



Rafi Ettinger, Advocate
Oded Afik, Advocate & Notary
Ziva Arnesty, Advocate
Gali Arbel, Advocate
Dror David HaCohen, Advocate

רפי אטינגר, עורך דין
עודד אפיק, עו"ד ונוטריון
זיוה ארנסטי, עורכת דין
גלי ארבל, עורכת דין
דרור דוד הכהן, עורך דין

Shalhevet Rubin, Advocate (Adviser)

שלהבת רובין, עורכת דין (יועצת)

ירושלים, ח' אלול תשפ"ה
01 ספטמבר 2025

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים

רח' שלומציון המלכה 1

במסירה אישית + דוא"ל

ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1309061 התחדשות עירונית בכ"ט בנובמבר 28

מוגשת בזה התנגדות לתכנית שבנדון (להלן – "התכנית" או "התכנית המוקדמת"), בשם המתנגדים ששמותיהם יפורטו להלן (להלן – "המתנגדים").

התנגדות זו מוגשת במועד המוארך, עפ"י החלטת הוועדה הנכבדה מיום 24.7.25.

להלן שמות המתנגדים ופרטיהם:

1. דוד גרנות ת.ז. 052369980 מרחוב בוסתנאי 4 ירושלים;
2. רפאל ברנר ת.ז. 316989102 מרחוב בוסתנאי 9 ירושלים;
3. עמנואל דלה טורה ת.ז. 321643868 מרחוב בוסתנאי 11 ירושלים;
4. לירן חשין ברוש ת.ז. 039434543 מרחוב הפורצים 2 ירושלים;
5. דניאלה טלמון-הלר ת.ז. 068891563 מרחוב כ"ט בנובמבר 14 ירושלים;
6. פנחס אליה לב ת.ז. 023968878 מרחוב בוסתנאי 2 ירושלים;
7. שלומית לקויר ת.ז. 050050871 מרחוב כ"ט בנובמבר 22 ירושלים;
8. מנחם מילסון ת.ז. 0068959659 מרחוב כ"ט בנובמבר 14 ירושלים;
9. יגאל קרסני ת.ז. 000822700 מרחוב הלי"ה 5 ירושלים;
10. לירן בן עמי ת.ז. 03939268 מרחוב בוסתנאי 5 ירושלים;
11. אניטה גרוס ת.ז. 013899760 מרחוב כ"ט בנובמבר 30 ירושלים;
12. נטע קניגשטיין ת.ז. 036232940 מרחוב הלי"ה 3 ירושלים;
13. איתי בן נון ת.ז. 029517372 מרחוב הלי"ה 3 ירושלים.

ועוד 94 מתנגדים נוספים ששמותיהם מפורטים ברשימה המצ"ב להתנגדות זו כנספח א'.

המתנגדים יטענו כי מדובר בתכנית שערורייתית שכלל לא הייתה צריכה לבוא לעולם, הסותרת באופן קיצוני וחזיתי ובכל הפרמטרים האפשריים, את מדיניות תכנית האב למושבנות אותה קבעה הוועדה המחוזית עצמה ביחס לאזור בו נמצא הנכס (שבלב העיר ההיסטורית), ומתעלמת לחלוטין מעקרון

השימור המרקמי שנקבע בתכנית האב; מהעובדה שהבניין הנדון כלל לא נועד להריסה ובנייה מחדש אלא ההיפך - לשימור ולתוספת בניה מתונה (עד 5 קומות סה"כ). ועדת המשנה שאישרה את התכנית להפקדה, לא זו בלבד שפעלה בחוסר סמכות, היא אף התעלמה לחלוטין מתכנית האב וממילא לא דנה בחריגות העצומות ממנה. יתירה מזאת: כל הנחות היסוד של הוועדה בהחלטת ההפקדה היו שגויות מיסודן, ובין היתר: הבניין אינו מיועד להתחדשות עירונית; ממילא לא נדרשת חו"ד לפי תקן 21; מה גם שחו"ד שהוגשה לוועדה לפי תקן 21 אף היא פגומה לחלוטין.

לפיכך יטענו המתנגדים, כי דין התכנית וההחלטה לאשרה להפקדה, להידחות על הסף. לחלופין ולשם הזהירות יטענו המתנגדים כי דין התכנית להידחות לגופה, מכל הטעמים שיובאו בהתנגדות זו.

כל ההדגשות בציטוטים שבמסמך זה אינן במקור, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

כל טענות הסף ישמשו לחלופין גם כטענות כנגד התכנית לגופה.

על המתנגדים, התכנית המופקדת ותמצית טענות ההתנגדות

1. המתנגדים הינם בעלי דירות ו/או תושבי הסביבה הקרובה של שטח התכנית, המתנגדים נחרצות לפגיעה בצביון שכונתם, קטמון הישנה, פגיעה העומדת בניגוד מוחלט למדיניות החלה על האזור. חלק ניכר מהמתנגדים אף נפגעים במישרין מהבינוי המתוכנן – בין היתר על ידי הסתרת נוף, אור ואוויר, עומסי תחבורה, ועוד. כמה מבתי המתנגדים אף גובלים בשטח התכנית (כגון: הבניינים ברחובות בוסתנאי 4, הלי"ה 3, בוסתנאי 5 ועוד).
2. במסגרת התכנית מוצעת **הריסת בניין לשימור** בן 4 קומות מעל קומת עמודים, ובמקומו בניית שני בניינים **בני 11 קומות** (קומה עליונה בנסיגה מסוימת), שבחלקם התחתון (5 קומות) מהווים שחזור של הבניין לשימור, בקווי בניין **מצומצמים ביותר** כלפי המגרשים הגובלים, וחפירת 3 קומות תת-קרקעיות לטובת חניה ושטחי שירות ב"קו אפס", שיגרמו לעקירת שורה של עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה. התכנית מציעה 103 יחידות דיור¹ במקום 40 יחידות הקיימות.
3. גובה המבנים המוצעים הינו 37.5 מ' מעל הכניסה הקובעת; אחוזי הבנייה הינם 2932.75%, מתוכם 532.75%³ מעל הכניסה הקובעת (לא כולל 1,334 מ"ר לטובת מרפסות מקורות); התכנית העילית היא בשיעור של 50%; התכנית התת-קרקעית היא 100%; קווי הבניין העיליים הינם: **אחורי: 3**

¹ לפי טבלה 5 מספר יחידות הינו 93, אולם לפי סעיף ז' להוראות הטבלה תותר תוספת של עד 10% ממספר יחידות לעת מתן היתר בניה ללא צורך בהגשת תכנית נוספת או הקלה, וללא שינוי בסך זכויות הבניה העיקריות. **לפיכך, לפי התכנית ניתן לבנות 102.3 יחידות.**

² 22,386 מ"ר.

³ 12,786 מ"ר.

מ' בחלק הבניין הפונה לבוסתנאי 4 (חלקה 12) והל"ה 3 (חלקה 9),⁴ 2.5 מ' בחלק הפונה לחלקה 152 (עליה בנוי מעון יום); צידי – 4 מ' לכיוון חלקה 156. קו בניין תת"ק – 0.

4. המתנגדים יטענו התכנית חורגת באופן קיצוני ובלתי נתפס מהמדיניות שקבעה הוועדה המחוזית עצמה ביחס לאזור זה – בתכנית סטטוטורית מס' 10038, בתכנית המתאר ירושלים 2000 (המוכרת כמסמך המדיניות בירושלים), ובאופן ספציפי בתכנית האב למושבות. זאת, בכל אחד מהעניינים הבאים (ולא רק הם):

- מספר הקומות (בשני בניינים!) – 11 קומות, במקום 5 (יותר מפי 2!) המותרות בתכנית האב למושבות (להלן – "תכנית האב");
- גובה שני הבניינים – 37.5 מ', במקום 16.5 המותרות בתכנית האב (פי 2.27!);
- אחוזי הבניה מעל הקרקע – 588%⁵ פי שלושה מהמותר בתכנית האב! (195%);
- קו בניין אחורי – 2.5-3 מ' במקום 5 מ' בתכנית האב.
- תכנית תת-קרקעית – 100%, בניגוד מוחלט להוראות תכנית האב ותוך עקירת עצים לשימור;
- תכנית עילית – 50% במקום 45% בתכנית האב.

5. אם לא די באמור לעיל, התכנית מציעה הריסת בניין המסומן בתכנית האב לשימור ב' – בניין השיכון היחיד בתכנית האב המסומן לשימור, בניגוד מוחלט להוראות תכנית האב האוסרות הריסת בניין לשימור ב' לרבות הריסה ובנייה מחדש.

6. בשורה התחתונה – התכנית מאיינת לחלוטין את המדיניות שקבעה הוועדה המחוזית עצמה ביחס לאזור קטמון הישנה, המהווה חלק מהעיר ההיסטורית – שבבסיסה עקרון השמירה "על רוח המקום" והשימור מרקמי של האזור. אזור זה מתאפיין בבינוי נמוך וצנוע, עם תווד בין הבניינים המותר מקום לעצים בוגרים. אם לא די בכך, התכנית מציעה להרוס את מבנה השיכון היחיד שסומן לשימור בתחום תכנית האב. הנה כי כן, במקום בניין נמוך בן 5 קומות, הטובל בעצים, ושומר על מרחק מבניינים סמוכים, יתקבלו שני בניינים מפלצתיים שאין בינם לבין רוח המקום ולא כלום.

7. המתנגדים יטענו, כי דין החלטת ועדת המשנה הנקודתית על הפקדת התכנית להידחות על הסף מחוסר סמכות כמפורט להלן. מבלי לגרוע מטענה זו, דין התכנית וההחלטה לאשרה להידחות על הסף, גם בשל כך שהתכנית סותרת את המדיניות מכל בחינה אפשרית, מבלי שהוועדה הפעילה שיקול דעת בשאלת הצדקתן של החריגות מתכנית האב, וחמור מכך – היא אף התעלמה

⁴ לגבי חלקה 9, קו הבניין הינו 5 מ' אולם הוראת גמישות שתפורט להלן מתירה את צמצומו ל-3 מ'.

⁵ 12,786 מ"ר שטחים מעל הקרקע, בתוספת 1,334 מ"ר למרפסות מקורות כאמור בטור השמאלי של טבלה 5. סה"כ 14,120 מ"ר, המהווים כ-588% (שטח המגרש 2,400 מ"ר).

מהתכנית לחלוטין. לפי פסיקת בתי-המשפט החלטה לאשר תכנית שכזו בטלה ומבוטלת. כך נפסק ע"י בית-המשפט העליון בעע"מ 9156/05 משה גרידינגר נ' מריוס ושרון ראפ (פורסם בנבו, 10.6.2008) [להלן – "הלכת גרידינגר"] ועל ידי בית-המשפט המחוזי בירושלים בעת"מ (י-ם) 47381-11-24 דורית פרי ואח' נגד הוועדה המחוזית לירושלים (פורסם בנבו, 17.3.2025) [להלן – "הלכת פרי"].

אם לא די בכך, דין החלטת ההפקדה להידחות על הסף גם מהטעם שהיא ניתנה על סמך תשתית עובדתית חסרה, פגומה ומעוותת, ואף לוקה בחוסר סבירות קיצוני.

8. למעלה מן הצורך נוסיף, כי הוועדה שגתה בכך שהזמינה חוות-דעת שמאית לפי תקן 21, שכן הבניין הנדון כלל לא מיועד להתחדשות עירונית. זאת ועוד: חוות-הדעת השמאית עצמה לוקה בפגמים יסודיים ומהותיים, הן בהנחות היסוד שלה (כאילו הבניין כלול באזור "התחדשות עירונית" בתכנית האב), והן במסקנתה האבסורדית, כאילו הרווח היזמי הינו בשיעור של 18% מהעלויות בלבד, בעוד שלמעשה הוא יותר מפי 2 מכך – 39% לפי חוות-דעתו של השמאי יעקב כהן המצ"ב. הוועדה אפילו לא טרחה לדון בממצאים ובמסקנות ההזויות של חוות-הדעת השמאית, וקל וחומר שלא דרשה חוו"ד נגדית.

9. העולה מן המקובץ הוא שניתן היה להסתפק בפרויקט של תמ"א 38/1, לתוספת קומה ובניית אגף נוסף בבניין, שהיה מביא לרווח יזמי לא מבוטל, ומאידך לא היה פורץ באופן כה חמור וגס את תכנית האב, בחוסר סבירות קיצוני. תכנית צנועה שכזו הייתה שומרת על המבנה לשימור, תוך חיזוקו, ועומדת בפרמטרים שנקבעו בתכנית האב, הן לעניין מספר הקומות, הן לעניין הגובה, הן לעניין אחוזי הבניה, הן לגבי קווי הבניין והן לגבי התכסית ושימור העצים.

10. אם לא די בכך, מסמכי התכנית פגומים מיסודם. בין היתר הם מאפשרים בינוי של 11 קומות מלאות, ללא נסיגה; אם לא די בכך – שינוי מפלס הכניסה הקובעת, כך ש-11 הקומות השערורייתיות ייספרו ממפלס רחוב בוסתנאי הגבוה יותר (כלומר – תוספת של עוד קומה); "גמישות" לתוספת שטחי בניה, לתוספת קומות ("טכניות" כביכול) ולצמצום קווי בניין, ועוד.

11. מבלי לגרוע מטענות הסף, המתנגדים יוסיפו ויטענו כי לא זו בלבד שהתכנית תפגע כאמור בשימור המרקמי ובצביון השכונה, היא תפגע קשות במתנגדים עצמם על ידי הסתרת נוף, חסימת אור ואויר והחמרת עומסי התנועה, הקשים ממילא.

12. זאת ועוד: התכנית תגרום לכאוס תחבורתי ברחובות הסובבים, ותחמיר את מצב התנועה החמור כבר היום, ברחוב הצר והעמוס.

13. זאת, נוסף על טענות נוספות שיובאו להלן.

רקע סטטוטורי - התכניות החלות על המקרקעין

14. על המגרש הנדון חלות תכנית המתאר 62 ותכנית 1577 שאיחדה את החלקות לאחר הפרשת שטחים ציבוריים. יעוד הקרקע הוא אזור מגורים 1 לפי תכנית 62, בו מותר בינוי של 3 קומות בגובה 12 מטרים.

15. עפ"י תכנית 10038 "חיזוק בניינים קיימים מפני רעידות אדמה בירושלים" (להלן – "תכנית 10038"), שכונת קטמון הישנה (והמקרקעין הנדונים בתוכה) כלולה ב"תחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור".

על אף שמטרתה של תכנית 10038 היא התחדשות עירונית (ראו הגדרת "תכנית להתחדשות עירונית" בסעיף 4א11(א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן – "החוק")⁶, לרבות הריסה ובניה מחדש, היא כוללת הוראות שימור ביחס למבנים הכלולים בתחום העיר ההיסטורית, במטרה לאזן בין אינטרס ההתחדשות לבין אינטרס השימור של השכונות ההיסטוריות. וכך נאמר בדברי ההסבר של התכנית:

"ה'עיר ההיסטורית' ו'אזורי השימור' מהווים את לב ליבה של העיר, המקרין על כל סביבותיו ומהווה מוקד משיכה בינלאומי. התכנית מדגישה את החשיבות רבה בשימור הרקמה העירונית ההיסטורית הקיימת תוך שמירה והקדשת תשומת לב למאפיינים הירושלמיים הייחודיים הכוללים בין היתר באזורים אלה, חזיתות וחצרות אופייניות, צמחייה המאפיינת אזורים אלה, פרצלציה ותכסיות נמוכות יחסית של הבינוי ומאפייני הגובה בכל אזור."

16. בהתאם לכך, התכנית קובעת הוראות שימור וביניהן: סעיף 4.1.2.2 וסעיף 6.5 שעניינו "הוראות שימור במבנים היסטוריים, בעיר היסטורית ואיזורים לשימור..." ועוד. בין היתר, נקבע בסעיף 6.5.9:

"בבקשות להיתר בתחום העיר ההיסטורית ואיזורי שימור, תידרש הוועדה המקומית להתייחס בעת הדיון להתאמת הבינוי לתכניות האב ולמדיניות הוועדה המחוזית החלה על האיזור בו מבוקש ההיתר ולהמלצת ועדת השימור של עיריית ירושלים. ככל שהוועדה המקומית תבקש לאשר בקשה להיתר החורגת ממדיניות התכנון של הוועדה המחוזית, או להמלצת ועדת השימור, תידרש הוועדה המקומית לנמק את החריגה בהחלטתה, תוך התייחסות למידת החריגה ולנחיצותה."

⁶ נדגיש, כי התכנית דגן אינה תכנית להתחדשות עירונית, משום שלא מתקיים לגביה התנאי בסעיף של 70 יחידות דיור לפחות, כמפורט לעיל.

17. מובן, שהוראות השימור בתכנית 10038 חלות מכח קל וחומר גם לעניין תכנית בסמכות ועדה מחוזית להריסה ובנייה מחדש בתחום העיר ההיסטורית.

מסמכי המדיניות החלים על המקרקעין

תכנית המתאר ירושלים 2000

18. גם תכנית המתאר ירושלים 2000 (להלן – "תכנית 2000") שכידוע אף שלא הופקדה מעולם יש לה מעמד של מסמך מדיניות [ראו למשל – עת"מ (י-ם) 36572-04-13 במקום מתכננים למען זכויות תכנון נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים (פורסם בנבו, 29.9.2013)] כללה את שכונת קטמון הישנה – כולל המקרקעין הנדונים – בתחום "העיר ההיסטורית ואזורי שימור", בדיוק כמו תכנית 10038.

19. אחת ממטרות תכנית 2000 היא "הגדרת העיר ההיסטורית וקביעת גבולותיה ומעמדה תוך שימור המורשת התרבותית הבנויה וטיפוחה" (סעיף 2.1 להוראותיה). ויודגש: העיר ההיסטורית מסומנת בתשריט כ"מתחם לשימור", דהיינו לא רק ברמת המבנה הבודד אלא בראייה הכוללת של המתחם – המהווה "נכס תרבותי ותיירותי" כמצוטט להלן, והקפדה על השימור המרקמי שלו. וכך נאמר בין היתר בדברי ההסבר של התכנית (בעמ' 7):

"בתחומי העיר ההיסטורית והשכונות ההיסטוריות ("מתחם ואתרים לשימור") לא יחולו ההוראות המאפשרות את ציפוף המרקם הקיים על ידי תוספת שתי קומות לבניינים קיימים או בניית בניינים בני 6 ו-8 קומות על מגרשים ריקים. כלומר, התכנית משאירה למוסדות התכנון גמישות רבה יותר בכל הנוגע לעיר ההיסטורית והשכונות ההיסטוריות מתוך הנחה שכל בניה שתאושר במתחמים אלו תיעשה בקנה המידה המאושר בשכונה ותוך שמירה על המורשת הבנויה והטבעית של העיר אשר מהווה נכס תרבותי ותיירותי כאחד, אשר חשוב להקפיד על שימורו."

20. תחום העיר ההיסטורית מוגדר בתכנית 2000 כ"מתחם לשימור" או "אזור לשימור לפי תכנית מפורטות". התכנית קובעת הוראות שימור החלות על תכניות מפורטות שיוגשו ביחס לבניינים באזור זה, ובניגוד לרוב אזורי העיר היא אֵינָה מתירה באופן קטגורי בניית 6 קומות או יותר.

21. בהוראות התכנית נאמר כי "יש להכין מספר תוכניות ומסמכי מדיניות אשר יסייעו במימוש החזון ויתוו את מדיניות הפיתוח של העיר. בין מסמכים אלה: תוכנית/תכניות לעיר ההיסטורית ולשכונות לשימור...". ואכן, בהתאם להוראה זו הוכנה תכנית האב למושבנות אליה נתייחס עתה.

תכנית האב למושבות

כללי

22. **"תכנית האב למושבות ירושלים"** (בהתנגדות זו – **"תכנית האב"**) היא מסמך מדיניות אותו אימצה הוועדה המחוזית בשנת 2011. תכנית האב עודכנה בשנת 2015 (מהדורה 8 – ינואר 2015) לאחר אישור תכנית 10038. תכנית האב חלה על שטח של כ-1,600 דונם, וכוללת בין היתר ארבע שכונות בתחום העיר ההיסטורית לפי תכנית 2000, **ובניהן שכונת קטמון הישנה** "מתחם C", והמקרקעין הנדונים בתוכה.

23. תכנית האב הוכרה כמסמך המדיניות המנחה ביחס לשכונות הכלולות בו בשורה של פסקי דין של בית-המשפט והחלטות של מוסדות התכנון. ראו למשל: עת"מ (י-ם) 45508-06-18 **צמרות מרכוס בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים** (פורסם בנבו, 6.1.2019), פסקה 4; ערר (י-ם) 1046-18 **אריקה לורד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו, 25.11.2019); החלטת הוועדה המקומית מיום 25.7.2023 להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את **תכנית מס' 101-0781104 "חזקיהו המלך פינת הרב חייא - תוספת קומות ובניין חדש"**, בשל היותה **"חודגת ממדיניות תכנית אב למושבות: במס' הקומות המותר, אחוזי בנייה, גובה מבנים, אחוזי תכסית"**. ככל הנראה בעקבות המלצה זו בוטלה התכנית (ראו החלטת ועדת המשנה הנקודתית של הוועדה המחוזית מיום 30.7.2023 בה הודיע מגיש התכנית כי הוא מושך אותה).

24. כאמור בפרק המבוא להוראות תכנית האב, זו **"תכנית מוטת שימור, ומטרתה יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח האזור תוך שימור הערכים ההיסטוריים והתרבותיים, מתן הנחיות שימור ועיצוב... והנחיות תכנון לתוספות בניה ובניה חדשה ולהכנת תכניות (נקודתיות או מתחמיות)"**.

