

כמו כן, בהנתן שאין כל הוראת סטיה ניכרת או אחרת, המחייבת את היזם לבנות את שלב ב', נבקש את הבהרת עמדת הוועדה המחוזית בקשר לכך, גם בהקשר דוח השמאי.

6. גובה הבינוי המוצע:

התכנית מציעה:

- 4 מבנים 8.5-9.5 קומות.
 - מגדל 30 + 2 קומות.
 - מגדל 40 + 2 קומות (אחרי שהגובה הורד מ-40 קומות וחזר לשם בנסיבות לא ברורות).
- השכונה מבקשת לבחון אפשרות של ניווד שטחים בין המבנים המוצעים, כך שהמגדלים ירדו בגובה (גם לאחר בדיקת שמאי הוועדה את הדוח) והמבנים הנמוכים יותר יעלו בגובה כך שהבניה במתחם תהיה יותר אחידה ויותר נמוכה, באופן שלא ישפיע לרעה על השכונות השכנות (ראה נושא הצללה מטה).



מתוך מסמכי התכנית שהופקדו - אתר תכנון זמין

יש להוסיף להוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת גם לעניין גובה הבינוי בכלל וגובה המגדלים בפרט והגובה האבסולוטי של סה"כ גובה הבינוי בכלל וגובה המגדל בפרט - כולל קומה טכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר גמישות של 1 מטר בגובה המירבי של המבנים. גובה המתקנים והחדרים הטכניים יהיה בנוסף לגובה המירבי של הבניינים.
- (2) בנוסף תותר קומה עליונה המיועדת למערכות ומתקנים טכניים. כל מבנה יכלול: קומת מסד רציפה + ומעליה שני מבנים בני 8.5 ק' ו- 9.5 ק' (חצי קומה תהיה בנסיגה) + קומת גג טכני.
- (3) לעת מתן היתר בניה תותר הפחתה או תוספת של מספר קומות החניה בהתאם לתקן התקף.
- (4) כפי שמוסמן בתשריט.
- (5) בנוסף תותר קומה עליונה המיועדת למערכות ומתקנים טכניים. כל מבנה יכלול: קומת קרקע ומעליה מבנה בן 8.5 ק' (חצי קומה תהיה בנסיגה) + קומת גג טכני.

ממסמך הוראות התכנית טבלה 5 עמ' 19

7. איכות הסביבה - צל ורוח

ראשית, נספח איכות הסביבה, שנחתם ביום 26.2.2025, אינו עדכני ואינו מתייחס כלל לתוספות הגובה של הדירות המותנות ושל הקומות הטכניות. דהיינו, עוד 8.5 מטרים מעבר לבחינה.

שנית, עפ"י הנתונים בנספח איכות הסביבה עולה כי ההשפעות של התכנית מרחיקות לכת.

א. צל

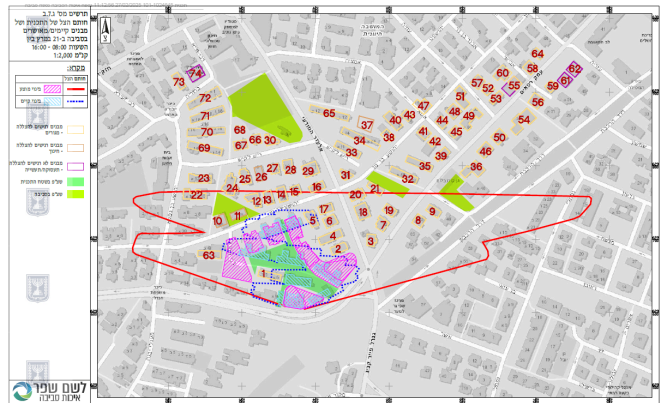
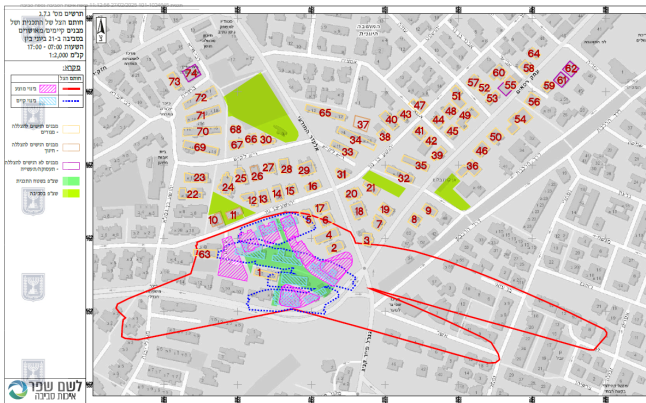
- הצל בחורף (עפ"י הערכה ל-21/12) ישפיע ב-74 בתים סמוכים ורחוקים שהפגיעה בשעות השמש משתנה ומגיע עד ל-100%. צל המגדלים עלולה להשפיע בבתים בדרום קטמון עד רבי חיא, ברחוב עמק רפאים עד מספר 43, בשכונת בקעה וכל הבתים דרומית מרחוב אמציה במושבה היוונית.
- הצל בקיץ, בגלל זווית וכיוון השמש, ההשפעה קטנה יותר (כ-20 בתים) וההשפעה עלולה להגיע עד לרחוב נפתלי בבקעה. ביוני, שוב, בגלל זווית וכיוון השמש, הצל ישפיע בעשרות בתים ממעגלי יבנה בשעות הבוקר במערב ועד לרחוב אפריים וזבולון בבקעה בשעות אחר"צ במזרח.