ראו לעניין זה ערר (י-ם) 1075/19 **ד"ר דוד וימימה יסלזון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו, 3.6.2020), בפסקה 12:

"רוב רובו של אזור התכנון נמצא בתחום העיר ההיסטורית. תכנית האב, היא תכנית מוטת שימור, שמטרתה יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח האזור תוך שימור הערכים ההיסטוריים והתרבותיים, מתן הנחיות שימור ועיצוב המשלימות הוראות תכניות בתוקף. תכנית האב אינה תכנית סטטוטורית כי אם מהווה מסמך מדיניות תכנון שנועד לשמש כלי בידי רשויות התכנון לבחון תכניות נקודתיות ובקשות להיתר בניה. התכנית עוסקת בזיהוי "רוח המקום" והגדרת היררכיה שימורית הן מבחינה מרקמית והן מבחינה מבנית. בנוסף, התכנית קובעת אחוזי בנייה, תכסית וגובה בינוי לתוספות בניה ולבניה חדשה לכל אחד מהאזורים..."

25. מטרה זו, של שימור הערכים ההיסטוריים והתרבותיים ו"רוח המקום", הן מבחינה מרקמית והן מבחינה מבנית, משתקפת היטב בהוראות תכנית האב, ובין היתר בפרק המבוא ממנו ציטטנו לעיל, ובסעיף 1.4 שעניינו "מטרות תכנית האב":

1.4 מטרות תכנית האב

יצירת מדיניות תכנון מוטת שימור לפיתוח "מושבות" ירושלים – המושבה הגרמנית, המושבה היוונית, קטמון הישנה, טלביה, ומתחם "ברוריה", במטרה לבחון לאורה את התכניות ואת ההיתרים המוגשים בתחום זה.

א. קביעת מתחמי משנה לאזור, זיהוי פוטנציאל בינוי בכל מתחם תוך התייחסות לערכי שימור, מאפייני השכונות "רוח המקום", ניתוח אדריכלי של מבנים, מרקמים לשימור, עצים בוגרים וכיו"ב.

ב. הגדרת ההיררכיה השימורית בשכונה, על פי שני מדדים:

1. מדד מרקמי המתייחס לרגישות השימורית - אזורי מגורים 1-4, כאשר 1 הוא אזור דרגת השימור המרקמי הגבוהה ביותר (אזור ליבה), ו-4 הנמוכה ביותר (התחדשות עירונית). במסמך שלהלן יוגדרו אחוזי בנייה, תכנית וגובה בינוי לתוספות בנייה ולבנייה חדשה לכל אחד מהאזורים.

2. מדד לשימור למבנים בודדים - מבנה לשימור א' - שימור מחמיר, או מבנה לשימור ב' - שימור הקיים עם תוספות על פי המדד המרקמי.

ג. קביעת מערך יעודי קרקע ושימושים למגורים, מבני ציבור ומוסדות, מסחר, ושטחים פתוחים.

ד. קביעת מערך תנועה וחנייה, דרכים ושילי אפניים.

ה. קביעת הנחיות בינוי והתחדשות למתחם ברוריה.

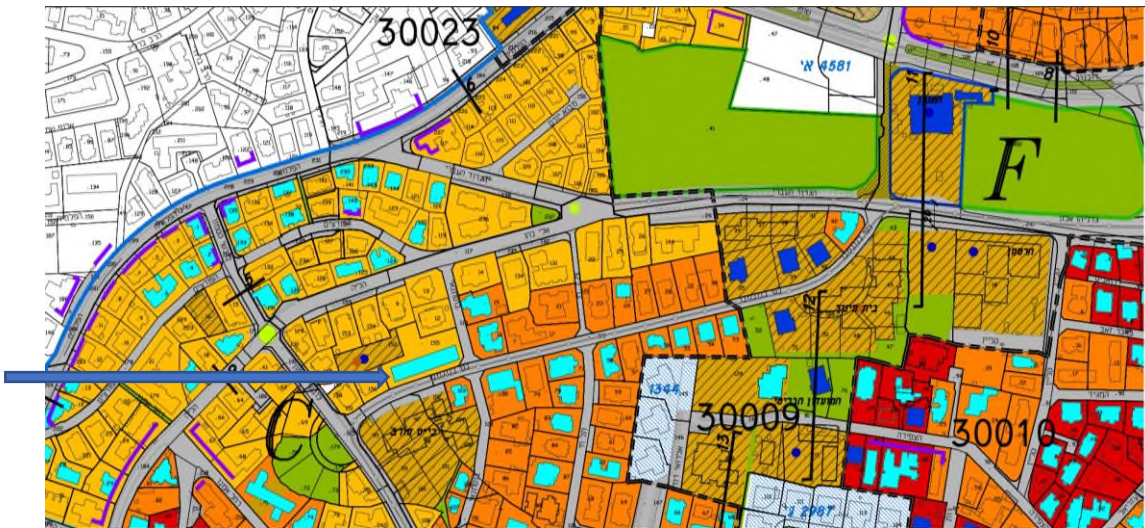
קביעת הנחיות לעיצוב המרחב הציבורי בכלל ורחוב עמק רפאים בפרט.

המגמה של הקפדה על השימור המרקמי באה לידי ביטוי גם בסעיף 2.1.2(ט"ז) החל על אזורי מגורים 2 ו-3 (הכוללים את המקרקעין הנדונים), ושענינו "הנחיות לעריכת תכנית". בין היתר נאמר שם, כי מסמכי התכנית חייבים לכלול חתכי רחוב וחזיתות המראות את השתלבות המבנה בדופן הרחוב (הוראה שגם היא הופרה, כמפורט להלן), וכמו כן "ייקבעו סעיפי סטייה ניכרת בהתייחס למאפיינים חיוניים ששינויים יהווה פגיעה באופי הבניין או בהתאמתו למרקם האופייני הסובב".

הוראות תכנית האב החלות על המקרקעין הנדונים

26. המקרקעין מושא התכנית המופקדת כלולים באזור מגורים 3 המיועד ל"עיבוי מרקם קיים" (אזור זה צבוע בכתום בתשריט תכנית האב ("מדרג שימורי"). כמו כן, המבנה הקיים מוגדר כ"מבנה לשימור ב'" (הצבוע בצבע תכלת).

27. להלן קטע רלוונטי מתוך התשריט (המקרקעין מסומנים בחץ), וכן קטע מהמקרא:



אזורי מגורים

- | | |
|---|------------------------------|
|  | 1 – אזורי ליבה |
|  | 2 – שימור מרקמי ותוספת מתונה |
|  | 2 מיוחד |
|  | 3 – עיבוי מרקם קיים |
|  | 4 – התחדשות עירונית |

הגדרות שימור

- | | |
|---|-----------------------------|
|  | מבנה לשימור מלא (א') |
|  | מבנה לשימור ב' |
|  | שטח פתוח/ שבע עירוני לשימור |
|  | מתחמים לשימור |
|  | מבני מגורים מיוחד לשימור |

28. **סעיף 2.1.2 להוראות תכנית האב** חל על אזורי מגורים 2 ו-3 כאחד (אזור מגורים 2 מיועד ל"שימור מרקמי ותוספת מתונה"). בהתאם לסעיפים קטנים ב', ג', ד' ו-ז' זכויות הבניה, מספר הקומות, גובה הבניה והתכסית המירביים – יהיו "על פי טבלת הזכויות". לפי ס"ק ט' במקרה של סתירה בין נפח הבניה לפי קומות ותכסית לבין זכויות הבניה המירביות יחולו ההוראות המגבילות יותר.

29. **טבלת הזכויות מובאת בסעיף 2.1.5 להוראות התכנית.** כפי שיפורט להלן, המקרקעין משתייכים ל"טור א" בטבלה. להלן הטבלה בשלמותה (הסימון בצבע של הנתונים הרלוונטיים לענייננו אינו במקור):

2.1.5 טבלת זכויות לתוספות בנייה למגורים

דרגת שימור מרקמי	גודל מגרש (מ"ר)	סה"כ % בנייה מעל לקרקע [1]	תכנית (%) משטח תא השטח [3]	גובה מבנה (במטר) [2]	מספר קומות מירבית [4]	קווי בנין (מטר) לבנייה חדשה				איחוד וחלוקה
		טור א'	טור ב'	טור א'	טור ב'	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	
מגורים 2 – שימור מרקמי	עד 500	110	125	30	13.5	4	5	4	5	אסור
	501-600	115	135	33	16.5	4	5	4	5	
	601-700	120	145	35						
	701-1,000	135	155	37						
	1,001 ומעלה	150	170	40						
מגורים 3 – עיבוי מרקם קיים	עד 500	145	165	33	16.5	5	6	4	5	אסור [4]
	501-600	155	175	35	19.5	5	6	4	5	
	601-700	165	185	37						
	701-1,000	180	210	40						
	1,001 ומעלה	195	215	45						
מגורים מס' 4 - התחדשות עירונית	על פי תכנית מפורטת				על פי תכנית מפורטת	על פי תכנית מפורטת	על פי תכנית מפורטת			בוטר

בהערות לטבלה נקבע השייך לטור א' או טור ב' לטבלה :

[1] שייך המגרש לטור א' או ב' בטבלה ייעשה לפי פרמטר של רוחב רחוב וקו בנין קדמי, וכן לפי מרחק מינימלי מבנין סמוך קיים :

- כשהמרחק בין ציר אמצע זכות הדרך לקו הבניין הקדמי הוא 10 מ' ומעלה ניתן לאפשר את הקומה הגבוהה והאחוזים הגבוהים לאותו אזור. במבנה פינתי, יחשב המרחק בין ציר אמצע זכות הדרך הרחבה יותר לקו הבניין הקדמי הפונה אליה כקובע לצורך העניין.

בענייננו, לפי תשריט מצב מאושר וגם תשריט מצב מוצע, רוחב הדרך של רחוב כ"ט בנובמבר (הרחב יותר מרחוב בוסתנאי) הינו 9 מטרים, ולפיכך המרחק בין גבול המגרש לציר אמצע זכות הדרך הינו 4.5 מ' . קו הבניין הקדמי של הבניין המוצע הינו 4.2 מ' (ראו תשריט מצב מוצע). מכאן, שהמרחק בין ציר אמצע זכות הדרך לבין קו הבניין הקדמי הינו 8.7 מ' – פחות מ-10 מ'. מהאמור לעיל עולה, כי המגרש הנדון משתייך לטור א'.

30. הוראות רלוונטיות נוספות של תכנית האב יובאו בפרק הבא.

התכנית המופקדת סותרת באופן קיצוני ובוטה את תכנית האב מכמה וכמה בחינות⁷

31. כאמור, התכנית המופקדת חורגת באופן קיצוני מתכנית האב, מכמה וכמה פרמטרים הקבועים בטבלה, כמפורט להלן :

- מוצעים שני בניינים בני 11 קומות, במקום 5 קומות כקבוע בתכנית האב (יותר מפי 2) ;
- גובה המבנים הינו 37.5 מ' מעל הכניסה הקובעת, פי 2.27 מהקבוע בתכנית האב (כאמור 16.5 מ') ;
- אחוזי הבניה מעל הקרקע הינם 588%, כמעט פי 3 מהקבוע בתכנית האב (215%) ;

⁷ יובהר, כי מיקומו של פרק זה לפני הפרק שעניינו דחייה על הסף של התכנית ושל ההחלטה להפקידה נעשה מטעמי עריכה, ואין הוא בא לגרוע מטענות הסף שיובאו להלן.

- ד. קו בניין אחורי – 3 מ' ⁸ במקום 5 מ' בתכנית האב.
- ה. תכנית תת-קרקעית – 100%, בניגוד מוחלט להוראות תכנית האב ותוך עקירת עצים בעלי ערכיות גבוהה;
- ו. תכנית עילית – 50% במקום 45% בתכנית האב.
32. אם לא די באמור לעיל, התכנית המופקדת סותרת גם את סעיף 2.1.2(ז)(3) להוראות תכנית האב לעניין **התכנית התת-קרקעית**. וכך נאמר בסעיף:

3. 50% מהשטחים בחלקה, שנמצאים מחוץ לקווי הבניין המירביים העיליים, יהיו שטחים ללא

בניה תת"ק, מתחתיהם כלל. יתרת השטח הפנוי מבניה שעליו תקרת החניון תכוסה במצע גנני

בעובי 80 סמ" לפחות מעל פני תקרת הבטון.

זאת ועוד: בס"ק י"ג נאמר: **"נגר עילי: לפחות 60% משטח התכנית הפנויה של החלקה, יהיה ללא בניה תת"ק, ויאפשר חלחול. לחלופין, תוכח הפניית מי הנגר להחדרה תת קרקעית"**.

בניגוד מוחלט להוראות אלה מוצע חניון תת"ק בקו בניין אפס על החלקה כולה, תוך עקירת עצים שדורגו בערכיות גבוהה בסקר העצים.

33. עוד על החריגות הקיצוניות של התכנית ממסמכי המדיניות – ראו בחוות-דעתו של **אדריכל שעה רוט, מומחה לשימור**, המצ"ב להתנגדות זו. בין היתר נאמר בעמ' 2 לחוות-הדעת:

⁸ לכיוון בוסתנאי 4. יצוין, שבחלקו המערבי של המגרש קו הבניין אף קטן יותר (2.5 מ'). יתירה מזאת: התכנית מאפשרת גם את צמצום קו הבניין לכיוון חלקה 9 מ-5 מ' ל-3 מ' (ראו הוראת הגמישות בסעיף 4.1.2(ד)(13)(ד) לפיה **"תותר חריגה מקו בניין הפונה לחלקה 9 עבור הפרשה המבונה. יישמר מרחק של לפחות 3 מטרים מגבול החלקה"**.

חוות הדעת מתייחסת בהרחבה לניתוח תכנית האב למושבנות ומצביעה על הנקודות המרובות בהם התכנית המוצעת סוטה מעקרונות התכנון המוצגות בה. נקודה חשובה נוספת המועלית כאן היא תשריט תכנית 10038, התכנית הסטטוטורית היחידה החלה על כלל העיר ירושלים המגדירה מהם האזורים לציפוף ומהו תחום העיר ההיסטורית.

בחינה מעמיקה של מסמכי התכנית מעלה מספר נושאים בהם תעסוק חוות דעת זו:

1. התכנית אינה מתייחסת לערכו האדריכלי וההיסטורי של הבניין הקיים
2. התכנית אינה עולה בקנה אחד עם הגדרות השימור של תכנית האב
3. התכנית חורגת באופן קיצוני מתפיסת המרקם ההיסטורי של תכנית האב למושבנות
4. התכנית חורגת מכל הפרמטרים המספריים לתכנון של תכנית האב למושבנות
5. התוכנית סותרת את תכנית האב למושבנות בנוגע למיקום מוקדים שכונתיים-עירוניים
6. התכנית עושה שימוש לא מותאם במסלול התכנוני פינוי-בינוי
7. חפירת 100% מהמגרש אינה תואמת את סקר העצים ואת הוראות תכנית האב
8. התכנית גורמת לפגיעה בלתי מידתית בתאורה ובאוויר הטבעיים של הבניינים הסמוכים
9. נספח הבינוי אינו מבטא נכונה את פערי המפלסים בין הקרקע בתוך המגרש לבין מפלסי הרחובות הגובלים
10. קיימת סתירה מהותית בין זכויות הבניה המוצעות בהוראות לבין נספח הבינוי

34. ראו גם בעמ' 6-14 לחוות-הדעת שם מפרט אדריכל רוט בהרחבה מדוע התכנית חורגת באופן קיצוני מתכנית האב למושבנות ומתפיסת המרקם ההיסטורי שלה.

נספח ב' חוות-דעתו של אדריכל שעה רוט מצ"ב לכתב התנגדות זה כחלק בלתי נפרד ממנו **כנספח ב'**.

הריסת מבנה לשימור ב' בניגוד להוראות תכנית האב

35. אם לא די באמור לעיל, התכנית מציעה הריסת בניין המסומן בתכנית האב לשימור ב' – בניין השיכון היחיד בתכנית האב המסומן לשימור, ובניגוד מוחלט להוראות תכנית האב האוסרות הריסת בניין לשימור ב' לרבות הריסה ובנייה מחדש.

להלן קטע מנספח E1 להוראות התכנית – "עזכון רשימת השימור", בו מופיע המבנה במספר סידורי מס' 86:

סידורי	שם וכתובת המבנה	גוש וחלקה	תצלום	שנת בנייה ואדריכל	תכנית בתוקף	דרגה נוכחית	דרגה מומלצת	קריטריון	נימוקים
86	כט בנובמבר 28	3000פ' 155		לאחר קום המדינה	2878	-	שימור ב'	3,5	מבנה בסגנון הבינלאומי, ברוח לה קורבוזיה, משקף תפיסה חברתית – סוציאליסטית באדריכלות המאפיינת את מבני הסגנון המשותפים של ימי ראשית המדינה.

36. בחוות-דעתו של אדריכל רוט (**נספח ב'** להתנגדות זו) הוא עומד בהרחבה רבה על ייחודיותו של המבנה ועל איכותו האדריכלית והאסתטית. בין היתר הוא מציין (בעמ' 4) כי –

כותב חו"ד זאת היה מעורב בדיונים סביב אישור תכנית האב ויכול להעיד כי התפיסה השימורית של עורך התכנית אדר' גובי קרטס לגבי שימור שיכונים היה כי בקונפליקט שבין הרצון לשמר שיכונים כעדות לשלב חשוב בתולדות הבניה הישראלית לבין הצורך לאפשר את שיפור איכות החיים של הגרים בהם, הפתרון שהוצע היה זיהוי של שיכונים בודדים בהם יש מצויינות אדריכלית ורמת תחזוקה גבוהה יחסית ואותם להגדיר לשימור.

השיכון ברח' כ"ט בנובמבר 28 הוא השיכון היחיד בכל תחומי תכנית המושבות שזוהה ככזה והוגדר לשימור (שלושה מתחמי שיכון ציבורי נוספים הוגדרו בדרגת שימור פחותה של "מבנן מגורים מיוחד לשימור": רחון אלקלעי 11, רחוב פינסקר 5-1 ורחוב יהושע בן נון 24).

לאור כל האמור, התכנית המוצעת אינה מהווה שימור של ערכים חשובים הקיימים בבניין הקיים, ושהוכרו והוגדרו הן בספרות האדריכלות והן במסמכי תכנון.

37. לא זו בלבד שתכנית האב אוסרת על הריסת מבנה לשימור ב', היא גם אוסרת העתקת בניינים או חלקי מבנים המיועדים לשימור ו/או פירוקם והרכבתם מחדש (כפי שמוצע בתכנית המופקדת). להלן סעיפים רלוונטיים מפרק 4 להוראות התכנית שעניינו "הנחיות מיוחדות למבנים לשימור", בדגש על מבנים לשימור ב' :

פרק 4: הנחיות מיוחדות למבנים לשימור.

4.1 כללי: תכנית זו מוגדרת כתכנית מושת שימור ומכאן נגזרת חשיבותם של נספחי והנחיות השימור. הגדרות השימור הן חלק בלתי נפרד מהנחיות התכנית ואין להפריד ביניהן לבין זכויות ונפחי בנייה שתכנית זו מציעה. בכל מקרה של סתירה בין הנחיות הבינוי וזכויות ונפחי הבנייה כמפורט בטבלת זכויות הבנייה לבין הנחיות השימור המפורטות להלן, תגברנה הנחיות השימור שלהלן.	א. הגדרות שימור מבנים לשימור א' - מבנים הצבועים בתכנית "המדרג השימורי מתחמים ושימושים", בצבע כחול כהה הם מבנים לשימור מחמיר. מבנים אלו הם בעלי ערכים שימוריים המהווים מרכיב חיוני לשימור רוח המקום ומאפייני ה"מושבות". במבנים אלה לא ניתן לבצע תוספות בנייה מעבר לזכויות בנייה מאושרות. את הזכויות המאושרות יש למקם, ככל שניתן בתחום המועטפת הקיימת. מבנים לשימור ב' - מבנים הצבועים בתכנית "המדרג השימורי מתחמים ושימושים", בצבע תכלת הם מבנים לשימור עם תוספות בנייה בכפוף לתנאים מגבילים. במניין המבנים הללו נמצאים כל המבנים שהוגדרו כאפייניים על פי תכניות מאושרות 3137,2154, 2878 ומבנים נוספים שנמצאו מתאימים להגדרה זו על פי סקר תכנית האב. מבני מגורים מיוחד לשימור - מבנים המסומנים בתכנית "המדרג השימורי מתחמים ושימושים" בקונטור תכלת, הם מבני שיוכן ציבורי, עם אפשרות לתוספות בנייה בכפוף לתנאים מגבילים. הגדרות השימור בתכנית זו חלות על כל המגרש עליו ממוקם המבנה ועל כל האלמנטים שבו כגון מבנים, חלקי מבנים ומבני עזר וכן פיתוח השטח, גדרות, שערים, עצים בוגרים, בארות ומתקנים מקוריים מתקופת הבנייה.
ב. חובת שימורם של מבנים לשימור שהוגדרו לעיל על פי הוראות תכנית זו, על ידי מניעת פגיעה בהם, על ידי שיקומם ועל ידי תחזוקתם לאורך זמן, על פי הוראות מהנדס העיר. 1. לא תתאפשר הריסת בנין לשימור. 3. לא תותר העתקת בניינים או חלקי בניינים המיועדים לשימור ו/או פירוקם והרכבתם מחדש. 4. מבנה לשימור ישוקם על פי הוראות השימור של תכנית זו, על ידי שיקום מעטפת המבנה וחלקי המבנה המשותפים והחצרות ביצוע בפועל של הוראות השימור הוא תנאי להוצאת היתר אכלוס במגרש. (טופס 4)	ב. חובת שימורם של מבנים לשימור שהוגדרו לעיל על פי הוראות תכנית זו, על ידי מניעת פגיעה בהם, על ידי שיקומם ועל ידי תחזוקתם לאורך זמן, על פי הוראות מהנדס העיר. 1. לא תתאפשר הריסת בנין לשימור. 3. לא תותר העתקת בניינים או חלקי בניינים המיועדים לשימור ו/או פירוקם והרכבתם מחדש. 4. מבנה לשימור ישוקם על פי הוראות השימור של תכנית זו, על ידי שיקום מעטפת המבנה וחלקי המבנה המשותפים והחצרות ביצוע בפועל של הוראות השימור הוא תנאי להוצאת היתר אכלוס במגרש. (טופס 4)

4.4 מבנים לשימור ב'

המבנים הצבועים בתשריט בצבע תכלת הם מבנים לשימור ב' – שימור המבנה הקיים עם אפשרות לתוספות בנייה בכפוף לתנאים מגבילים.	
הנחיות לשימור ותוספות בנייה למבנים לשימור ב'.	
א. כללי	1. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין ההסטורי. לא יפורקו, יעקרו או יהרסו כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים ותריסים מסורתיים האפייניים לתקופת הבנייה, גדרות, שערים, עצים בוגרים, בארות ומתקנים מקוריים מתקופת הבנייה. לא יתאפשר פירוק והרכבה מחדש ולא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט לצורך התחברות תוספת הבניה כמפורט להלן בהנחיות לתוספות בנייה. 2. תוספות הבנייה תקבענה בהתאם לטבלת הזכויות ולסעיפים להלן. 3. לא יבוצעו שינויים כלל בחזיתות המקוריות הפונות לרחוב. 4. כל תוספת או שינוי במבנה לשימור ב' יהיו בכפוף להגשת תכנית מפורטת הכוללת נספחו בינוי ופיתוח והעולה בקנה אחד עם הוראות השימור שבתכנית זו ובאישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.
ב. זכויות ונפחי בנייה	במבנים לשימור ב' באזורי מגורים 1, 2 ו-3, יהיו הזכויות, מספר הקומות, התכנית, קוי הבניין על פי ההנחיות לתוספות בנייה באזורים אלה כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.