טבלה 8-1: פירוט חתירות מחקריות במגוון בסביבת התוכנית

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

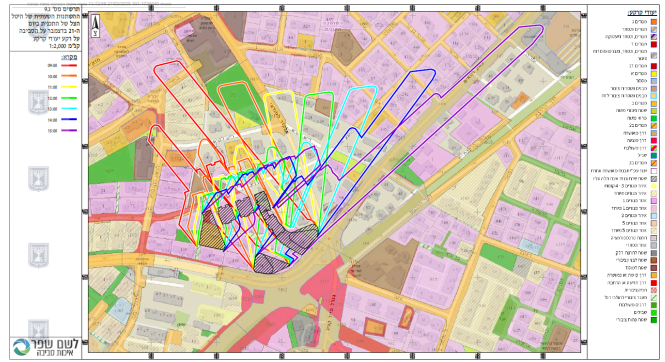
• ארבעת השטחים בתחום חותם הצל של התכנית המוצעת עומדים בקריטריון הן במצב הקיים והן במצב המוצע.





חומר	שטח	סכום	חומר	שטח	סכום
1	10	10	1	10	10
2	10	10	2	10	10
3	10	10	3	10	10
4	10	10	4	10	10
5	10	10	5	10	10
6	10	10	6	10	10
7	10	10	7	10	10
8	10	10	8	10	10
9	10	10	9	10	10
10	10	10	10	10	10
11	10	10	11	10	10
12	10	10	12	10	10
13	10	10	13	10	10
14	10	10	14	10	10
15	10	10	15	10	10
16	10	10	16	10	10
17	10	10	17	10	10
18	10	10	18	10	10
19	10	10	19	10	10
20	10	10	20	10	10
21	10	10	21	10	10
22	10	10	22	10	10
23	10	10	23	10	10
24	10	10	24	10	10
25	10	10	25	10	10
26	10	10	26	10	10
27	10	10	27	10	10
28	10	10	28	10	10
29	10	10	29	10	10
30	10	10	30	10	10
31	10	10	31	10	10
32	10	10	32	10	10
33	10	10	33	10	10
34	10	10	34	10	10
35	10	10	35	10	10
36	10	10	36	10	10
37	10	10	37	10	10
38	10	10	38	10	10
39	10	10	39	10	10
40	10	10	40	10	10
41	10	10	41	10	10
42	10	10	42	10	10
43	10	10	43	10	10
44	10	10	44	10	10
45	10	10	45	10	10
46	10	10	46	10	10
47	10	10	47	10	10
48	10	10	48	10	10
49	10	10	49	10	10
50	10	10	50	10	10
51	10	10	51	10	10
52	10	10	52	10	10
53	10	10	53	10	10
54	10	10	54	10	10
55	10	10	55	10	10
56	10	10	56	10	10
57	10	10	57	10	10
58	10	10	58	10	10
59	10	10	59	10	10
60	10	10	60	10	10
61	10	10	61	10	10
62	10	10	62	10	10
63	10	10	63	10	10
64	10	10	64	10	10
65	10	10	65	10	10
66	10	10	66	10	10
67	10	10	67	10	10
68	10	10	68	10	10
69	10	10	69	10	10
70	10	10	70	10	10
71	10	10	71	10	10
72	10	10	72	10	10
73	10	10	73	10	10

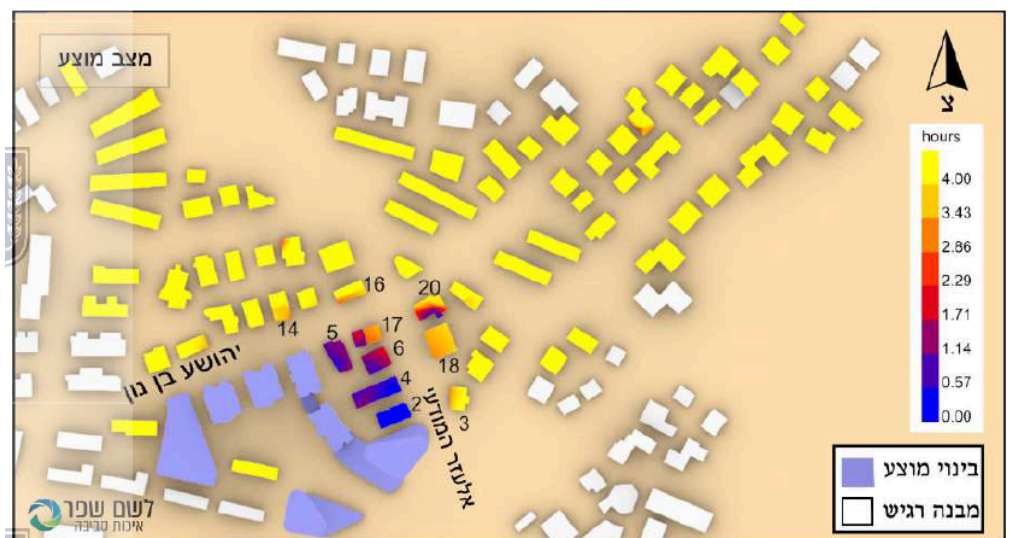
חומר	שטח	סכום	חומר	שטח	סכום
1	10	10	1	10	10
2	10	10	2	10	10
3	10	10	3	10	10
4	10	10	4	10	10
5	10	10	5	10	10
6	10	10	6	10	10
7	10	10	7	10	10
8	10	10	8	10	10
9	10	10	9	10	10
10	10	10	10	10	10
11	10	10	11	10	10
12	10	10	12	10	10
13	10	10	13	10	10
14	10	10	14	10	10
15	10	10	15	10	10
16	10	10	16	10	10
17	10	10	17	10	10
18	10	10	18	10	10
19	10	10	19	10	10
20	10	10	20	10	10
21	10	10	21	10	10
22	10	10	22	10	10
23	10	10	23	10	10
24	10	10	24	10	10
25	10	10	25	10	10
26	10	10	26	10	10
27	10	10	27	10	10
28	10	10	28	10	10
29	10	10	29	10	10
30	10	10	30	10	10
31	10	10	31	10	10
32	10	10	32	10	10
33	10	10	33	10	10
34	10	10	34	10	10
35	10	10	35	10	10
36	10	10	36	10	10
37	10	10	37	10	10
38	10	10	38	10	10
39	10	10	39	10	10
40	10	10	40	10	10
41	10	10	41	10	10
42	10	10	42	10	10
43	10	10	43	10	10
44	10	10	44	10	10
45	10	10	45	10	10
46	10	10	46	10	10
47	10	10	47	10	10
48	10	10	48	10	10
49	10	10	49	10	10
50	10	10	50	10	10
51	10	10	51	10	10
52	10	10	52	10	10
53	10	10	53	10	10
54	10	10	54	10	10
55	10	10	55	10	10
56	10	10	56	10	10
57	10	10	57	10	10
58	10	10	58	10	10
59	10	10	59	10	10
60	10	10	60	10	10
61	10	10	61	10	10
62	10	10	62	10	10
63	10	10	63	10	10
64	10	10	64	10	10
65	10	10	65	10	10
66	10	10	66	10	10
67	10	10	67	10	10
68	10	10	68	10	10
69	10	10	69	10	10
70	10	10	70	10	10
71	10	10	71	10	10
72	10	10	72	10	10
73	10	10	73	10	10



מתוך נספח איכות הסביבה של התכנית

ב. צל על גגות וחזיתות דרומיות של הבתים במרחב:

- לגבי גגות חשופים (דודי שמש של בתים שכנים) עפ"י הטבלאות בנספח איכות הסביבה, בחורף 7 בתים לא יקבלו שמש בכלל, ול-3 בתים מצטמצם לכ-50%. כ-60 בתים יקבלו בין 2 ל-4 שעות שמש (כמחצית ממה שמקבלים היום).

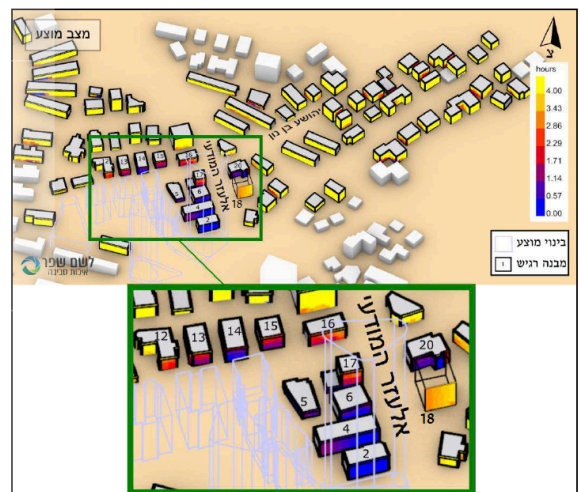


נק' בדיקה	כתובת	אחוז הגג החשוף ל-4 שעות שמש במצב הקיים	אחוז הגג החשוף ל-4 שעות שמש במצב המוצע
2	אלעזר המודעי 3	100%	0%
3	עמק רפאים 76	100%	45%
4	אלעזר המודעי 3	100%	0%
5	יהושע בן נון 33	100%	0%
6	אלעזר המודעי 7	100%	0%
14	יהושע בן נון 30	100%	41%
16	יהושע בן נון 28	100%	50%
17	אלעזר המודעי 11	100%	0%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