זאת ועוד: בסעיף 2.1.2 (י"ד) ביחס לאזורי מגורים 2 ו-3 שעניינו "הריסת מבנים", נאמר:

יד. הריסת מבנים	במקרים יוצאי דופן, ובלבד כשמדובר בבקשה להריסת מבנה שלא מוגדר כמבנה לשימור א' או ב', תתאפשר הריסת מבנה ובתנאי שהדבר אושר בוועדת שימור עירונית ובתנאי שהוועדה המחוזית קיימה דיון הנוגע, בין היתר, לנושאים הבאים: • ערכי השימור של המבנה אל מול הצורך בציפוף ובהתחדשות עירונית • ערכו של המבנה מבחינה אדריכלית כמבטא ערך חברתי/ תרבותי/ היסטורי/ דתי או מצוינות אדריכלית. • מצבו הפיזי של המבנה והיותו חלק ממרקם חי ופעיל בשכונה. • יחודיות של המבנה. • התועלת העירונית והשכונתית שבהריסה.
-----------------	--

הנה כי כן, בכל מקרה לא תותר הריסת מבנה המוגדר לשימור א' או ב', ולמעלה מן הצורך נוסף כי גם ביחס למבנים אחרים באזורים 2 ו-3 בדבר ייעשה במקרים יוצאי דופן בלבד, ולאחר דיון מעמיק בנקודות שפורטו בסעיף.

בניגוד מוחלט להוראות אלה, בתכנית המופקדת מוצעת הריסה של הבניין לשימור תוך שחזור של חלק ממנו (החזית לרחוב כ"ט בנובמבר בלבד).

38. גם לגוף העניין - ראו חוות-דעתו של אדריכל רוט (עמ' 6-7), המסביר בהרחבה מדוע הריסה ושחזור מסוים של החזית, אינה עולה בקנה אחד עם הגדרת שימור כלשהי, עפ"י אמנות בינלאומיות ופסיקות של ועדות הערר. לסיכום הוא כותב:

מסמך נארה של אונסקו (1994) דנה בנושא האופן שבו מורשת תרבותית נשמרת או נמחקת:

שימור המורשת התרבותית בכל צורותיה ובכל התקופות ההיסטוריות מבוסס על הערכים המיוחדים למורשת. יכולתנו להבין ערכים אלה תלויה, בין היתר, במידת האמינות והמהימנות של מקורות המידע עליהם. הידע וההבנה של מקורות מידע אלה, ביחס לתכונות המקוריות והמאחרות של המורשת התרבותית ולמשמעותן, מהווים בסיס הכרחי להערכת כל היבט של אותנטיות.

כלומר אלמנט בנוי חדש, גם אם הוא העתק מדויק של אלמנט היסטורי, אינו "טקסט" אמין לשם קריאת מורשת תרבותית. אמנת בורה של ארגון איקומוס (2013) מדברת בהרחבה על חשיבות האותנטיות והמיקום ונותנת הנחיות מדויקות:

שימור מחייב את שמירת המסגרת החזותית המתאימה ואת יתר הקשרים התורמים לחשיבותו התרבותית של המקום. בנייה חדשה, הריסה, חדירות או שינויים אחרים העלולים לפגוע במסגרת או בקשרים - אינם הולמים.

כאמור, תכנית האב למושבות ממשכה קו עקרוני זה ופוסלת פירוק והרכבה של אלמנטים לשימור. כמו כן, קיימות מספר החלטות של ועדות שימור הן בירושלים והן בערים אחרות הפוסלות כלי זה.

39. התייחסות להחלטת ועדת השימור העירונית:

א. באופן מדהים ובלתי נתפס, ועדת השימור בהחלטתה התעלמה לחלוטין מהשימור המרקמי ובכלל מתכנית האב. עולה על הדעת שוועדת השימור תופסת את תפקידה כהתייחסות לשימור המבנה הבודד, מבלי להתייחס לשימור המרקמי? המתנגדים יטענו אפוא כי אין לייחס שום משקל להמלצת ועדת השימור לקידום התכנית. לחלופין, יש להורות לה לדון מחדש בתכנית, תוך התייחסות לתכנית האב ולכל החריגות ממנה, ולערך שימור המבנה כמו גם השימור המרקמי.

ב. גם לגבי שימור המבנה עצמו החלטת ועדת השימור תמוהה ושגויה. הוועדה מתעלמת מכך שהריסת המבנה ושחזור חלק מחזיתו אינם עולים בקנה אחד עם עקרונות השימור, כמפורט בהרחבה בחוות-דעתו של אדריכל רוט.

התכנית סותרת את תכנית האב למושבות בנוגע למיקום מוקדים שכונתיים עירוניים

40. הטיעון בעניין זה פורט בהרחבה בפרק 5 לחוות-דעתו של **אדריכל רוט**.

41. לדבריו, הבינוי המוצע יוצר מוקד מסחרי-ציבורי (350 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור ו-50 מ"ר למסחר), שאינו בין החזיתות המסחריות ומוקדי הפעילות הציבורית שסומנו בתכנית האב, המתייחסות ברובן לפעילות שכבר קיימת בפועל, לרוב ברחובות ראשיים. לדבריו –

החלקה הנדונה אינה עונה על אף קריטריון כזה –
מדובר במפגש רחובות קטנים ושקטים, ללא כל פעילות
מסחרית כיום. לא ברור ממה נובעת התפיסה התכנונית
שיש להפוך את החזית של הבינוי המוצע לחזית פעילה
ואינטנסיבית כל כך.

לסיכום סעיף זה, הן המצב הקיים, הכולל מרקם
אדריכלי ואנושי של מגורים שקטים, דבר שבא לידי
ביטוי בכך ששלוש הפינות האחרות של צומת הרחובות
בוסתנאי-כ"ט בנובמבר מוגדרים בתכנית האב בייעוד
"שימור מרקמי", והן הזיהוי של מוקדי מסחר חלופיים
וסמוכים שנעשה בתכנית האב, הופכים את התכנון
המוצע למיותר ומזיק.

לסיכום פרק זה

42. מהאמור לעיל עולה, כי התכנית המופקדת חורגת באופן דרמטי וחמור ביותר מכל אחד מהפרמטרים הקבועים בתכנית האב: גובה, מספר קומות, אחוזי בניה מעל הקרקע, תכנית תת-קרקעית ועילית, קווי בניין, ואף מציעה הריסת בניין שסומן לשימור ב' בתכנית האב – מבנה השיכון היחיד שסומן לשימור, ועקירת עצים שרמת ערכיותם גבוהה.

פגם זה חמור שבעתיים לנוכח הצטברותן של החריגות האמורות. כתוצאה מכך, אם חלילה תאושר התכנית ייבנו שני בניינים גרנדיוזיים שאינם הולמים בשום צורה את תכנית האב ואת עקרונות השימור (הן של המרקם כולו והן של המבנים שסומנו לשימור) שנקבעו בה.

43. למותר לציין, כי אישור התכנית יביא לפריצה מוחלטת של תכנית האב, שכן הוא יהווה תקדים לבניית בניינים גבוהים ומאסיביים בסביבה כולה (דבר שיתחייב עפ"י עקרון השוויון). בכך ייהרס האופי המיוחד של שכונת קטמון הישנה, בניגוד מוחלט למגמת תכנית האב ליצירת "מסגרת תכנונית לפיתוח האזור תוך שימור הערכים ההיסטוריים והתרבותיים...". לא ישאר אפוא דבר מ"ערכי שימור, מאפייני השכונות "רוח המקום" .. מרקמים לשימור..." וכיצא בזה, המנויים בין מטרות תכנית האב.

44. לעומת זאת, אם הוועדה תחליט משום מה שהחריגה מתכנית האב תיעצר על מפתן התכנית המופקדת, ושאישה לא יהווה תקדים לתכניות דומות (על אף שזו קביעה מנותקת מהמציאות לאור עקרון השוויון, כמפורט לעיל), גם אז התוצאה התכנונית תהיה בלתי נסבלת. זאת, משום שכידוע מיקומו הטופוגרפי של רחוב כ"ט בנובמבר הוא באמצע הגבעה, כשמעליו רחובות כמו הל"ה, הפורצים, הגדוד העברי והפלמ"ח. **אישור בניינים גבוהים בחלקה הנמוך יחסית של הגבעה, יפר את האיזון של בתי השכונה המתאפיינים בבינוי מדורג המלווה את הטופוגרפיה, ואין צריך לומר שיסתיר את הנוף לבניינים הבנויים במעלה הגבעה.**

דחייה על הסף של התכנית ושל ההחלטה לאשר אותה להפקדה

כללי

45. המתנגדים יטענו כי דין החלטת ועדת המשנה הנקודתית על הפקדת התכנית להידחות על הסף מחוסר סמכות. מבלי לגרוע מטענה זו, יוסיפו המתנגדים ויטענו כי דין התכנית להידחות על הסף, בהיותה סותרת הנחיות מינהליות (תכנית 2000 ותכנית האב) ואף תכנית סטטוטורית (תכנית 10038), באופן חזיתי וקיצוני, ללא כל הצדקה, וכאמור בשורה ארוכה של פרמטרים.

46. זאת ועוד: החלטת ועדת המשנה על הפקדת התכנית לא זו בלבד שניתנה בחוסר סמכות כאמור, היא אף פגומה מעיקרא, בשל התעלמות מוחלטת מתכנית האב ומהחריגות ממנה, אי הפעלת שיקול דעת, התבססות על תשתית עובדתית מעוותת, פגומה וחסרה, וחוסר סבירות קיצוני.

47. אם לא די בכך, חוות-הדעת השמאית עליה משום מה הושתתה ההחלטה והתכנית עצמה פגומה מן היסוד, הן בהנחות היסוד והן בקביעת שווי למ"ר והערכת הרווח הצפוי.

48. לחלופין – כל הנימוקים הללו לדחיית התכנית על הסף משמשים לדחיית התכנית לגופה.

טענת סף 1 – דחיית התכנית על הסף בשל חוסר סמכות של ועדת המשנה הנקודתית

49. המתנגדים יטענו כי החלטת ועדת המשנה הנקודתית⁹ (להלן – "**ועדת המשנה**") מיום 29.9.24 על הפקדת התכנית ניתנה בחוסר סמכות, בהיעדר החלטה של הוועדה המחוזית על מינוי ועדת המשנה ועל אצילת סמכויותיה לאותה ועדה. נפרט:

50. סעיף 11ב לחוק התכנון והבניה קובע:

11ב. ועדה מחוזית רשאית לבחור, מבין חבריה, ועדות משנה נוספות, בנות חמישה חברים כל אחת, ובהן לפחות חבר אחד שהוא מבין נציגי הרשויות המקומיות; הועדה תמנה יושב ראש לכל ועדת משנה שבחירה כאמור, מקרב חברי הועדה המחוזית, והיא רשאית לאצול לה מסמכויותיה.

⁹ חברי הוועדה שהשתתפו בדיון: יו"ר – אדריכל דן קינן מתכנן המחוז, חיים כהן נציג עיריית ירושלים, ישראל קלרמן נציג עיריית ירושלים, שולמית מונסנגו נציגת משרד הבינוי והשיכון.

51. ככל הידוע למתנגדים, לא הייתה החלטה של הוועדה המחוזית על מינוי חברי ועדת המשנה הנקודתית ו/או אצילת סמכויות הוועדה המחוזית לוועדת המשנה להחליט על הפקדת תכניות, וודאי שהחלטה כאמור לא פורסמה כדין. לחלופין, ככל שניתנה החלטה כאמור והיא לא פורסמה, עומדים המתנגדים על כך שהיא תועבר לעיונם, והם שומרים על זכותם להשלים את טיעונם בעניין זה.

52. מבלי לגרוע מהאמור, המתנגדים יוסיפו ויטענו כי החלטה על הפקדת תכנית צריכה להינתן על ידי מליאת הוועדה המחוזית, אשר חייבת להפעיל שיקול דעת מעמיק בשאלה האם להפקיד תכנית ובאילו תנאים, ודאי תכנית שכזו הסותרת באופן חזיתי וקיצוני את המדיניות, ושיש לה השלכות חמורות על צביון שכונת קטמון הישנה ועל עקרונות השימור – הן המרקמי והן של המבנה.

53. לאור האמור לעיל, ההחלטה על הפקדת התכנית ניתנה בחוסר סמכות, והיא בטלה מעיקרא. הטענות שלהלן ייטענו אפוא בנוסף ולחלופין ומבלי לגרוע מטענת חוסר הסמכות.

טענת סף 2 – דחיית התכנית על הסף לאור הוראות הדין לעניין סטייה ממסמכי מדיניות

54. ההלכה בעניין זה נפסקה בע"מ 9156/05 משה גרידינגר נ' מריוס ושרון ראפ (פורסם בנבו, 10.6.2008). באותו עניין נדונה תכנית מפורטת אשר חרגה ממסמך מדיניות לא סטטוטורי לאזור מרכז הכרמל בחיפה אשר אומץ על ידי הוועדה המחוזית (בדומה לתכנית האב ותכנית המתאר 2000 במקרה דנן). בית המשפט העליון ביטל את החלטת הוועדה המחוזית לאשר את התכנית המפורטת, וקבע כי היא "חורגת במובהק מן העקרונות שהותוו במסמך המדיניות לאזור מרכז הכרמל בלא שניתן למצוא בהחלטת הועדה הסבר או הצדקה לכך".

בית-המשפט הוסיף:

10. כפי שציין בית המשפט קמא, ואין איש חולק על כך, אין למסמך המדיניות מעמד סטטוטורי של "תוכנית" על פי החוק.

עם זאת, המדובר במובהק בהנחיה מנהלית שאומצה על ידי הועדה המחוזית והועדה המקומית.

מסמך המדיניות מהווה איפוא הנחיה פנימית של הועדה המחוזית, אשר נועדה להדריך את הועדה המחוזית ואת הועדה המקומית בהפעלת סמכויותיהן לעריכת תוכניות בניה ולאישורן.

סטייה מהנחיה מנהלית אינה כשלעצמה בלתי חוקית, שכן בניגוד לחוקים או לתקנות, ההנחיות נועדו להדריך את שיקול דעתה של הרשות, ועליה לשקול כל מקרה שבא בפניה לגופו. לפיכך, הרשות רשאית לסטות מן ההנחיות

המנהליות במקרה ספציפי בהסתמך על נסיבות המקרה, מבלי לשנות את ההנחיות. ואולם "ההנחה היא שהרשות תפעל לפי ההנחיות, והנחה זאת יוצרת ציפייה מוצדקת שכך תפעל הרשות" (יצחק זמיר הסמכות המנהלית כרך ב 787 (1996); ראו גם בג"ץ 143/64 אדטו נ' עמידר בע"מ, פ"ד יח (3) 51, 57 (1964)).

על כן, אין הרשות רשאית לסטות מההנחיות בלא הצדקה, אלא על הסטייה מההנחיות להיעשות רק מקום בו קיימים שיקולים ענייניים המצדיקים אותה. הכלל כי הסטייה מההנחיות חייבת להיתמך בטעמים סבירים, נגזר קודם כל מחובת הרשות לנהוג בשוויון... לפיכך, סטייה לא מנומקת ולא מוסברת מההנחיה המנהלית מהווה לכאורה אינדיקציה לכך שהחלטת הרשות פוגעת בעקרונות השוויון וההגינות עליהם מצווה הרשות.

סטייה מההנחיות המינהליות מעוררת על פני הדברים חשש כי היא נובעת לכאורה מקיומם של שיקולים זרים, אשר השפיעו על החלטת הרשות... בשל כך נקבע, כי הסטייה מההנחיות מעבירה לרשות את הנטל להצביע על הסיבות שבגינן מוצדקת אותה סטייה...

55. ראו גם – עת"מ (י-ם) 52204-12-17 עמותת "בצדק" נ' וועדה מחוזית לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם בנבו, 30.9.2018), פסקה 27, ופסקי הדין והספרות המשפטית המוזכרים שם.

כן ראו דבריה של כב' השופטת פרופ' דפנה ברק ארז¹⁰:

"הטעם לסטייה מן ההנחיות חייב להיות נימוק המייחד את המקרה משאר הנסיבות שעליהן הן חלות, להבדיל משיקול, סביר לכשעצמו, אשר מתקיים גם במקרים רבים נוספים (וההנחיות דחו אותו מפני שיקולים אחרים)."

56. פסק-הדין שניתן לאחרונה בעת"מ (י-ם) 47381-11-24 דורית פרי ואח' נגד הוועדה המחוזית ירושלים (פורסם בנבו, 17.3.2025) (להלן – **"הלכת פרי"**). מהווה הוראה חד-משמעית לוועדות התכנון בירושלים לשקול ולנמק כל חריגה מתכנית אב, ואף מגדיל לעשות וקובע כי מוסד התכנון רשאי לסטות מתכנית האב רק כאשר מדובר בסטייה מתונה ("במידת מה" וב"הלימה לתכנית האב"). באותו מקרה, כמו בענייננו, התעלמה הוועדה מהחריגה מתכנית האב (באותו עניין – לשכונת רסקו גבעת הוורדים) והחליטה לאשר תכנית מפורטת הכוללת מגדל בן 23 קומות, בנימוק (שנמצא שגוי) שתכנית האב אינה מגבילה את הבינוי במקרקעין הנדונים. בית-המשפט המחוזי

¹⁰ דפנה ברק-ארז, משפט מינהלי, כרך א', 2010, עמ' 251-2.

בשבתו כבית-משפט לעניינים מינהליים דחה את פרשנות הוועדה לתכנית האב, **ביטל את החלטתו והחזיר את הדיון לוועדה על מנת שתדון מחדש בתכנית. וכך נאמר שם:**

"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... **הדיון יתקיים מתוך נקודת מוצא שהתכנית אינה תואמת את תכנית האב, בהתאם למה שהובע על ידי בית המשפט בדיון.**"

57. בית-המשפט הנכבד לא הסתפק בכך, ולבקשת העותרים פירט **במה** התכנית המופקדת אינה תואמת את תכנית האב, כדלקמן:

"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 מתוך (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..."

58. **חשיבותו של פסק-הדין היא בשניים: ראשית, בקביעה כי במקרה בו התכנית המפורטת חורגת מתכנית האב, הוועדה אינה רשאית להתעלם מהחריגה, אלא חייבת לדון בה ובשאלת הצדקתה (מה שמשום מה לא היה מובן מאליו). שנית (וזה החידוש בפסה"ד מעבר להלכת גרידינגר), הגם שניתן לחרוג **במידת מה** מתכנית האב, **החריגה צריכה להיות בהלימה להוראות תכנית האב**, ולפיכך נפסק באותו עניין כי "התכנית שאושרה אינה עולה בקנה אחד עם האמור..."**

59. הלכה זו יפה לעניינו, ואף ביתר שאת, שכן אם בעניין פרי הוועדה סברה בטעות כי המגבלות שנקבעו בתכנית האב ביחס למתחם B אינן חלות על המקרקעין (תוך פרשנות שגויה של תכנית האב), הרי שבמקרה דנן הוועדה פשוט **התעלמה** מתכנית האב כאילו היא אינה קיימת, למרות שלא יכולה להיות מחלוקת כי היא חלה על המקרקעין, וכי התכנית המפורטת חורגת באופן דרמטי מהמגבלות הקבועות בה. **חמור מכך:** כאמור, לא מדובר בחריגה מפרמטר אחד או שניים שנקבעו בתכנית האב, **אלא בחריגה מכל הפרמטרים המהותיים שנקבעו בתכנית האב, תוך אינו מוחלט של תכנית האב ושל העקרונות שעמדו בבסיסה.** אם חלילה תיושם התכנית ייבנו שני

בניינים הרחוקים כרחוק מזרח ממערב מעקרונות השימור המרקמי ושימור המבנה הבודד שעמדו בבסיס תכנית האב. במונחים של הלכת גרידינגר, מדובר בחוסר סבירות קיצוני.

60. הנה כי כן, ברור שלפי הלכת פרי, ואף ביתר שאת בענייננו, דין התכנית המופקדת להידחות על הסף, שכן היא חורגת באופן קיצוני מתכנית האב, הרבה מעבר ל"מידת מה" ול"הלימה להוראות התכנית".

טענת סף 3 - פגמים חמורים בהחלטת הוועדה על הפקדת התכנית ובתכנית עצמה

61. כאמור, התכנית המופקדת סוטה באופן קיצוני מהוראות תכנית האב בכל אחד מהפרמטרים הבאים: מספר קומות, גובה הבניינים, אחוזי בניה, קווי בניין, תכנית עילית ותכנית תת-קרקעית, הריסת בניין לשימור ב', וכריתת עצים בעלי ערכיות גבוהה.