מתוך נספח איכות הסביבה של התכנית עמ' 51-52

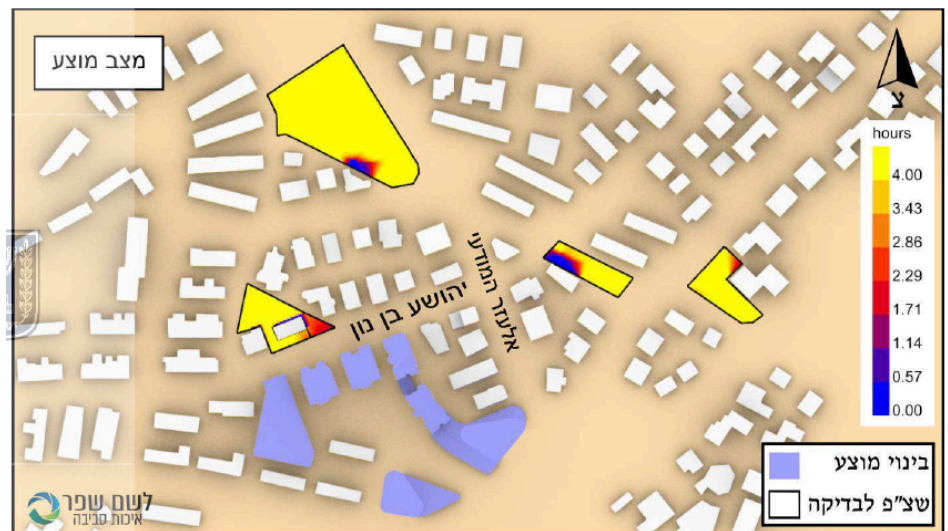
- תוצאות דומות מתקבלות בנספח לגבי חשיפה לשמש של החזיתות הדרומיות בבית השכנים כאשר 5 בתים לא מקבלים שמש בכלל, 7 בתים מקבלים בין שעה לשעה וחצי וכל השאר עד 4 שעות בלבד.

נק' בדיקה	כתובת	קומות	שעות שמש ממוצעות על החזית במצב הקיים	שעות שמש ממוצעות על החזית במצב המוצע	אחוז החומרה
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%



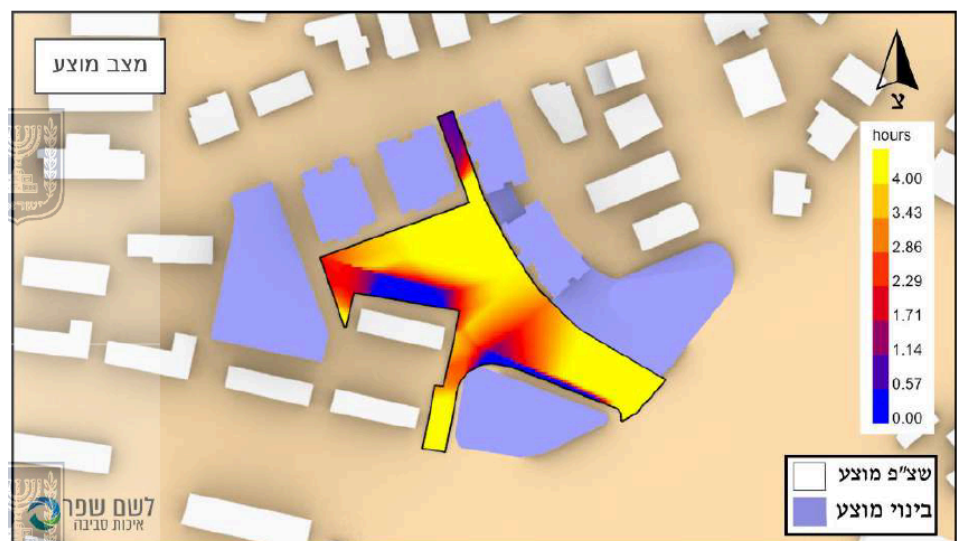
מתוך נספח איכות הסביבה של התכנית עמ' 54-55

- לגבי שטחים פתוחים בקרבת התוכנית (שצ"פים קיימים, גנים ובתי ספר) לרבות בדיקה שעתית של השפעת הצל במרחב - הינו כי יקבלו עד 4 שעות שמש בחורף.