62. באופן מדהים, בהחלטת ועדת המשנה הנקודתית של הוועדה המחוזית מיום 29.9.24 היא התעלמה לחלוטין מתכנית האב בכלל ומהחריגות ממנה בפרט. בסעיף 1 להחלטה פורטו השיקולים לאישור התכנית:

"הוועדה בחנה את התכנית המוצעת בהתייחס למאפייני המגרש ולחלופות בינוי נוספות, לרבות בקשה לתמ"א 38/1 אשר קודמה בעבר ומצאה כי היא מקובלת בהתייחס לתוצר התכנוני הכולל מבנה חדש, חניון תת קרקעי וכן מענה לצרכי ציבור. כן תציין הוועדה כי החלופה המוצעת כוללת את שחזור החזית ושמירה על פרופורציית ה"בלוק" הקיים וכי תוספת הקומות במבנים נפרדים מוצעת בנסיגה מסוימת מחזית הבלוק".

63. הנה כי כן, אין בהחלטה מילה וחצי מילה על תכנית האב, ואין כל דיון בשאלה האם נכון לסטות מתכנית האב באופן כה קיצוני, בכל אחד מהפרמטרים האמורים, וודאי שלא בהצטברותם. אין צריך לומר כי הוועדה לא טרחה לדון בשאלת השפעת תכנית כה מאסיבית על "רוח המקום" ועל השימור המרקמי שתכנית האב כה הקפידה לשמור עליו.

64. אם לא די בכך, עיון בתמליל הדיון מראה כי הוועדה כלל לא דנה וממילא לא שקלה את שאלת הצדקתן של כל אחת מהחריגות בפני עצמה, וקל וחומר שלא שקלה את ההצדקה להצטברות של כמה וכמה חריגות, היוצרות שינוי מהותי ודרמטי מ"רוח המקום" ומהערך השימור המרקמי שהינן יסוד מוסד במדיניות תכנית האב. למעשה, הוועדה התעלמה לחלוטין מתכנית האב ומהחריגות ממנה¹¹.

¹¹ יצוין, כי היחידה שהתייחסה באופן לאקוני וכללי לקיומן של חריגות מתכנית האב הייתה נציגת הוועדה המקומית, אולם גם היא לא פירטה את כל החריגות, וגם לא פירטה מה מידת החריגות (שהרי ברור למשל שאין דומה חריגה של קומה אחת לחריגה של 5 קומות, כמעט פי 2 מהמותר). הקרובה להכפלה של מספר הקומות. כל זאת למעלה מן הצורך, משום שהוועדה המחוזית, שהיא מוסד התכנון המוסמך להחליט בעניין התכנית, התעלמה כאמור לחלוטין מתכנית האב.

65. כדי להדגיש נקודה זו, אפילו את ההמלצה של הוועדה המקומית לביטול הקומה ה-11 (החלקית) – שכלל לא נומקה בחריגה מתכנית האב אלא משיקולים טכניים של עלויות אחזקה בשל הגדרת הבניינים כ"רבי קומות" – דחתה ועדת המשנה (בעמ' 148 לתמליל), וגם זאת מבלי שדנה בשאלת ההתאמה של בניינים בני 11 קומות לתכנית האב המגבילה את מספר הקומות ל-5, או בתכנית האב בכלל. **ללמדך שתכנית האב כלל לא עמדה לנגד עיני הוועדה, והיא התנהלה כאילו אין שום מדיניות המגבילה את מספר הקומות ואת יתר הנתונים, וכביכול יש לה חופש מוחלט לקבוע אותם כראות עיניה.**

66. חמור מכך: לא זו בלבד שהוועדה התעלמה מתכנית האב, היא אף קבעה באופן שלא יאומן, כי התכנית **תואמת** את מדיניות התכנון של הוועדה (!). ממש כך!! ראו סעיף 17 להחלטה שעניינו חובת מגיש התכנית לחתום על כתב שיפוי:

"בשים לב שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה..."

67. אם לא די באמור לעיל, הוועדה הוטעתה כאילו התכנית מציעה 10 קומות "עם רבע קומה נוספת", בעוד שלמעשה התכנית מציעה כאמור 11 קומות מלאות, ואפילו נספח הבינוי הלא מחייב מראה נסיגה קטנה ביותר. ראו בעניין זה דבריו של יו"ר הוועדה, מתכנן המחוז מר דן קינן בדיון ההפקדה (עמ' 148), כי –

"זה לא מבנה גבוה. יש פשוט ברומה העליונה, עוד בין רבע לחצי קומה, שזה דופלקסים. זאת אומרת, אין דירות בקומה 11, זה רק 10 קומות. ביקשנו משהו כמו רבע קומה, כדי לייצר, לאפשר מרפסות גם למעלה. אז ככה שזה מבנה שהוא לא מוגדר במבנה גבוה, הוא 10 קומות רק יש עוד רבע קומה של דופלקס..."

מעבר לכך שממש לא מדובר ב"רבע קומה" אלא בקומה לכל דבר עם נסיגות מסוימות (ראו נספח הבינוי), לנסיגה בקומה העליונה אין כאמור שום זכר במסמך המחייב של התכנית, לפיו ניתן לבנות 11 קומות מלאות. הוועדה הוטעתה אפוא לחשוב שהתכנית מציעה נסיגה (ולא סתם נסיגה אלא נסיגה נרחבת, כך שלמעשה מדובר ב-10 קומות). הוועדה אישרה אפוא להפקדה תכנית לשני מגדלים בני 11 קומות, בעוד שהוצג בפניה שמדובר בשני מבנים בני 10 קומות "בתוספת רבע קומה". זאת, כמובן, מבלי לגרוע מהעובדה שגם תכנית ל-10 קומות מהווה חריגה קיצונית ופסולה מתכנית האב ודינה לדחייה.

68. **הנה כי כן, לא זו בלבד שהוועדה החליטה על הפקדת התכנית על בסיס תשתית עובדתית פגומה וחסרה, התשתית העובדתית הייתה פשוט שגויה (בעניין זה ראו להלן גם את הפגם החמור בעצם דרישת חוות-הדעת שמאית לפי תקן 21, ובליקויים החמורים באותה חוו"ד).**

69. לפיכך, ההחלטת הוועדה אינה יכולה לעמוד כלל וכלל, ודינה להתבטל, לנוכח הלכת גרידינגר והלכת פרי לעיל. מאותו טעם דין התכנית עצמה להידחות על הסף.

70. טעם נוסף לבטלות ההחלטה הינו היעדר פרוטוקול, תוך הפרה של סעיף 48ד' לחוק, שכותרתו "חובת ניהול פרוטוקול ופרסומו". יודגש, כי תמליל אינו תחליף לפרוטוקול, וגם לא פרסום ההחלטה – שאינה כוללת למשל את מהלך הדיון, הפסקות לצורך התייעצות וכדומה. ראו לעניין זה דבריו של כב' השופט אליקים רובינשטיין בבג"צ 5593/07, צולס ברנרד ניס נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה, משרד הפנים (פורסם בנבו, 21.12.2009) (להלן – "בג"צ ניס"), פסקה מ"א.

71. לסיכום פרק זה, החלטת הוועדה על הפקדת התכנית פגומה מן היסוד, בהיותה מבוססת על תשתית עובדתית-תכנונית-משפטית חסרה ושגויה; נגועה בהתעלמות מנתונים רלוונטיים; וכן נגועה באי-שקילות מלוא השיקולים הנדרשים לקבלתן. ראו בג"צ ניס הנ"ל, שם:

מ"א. כלל מנחה הוא במשפט המינהלי, כי גוף מינהלי אמור לקבל את החלטותיו באופן מסודר, לאחר תהליך של איסוף נתונים, ולאחר שקלא וטריא לגבי כלל השיקולים הרלבנטיים (בג"צ 4733/94 נאות נ' מועצת עיריית חיפה, פ"ד מט(5) 111). הליך מסודר של קבלת החלטות נועד להבטיח את רצינותם של הדיון וההכרעה, לאפשר קיומה של בקרה פנימית, הנדרשת כתנאי לקבלת החלטה ראויה.

72. כן ראו – עע"מ 6240/12 דני דנקנר נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז חיפה (פורסם בנבו) (10.5.2015), שם נאמר:

32. סיכומי של דבר, שהחלטת ועדת הערר בדיון החוזר, אשר התבססה במידה רבה על קביעות הנוגעות לתשתית התכנונית, נתקבלה מבלי שמוצתה זכותם של המערערים להשמיע קולם בנקודה זו. מצב זה, מעבר להיותו בבחינת פגיעה בזכות הטיעון של המערערים, מעורר חשש שמא החלטת ועדת הערר נתקבלה מבלי שנפרשה בפניה היריעה העובדתית-תכנונית-משפטית למלוא רוחבה, ומבלי שנתאפשר לה לגבש כנדרש את התשתית העובדתית הנדרשת לשם קבלת ההחלטה (על חובתה של הרשות לקבל החלטה על יסוד תשתית של עובדות, ראו יצחק זמיר הסמכות המינהלית כרך ב 1119 (מהדורה שניה, 2011) (להלן: זמיר); דפנה ברק-ארז משפט מינהלי כרך א 439 (2010) (להלן: ברק-ארז); על חובת הרשות להעניק לאדם העלול להיפגע מהחלטתה הזדמנות נאותה להשמיע טענותיו, ועל השלכותיה של הפרת החובה, ראו בהרחבה אצל זמיר, עמ' 1195-1147; עוד על תוצאות ההפרה של זכות הטיעון, ראו אצל ברק-ארז, עמ' 528).

טענת סף 4 – הנחת יסוד שגויה כאילו המתחם מיועד להתחדשות עירונית וחל תקן 21

הפגם שבעצם הדרישה לחוות-דעת לפי תקן 21

73. **המתנגדים יוסיפו ויטענו, כי הוועדה שגתה באופן חמור כאשר הניחה שהמקרקעין מיועדים כביכול להתחדשות עירונית ולפינוי בינוי – בניגוד מוחלט לתכנית האב, שמייצגת את הבניין לשימור, ומגבילה את מספר הקומות באזור בו הוא כלול ל-5 בלבד, בגובה מירבי של 16.5 מ' ובאחוזי בנייה על קרקעיים של 195%, ועוד. פגם זה עובר כחוט השני לכל אורך מסמכי התכנית, וכן משתקף בהחלטת הוועדה על הפקדת התכנית, ובחוות-הדעת השמאית-כלכלית עצמה, כמפורט לעיל וכפי שגם נפרט להלן.**

74. כתוצאה מאותו פגם, הוועדה הזמינה חוות-דעת שמאי לפי תקן 21, אותו כללה בין מסמכי התכנית. זאת למרות שתקן 21 הינו (עפ"י כותרתו) **"פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי"**.

בפרק המבוא לתקן 21.1 מיוני 2022 נאמר כי **"בדיקה שמאית כלכלית.. נועדה לסייע לגורמים השונים המעורבים בתהליך בקידום מיזמים להתחדשות עירונית"**.

בהמשך נאמר כי חלק א' של התקן נועד לסייע בהליך אישור תכנית חדשה להתחדשות עירונית במוסדות התכנון. בהתאם לכך נקבע סדר פעולות, שהשתיים הראשונות שבהם הן:

"קביעת מדיניות תכנון; הכנת תכנית או פרוגרמה בהתאם למדיניות התכנון.."

בענייננו, לו הייתה הוועדה טורחת לבחון את מדיניות התכנון הייתה מגלה כי היא שוללת פינוי ובינוי במתחם זה, ואף מגבילה את מספר הקומות, הגובה, אחוזי הבניה, קווי הבניין והתכנית, ואם לא די בכך – אוסרת על הריסת המבנה לשימור, באופן שלחלוטין אינו מתאים לתכנית פינוי ובינוי, אלא לכל היותר לתכנית לתוספת קומה ו/או אגף תוך חיזוק הבניין, בהתאם לתמ"א 38.

75. במקום זאת, הוועדה הזמינה חוות-דעת שמאית כלכלית, וראה זה פלא – חוות-הדעת המליצה על בינוי גרנדיזוי של שני בניינים בני 11 קומות ב-932% תוך החרבה מוחלט של כל ערכי תכנית האב, בניגוד מוחלט למדיניות.

76. עוד לעניין פגם זה – ראו פרק 6 לחוות-דעתו של **אדריכל רוט** (בעמ' 15) שכותרתו **"התכנית עושה שימוש לא מתואם במסלול התכנוני פינוי בינוי"**, בו הוא מסביר מדוע סביבת התכנית בתכנית 2878 אינה מוגדרת לציפוף; מראה כי גם בתכנית 10038 המתחם רחוק מאד מאזורי ההתחדשות העירונית וכלול בלב שכונת קטמון ההיסטורית, וכך כמובן גם בתכנית האב למושבות. הוא מסכם את הדברים באומרו:

מתוך הנחה שלא קיימת מדיניות עירונית "סודית" לציפוף קיצוני של שכונת קטמון בניגוד לכל מסמכי המדיניות התקפים, אלא רק רצון לאפשר שדרוג וחידוש של המרקם הקיים בהתאם למדיניות, הרי שקיימים כלים שונים לקידום שיפוצ או אף חיזוק של מבנה זה, החל מתמ"א 38/1, תמ"א 38/2 דרך היתר בניה לתוספת ממ"דים ומעליות בחזית האחורית שתכלול חיזוקים לבניין, וכלה בתב"ע נקודתית לתוספת בניה מתונה יותר תוך חיזוק הבניין וללא הריסתו. יתכן שכל המסלולים האלה יקראו פחות ליזמים אך לא ניתן לשלול את היתכנותם הכלכלית ומן הראוי שגורמי התכנון יבחנו את כל החלופות לפני אישור תכנית שמשמעותה היא ריסוק כל תפיסת מדיניות קיימת ללא הצבת חלופה.

77. למעלה מן הצורך נוסף, כי הבחינה השמאית לפי תקן 21 כפופה להוראות תכנית האב. במילים אחרות: גם אם תיאורטית חוות-הדעת השמאית הייתה קובעת כי לצורך כדאיות כלכלית לפי תקן 21 דרוש מגדל של 100 קומות, עדיין יש להיצמד להוראות תכנית האב המגבילות את הבינוי ל-6 קומות, או לכל היותר "חריגת מה" כאמור **בפסק-דין פרי, ותו לא**.

78. לסיכום, מבחינה זו תפיסת היסוד של הוועדה שגויה באופן קיצוני, ודין ההחלטה להתבטל.

פגמים חמורים בחוות-הדעת השמאית עצמה

79. אם לא די בכך, גם חוות-הדעת לפי תקן 21 המהווה אחד ממסמכי התכנית, פגומה מן היסוד, מטעמים שונים, שיפורטו להלן.

80. ראשית, בהתייחס לאזור אליו משתייכים המקרקעין בתכנית האב (בעמ' 11 לחוות-הדעת) נפלה טעות חמורה, כאשר נכתב ש"עפ"י תשריט התכנית, מצוי הנכס נשוא ההערכה בתחום המסווג כ-"אזור מגורים 4 – התחדשות עירונית.", בעוד שלמעשה, כמפורט לעיל, הנכס מצוי באזור מגורים 3 עיבוי מתחם קיים.

81. ממילא, גם המשפט הבא - בו מפנה השמאי להוראות תכנית האב לעניין אזור מגורים 4 (כולל הקביעה כי היקפי הבניה ייקבעו בהתאם לדו"ח שמאי מפורט, ובהתאם למדיניות הוועדה המחוזית לתכניות התחדשות עירונית - לוקה באותה שגיאה יסודית, שכן הוראות אלה בתכנית האב כלל אינן רלוונטיות לענייננו.

במילים אחרות: הנחת היסוד של חוות-הדעת, עליה מושתתת התכנית כולה שגויה לחלוטין, שכן היא מתעלמת מכך שהמקרקעין כלל אינם מיועדים להתחדשות עירונית אלא לעיבוי מתחם קיים (אזור מגורים 3), במגבלות הקבועות בתכנית האב, ובהן: עד 5 קומות, בגובה של עד 16.5 מ', אחוזי בנייה מירביים של 195%, תכסית מירבית של 45%, ועוד (כמפורט לעיל). זאת, בנוסף לכך שהמבנה מסומן לשימור ב'.

82. **שנית**, השמאי יזרעאלי נתפס לטעות קשה בקובעו כי שיעור הרווח הצפוי מהעלויות הינו 18.07%, **רחוק מאד משיעור הרווח מהעלויות הנכון**, שלפי חוות-דעתו של השמאי יעקב כהן המצ"ב להתנגדות זו (בסעיף 10.3), עומד על 39%!!.

נספח ג' חוות-דעתו של השמאי יעקב כהן מצ"ב לכתב התנגדות זה כחלק בלתי נפרד ממנו **כנספח ג'**.

כמפורט בחוות-דעתו של השמאי כהן, מקור הטעות של השמאי יזרעאלי הינו בהערכת חסר של שווי למ"ר במצב יוצא, המתעלמת מעיסקאות השוואה וממיקום המקרקעין בסמוך לגבול שכונת טלביה. כך למשל, שווי מ"ר אקווילנטי לפי השמאי יזרעאלי לדירה טיפוסית הינו 46,000 מ"ר בלבד, בעוד שלפי חווי"ד השמאי כהן המצ"ב שווי של דירה סטנדרטית הינו 60,000 ₪ למ"ר דירה מיוחדת מוערכת ע"י השמאי יזרעאלי ב-50,600 ₪ למ"ר, בעוד שלפי השמאי כהן השווי של דירה מיוחדת הינו 65,000 ₪ למ"ר, ועוד. וכך נאמר בעמ' 25 לחווי"ד השמאי כהן:

הערה בנוגע להסבר לפער בין חוות דעתי לחוות דעת שמאי מטעם היוזם להערכתו, שגה השמאי בקביעת ערכי השווי לדירות מגורים המתוכננות. כאמור, בהתבסס על מסד הנתונים המפורט, ערכי השווי שנקבעו על ידי השמאי מטעם היוזם נמוכים ביחס לערכים המתקבלים בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים. להלן טבלה עם ערכי שווי שנקבעו על ידי שמאי מטעם היוזם להלן ערכי השווי המתחייבים לטיפוסי הדירות:

סוג דירה	שטח ממוצע	שווי מ"ר אקוו
קטנה	80	49,220 ₪
טיפוסית	93.48	46,000 ₪
מיוחדת	115	50,600 ₪
מחיר ממוצע בפרויקט, מ"ר		46,974 ₪
דירות תמורה	96.10	46,000 ₪

להלן טבלה עם ערכי השווי שנקבעו בחוות דעתי
אומדן שווי למ"ר לדירות מגורים סטנדרטיות - 60 א' ₪ למ"ר.
אומדן שווי לדירות בהיקף שטחים קטן - 62 א' ₪ למ"ר.
אומדן שווי לדירות מיוחדות - 65 א' ₪ למ"ר.
מדובר בפערי שווי גבוהים בין ערכי השווי שנקבעו על ידי שמאי מטעם היוזם לערכי השווי שנקבעו על ידי.

להלן טבלה מרכזת המתייחסת לפער בין חוות דעתי לבין חוות דעת שמאי

חוות דעתי	חוות דעת שמאי	מטעם היוזם
אומדן תקבולים צפויים	327,630,000 ₪	237,339,000 ₪
אומדן עלות צפויה	236,475,000 ₪	201,023,000 ₪
סה"כ רווח צפוי	91,155,000 ₪	36,316,000 ₪

הפער בין אומדן התקבולים הצפויים בהתאם לחוות דעתי גבוה בכ- 38% מאומדן התקבולים הצפויים שנקבעו על ידי שמאי מטעם היוזם.
הרווח הצפוי בהתאם לחוות דעתי גבוה בכ- 250% ביחס לרווח הצפוי בהתאם לחוות דעת שמאי מטעם היוזם.

83. בסיכום חוות-דעתו (עמ' 24) כותב השמאי כהן:

10.3. אומדן רווח צפוי בפרויקט בהתאם להיקף הבינוי המוצע בתב"ע

סיכום וממצאים	
אומדן הכנסות מדירות בניכוי מע"מ ומסחר	₪ 327,630,000
אומדן עלויות בניכוי מע"מ	₪ 236,475,000
רווח צפוי	₪ 91,155,000
שיעור הרווח מהפדיון	27.8%
שיעור רווח מהעלויות	39%

10.4. מסקנות

בבחינת היקף הבינוי בתוכנית המוצעת, מתקבל שיעור רווח צפוי גבוה בצורה משמעותית ביחס לשיעור הרווח המקובל והראוי לפרויקטים בעלי מאפיינים דומים. שיעור הרווח הראוי המקובל בפרויקטים דומים הנו כ-18%. שיעור הרווח המתקבל מהפרויקט בהתאם להוראות התכנית המוצעת הנו 39% מהעלויות. על מנת להגיע לשיעור הרווח המקובל לסוג כזה של פרויקט, יש להקטין בצורה משמעותית את היקף הבינוי המוצע. הקטנת היקף הבינוי תתאפשר כתוצאה מהקטנת מספר הקומות, כך שהפגיעה המתוכננת בבתיים בסמוך לנכס תהיה קטנה ככל הניתן. יודגש כי הבניה בסביבה הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים בני 3-4 קומות בלבד. בניה של פרויקט בהיקף שטחים ובמספר הקומות המוצע מהווה שינוי מהותי באופי הבינוי בסביבה ולפיכך, גם מבחינה זו יש להקטין את מספר הקומות והיקף הבינוי המוצע על המגרש. יצוין כי בשונה מהוראות תכנית האב למושבות, אשר קבעה כי החלקה כלולה באזור לבניה של עד 5 קומות, בניה בהיקף ובמספר הקומות המוצע בתוכנית מהווה שינוי מהותי ביחס להוראות תכנית האב. יודגש כי טעה שמאי היום בקביעתו כי החלקה כלולה באזור מגורים 4 לפי תכנית האב.

84. הנה כי כן, בניגוד מוחלט לאמור בחוות-דעתו של השמאי יזרעאלי, שיעור הרווח הצפוי מהתכנית הינו 39%, יותר מפי 2 מהמקובל (שהינו 18%). ברור אפוא שגם מבחינה זו לא הייתה כל סיבה לחרוג מתכנית האב משום בחינה, והתכנית המופקדת דינה להיגנז.

לסיכום פרק זה

85. לאור האמור לעיל, יטענו המתנגדים כי דין התכנית וההחלטה לאשרה להפקדה להידחות על הסף מחוסר סמכות, וכן בשל פגמים שורשיים ויסודיים שנפלו בהם.

86. לחלופין ולשם הזהירות בלבד, דין התכנית להידחות לגופה, מכל הנימוקים שפורטו לעיל לדחייתה על הסף, וכן מהנימוקים שיפורטו להלן.

כריתת עצים בעלי ערכיות גבוהה, אף זאת בניגוד לתכנית האב

87. המגרש מושא התכנית הינו מגרש גדול בעל תכנית בינוי נמוכה. במהלך השנים ניטעו בו עצים רבים, חלקם בעלי ערכיות גבוהה ואף גבוהה מאד, וזה חלק מסוד יופיו וקסמו, המשתלב עם ייחודיות המבנה עצמו, שהינו מבנה השיכון היחיד שסומן לשימור בתכנית האב. עצים אלה

יוצרים חזות ירוקה ויפה כלפי הרחובות הגובלים, ומהווים חיץ ירוק בינו לבין הבניינים שמצפון (בוסתנאי 4 והל"ה 3). נזכיר, כי ערך השימור המרקמי בתכנית האב כולל גם את שמירת העצים בחצרות הבתים.

ראו למשל סעיף 1.4(א) להוראות תכנית האב ("מטרות תכנית האב") שהובא לעיל בשלמותו, שם נאמר בין היתר בראש רשימת המטרות:

"זיהוי פוטנציאל בינוי בכל מתחם תוך התייחסות לערכי שימור, מאפייני השכונות "רוח המקום", ניתוח אדריכלי של מבנים, **מרקמים לשימור, עצים בוגרים וכיו"ב**"

זאת ועוד: סעיף 5.2 כולו בהוראות התכנית הוקדש ל"הנחיות לשימור ופיתוח שטחים פתוחים, מרחב ציבורי, צמחיה ונוף".

88. ראו גם עמ' 8 לחוות-דעתו של **אדריכל שעה רוט** (המצב להתנגדות זו **כנספח ב'**) שם נאמר:

עקרון זה נועד לשמר את ערכי השכונות השונות כפי שהוגדרו בתכנית: "ערכי שימור, מאפייני השכונות, "רוח המקום", ניתוח אדריכלי של מבנים, מרקמים לשימור, **עצים בוגרים וכיו"ב**" (הוראות התכנית, עמוד 7). הישרדותה של "רוח המקום" תלויה במידת השמירה על ערכים אלה. הבינוי המוצע בתכנית זו מתעלמת מכל הפרמטרים שנקבעו בתכנית האב (ראו סעיף 4 להלן), האמורות להיות תרגום כמותי-מספרי של אותה "רוח המקום".

89. אלא, שבניגוד מוחלט לתכנית האב ולעקרון השמירה על השימור המרקמי ועל "רוח המקום", בתכנית המופקדת מוצעת כריתה של לא פחות מ-25 עצים בוגרים מתוך 35.

90. מתוך 25 העצים הללו שסומנו לכריתה, **שישה עצים הם בעלי ערכיות גבוהה** (רמת ערכיות של 14-15 מתוך 20) בסקר העצים. מדובר בעצים הבאים:

מספר העץ	מין העץ	סך ערכיות (0-20) וצבע	מיקום	סיבת הכריתה	הערות בסקר העצים
4	תמר מצוי	15	חזית דרומית פונה לרחוב כ"ט בנובמבר,	בתוואי עבודות חפירה	

		קרוב לגבול חלקה			
6	כליל החורש	14	חזית דרומית פונה לרחוב כ"ט בנובמבר, על גבול חלקה	בתוואי עבודות חפירה	
7	תמר מצוי	14	חזית דרומית פונה לרחוב כ"ט בנובמבר, קרוב לגבול חלקה	בתוואי עבודות חפירה	
15	חרוב מצוי	14	חזית צפון מערבית על גבול חלקה 152	בתוואי עבודות מתוכננות	
16	כליל החורש	14	חזית צפון מערבית ליד גבול חלקה 152	בתוואי עבודות מתוכננות	
19	כליל החורש	14	במרכז המגרש	בתוואי עבודות מתוכננות	

91. בנוסף, 13 עצים (רובם בוגרים) שסומנו לכריתה מדורגים בסקר ברמת ערכיות 13 (הגבוהה ביותר מבין הרמה הבינונית), 5 עצים ברמה 12, שלושה עצים ברמה 11 ושניים ברמה 10. שלושה עצים בלבד שסומנו לכריתה הם מתחת לרמה 10.

92. המתנגדים יטענו, כי מרבית העצים שסומנו לכריתה, סומנו כך בשל חפירת הקומות התת"ק, שכאמור מוצעות בקו אפס של המגרש.

93. אלא שאין צורך בחפירה כה נרחבת, והדבר אף מנוגד לסעיף 5.2 להוראות תכנית האב, שעניינו "הנחיות לשימור ופיתוח שטחים פתוחים, מרחב ציבורי, צמחיה ונוף", וכן לסעיף 2.1.2(ז)(3) לתכנית האב לפיו 50% מהשטחים שנמצאים מחוץ לקווי בניין מירביים עיליים יהיו שטחים ללא בינוי תת"ק...".

94. ראו בעניין זה בהרחבה פרק 7 לחוות-דעתו של אדריכל שעה רוט, בעמ' 16-17. בין היתר הוא כותב:

"מעבר לכך, אף לא הושארה רצועת החצר הקדמית לאורך הרחובות בוסתנאי ו"ט בנובמבר, פעולה שלא הייתה משנה באופן דרמטי את היתכנות חפירת קומות החניה, אך היתה מאפשרת שימור עשרה עצים בוגרים, מתוכם שלושה בעלי ערכיות גבוהה בסקר".

95. אם לא די בכך, אפילו חלק מהעצים שסומנו לשימור ייפגעו בשל החפירה בקו אפס:

"בעיה נוספת היא שחפירה בקו אפס לכיוון המגרש השכן ברחוב בוסתנאי 4 וברחוב הל'ה 3 תביא בהכרח למות העצים שם. עצים אלה (35-30 בסקר העצים) מוגדרים לשימור בתכנית המוצעת ואף מדורגים בערכיות גבוהה מאד בסקר העצים"

96. כפי שמציין אדריכל רוט, התכנית אף סותרת את המלצת ועדת השימור בנקודות אלה ממש:

החלטת ועדת השימור העירונית בנוגע לתכנית זו,
התייחסה לשתי נקודות אלה וקבעה:
"יש לבחון הסטת החניה התת-קרקעית לתחום הבינוי
בחזיתות הפנות כלפי הרחוב על מנת לשמור על עצים
בוגרים המוצעים לכריתה... ולכל הפחות להחריג את
העצים בעלי הערכיות הגבוהה ביותר ולמצוא פתרון
נקודתי עבורם אשר לא יצריך את כריתתם.

יש לסגת עם קו הבניין התת קרקעי מקו מגרש צפוני
בהתאם להנחיות האגרונום לצורך שימור שני עצי ארז
מס' 34-35 בעלי ערכיות גבוהה מאוד".

97. בהחלטת ההפקדה, הוועדה התעלמה מהמלצות ועדת השימור, ולא החליטה להסיג את קו הבניין התת"ק באף אחת מהחזיתות האמורות (פרט לקביעה כללית, שלא יושמה, בדבר "בחירת האפשרות לשימור מקבצי העצים בערכיות גבוהה בהיקף המגרש"). המשמעות היא כריתת עצים רבים שסומנו בערכיות גבוהה, וסיכון 6 העצים בחזית הצפונית שסומנו לשימור אך התכנית בהכרח תביא לפגיעה בהם, כמפורט בחוות-דעתו של אדריכל רוט.

98. האמור בפרק זה מהווה אפוא טעם נוסף לדחיית התכנית, ולחלופין הכנסת שינויים מהותיים בתכנית, בהתאם להמלצות בחוות-הדעת של אדריכל שעה רוט ושל ועדת השימור.

פגיעה בלתי מידתית בתאורה ובאוויר הטבעיים של הבניינים הסמוכים

99. המתנגדים יוסיפו ויטענו, כי מעבר לכך שהתכנית פוגעת קשות כאמור ב"רוח המקום" ובצביון השכונה, ומפרה את הסימטריה של בינוי המלווה את הטופוגרפיה, בניגוד מוחלט לתכנית האב, היא גורמת פגיעה ישירה וחמורה בבניינים הסמוכים, ע"י חסימת תאורה ואוויר טבעיים, ובמיוחד בבניין ברחוב בוסתנאי 4 (הגובל בשטח התכנית), וכן הבניינים בבוסתנאי 3 והל"ה 3 (אף הוא גובל).

ראו בעניין זה בהרחבה – פרק 8 לחוות-דעתו של אדריכל רוט.

100. למותר לציין, כי המתנגדים שרכשו את דירותיהם במיטב כספם, היו רשאים להניח שצביון השכונה שכמה וכמה תכניות ומסמכי מדיניות הקפידו על שמירתו (וביניהן – תכנית 10038, תכנית המתאר 2000 ותכנית האב למושבות), יישמר, בכפוף לתוספות שמאפשרת תכנית האב (כלומר 5 קומות בסה"כ), ותו לא. חטא פריצת המדיניות גורם אפוא פגיעה חמורה וקשה במקרקעי המתנגדים, ובזכות הקניין שלהם.

תנועה וחניה

101. המתנגדים יוסיפו ויטענו, כי דין התכנית להידחות גם בשל הכאוס התחבורתי שייגרם בשל יישומה, כמפורט להלן.

102. רחוב כ"ט בנובמבר הוא רחוב חד סיטרי וצר, הכולל נתיב נסיעה אחד בלבד, ובכל זאת הפך בשנים האחרונות לציר תנועה שכונתי מרכזי. לתוך הרחוב מתנקזת תנועה רבה, ובין היתר – של המבקשים לצאת מאזור תלפיות, בקעה והמושבות לכיוון מרכז העיר, מערב העיר והיציאה ממנה (במיוחד בשעות הבוקר), וכן של כלי רכב פרטיים המגיעים למוסדות החינוך הרבים המרוכזים ברחוב כ"ט בנובמבר וברחובות הסובבים שהגישה אליהם היא מקטע הרחוב בו מצויים המקרקעין מושא התכנית (בתי הספר חורב בנים בכובשי קטמון; חורב בנות ברחוב בוסתנאי; אדם בכ"ט בנובמבר; הרטמן בנות ברחוב תל חי – שלכל אלה הגישה הבלעדית היא דרך כ"ט בנובמבר – וכן בתיה"ס יהודה הלוי, הרטמן בנים וסאלד שניתן להגיע אליהם גם מרחובות אחרים, אולם תושבים רבים מגיעים דווקא דרך כ"ט בנובמבר הקרוב לביתם. לכך יש להוסיף את תנועת שני קווי אוטובוס.

103. להתנגדות זו מצורף כחלק בלתי נפרד ממנה, נספח תחבורה, שכתב המתנגד מס' 1, **מר דוד גרנות**, מרחוב בוסתנאי 4, בו הוא מתאר בפירוט את מצב התנועה הבלתי נסבל כבר היום ברחובות כ"ט בנובמבר וכובשי קטמון, במיוחד בשעות הבוקר והצהריים, **שמטבע הדברים יחריף מאד אם תאושר ותבוצע התכנית המופקדת.**

104. בנוסף, מצביע מר גרנות על בעיה קשה במיקום הכניסה לחניית הפרוייקט המוצע בצד המערבי של הבניין, ממש בסמוך לכניסה לבית ספר חורב בנים.

105. לאמור לעיל יש להוסיף, כי טבלת מאזן החניה בנספח התנועה מציעה 93 מקומות חניה למגורים, למרות שאין חולק שהתכנית מאפשרת בניית 103 יחידות דיור עפ"י הוראת הגמישות שפורטה לעיל. לפיכך, חסרים 10 מקומות חניה, שיועמסו על החניות הציבוריות לאורך הרחובות הסמוכים ויחריפו את הכאוס התחבורתי שפורט לעיל.

106. האמור בפרק זה ובנספח התחבורה מצטרף לפגמים החמורים בתכנית אותם פירטנו לעיל. התכנית כולה פגומה מן היסוד: מבנה השיכון הנדון מיועד לשימור ובשום אופן לא להתחדשות עירונית, ולתוספת של למעלה מ-60 יח"ד וגם לא מספר קרוב לכך. לו הייתה הוועדה מצייתת למדיניות, היא הייתה דוחה על הסף את התכנית הגרנדיוזית הזו, שפוגעת קשות בצביון הבניין והמרקם לשימור, וממילא לא היו מתוספות למעלה מ-60 יחידות דיור המוסיפות תנועה רבה לרחוב ולרחובות הסובבים, ולא היה מוחרף הכאוס התחבורתי. **הדבר מהווה טעם נוסף לדחיית התכנית על הסף, ולחלופין לגופה.**

107. המתנגדים שומרים על זכותם לצרף חו"ד של יועץ תחבורה לקראת הדיון, לאחר שניתן יהיה לבצע ספירות תנועה עם פתיחת שנת הלימודים (ראו הסבר על כך בפתח הנספח התחבורתי).

פגמים במסמכי התכנית

כללי

108. כאמור, טענתם העיקרית של המתנגדים כי התכנית כולה פגומה מן היסוד, בין היתר בהיותה סותרת את תכנית האב ואת תכנית 2000, בניגוד מוחלט **להלכת גרידינגר ולהלכת פרי**, ולפיכך יש **לדחותה לחלוטין. לחלופין** ומבלי לגרוע מטענת הסף האמורה, **יש לתקן את כל מסמכי התכנית כך שיותאמו לתכנית האב מכל הבחינות שפורטו לעיל.**

109. בנוסף, מסמכי התכנית אינם מקיימים את ההנחיות לעריכת תכנית בסעיף 2.1.2(ט"ז) להוראות תכנית האב, כדלקמן:

טז. הנחיות לעריכת תכנית	1. בשל הערכים האדריכליים הגבוהים בשכונה ובשל הרגישות לנושא זה, יתווסף קריטריון של מצויינות אדריכלית ושפה אדריכלית לתכנית שיוגשו בשכונה.
	2. ישולבו בהוראות התכנית עקרונות עיצוביים, כמפורט בפרק 6 להלן.
	3. מסמכי התכנית יכללו חתכי רחוב וחזיתות המראות את השתלבות המבנה בדופן הרחוב החזית תכלול מקטע של חזיתות מצומת לצומת ולא פחות משלושה מבנים לכל צד.
	4. ישולבו בהוראות התכנית הנחיות כמפורט בפרק 5 להלן: "הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף".
	5. ייקבעו סעיפי סטייה ניכרת בהתייחס למאפיינים חיוניים ששינויים יהווה פגיעה באופי

110. אם לא די בכך, מסמכי התכנית מוסיפים חטא על פשע ונגועים בפגמים פרטניים נוספים. לכך נתייחס בפרק שלהלן.

פגמים בהוראות התכנית

111. שם התכנית ודברי ההסבר:

- א. שם התכנית "התחדשות עירונית בכ"ט בנובמבר 28" שגוי ומטעה, בראש ובראשונה, שלפי מסמכי המדיניות הנ"ל **המתחם כלל אינו מיועד להתחדשות עירונית אלא לעיבוי בנייה תוך שימור, רחוק מאד מהמוצע בתכנית**. למעלה מן הצורך נוסף, כי לא מדובר בתכנית להתחדשות עירונית, כהגדרתה בסעיף 4א11(א) לחוק התכנון והבניה, גם משום שמספר יחידות הדיור החדשות הכלולות בה **קטן מ-70** [ראו הרישא לסעיף]. אין צריך לומר, כי אין מדובר במתחם מוכרז לפינוי ובינוי.
- ב. הערה זו נכונה כמובן גם ביחס לתיאור התכנית בדברי ההסבר, כ"תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי".
- ג. פגם נוסף הינו, שבדברי ההסבר נאמר שהתכנית מציעה "מבנה חדש בגובה 10 קומות וקומה נוספת עליונה בנסיגה", בעוד שלמעשה מדובר **בשני מבנים** מאסיביים בני 11 קומות.

112. סעיף 1.7 להוראות התכנית: יש לקבוע מפורשות כי נספח הבינוי **מחייב** לעניין קונטור הבינוי בקומה ה-11 הכולל נסיגה בשני הבניינים. בהוראות התכנית אין שום זכר לנסיגה האמורה, פרט להצהרה הבלתי מחייבת בדברי ההסבר. מובן, שבמצב זה אין שום מניעה לבנות בניינים בני 11 קומות ללא נסיגה. למותר לציין, כי סעיף זה אינו גורע מהטענה כי מספר הקומות חייב להיות 5 בלבד, בהתאם לתכנית האב.

113. סעיף 4.1.2 להוראות התכנית

- א. ניסוח ההגדרות של "קו בניין" ו"קו בניין עילי" בסעיפים 4.1.2(א)(3) ו-4(4) פגום, שכן לא ברור לחלוטין לאיזו מהקטגוריות משתייך קו הבניין של הקומה **השישית**. לפיכך, יש לכתוב ש"קו בניין" הינו לקומות 1-5 ו"קו בניין עילי" הינו לקומות 6-10.
- ב. ביחס לנסיגה כביכול בבינוי הקומה ה-11: כאמור, לנסיגה המסוימת בבינוי של הקומה ה-11 המופיעה בנספח הבינוי, אין כל זכר בהוראות התכנית¹². נהפוך הוא, לכל אורך ההוראות נאמר שהתכנית כוללת 11 קומות. ראו: **סעיף 2.2** (עיקרי הוראות התכנית), שם נאמר בס"ק (13): "קביעת הוראות לבינוי של שני בניינים בגובה 11 קומות; **סעיף**

¹² כאמור, פרט לאמירה כללית בדברי ההסבר, שכידוע מהווים רקע בלבד, ואינם מחייבים.

4.1.2(ד) בו נאמר: "תותר הקמת מבני מגורים בני 11 קומות; **וטבלה 5** בה נכתב שמספר הקומות מעל הכניסה הקובעת הינו 11, ללא כל סייג בהערות לטבלה. אם נצרף לכך את העובדה שנספח הבינוי מנחה לעניין זה¹³, **מובן שהאמירה בדברי ההסבר כי יותרו 10 קומות ועוד קומה בנסיגה, ריקה מכל תוכן אמיתי, ובפועל התכנית מתירה 11 קומות מלאות מעל מפלס הכניסה הקובעת.**

אם כן, יש לכלול הוראה מחייבת בהוראות התכנית לעניין הנסיגה בקומה העליונה בהתאם לנספח הבינוי, ואף לתקן בהתאם את סעיף 4.1.2(א)(2), ולהכפיף אותו להוראה המחייבת הנדרשת כאמור. כל זאת, כמובן, מבלי לגרוע מטענת המתנגדים כי אין לאפשר קומות מעבר למותר בתכנית האב.

ג. לסעיף 4.1.2(ד)(1) – יש לכלול הוראה מפורשת בדבר הנסיגה בקומה ה-11 כמפורט לעיל.

ד. בסעיף 4.1.2(ד)(2) נאמר: "יותרו **קומות** מתחת למפלס הכניסה הקובעת", מבלי לקבוע כמה קומות. יש לתקן את הסעיף ולכתוב "יותרו 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בהתאם לנספח הבינוי".

יש למחוק את המילים "שטחים לרווחת הדיירים", שהינן כלליות ביותר ועלולות להיות פתח לכל שימוש שהוא, לרבות שימושים עיקריים. לחלופין, יש לכתוב "שטחי שירות", ולציין שימוש ספציפי ומוגדר.

ה. בסעיף 4.1.2(ד)(3) נאמר: "מפלס הכניסה הקובעת ייקבע מרחוב כ"ט בנובמבר בהתאם למפלס המדרכה הסמוכה ובהתאם לגמישות המותרת בחוק. על אף זאת, יותר שינוי במיקום מפלס הכניסה הקובעת לעת מתן היתר הבניה. עם זאת יובהר, כי לעניין זכויות הבניה בטבלה 5 מפלס הכניסה הקובעת ייקבע ממפלס רחוב כ"ט בנובמבר".

המתנגדים עומדים בתוקף על כך שמפלס הכניסה הקובעת לא ישתנה, וישאר ברחוב הנמוך יותר – רחוב כ"ט בנובמבר, לא רק לעניין "זכויות הבניה" (כפי שעולה גם מהוראה ו' ומהערה (4) לטבלה 5) אלא גם לעניין הגובה ומס' הקומות, שאם לא כן הבניינים השערורייתיים ממילא, יוגבהו עוד ויהפכו למפלצתיים עוד יותר, אפילו מעבר לתכנית הנוכחית.

לפיכך, יש למחוק את המילים "על אף זאת" עד סוף הס"ק. לחלופין, ככל שהכוונה היא להוסיף כניסה נוספת לבניין, יש לכתוב במקום הנוסח הנוכחי: "**תותר הוספת כניסה נוספת לבניין, ללא שינוי מפלס הכניסה הקובעת.**"

ו. ס"ק (6) – יש למחוק את הס"ק ולבטל את הגמישות להעלאת גובה גגות המבנים ב-1 מטר. הגובה המירבי עצום גם כך.

ז. ס"ק (9) – יש למחוק את הס"ק ולבטל את האפשרות להבלטת מרפסות בחזית המזרחית והדרומית. גם כך התכנית חורגת מקווי הבניין המותרים בתכנית האב.