מתוך נספח איכות הסביבה של התכנית עמ' 56

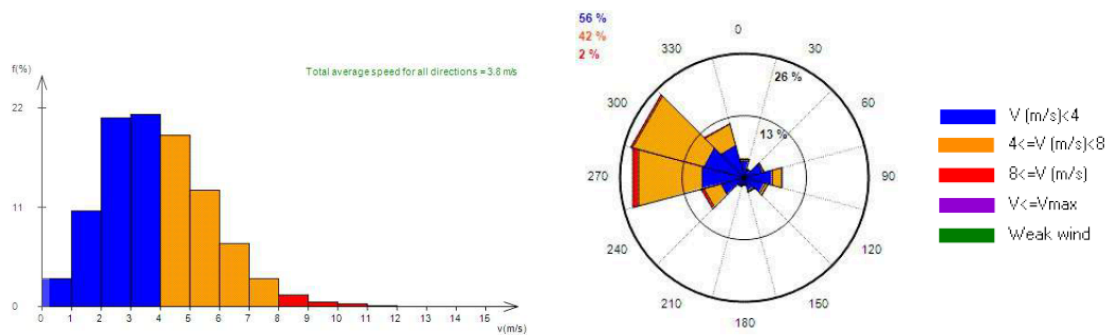
- לגבי השטח הציבורי המוצע בתכנית (שצ"פ) יקבל 4 שעות שמש ב-33% משטחו בחורף. ז"א רב השטח (67%) יהיה בצל רב הזמן. האם זה נקראה "שיפור המרחב הציבורי"?



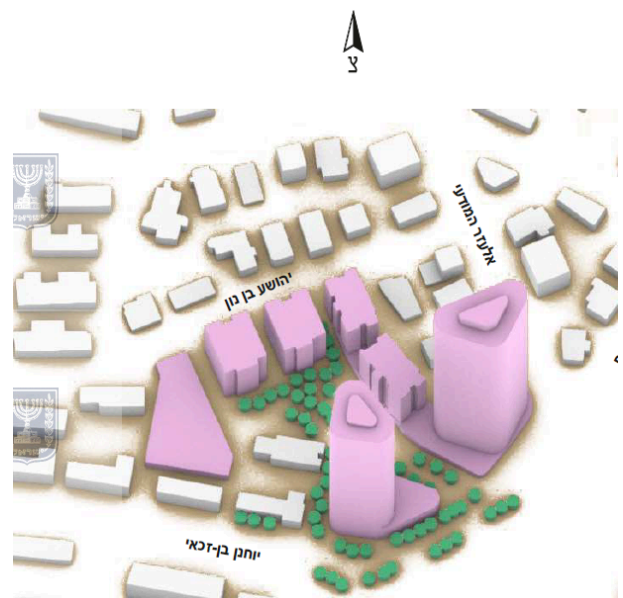
מתוך נספח איכות הסביבה של התכנית עמ' 59

ג. רוחות

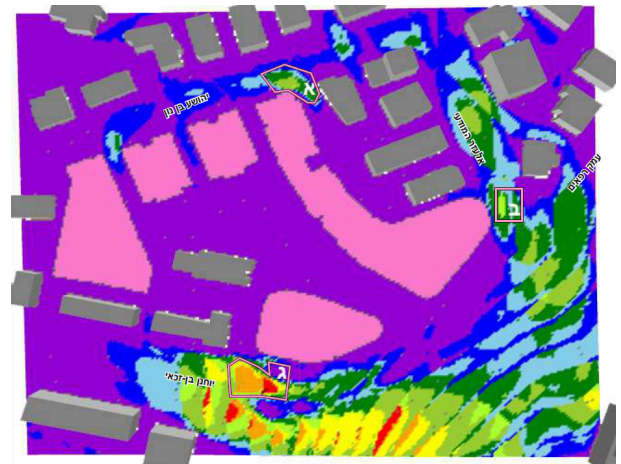
- עפ"י נפסח איכות הסביבה על נושא רוחות, המגדלים לא משפיעים בסביבה ולא בשטח הציבור (שצ"פ) בלב התכנית ו/או ההשפעה בתחום מקבלות התקן.



שושנת רוחות והתפלגות עוצמת רוח בתחנת 'ג'נרלי' (2019-2024) מתוך מסמך איכות הסביבה עמ' 27



בינוי התכנית והסביבה שנבדק במודל הרוחות - מתוך מסמך איכות הסביבה של התכנית עמ' 30



תוצאות ניתוח הרוחות - מתוך מסמך איכות הסביבה של התכנית עמ' 32

עם זאת, הבדיקה לא מתייחסת למצב הנתון, כאשר בצומת אורנים מצטבר ריכוז של מגדלים בתכנית מעגלי יבנה (מול התכנית שבנדון). ולכן, הבדיקות לא מתייחסות להשפעה המצטברת בין כל המגדלים בתחום התכנית ומה ההשפעה הכוללת של הרוחות כאשר נוצרת תעלת רוחת ברחוב בן זכאי (כיוון הרוחות ממערב צומת אורנים) ומה ההשפעה למרחב הרחוב ולצומת אורנים.