¹³ ראו סעיף 1.7 הנ"ל להוראות התכנית. אם לא די בכך, ראו סעיף 4.1.2(א)(2) לפיו "קונטור הבניינים בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד וניתן לשנותו בתחום קווי הבניין".

- ח. ס"ק (13)(ד) – יש למחוק את המילים "**תותר חריגה מקו בניין הפונה לחלקה 9...**" עד סוף הפסקה. יש לשמור על קו הבניין הקבוע בתכנית האב שהינו 5 מ'. מדובר במגרש גדול מאד ואין כל סיבה לחרוג מקווי הבניין בתכנית האב.
- ט. סעיף 4.1.2(13)(ה) – לא ברור מהי ה"הוראה" המחייבת ושכל סטיה ממנה תהא סטיה ניכרת. יש להגדיר זאת בדיוק על מנת למנוע כל חריגה בגובה, באחוזי הבניה, במספר הקומות, בקווי הבניין, וכו'.

114. טבלה 5:

- א. כללי: כאמור, הטבלה כולה סותרת את תכנית האב באופן דרסטי וחמור, מכמה וכמה בחינות, שדי לכל אחת לבדה כדי לפסול אותה (ואת התכנית כולה), וקל וחומר בהצטרפותן. לפיכך, הטענות שלהלן אינן גורעות כהוא זה מטענות המרכזית של המתנגדים.
- ב. טורי שטחי הבניה ומספר יח"ד: המתנגדים עומדים על כך ששטחי הבניה יהיו בהתאם לתכנית האב למושביות ביחס לאזור מגורים 3, ומכאן ייגזר מספר יחידות הדיור. בנוסף ולחלופין יטענו המתנגדים כדלקמן:
- יש למחוק את סעיף ד' להוראות טבלה 5. אין לאפשר תוספת קומות תת-קרקעיות ללא הגבלה, ובהתאם לכך גם להגדיל את אחוזי הבניה ללא הגבלה.
 - סעיף ו' להוראות טבלה 5: כאמור, מרשיי מתנגדים נחרצות לשינוי מפלס הכניסה הקובעת, הן לעניין הקומות והגובה והן לכל מטרה אחרת. לפיכך, בניגוד לאמור בסעיף, לא רק "לצורך חלוקת זכויות הבניה מעל ו/או מתחת לקרקע" יש "להתחשב" במפלס הכניסה הקובעת שהוגדר בתכנית (שהינו מפלס רחוב כ"ט בנובמבר), אלא לכל דבר ועניין (כולל לעניין הגובה ומספר הקומות). זהו מפלס הכניסה המחייב לכל דבר ועניין. למותר לציין, כי עם ביטול האפשרות לשינוי מפלס הכניסה הקובעת כמבוקש, יש למחוק גם את סעיף ו' שהופך למיותר¹⁴.
 - הערה ז' – כאמור, מרשיי מתנגדים ל-93 יח"ד, מספר הסותר לחלוטין את תכנית האב, וקל וחומר לתוספת של 10%.
 - הערה ח – מרשיי מתנגדים להגדלת השטחים העיקריים. ככל שהצורך בשטחי שירות למרחבים מוגנים יפחת – יש להפחית בהתאמה את שטחי הבניה המופרזים עד מאד וסותרים את המדיניות, ולא להוסיף עליהם.
 - הערה י' – יש לבטל את האפשרות לתוספת של עד 50 מ"ר עבור מועדון דיירים. ניתן להכניס זאת בתוך שטחי הבניה, שגם כך מוגזמים באופן קיצוני, וסותרים את המדיניות.
 - הערה (2) לטבלה – יש למחוק את המילים "שטחים לרווחת הדיירים וכד'" – מונח "אוורירי" ולא מוגדר, המהווה פתח לתוספת שטחים עיקריים.

¹⁴ וכידוע, לעניין שטחי הבניה, ההפרדה בין שטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת כבר נעשית בטבלה עצמה, ולכן לעניין השטחים אין כל צורך בהערה.

יש **למחוק** גם את כל המשך ההערה, הפותח פתח למספר בלתי מוגבל של קומות תת"ק ולתוספת שטחי בניה תת"ק ללא הגבלה. כאמור, גם כך מדובר בפרויקט גרנדיוזי, הסותר את המדיניות באופן קיצוני.

ג. טורי הגובה מספר הקומות:

- המתנגדים עומדים על כך שהגובה ומספר הקומות יהיו בהתאם לתכנית האב למושבות ביחס לאזור מגורים 3. מבלי לגרוע כהוא זה מטענה זו, יוסיפו המתנגדים ויטענו כדלקמן:
 - כאמור, לפי הטבלה מותרות 11 קומות, ללא זכר לנסיגה המתחייבת בבינוי קומה ה-11 בשני הבניינים. לפיכך, יש להוסיף הערה לטבלה כי הבינוי בקומה ה-11 יהיה בנסיגה, בהתאם לקונטור הבניינים בנספח הבינוי, שיהיה מחייב לעניין זה (במקביל לתיקון בסעיף 1.7, כאמור לעיל).
 - בהערה (4) לטבלה יש למחוק את המילים **"גם אם ישתנה מפלס הכניסה הקובעת"** עד סוף ההערה¹⁵. זאת, בהמשך לדרישת המתנגדים שהובאה לעיל, לביטול האפשרות לשינוי מפלס הכניסה הקובעת בהיתר הבניה. לחלופין, ככל שהכוונה היא להוסיף כניסה מעבר לכניסה הקובעת, יש לנסח את ההערה מחדש, כדלקמן: **"מפלס הכניסה הקובעת יהיה במפלס רחוב כ"ט בנובמבר. ניתן להוסיף כניסה במפלס אחר, ללא שינוי מפלס הכניסה הקובעת, שבכל מקרה יהיה במפלס רחוב כ"ט בנובמבר"**.
 - מספר הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת צריך להיות 3, בהתאם לנספח הבינוי, ולא 4.
 - כאמור, יש למחוק את **סעיף ד' להוראות טבלה 5**. אין לאפשר תוספת קומות תת-קרקעיות ללא הגבלה, ובהתאם לכך גם להגדיל את אחוזי הבניה ללא הגבלה.
 - **בסעיף ה' להוראות הטבלה**, יש למחוק את המילים **"קומות טכניות הכוללות..."**. סעיף זה מהווה פתח מסוכן וחמור להוספת קומות "טכניות" ללא הגבלה של מספרן. זאת ועוד: יש להתיר חדר יציאה לגג וחדר מכונות **בלבד**, ולמחוק את כל יתר הרשימה. ככל שנדרש, אין סיבה למקם את המתקנים הללו על הגג. כך או כך, יש להגביל את מידותיהם של חדר היציאה לגג, חדר המכונות וכו', מבחינת אורך, רוחב, שטח וגובה.
- ד. טור קו בניין: המתנגדים עומדים על כך ששטחי הבניה יהיו בהתאם לתכנית האב למושבות ביחס לאזור מגורים 3, ומכאן ייגזר מספר יחידות הדירור.
- יש למחוק את הערה (5) לטבלה. מתקנים טכניים ומרפסות יהיו **בתחום** קווי הבניין, שגם כך חורגים באופן מהותי מתכנית האב.

¹⁵ יובהר, כי הערה (4) אף סותרת את הטבלה עצמה, בה נאמר בטור הרלוונטי: גובה מבנה – **מעל הכניסה הקובעת**. לכן, שינוי מפלס הכניסה הקובעת לרחוב בוסתנאי למשל, יביא בהכרח לספירת גובה המבנה ממפלס זה, ולא ממפלס רחוב כ"ט בנובמבר, בניגוד לאמור בהערה (4).

ה. טור "מרפסות בנוסף לשטח העיקרי": שטחי המרפסות חייבים להיכלל בשטח העיקרי, שגם כך חורג באופן קיצוני מתכנית האב. בהתאם לכך: למחוק את **סעיף ב'** ל"הוראות טבלה 5"; בסעיף ג' – למחוק את המילים "אם יידרשו" עד סוף הסעיף.

115. לסעיף 6.1.1 (סטיה ניכרת): יש להוסיף לרשימה גם "גובה המבנים", "מפלס הכניסה הקובעת" ו"שטחי הבניה". למען הסר ספק, מרשיי מתנגדים נחרצות למספר הקומות המפורט בסעיף.

פגמים בנספח הבינוי

116. המתנגדים יטענו, כי גם בנספח הבינוי של התכנית נפלו פגמים חמורים, כמפורט בפרק 9 לחוות-דעתו של **אדריכל רוט**.

117. המתנגדים מבקשים אפוא לאמץ את האמור בחוות-דעתו גם לעניין זה.

פגמים בנספח התנועה

118. טבלת מאזן חניה חושבה לפי 93 יח"ד ולא 103. לכן חסרים 10 מקומות חניה.

סעיף 197

119. המתנגדים יוסיפו ויטענו, כי אם חלילה תאושר התכנית, תיגרם פגיעה עצומה למקרקעי התושבים הגובלים בתחום התכנית, בהתאם למבחנים הקבועים בחוק. במקרה כזה, לא יהא מנוס מהגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, וייתכן שגם תביעה נזיקית, בגין ראשי נזק נוספים.

120. בעע"ם 683/13 **רשות שדות התעופה נ' אליהו טויטו ואח'** (פורסם בנבו, 3.9.15), בפיסקה 10 עמד בית המשפט העליון על תכליות סעיף 197, ובין היתר:

"התכלית השנייה נשענת על ההנחה שהחובה לפצות תוביל לכך שרשויות התכנון יפנימו בתקציבן את הפגיעה האפשרית בבעלי המקרקעין, שהרי "אילולא חייבת היתה המדינה לפצות על פגיעה שבצדה של תכנית, קיים היה חשש סביר, שרשויות התכנון לא יתנו משקל מספיק לפגיעה שמביאה התכנית, לצד יתרונותיה" (שם, בעמ' 640). במובן זה סעיף 197 לחוק מוודא כי "הרשות תפעיל שיקול-דעת הולם בקביעתה של תכנית מיתאר ותביא בחשבון הן את יתרונותיה של התכנית והן את חסרונותיה, בין מבחינת הכלל ובין מבחינת הפרט" (ע"א 4390/90 אלישר נ' מדינת ישראל – הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז, פ"ד מז (3) 872, 877 (1993) (להלן: עניין אלישר); עניין הורוויץ, בעמ' 294). תכלית זו מבטאת אפוא איזון בין

האינטרס הציבורי במימוש התכנית לבין האינטרסים של בעלי המקרקעין הנפגעים."

121. המתנגדים סמוכים ובטוחים כי רשויות התכנון יפנימו את הפגיעה העצומה ויימנעו מאישור התכנית.

122. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תתבקש הוועדה הנכבדה שלא להסתפק בכתב שיפוי ולהכליל בין הוראות התכנית דרישה להפקדת ערבויות כספיות, כמקובל ברשויות מקומיות שונות, כתנאי לאישור התכנית.

כללי

123. חוות-דעת המומחים מהוות חלק בלתי נפרד מהתנגדות זו.

124. מבלי לגרוע מהאמור, המתנגדים שומרים על זכותם להוסיף על נימוקי ההתנגדות ו/או לפרטם בדיון ו/או בכל מסמך נוסף, וכן להגיש חוות-דעת או מסמכים משלימים.

125. לתמיכת האמור בכתב התנגדות זה מצורפים בזה תצהיריהם של נציגי המתנגדים.


בכבוד רב,
רפי אטינגר, עו"ד

העתק: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
א	רשימת 94 המתנגדים הנוספים	42
ב	חוות-דעתו של אדריכל שעה רוט	45
ג	חוות-דעתו של השמאי יעקב כהן	67
ד	הנספח התחבורתי שערך מר גרנות	94
ה	תצהירים	98

נספח א

רשימת 94 המתנגדים הנוספים

עמ' 42

מספר סידורי	שם משפחה	שם פרטי	מספר תעודת זהות או דרכון	רחוב	מספר בית	מספר דירה
1	גורפינקל	שמואל	003125937	כ"ט בנובמבר	33	16
2	אבינרי-רבהון	מעין		אלי כהן	5	7
3	אולשטיין	עלית	043594662	הל"ה	5	7
4	אייזנברג	מלכה	015726383	כ"ט בנובמבר	30	5
5	אייזנברג	סטיבן	015726375	כ"ט בנובמבר	30	5
6	אקשטין	ורדה	000010900	הל"ה	5	5
7	ארזי-גיא	מרים	065567794	בוסתנאי	2	9
8	בואניש	רבקה	017875667	כ"ט בנובמבר	33	14
9	בונפיל	חוה	069931277	בוסתנאי	4	1
10	בונפיל	ראובן	069931269	בוסתנאי	4	1
11	בונפיל	לאה	013888722	כ"ט בנובמבר	22	11
12	בונפיל	דוד	069931293	כ"ט בנובמבר	22	11
13	בלברג	אפרת	000450502	בוסתנאי	5	3
14	בלברג	יצחק	000881193	בוסתנאי	5	3
15	בן שואב	אלמוג	301833356	כ"ט בנובמבר	30	3
16	בן שואב	שולמית	066053661	כ"ט בנובמבר	30	3
17	ברוש חשין	קובי	026617449	הפורצים	2	2
18	ברמן	בנימין	032318560	בוסתנאי	2	2
19	גבעון	מנחם	000456798	הל"ה	3	3
20	גוגנהיים	רוזלי	336362553	בוסתנאי	4	4
21	גור	אילנה	000408856	כ"ט בנובמבר	30	6
22	גור	משה	000939926	כ"ט בנובמבר	30	6
23	גור אריה	אביטל	305578692	כ"ט בנובמבר	35	
24	גלאי-גת	תמר	057433310	כ"ט בנובמבר	24	1
25	גן	ליסה	014748495	הל"ה	5	1
26	גרוס	דוד	031484850	כ"ט בנובמבר	30	1
27	גרינברג	רות	000929109	הל"ה	7	3
28	גרינברג	צבי	003249430	הל"ה	7	3
29	גרנות	נעמי	052340353	בוסתנאי	4	8,9
30	גת	אתי	022009286	כ"ט בנובמבר	24	1
31	דיין	דניאל	209566678	בוסתנאי	11	5
32	דלה טורה	מיכאל	331139022	בוסתנאי	11	13
33	דלה טורה	שני	331139030	בוסתנאי	11	13
34	דלה טורה	מרים	015432586	בוסתנאי	11	13
35	הכט	אסתר מלכה	069500650	בוסתנאי	2	3
36	הכט	שרגא	000087981	בוסתנאי	2	3
37	הלר	אורי	212416838	כ"ט בנובמבר	14	5
38	הלר	דרור	056576358	כ"ט בנובמבר	14	5
39	הריס	יהודית	013551718	הל"ה	7	7
40	הרמן	יעל	035866649	כ"ט בנובמבר	24	5
41	הרמן	אורן	025117326	כ"ט בנובמבר	24	5
42	ווייל	אליאן	332348200	כובשי קטמון	13	1
43	וולהיים	אריה	027109347	בוסתנאי	11	7
44	וולהיים	תהילה	036029924	בוסתנאי	11	7
45	וסרצוג	סטיב	057239428			
46	טלמון-הלר	בן-אלה	068891563	כ"ט בנובמבר	14	5
47	טשיל	כלב	013886841	כ"ט בנובמבר	24	8
48	כהן	משה	034408682	כ"ט בנובמבר	30	
49	לאופר	אברהם צבי	034557181	הל"ה	5	3
50	לאופר	אלמוט נעמי	327134631	הל"ה	5	3
51	לוי	אלברט	346450356	כט בנובמבר	24	
52	לוי	נעמי	346450364	כט בנובמבר	24	

6	2	בר ניסן	200150688	מיכל	לוינסקי	53
5	2	בר ניסן	054579438	מנחם	לוינסקי	54
5	2	בר ניסן	056062805	חנה	לוינסקי	55
13	33	כ"ט בנובמבר	012528568	מרי	ליבלר	56
8	33	כ"ט בנובמבר	021373360	בני	ליטמן	57
8	33	כ"ט בנובמבר	017707522	קרן	ליטמן	58
	7	בוסתנאי	000305318	שרה	מזרחי	59
	24	כ"ט בנובמבר	006642516	ארנונה	מילסון	60
5	11	בוסתנאי	043176684	עטרת	מרגלית	61
	8	בוסתנאי	000259085	שמחה	מתוק	62
	8	בוסתנאי	328707351	קיטי	נס	63
	8	בוסתנאי	006754502	הלן	סומר	64
2	4	בוסתנאי	039886239	אילת	סף	65
8	9	בוסתנאי	032732083	תום	פוגל	66
11	22	כ"ט בנובמבר	013888722	לאה	פולק בונפיל	67
3	1	אלי כהן	013744651	אירין	פיזנטה	68
6	9	הגדוד העברי	011841244	אן	פיזנטה	69
2	33	כט בנובמבר	054907597	גדי	פרודובסקי	70
2	33	כט בנובמבר	055564223	ליהי	פרודובסקי	71
10	11	בוסתנאי	015137920	הרשל	פרקש	72
10	11	בוסתנאי	025237938	שרה	פרקש	73
8	3	הל"ה	058669284	ארי	צבטלר	74
	11	בוסתנאי	317517290	שושנה	צור	75
ומה 2 דירה	4	בוסתנאי	024376501	זהר	קנר	76
1	2	בר ניסן	307271171	ג'ון	קראוס	77
	2	בר ניסן	307271171	ג'ון	קראוס	78
8	5	הל"ה	000044305	רחל	קרסני	79
7	5	אלי כהן	057108532	עוזי	רבהון	80
1	4	בוסתנאי	059856088	יואב	רבינא	81
1	4	בוסתנאי	057826539	סיגל	רבינא	82
			0572083105	ביטי	רואי	83
	8	בוסתנאי	027445170	חנוך	רובין	84
2	2	בוסתנאי	025050337	אורן	רייך	85
2	4	בוסתנאי	039886304	חיים	שוורץ	86
2	4	בוסתנאי	039886304	חיים	שוורץ	87
4	5	הל"ה	013208137	קרול	שטולברג	88
4	30	כ"ט בנובמבר	026054833	גיזלה	שטרנבך	89
4	30	כ"ט בנובמבר	000157891	דוד	שטרנבך	90
	8	בוסתנאי	001497585	צבי	שיר	91
	8	בוסתנאי	043338938	אגי	שני	92
8	9	בוסתנאי	304228406	ברניקה	שניידר	93
1	3	הל"ה	057834129	אילה	שפיר	94

נספח ב

חוות-דעתו של אדריכל שעיה רוט

עמ' 45



חוות דעת אדריכלית-שימורית לתכנית מס' 101-1309061 - התחדשות עירונית
בכ"ט בנובמבר 28

שם המומחה:

שעיה רוט

מענו ומקום עבודתו:

משרד שעיה רוט אדריכלים, רח' שלומציון המלכה 4, ירושלים

אני החתום מטה, נתבקשתי על ידי עו"ד רפי אטינגר המייצג מתנגדים לתכנית שלהלן לחוות דעתי המקצועית בנוגע לתכנית המוצעת 101-1309061 להריסת בניין ובניה של בניין אחר תחתיו ברחוב כ"ט בנובמבר 28. אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי:

תואר ראשון בארכיטקטורה (B. Arch), האקדמיה לאמנות ועיצוב בצלאל

ואלה פרטי ניסיוני:

אדריכל רשום משנת 2010 (מספר רישיון 59821733)

היום - 3.2016 בעלי משרד "שעיה רוט אדריכלים". המשרד מתמחה בתכנון מבנים חדשים במרקמים ותיקים וכן שינויים ותוספות למבנים היסטוריים, עריכת תכניות שימור, סקרי שימור ותיקי תיעוד, ועריכת נספחי שימור לתכניות מתאר.

2.2016 - 12.2012 רפרנט במחלקת שימור בעיריית ירושלים. מסגרת התפקיד כללה מתן חוות דעת להיתרי בניה והנחיית אדריכלי התכניות במידת הצורך, עבודה על גיבוש עקרונות השימור בשכונות השונות בעיר, ליווי ביצוע של פרויקטי שימור ופיקוח על ביצוע הנחיות המחלקה שניתנו, וכן בדיקת תיקי תיעוד.

1.2016 - 5.2015 רפרנט בצוות אדריכל ראשי בעיריית ירושלים. מסגרת התפקיד כללה בחינה ומתן חוות דעת להיתרי בניה גדולים ותכניות בניין עיר נקודתיות ורחבות היקף, תוך מתן הנחיות בהיבטים הציבוריים-מרחביים והאדריכליים-אסתטיים של הפרויקטים.

2009-2015 שכיר במשרדי אדריכלות שונים בירושלים ובתל אביב.



וזאת חוות דעתי:

כאמור, התבקשתי על ידי דיירי הבניין ברחוב בוסתנאי 4 לחוות את דעתי המקצועית ביחס לתכנית המוצעת 101-1309061 להריסת בניין ובניה של בניין אחר תחתיו ברחוב כ"ט בנובמבר 28. הבניין הקיים המבוקש להריסה הוא שיכון ציבורי שנבנה ב-1959 בתכנון צוות בניהול האדריכל שמואל שקד מאגף השיכון. המבנה תוכנן ותוחזק ברמה גבוהה יותר ממבני שיכון אחרים בירושלים ואיכותו האדריכלית-היסטורית זכתה להכרה ברשימת השימור של תכנית האב למושבות, בה הוגדר בדרגת "שימור ב".

לצורך הכנת חוות דעתי עיינתי במסמכי התכנית המוצעת באתר מנהל התכנון, הכוללים תשריט מצב קיים ומוצע, הוראות, נספח בינוי, נספח שמירה על עצים בוגרים ותיק תיעוד. בנוסף נעזרתי בביבליוגרפיה המפורטת בסוף מסמך זה.

תמצית חוות הדעת:

הבינוי המוצע הוא מגדל של 11 קומות מעל שלוש קומות חניה תת-קרקעית, בניה החורגת באופן קיצוני מההוראות הבינוי של כלל התכניות שבתוקף (תכנית 2878 ותכנית 10038) לחלקה ושל תכנית האב למושבות המהווה מדיניות רשמית של גורמי התכנון לתכניות נקודתיות המובאות לאישור.

חוות הדעת מתייחסת בהרחבה לניתוח תכנית האב למושבות ומצביעה על הנקודות המרובות בהם התכנית המוצעת סוטה מעקרונות התכנון המוצגות בה. נקודה חשובה נוספת המועלית כאן היא תשריט תכנית 10038, התכנית הסטטוטורית היחידה החלה על כלל העיר ירושלים המגדירה מהם האזורים לציפוף ומהו תחום העיר ההיסטורית.

בחינה מעמיקה של מסמכי התכנית מעלה מספר נושאים בהם תעסוק חוות דעת זו:

1. התכנית אינה מתייחסת לערכו האדריכלי וההיסטורי של הבניין הקיים
2. התכנית אינה עולה בקנה אחד עם הגדרות השימור של תכנית האב
3. התכנית חורגת באופן קיצוני מתפיסת המרקם ההיסטורי של תכנית האב למושבות
4. התכנית חורגת מכל הפרמטרים המספריים לתכנון של תכנית האב למושבות
5. התוכנית סותרת את תכנית האב למושבות בנוגע למיקום מוקדים שכונתיים-עירוניים
6. התכנית עושה שימוש לא מותאם במסלול התכנוני פינוי-בינוי
7. חפירת 100% מהמגרש אינה תואמת את סקר העצים ואת הוראות תכנית האב
8. התכנית גורמת לפגיעה בלתי מידתית בתאורה ובאוויר הטבעיים של הבניינים הסמוכים
9. קיימת סתירה מהותית בין זכויות הבניה המוצעות בהוראות לבין נספח הבינוי

להלן התייחסות לסעיפים אלה בהרחבה.



שעיה רוט
27.8.25



1. התכנית אינה מתייחסת לערכו האדריכלי וההיסטורי של הבניין הקיים

הבניין הקיים בחלקה הנדונה תוכנן ב-1959 על ידי אגף השיכון, בצוות אותו הוביל האדריכל שמואל שקד. על פי קרויאנקר, אדריכלי הבניין היו דן איתן ויצחק ישר.

הבקשה אושרה בפברואר 1960, אך הבניה החלה עוד קודם לכן.

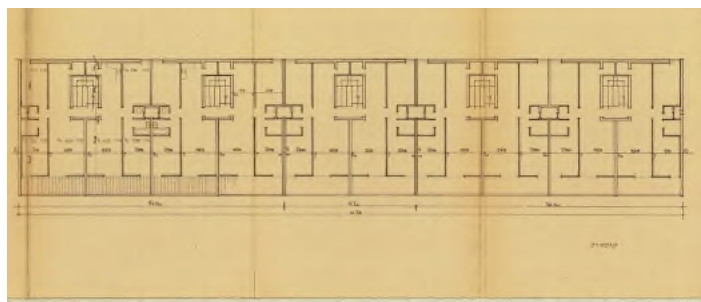
מדובר במבנה שיכון ציבורי, שאוכלס בראשית שנות ה-60. הבניין נבנה בסטנדרט גבוה יחסית לשיכונים הציבוריים הירושלמיים בני תקופתו. לאורך השנים הבניין שמר על מראהו ותוחזק ברמה גבוהה יחסית הודות לאוכלוסיה שגרה בו.

איכותו האדריכלית והאסתטית זכו להכרה במסגרת רשימת השימור של תכנית האב למושבות ועל כך בהמשך.

התצורה האדריכלית הידועה כ"שיכון" היא בניין דירות שבנייתה היתה ביוזמה ממשלתית, אשר לה מספר מאפיינים פיזיים ייחודיים:

- א. קומת קרקע מפולשת עם גישה ציבורית
- ב. שטחי חוץ משותפים נרחבים
- ג. עיצוב וחלוקה של יחידות דיור באופן שוויוני
- ד. פרופורציות אופקיות
- ה. חומריות צנועה
- ו. ריבוי כניסות והעדר היררכיה בין הקומות או מיקום הדירה לאורך הקומה

מאפיינים אלה נובעים מתפיסה חברתית-תרבותית ולא רק מתפיסה אסתטית. כל דיון רציני על שימור שיכונים (לדוגמא שבתאי-ציזר, 2016 ושדר 2014) מחייב התייחסות לערכים אלה בשיקולי השימור ולא רק לפרטי בניין מבודדים, כפי שעושה התכנית המוצעת בהגדרת מעקה החזית כאלמנט בודד לשחזור בתוך בניין חדש ושונה לחלוטין מבחינת תפיסתית.



למעלה: תכנית קומה א' מתוך היתר הבניה, תיק 1959/654. מקור: ארכיון הרישוי, עיריית ירושלים.

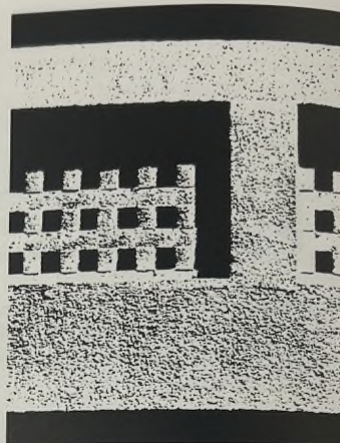
למטה: מראה הבניין מדרום-מערב, 1968. צלם: ורנר בראון. מקור: ארכיון יד בן צבי.



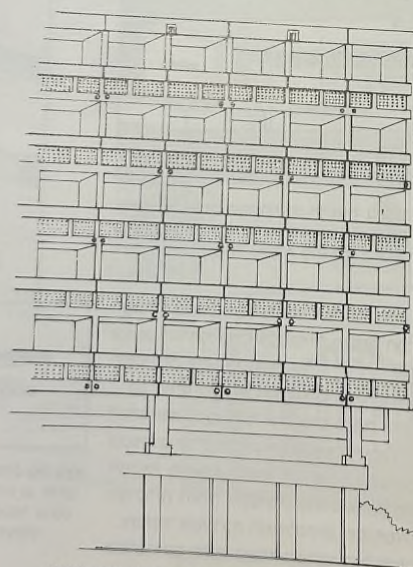
פרק שמיני: שיכון – תהליכים, צרכים משתנים והתפתחויות 405



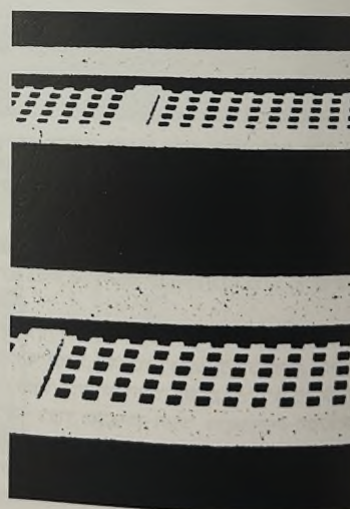
הסגנון הבינלאומי המקומי בהשראת לה-קורבוזייה. שיכונים שנבנו ברחוב כ"ט בנובמבר בשכונת קטמון במסגרת תוכנית "חיסכון לבנייה". שנות ה-60. תכנון: דן איתן ויצחק ישר.



מעקה הבטון הירושלמי. רחוב כ"ט בנובמבר, שכונת קטמון.

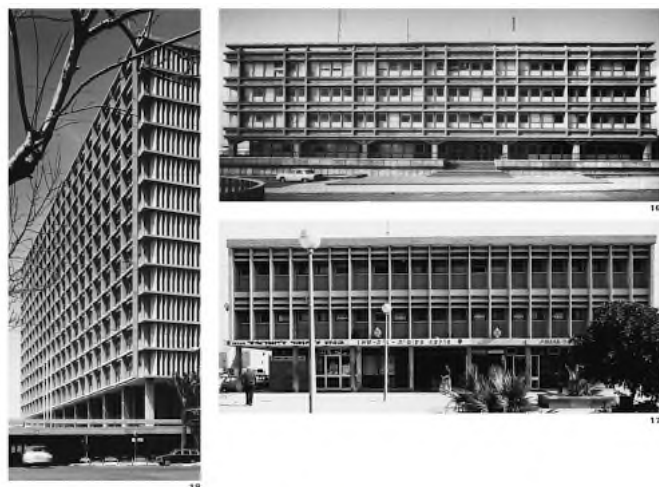


המקור הצרפתי שהשפיע על הסגנון המקומי. שיכון הסטודנטים באוניברסיטת פריז, שתוכנן על ידי לה-קורבוזייה, אוסקר נימאייר ולוציו קוסטה (1957-1959).



מעקה הבטון הפריזאי. שיכון הסטודנטים באוניברסיטת פריז.

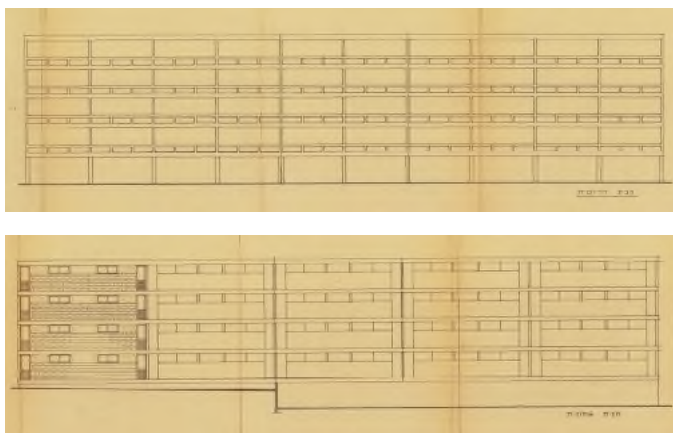
למעלה: עמוד המוקדש לניתוח אדריכלי של השיכון ברחוב כ"ט בנובמבר 28 והשוואתו ליצירות מקבילות בצרפת (בתכנון האדריכלים לה-קורבוזייה, נימאייר וקוסטה. מתוך: דוד קרויאנקר, אדריכלות בירושלים, הבניה המודרנית מחוץ לחומות 1948-1990, הוצאת כתר 1991.



[16] מוסד הנדון, דו. העירייה השני של תל אביב, תל אביב, 1960-62.
[17] יוסף חי, אלפרד גרינר, רחובות המסחר, בית שאן, ראשית שנות ה-60.
[18] מנחם כהן, בית עיריית תל אביב-יפו, תל אביב, 1957-64.



[19] דודיאנסקי בירדוקים, סקנות המסחר, הפקולטה לחקלאות של הוויבריסטית העברית, רחובות, אמצע שנות ה-50 (20, 22) אריה אלחנני, ספריית ויקס, סכני ריצון למדע, רחובות, 1957.
[21] אריה שרון, בניין אילמון, ארדוויזום ע"ש ציריביל, המבנין, ויפה, 1956-58.



למעלה: דוגמאות של מבנים ישראליים משנות ה-60-50 בעלי חזיתות בטון מודרניסטיות התואמות לתפיסה של השיכון הנדון. מקור: אפרת, 2004.
למטה: חזיתות השיכון הנדון, 1959. תיק 1959/694. ארכיון הרישוי, עיריית ירושלים.

הצורניות של הבניין נובעת משימוש בכמה אלמנטים חומריים ועיצוביים:

א. בטון - שימוש בבטון לא רק כחומר קונסטרוקטיבי (עמודים, קורות ורצפות) אלא גם כחומר גמר לקירות וכחומר מחורר במחיצות קלות (מעקות המרפסת).
ב. חלוקת החזית לגריד אחיד וחזרתי מודרניסטי.
ג. חזית בעלת עומק הנוצר ממספר מישורים אנכיים שונים.

צורניות זו הפכה למאפיין קלאסי של הבניה הישראלית בשנות ה-50 וה-60, הן במבני שיכון למגורים והן במבני ציבור.

שיכון זה מהווה דוגמה יוצאת דופן באיכותה ביחס ליתר מבני השיכון שנבנו ברחבי שכונת קטמון בשנות ה-50 וה-60 ועל כן היא מהבודדים שהוגדרו לשימור בתכנית האב למושבות.

כותב חו"ד זאת היה מעורב בדיונים סביב אישור תכנית האב ויכול להעיד כי התפיסה השימורית של עורך התכנית אדר' גובי קרטס לגבי שימור שיכונים היה כי בקונפליקט שבין הרצון לשמר שיכונים כעדות לשלב חשוב בתולדות הבניה הישראלית לבין הצורך לאפשר את שיפור איכות החיים של הגרים בהם, הפתרון שהוצע היה זיהוי של שיכונים בודדים בהם יש מצויינות אדריכלית ורמת תחזוקה גבוהה יחסית ואותם להגדיר לשימור.

השיכון ברח' כ"ט בנובמבר 28 הוא השיכון היחיד בכל תחומי תכנית המושבות שזוהה ככזה והוגדר לשימור (שלושה מתחמי שיכון ציבורי נוספים הוגדרו בדרגת שימור פחותה של "מבנן מגורים מיוחד לשימור": רחוב אלקלעי 11, רחוב פינסקר 5-1 ורחוב יהושע בן נון 24).

לאור כל האמור, התכנית המוצעת אינה מהווה שימור של ערכים חשובים הקיימים בבניין הקיים, ושהוכרו והוגדרו הן בספרות האדריכלות והן במסמכי תכנון.



2. התכנית אינה עולה בקנה אחד עם הגדרות השימור של תכנית האב

תכנית האב למושב קבעה, לאור ערכיו האדריכליים-היסטוריים של השיכון הנדון שפורטו בסעיף הקודם, כי הוא מוגדר לשימור בדרגה ב'.

להלן הגדרת מבנה לשימור ב' בסעיף 4.1.4 א בהוראות תכנית האב:

"מבנה לשימור עם תוספות בניה בכפוף לתנאים מגבילים".

הגדרת כלל המבנים לשימור בתכנית מובאת בסעיף 1.4.1.1:

"1. לא תתאפשר הריסת בנין לשימור.

3. לא תותר העתקת בניינים או חלקי בניינים

המיועדים לשימור ו/או פירוקם והרכבתם מחדש

4. מבנה לשימור ישוקם על פי הוראות השימור של תכנית זו, על ידי שיקום מעטפת המבנה וחלקי המבנה המשותפים והחצרות..."

התוצאה המוצעת בתכנית הנדונה היא הריסה מוחלטת של כלל הבינוי במגרש - פעולה שאין ספק שאינה עולה בקנה אחד עם הגדרת שימור כלשהי.

התכנית מציעה שחזור מסויים של אלמנטים מתוך החזית המקורית. הריסה ושחזור חלקי כמענה לצורך בשימור נדון בהרחבה באמנות בינלאומיות ובפסיקות ערר מקומיות שונות. להלן מספר ציטוטים ממקורות אלה השוללים שימוש בכלי זה.



למעלה: כלל ההתייחסות לשחזור מעקות החזית מתוך נספח הבינוי של התכנית המוצעת



מסמך נארה של אונסקו (1994) דנה בנושא האופן שבו מורשת תרבותית נשמרת או נמחקת:

שימור המורשת התרבותית בכל צורותיה ובכל התקופות ההיסטוריות מבוסס על הערכים המיוחדים למורשת. יכולתנו להבין ערכים אלה תלויה, בין היתר, במידת האמינות והמהימנות של מקורות המידע עליהם. הידע וההבנה של מקורות מידע אלה, ביחס לתכונות המקוריות והמאחרות של המורשת התרבותית ולמשמעותן, מהווים בסיס הכרחי להערכת כל היבט של אותנטיות.

כלומר אלמנט בנוי חדש, גם אם הוא העתק מדויק של אלמנט היסטורי, אינו "טקסט" אמין לשם קריאת מורשת תרבותית. אמנת בורה של ארגון איקומוס (2013) מדברת בהרחבה על חשיבות האותנטיות והמיקום ונותנת הנחיות מדויקות:

שימור מחייב את שמירת המסגרת החזותית המתאימה ואת יתר הקשרים התורמים לחשיבותו התרבותית של המקום. בנייה חדשה, הריסה, חדירות או שינויים אחרים העלולים לפגוע במסגרת או בקשרים – אינם הולמים.

כאמור, תכנית האב למושבנות ממשיכה קו עקרוני זה ופוסלת פירוק והרכבה של אלמנטים לשימור. כמו כן, קיימות מספר החלטות של ועדות שימור הן בירושלים והן בערים אחרות הפוסלות כלי זה.



3. התכנית חורגת באופן קיצוני מתפיסת המרקם ההיסטורי של תכנית האב למושב



בנוגע למרקם הבינוי המיועד בשכונה, תכנית האב ברורה בכך שמטרתה היא שימור של מרקם בנוי אופייני, דהיינו גובה ודחיסות מסויימים המותאמים לאזורים השונים לפי דרגות רגישות וחשיבות שונות. למעט אזור השיכונים שבין הרחובות רבי מאיר ובן זכאי, (מתחם ברוריה) המיועד ל"התחדשות עירונית" בהתאם להגשת תכנית מפורטת, יתר האזורים מיועדים לשימור מרקמי הנע בין גובה של 3 קומות ל-6 קומות.



תפיסה זו באה לידי ביטוי כמובן בהגדרות הבינוי המפורטות של תכנית האב, אך גם בהצהרת הכוונות ובדברי הרקע של התכנית.

התכנית מוגדרת כ"מדיניות תכנון מוטת שימור", ועל כן הגדירה שכונות (מתחמים) בהם תוספות הבניה מוגבלות בדרגות שונות, החל מביטול כל אפשרות להגדלת זכויות וכלה בתוספת של 3 קומות לקיים (6 קומות).

למעלה: צילומי רחוב של צומת בוסתנאי-כ"ט בנובמבר. הצילומים מציגים את המרקם ההיסטורי אותו ביקשה תכנית האב לשמר: גובה בניינים בין 4-5 קומות, גדרות אבן נמוכות, גינות היקפיות נגישות במבט ומגע לעוברים ושבים וצמחיה פרטית המעניקה צל וצבע לרחוב הציבורי.

רק מחוץ לשכונות ההיסטוריות, באזור התווך מתחם ברוריה, אושרה הגדלת זכויות בהיקף נרחב יותר (תפיסה שמבוטאת גם בהגדרת אזורי התחדשות עירונית בתשריט תב"ע 10038 התקפה לכלל העיר, ראו להלן סעיף 6).

עקרון זה נועד לשמר את ערכי השכונות השונות כפי שהוגדרו בתכנית: "ערכי שימור, מאפייני השכונות, "רוח המקום", ניתוח אדריכלי של מבנים, מרקמים לשימור, עצים בוגרים וכיו"ב" (הוראות התכנית, עמוד 7). הישרדותה של "רוח המקום" תלויה במידת השמירה על ערכים אלה. הבינוי המוצע בתכנית זו מתעלמת מכל הפרמטרים שנקבעו בתכנית האב (ראו סעיף 4 להלן), האמורות להיות תרגום כמותי-מספרי של אותה "רוח המקום".



מבט מכיוון הל"ה 5
לכוון דרום מזרח
אוגוסט 2025



בנוגע לגובה המבוקש, 11 קומות - מדובר במבנה שיהווה מקרה בודד בסביבתו של בניה בגובה כזה, חריגה של 5 קומות מהגובה שיתר מבני המגורים בסביבה יוכלו לבנות על פי המדיניות התקפה.

מבחינה טופוגרפית, כל תא השטח שבין רחוב הפלמ"ח בצפון ועד רחוב חזקיהו המלך בדרום הוא מדרון רציף היורד מצפון לדרום. תכנית האב השכילה להגדיר גובה בינוי רב יותר באזור הגבוה (6) ונמוך יותר כלפי מטה (3-5), ובכך לייצר בינוי מדורג תואם טופוגרפיה שבו לכל בניין יישמר הנוף הפתוח לכיוון המרחבים הנמוכים בדרום - אזור העמק הרחב שהוא אגן הניקוז העליון של נחל שורק הכולל את בקעה וקטמונים.

אישור של בינוי בגובה חריג כמו זה המוצע כאן שולל עקרון זה של שמירת המבט אל הנוף ויוצר מצב שבו הבניינים שמצפון לבניין המוצע, הגם שהם גבוהים ממנו טופוגרפית, ייוותרו ללא נוף כלל - לא לצפון הגבוה מהם ולא לדרום החסום על ידי בניין בגובה 11 קומות.

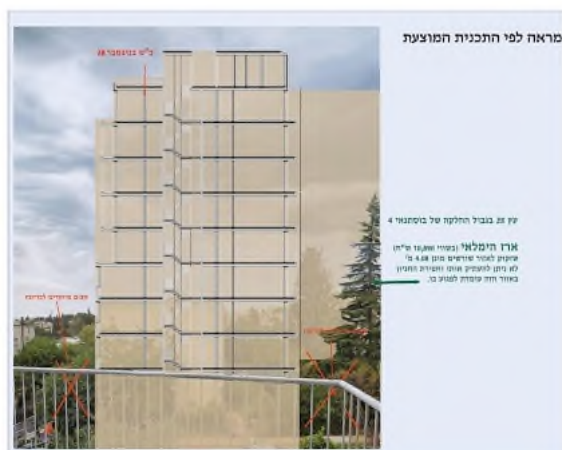
רצ"ב הדמיות גובה של מסת הבינוי המוצע, שהוכנו ביוזמת דיירי רחוב בוסתנאי 4.



מבט מכיוון בוסתנאי 5
לכוון מערב
אוגוסט 2025



מבט מכיוון בוסתנאי 11
לכוון צפון מערב
מראה לפי התכנית המוצעת





4. התכנית חורגת מכל הפרמטרים המספריים לתכנון של תכנית האב למושב

סעיף 2.1.5 בהוראות תכנית המושבות (עמ' 25) קובעת את הפרמטרים המספריים של זכויות הבניה באזורים השונים של התכנית: אחוזי בניה, תכסית, גובה וקווי בניין.