ולכן, משום שהתוצאות שמתייחסות לתכנית ללא השפעה מהסביבה המידית אינן רלוונטיות למצב האמיתי במרחב המינהל מבקש לבחון שוב את המרחב עפ"י הנתונים הנכונים ולהציג לועדה ולציבור את החישובים הנכונים.

ד. הערות נוספות:

יש להוסיף להוראות התכנית הנחיה לעמוד לדרישות התקן 5281 לבניה ירוקה ב-3 כוכבים או יותר.

8. עצים:

תכנית החפירה של החניון התת קרקעי לא תואמה למצב בשטח. כתוצאה מזה, כך העצים במתחם (למעט 2) סומנו לכריתה. לכריתה גם סומנו עצים בחלקות השכנות. כך שמתוך 98 עצים, 81 לכריתה ורק 16 לשימור. הפגיעה במרחב משמעותית ביותר.



נספח עצים ממסמכי התכנית

עפ"י סקר עצים מצורף למסמכי התכנית, התכנית מציעה:

טבלת ריכוז המלצות לפי מיני העצים				
סה"כ עצים	מין העץ/פוליגון	שימור	כריתה	העמקה
98		16	81	1
100%		16%	83%	1%

מאזן עצים מתוך סקר עצים

סה"כ שווי שימור עצים		
מין העץ/תיאור הפוליגון	כמות עצים	שווי העץ (ש' ליחידה/פוליגון)
איקליפטוס המקור - Eucalyptus camadulensis	2	84,579 ש'
תות לבן - Morus alba	1	11,093 ש'
יוקה -	1	0 ש'
איקליפטוס מסמרי - Eucalyptus gomphocephala	2	33,008 ש'
אראוקריה רמה - Araucaria heterophylla	1	2,934 ש'
ליגוסטרם יפני - Ligustrum japonicum	2	4,100 ש'
ווינגטוניה חסונה - Washingtonia Robusta	1	2,822 ש'
בוקיזה נמוכה - Ulmus pumila	2	3,482 ש'
אורן קפריסאי - Pinus brutia	1	5,969 ש'
אורן ירושלים - Pinus halepensis	2	14,989 ש'
ברוש מצוי - Cupressus sempervirens	1	15,826 ש'
סה"כ	16	178,802 ש'
אחוז מכל העצים	16%	36%

מאזן עצים מתוך סקר עצים

עפ"י הטבלה, חלק מהעצים לכריתה הינם עצים בעלי ערך גבוה עד מאד. הכריתה שלהם מתנגדת למדיניות החדשה של העיר לשמירת עצים ולצל ברחבי העיר.

המינהל מתנגד לפגיעה בנוף הצומח במתחם ובחלקות השכנות. מתנגד לחריגה מההנחיות של המדיניות החדשה של העיר להגביר את כמות הצל במרחבים הציבוריים ולהוריד את תופעת אי החום העירוני בשנים של התחממות וצורך להורדת עומסי החום בעיר. המינהל דורש:

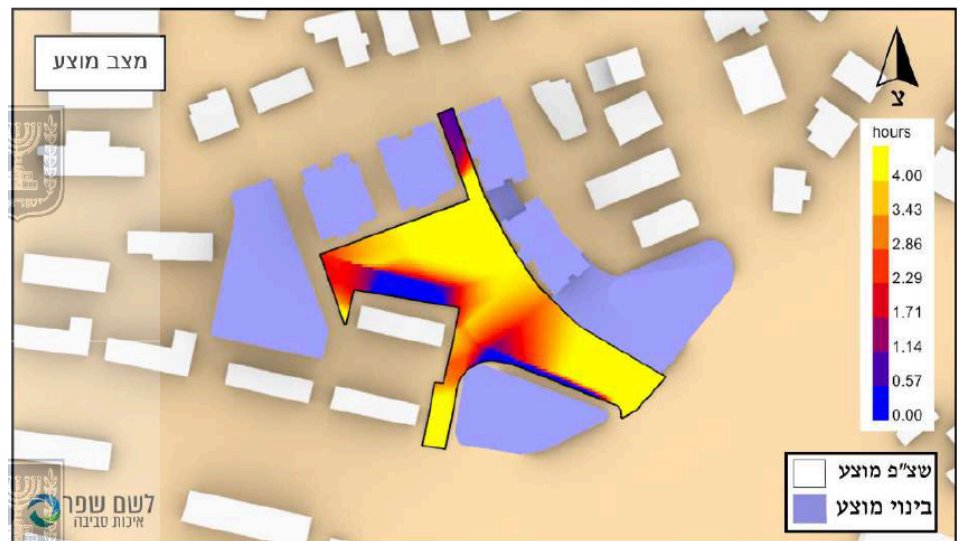
- שמירת עצים בוגרים ומקבצים של עצים משמעותיים למרחב.
- צמצום למספר העצים לכריתה ומתן עדיפות לשמירת עצים בוגרים במתחם.
- שינוי בתכנית החניון התת קרקעי מתחת לאיזורים הבנויים, ושימור האיזור הירוק הקיים לטובת המתחם ו/או השכונה.

9. שטחים ציבוריים וממשק עם המרחב הציבורי:

א. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

התכנית מציעה שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) בגודל של כ-3.8 ד' השטח מוצע לשימוש דיירי התכנית והציבור בשכונה (זיקת הנאה לציבור).

עם זאת, כפי שצוין מעלה, עפ"י מסמכי התכנית, השטח הציבורי המוצע בתכנית יקבל 4 שעות שמש ב-33% משטחו בחורף. ז"א רב השטח (67%) יהיה בצל רב הזמן. האם זה נקראה "שיפור המרחב הציבורי" ו"האם מדובר בשטח ציבורי ראוי ואיכותי"? התשובה היא ש"לא".



מתוך נספח איכות הסביבה של התכנית עמ' 59

המינהל כנציג הציבור בשכונה, מצהיר כי אם לא שומרים על הטבע העירוני שקיים היום בין הבנינים, השכונה אינה מעוניינת בשטח הזה. השכונה אינה מעוניינת בשטח שווה ערך לחצר אחורית של תכנית יוקרתית: שטח ללא שמש ועם עצים שלא יגדלו על גג של חניון, לא איכותי ולא מזמין. שטח שלא משפר את ההמרחב הציבורי. המינהל מציע למגיש התכנית לבנות על השטח הפתוח על מנת לצופף את הבנייה בחלקה וכך להוריד את גובה המגדלים המוצעים.

אם מגיש התכנית בכח זאת ישאיר שטח פתוח כדי לייצר מתחם איכותי יותר עבור הדיירים במתחם, אז המינהל מבקש שהשטח ישנה את הגדרתו לשטח פרטי פתוח (שפ"פ) כך שלא יחשב כ"מטלת יזם" בתמורה לשטחי בנייה בחריגה מהמדיניות.

מבקשים לשנות את ההגדרות השטח במסמכי התכנית ולחשב מחדש את השטח כשטח פרטי פתוח (שפ"פ) באחריות מגיש הבקשה לתחזק אותו ו/או לבנות עליו דירות נוספות, כדי לצופף את התכנית ולהקטין את גובה הבינוי המוצע.

לגבי הפרוגרמה הציבורית המבונה, המינהל מבקש למקם את השטחים הציבוריים (מבני חינוך וקהילה לרבות 2 כיתות גן בסה"כ 260 מ"ר) בחזית הדרומית של בן זכאי והחצרות (350 מ"ר) בפניה של צומת אורנים, על מנת להבטיח שהשטחים הציבוריים והחצרות שלהם יקבלו שמש במהלך היום.

המינהל מברך על שמירת שטח למעבר ציבורי בין רחוב בן זכאי ליהושע בן נון שימשיך לשרת את הקישרויות בשכונה וגישה נוחה לתחנות הרק"ל העתידיות בבן זכאי ובצומת אורנים (תשריט מצב מוצע והוראות התכנית 4.3.2.ב). מבקשים שהשטח הזה יהיה מרוצף, נגיש, יהיו בו נטיעות של עצים ופיתוח מתאים ותאורה, על מנת שהמעבר יהיה מזמין ונעים להליכה בתוך השכונה.



מתוך מסמכי התכנית

ב. שטחים חומים

התכנית מציעה שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של כ-1,200 מ"ר בקומת הקרקע של המגדל הדרומי. התכנית גם שומרת על השטח החניון הקיים של כ-2 ד' עבור בית ספר עתידי - ז"א התכנית לא נותנת שטח מגורים לצורך ציבורי, אלא הופכת שטח בזכות דרך לשטח חום.

המינהל מברך על השטחים האלה. עם זאת, מבקש לחשב את ההפרשה הציבורית כ-20% משמעותי יותר מסה"כ הבינוי המוצע במתחם.

כמו כן, המינהל מבקש למקם את השטחים הציבוריים (מבני חינוך וקהילה הכולל 2 כיתות גן בסה"כ 260 מ"ר) בחזית הדרומית של בן זכאי והחצרות (350 מ"ר) בפינה של צומת אורנים, על מנת להבטיח שהשטחים הציבוריים והחצרות שלהם יקבלו שמש במהלך היום.

ג. מעברים ציבוריים

גודל המתחם בין הרחובות יהושע בן נון, אלעזר המודעי, בן זכאי ובן גמלא, הינו כ-25 דונם. הצלע הצפונית (יהושע בן נון) היא באורך כ-230 מטר, והצלע הדרומית (בן זכאי) היא באורך כ-315 מ'. מדובר בבלוק גדול מאוד, בפרט על רקע שטח הבלוקים הממוצע בשכונת קטמון הישנה הסמוכה (כ-10 דונם לבלוק) ובשכונת המושבה היוונית הסמוכה (כ-5 דונם לבלוק).

כיום, הבלוק מכיל גם את רחוב חסדא, שהוא רחוב ללא מוצא אבל מאפשר להולכי רגל להכנס לשכונה מעוד נקודה באמצע המתחם וכן רשת מקומית של שבילים (שאינה סטטוטורית), שבאמצעותה ניתן לחצות את המתחם ברגל בלבד מצפון לדרום ב-2 מקומות.

היעדר רחוב חוצה או צומת נוסף על בן זכאי, מביאה לכך שלכל אורך המתחם בין צומת אורנים לרח' בן גמלא ("כיכר השמן"), כ-315 מ', גם אין אף מעבר חציה. מאחר שיש תחנות אוטובוס בשני הצדדים, ושבילים מקשרים (כולל שביל לפארק המסילה), בפועל היום (ובעתיד?) אנשים רבים חוצים את בן זכאי ללא צומת וללא מעבר חציה, ומסכנים את חייהם.

מצב זה מסוכן, וסותר את הרצון לייצר סביבה הליכתית שמתעדפת את הולכי הרגל – בפרט לאור העובדה שהרק"ל צפויה להגיע לאזור בשנים הקרובות עם תחנה בצומת אורנים וברחוב בן זכאי.

ולכן, מבקשים לבחון רשת הילכתיות דרך המתחם - בן עם שצ"פ או בלי - כדי לחזק את הרשת ההליכתית של השכונה ולאפשר ליותר תושבים להגיע לתחנות הרק"ל המתוכננות.

המינהל מתנגד לתכנית כפי שהופקדה להתנגדויות ומבקש יצירת מעבר/י הולכי רגל דרך המתחם ותמיכה בהליכתיות בשכונה ושירות תנועת טוב יותר לחלקו המזרחי של התכנית עבור מגורים והמערכי עבור בית הספר העתידי.

ד. חזית מסחרית ופעילה

על מנת להבטיח שהפרויקט יפנה למרחב הציבורי חזיתות מזמינות, חיוניות ופעילות (במידת האפשר), יש לבצע בתוכנית את התיקונים הבאים:

- בטבלה 5 מופיע שהמגדל בתא שטח 203 (ייעוד מגורים) מכיל 300 מ"ר עיקרי מסחר והמגדל בתא שטח 202 (ייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה") מכיל 750 מ"ר עיקרי מסחר. בסעיף 6.1 ס"ק לתקנון נאמר "הקמת החזית המסחרית לרחוב בן זכאי וקומות המסד הכוללים שימושי תעסוקה/מסחר, הינם מחייבים".
- כמו כן בסעיף 1.7 לתקנון, נאמר ביחס לנספח הבינוי שהוא מחייב לעניין "מיקום חזיתות מסחריות".
- עם זאת, התשריט אינו מכיל כלל סימון של חזית מסחרית, באף אחד מתאי השטח שבתוכנית!

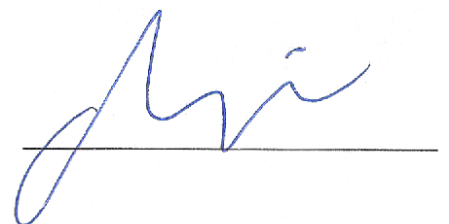
יש לתקן את התשריט ולהוסיף סימון "חזית מסחרית" או "חזית פעילה" במקומות הרלוונטיים.

לסיכום, מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד בתוקף לתכנית כפי שהופקדה להתנגדויות לסיבות שצוינו לעיל. המינהל מבקש להיות מוזמן לדיון כדי להציג את עמדת השכונה לוועדה הנכבדת על הנושאים שעולים במסמך התנגדות מעלה ועל נושאים נוספים הקשורים לממשק של התכנית עם סביבתו.

בברכה,

**בשם הפורום האורבני של מינהל קהילתי גינות העיר,
אדר' רונית לומברוז, יו"ר הפורום האורבני וחברת הנהלה**

חותם: אדר' איליאס מסינס, מתכנן אורבני, גינות העיר





תצהיר עו"ד

תצהיר עו"ד המאמת את העובדות בטופס התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-102424645

אני הח"מ לורן רזול עו"ד, מאשר/ת כי מר/ גב' איל'אס מוסיון

מ.ז. 317696888 חתם על תצהיר ביום 4/6/25, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד לורן רזול
מס' רשיון 15020

טלפון 050-6704154

כתובת ל.ה.6, יומל"ה

תאריך 4.6.25