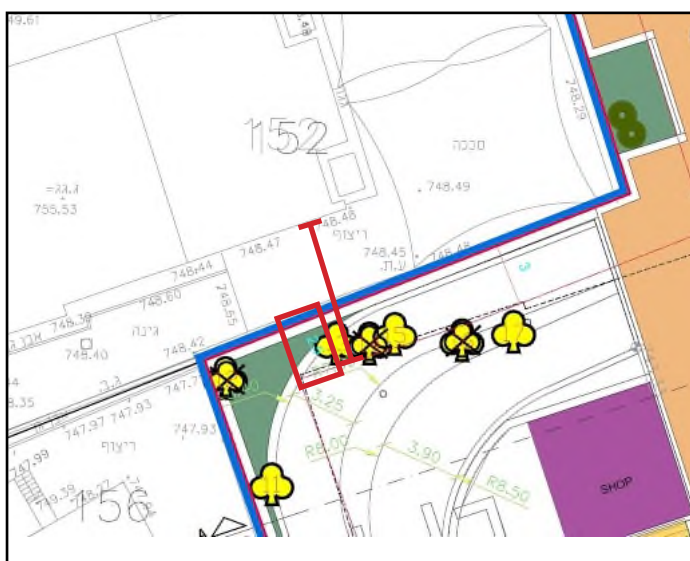
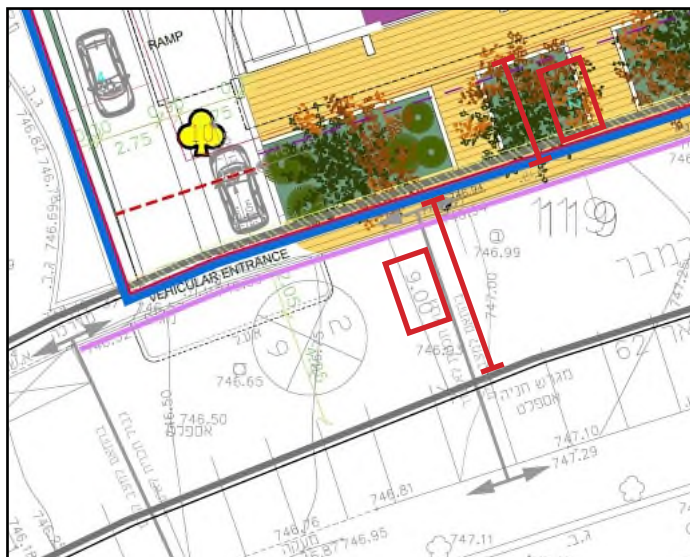
באזור מגורים 3, שזה הייעוד של החלקה הנדונה, יש חלוקה לשני מסלולי חישוב זכויות - טור א' טור ב'.

בהערות לטבלה שבעמוד 26 מפורט הנתונים לפיהם משוייכת חלקה לאחד משני הטורים:
"כשהמרחק בין ציר אמצע זכות הדרך לקו הבניין הקדמי הוא 10 מ' ומעלה ניתן לאפשר את הקומה הגבוהה והאחוזים הגבוהים לאותו אזור.
- במקרים בהם המרחק מבנין סמוך קיים קטן מ-8 מטר, ישוּך המגרש לטור א'".

מבדיקה שערכתי על בסיס המדידות שמצורפות למסמכי התכנית, המרחק מקו החזית הקדמית של הבניין המוצע עד אמצע ציר הדרך הוא 8.70 מ'.

בנוסף, המרחק בין קו הבניין האחורי המוצע לבין הבניין בקיים בחלקה 152 (רחוב כובשי קטמון 11א) הוא 6.75 מ'.

לאור זאת יש לשייך את החלקה לטור א' לצורך חישוב זכויות כדלהלן.



למעלה: המרחק בין קו הבניין הקדמי-דרומי (4.20 מ') לבין מרכז ציר זכות הדרך (חצי מ-9.00 מ'), סה"כ 8.70 מ'.

למטה: המרחק בין קו הבניין האחורי (2.50 מ') לבין החזית הדרומית של הבניין בכובשי קטמון 11א, 6.75 מ'.



2.1.5 טבלת זכויות לתוספות בנייה למגורים

דרגת שימור מרקמי	גודל מגרש (מ"ר)	סה"כ % בנייה מעל לקרקע (1)		תכנית משטח תא (השטח) (2)	גובה מבנה (במטר) (3)		מספר קומות מירבי (4)		קווי בנין (מטר) לבנייה חדשה				איחוד וחלוקה
		טור א'	טור ב'		טור א'	טור ב'	טור א'	טור ב'	קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי	
מגורים 2 – שימור מרקמי	עד 500	110	125	30									אסור
	501-600	115	135	33									
	601-700	120	145	35									
	701-1,000	135	155	37									
	1,001 ומעלה	150	170	40									
מגורים 3 – עיבוי מרקם קיים	עד 500	145	165	33									אסור (4)
	501-600	155	175	35									
	601-700	165	185	37									
	701-1,000	180	210	40									
	1,001 ומעלה	195	215	45									
מגורים מס' 4 – התחדשות עירונית	על פי תכנית מפורטת				על פי תכנית מפורטת		על פי תכנית מפורטת		לפי תכנית מפורטת (2)	על פי תכנית מפורטת			מותר

למעלה: טבלת זכויות הבניה של תכנית האב למושבות, 2015.
מסומן באדום המידע הרלוונטי לחלקה הנדונה.



ניתוח הזכויות בטור א' בהוראות תכנית האב אל מול התכנית המוצעת:

א. אחוזי בניה

שטח על קרקעי מוצע: 12,786 מ"ר
אחוזי בניה מוצעים: 533.4%
אחוזי בניה על פי תכנית האב למושבות: 195%

א. תכסית

גודל מגרש: 2397 מ"ר
שטח קומה טיפוסית: 1210 מ"ר
אחוז תכסית מוצעת: 50%

על פי תכנית האב למושבות: 45%

ב. מספר קומות

מוצע: 11
על פי תכנית האב למושבות (אזור מגורים 3 טור א): 5

ג. גובה הביניין

מוצע: 37.50 מטר
על פי תכנית האב למושבות: 16.50 מטר

ד. קווי בניין (על פי המוצג בנספח הבינוי)

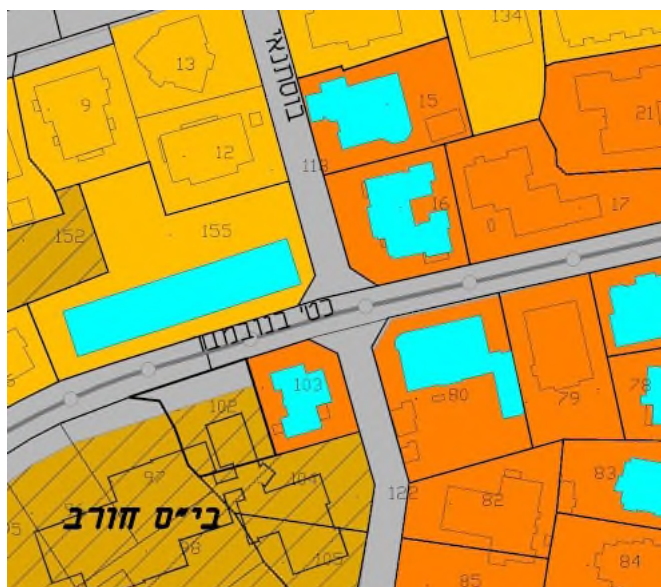
מוצע: קדמי 4.20 מ'; צדי 3 מ' (מינימלי); אחורי 2.50 מ' (מינימלי)

על פי תכנית האב למושבות: קדמי לפי קיים, צידי 4, אחורי 5

לסיכום, קיימת חריגה משמעותית בכל אחת מקטגוריות הוראות הבינוי הקיימות בתכנית האב למושבות עבור חלקה זו. ברוב הקטגוריות החריגה היא קיצונית (למעלה מפי 2).



5. התוכנית סותרת את תכנית האב למושבות בנוגע למיקום מוקדים שכונתיים-עירוניים



למעלה: מפגש הרחובות בוסתנאי-כ"ט בנובמבר בתשריט תכנית האב למושבות

הבינוי המוצע בתכנית יוצר מוקד מסחרי-ציבורי. הדבר בא לידי ביטוי בהגדרה של שטח של 350 מ"ר בשימוש מבנים ומוסדות ציבור ו-50 מ"ר בשימוש מסחר במפלס הכניסה, וכן במסיביות של הבינוי המהווה באופן ברור מוקד אדריכלי-ורטיקלי יוצא דופן על רקע סביבתו.

תכנית האב למושבות קבעה מספר רצפים של חזיתות מסחריות מיועדות ומספר מוקדי פעילות ציבורית, מתוך תפיסה שיש להכניס מסחר אל תוך רחובות המגורים של השכונות באופן מבוקר.

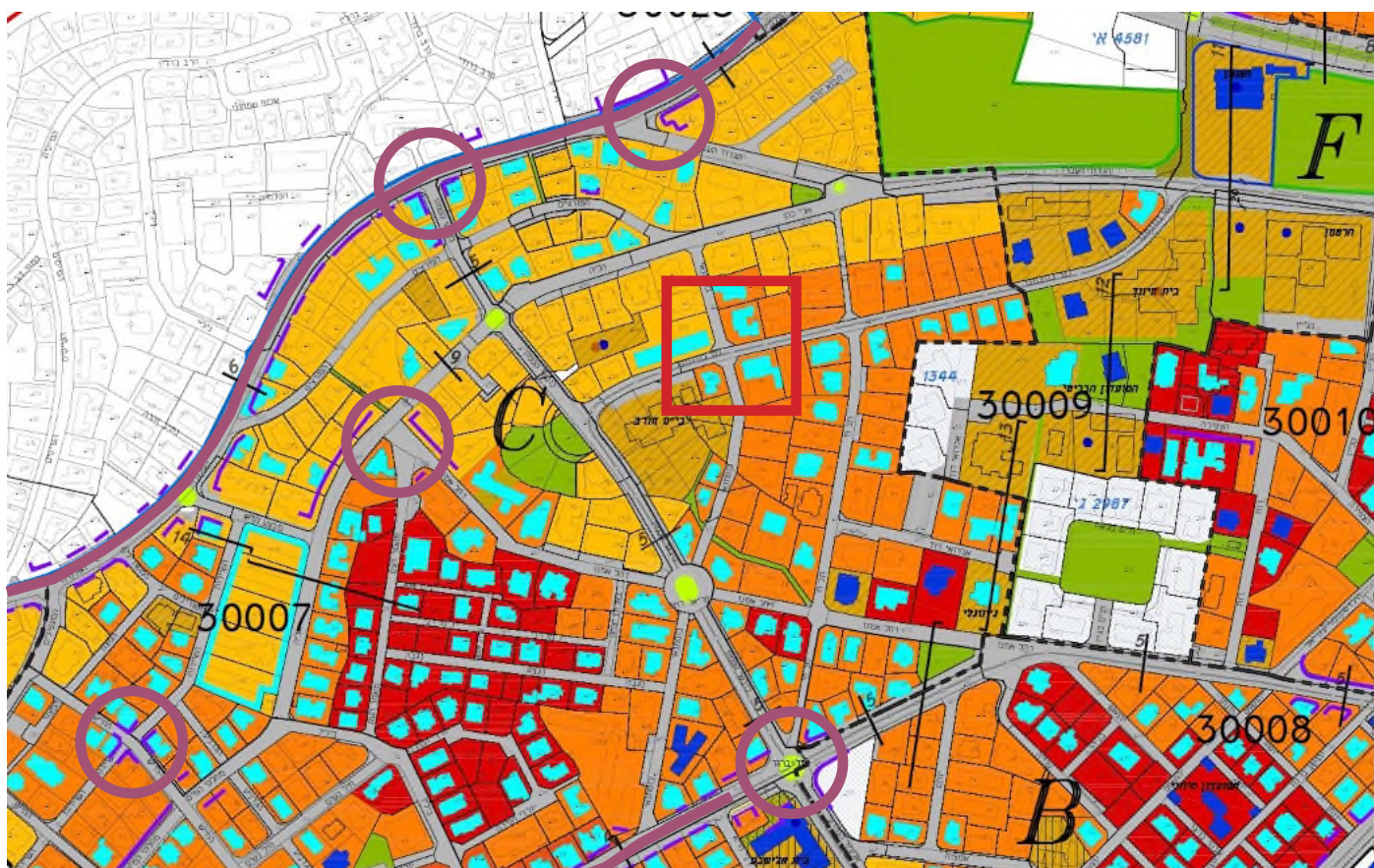
רוב החזיתות שסומנו מתייחסות לפעילות מסחרית שכבר קיימת בפועל, דוגמת אזור מפגש הרחובות ה"ה ורחל אמנו, בצומת הרחובות מחלקי המים והחי"ש (בקרבית בית הכנסת השטיבלך, בה כבר קיימת פעילות מסחרית רבה שאינה סדורה), או לאורך רחוב חזקיהו המלך - רחוב ראשי בשכונה בה קיימת רק פעילות מועטה והתכנית מבקשת להגביר פעילות זו. וכמובן, הציר המסחרי הראשי בשכונה, רחוב הפלמ"ח המרוחק רק כ-200 מטרים מהחלקה הנדונה, שקיבל חיזוק במסגרת תכנית האב.

כך או אחרת, המדיניות הגלומה בתכנית האב נובעת מניתוח של מצב הפעילות המסחרית ושל ההתאמה של פעילות זו לתנאי בשטח.

החלקה הנדונה אינה עונה על אף קריטריון כזה - מדובר במפגש רחובות קטנים ושקטים, ללא כל פעילות מסחרית כיום. לא ברור ממה נובעת התפיסה התכנונית שיש להפוך את החזית של הבינוי המוצע לחזית פעילה ואינטנסיבית כל כך.



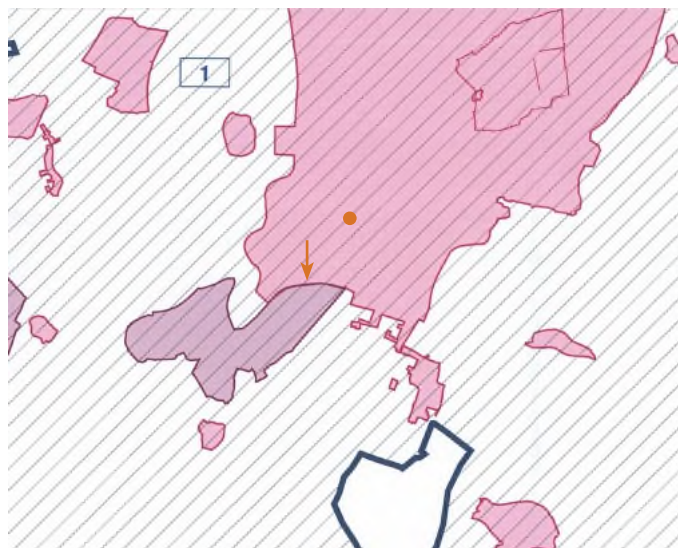
לסיכום סעיף זה, הן המצב הקיים, הכולל מרקם אדריכלי ואנושי של מגורים שקטים, דבר שבא לידי ביטוי בכך ששלוש הפינות האחרות של צומת הרחובות בוסתנאי-כ"ט בנובמבר מוגדרים בתכנית האב ביעוד "שימור מרקמי", והן הזיהוי של מוקדי מסחר חלופיים וסמוכים שנעשה בתכנית האב, הופכים את התכנון המוצע למיותר ומזיק.



למעלה: סימון (בעיגול סגול) של המוקדים השכונתיים במפגשי רחובות, בהם הוגדרו חזיתות מסחריות בתכנית האב למושביות בסביבת המגרש הנדון. בנוסף הוגדרו רחוב הפלמ"ח ורחוב חזקיהו המלך (מסומנות בקו סגול) כרחובות עם חזיתות מסחריות ברבים מהמגרשים. מפגש הרחובות בוסתנאי-כ"ט בנובמבר (מסומן בריבוע אדום) אינו מוגדר כמוקד פעילות ציבורית או מסחרית.



6. התכנית עושה שימוש לא מותאם במסלול התכנוני פינוי-בינוי



תחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור
אזורים המיועדים להתחדשות עירונית

הערך	סיכום תחשיבים
103	סה"כ דירות בפרויקט
237,339	סה"כ תקבולים באלפי ש"ח (ללא מע"מ)
201,023	עלויות הקמה באלפי ש"ח (ללא מע"מ)
36,316	רווח באלפי ש"ח
18.07%	שיעור הרווח, % מעלויות
15.30%	שיעור הרווח, % ממכירות
2.58	יחס פינוי בינוי יח"ד
3.39	יחס פינוי בינוי שטחי פלדלת

למעלה: תשריט תכנית 10038 עם סימון תחום העיר ההיסטורית ותחום האזורים המיועדים להתחדשות עירונית. בחץ כתום מסומן הגבול בין השניים באזור קטמון - רחוב בן זכאי. בעיגול כתום - מיקום התכנית.

למטה: טבלת כדאיות התכנית המוצעת מתוך הנספח השמאי ע"פ תקן 21.

התכנית המוצעת היא במסלול של פינוי-בינוי. מכפיל הציפוף של השטח הבנוי הוא 3.39 על פי הנספח השמאי. סביבת התכנית לא מוגדרת באף תכנית או מסמך מדיניות כאזור המיועד לציפוף, להיפך - בתכנית הסטטוטורית התקפה, 2878, החלקה לא שונה מסביבתה ומגודרת כמרקם של 3 קומות. בתכנית האב למושבות היא, כאמור, מיועדת ל-5 קומות.

בתכנית 10038, התכנית הכלל-עירונית היחידה שמגדירה בבירור את האזורים המיועדים להתחדשות עירונית ואת תחומי העיר ההיסטורית גם אין הפתעות. החלקה הנדונה היא בלב לבה של שכונת קטמון ההיסטורית ורחוקה מאזורי ההתחדשות המיועדים.

על כן, הפעלה של מסלול הפינוי-בינוי על חישוביו השמאיים הנלווים (תקן 21) באזור זה משולל בסיס ותמוה. מטרת מסלול זה היא עידוד יזמים לכניסה לפרויקטים הדורשים השקעה כספית גבוהה בתמורה לתמריץ חריג של זכויות בניה, מתוך מטרה ליצור צפיפות באזורים שבהם אין די ביקוש שוק על פי מדיניות התכנון האזורית ה"רגילה".

מתוך הנחה שלא קיימת מדיניות עירונית "סודית" לציפוף קיצוני של שכונת קטמון בניגוד לכל מסמכי המדיניות התקפים, אלא רק רצון לאפשר שדרוג וחידוש של המרקם הקיים בהתאם למדיניות, הרי שקיימים כלים שונים לקידום שיפוץ או אף חיזוק של מבנה זה, החל מתמ"א 38/1, תמ"א 38/2 דרך היתר בניה לתוספת ממ"דים ומעליות בחזית האחורית שתכלול חיזוקים לבניין, וכלה בתב"ע נקודתית לתוספת בניה מתונה יותר תוך חיזוק הבניין וללא הריסתו. יתכן שכל המסלולים האלה יקצו פחות ליזמים אך לא ניתן לשלול את היתכנותם הכלכלית ומן הראוי שגורמי התכנון יבחנו את כל החלופות לפני אישור תכנית שמשמעותה היא ריסוק כל תפיסת מדיניות קיימת ללא הצבת חלופה.



7. חפירת 100% מהמגרש אינה תואמת את סקר העצים ואת הוראות תכנית האב

התכנית מציעה חפירה של 100% מתכנית המגרש לצורך שלוש קומות מרתף חניה ומחסנים.

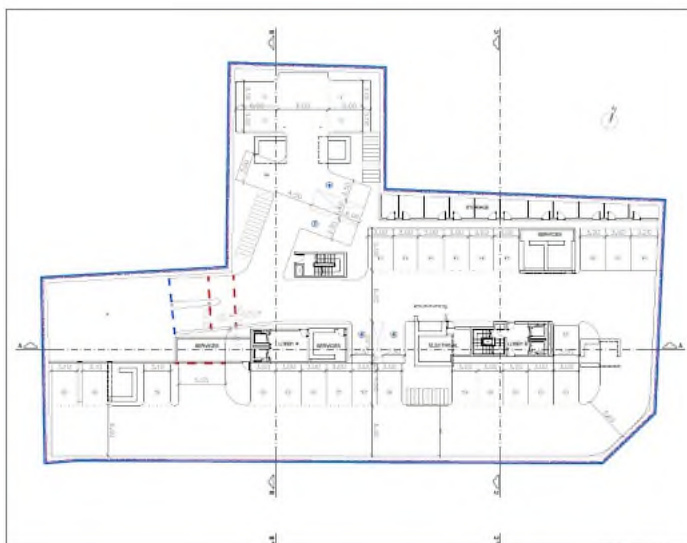
התוצאה היא כריתה של כל העצים הקיימים ואי הותרת אדמה מחלחלת למי נגר. יודגש כי לא ניתנו הנחיות בדבר חלחול מי נגר בהוראות התכנית המוצעת (קיימת הוראה כי הנושא יזכה להתייחסות במסגרת היתר הבניה).

מעבר לכך, אף לא הושארה רצועת החצר הקדמית לאורך הרחובות בוסתנאי וכ"ט בנובמבר, פעולה שלא היתה משנה באופן דרמטי את היתכנות חפירת קומות החניה, אך היתה מאפשרת שימור עשרה עצים בוגרים, מתוכם שלושה בעלי ערכיות גבוהה בסקר.

בעיה נוספת היא שחפירה בקו אפס לכיוון המגרש השכן ברחוב בוסתנאי 4 וברחוב הל"ה 3 תביא בהכרח למות העצים שם. עצים אלה (עצים 30-35 בסקר העצים) מוגדרים לשימור בתכנית המוצעת ואף מדורגים בערכיות גבוהה מאוד בסקר העצים.

החלטת ועדת השימור העירונית בנוגע לתכנית זו, התייחסה לשתי נקודות אלה וקבעה: "יש לבחון הסטת החניה התת-קרקעית לתחום הבינוי בחזיתות הפונות כלפי הרחוב על מנת לשמור על עצים בוגרים המוצעים לכריתה... ולכל הפחות להחריג את העצים בעלי הערכיות הגבוהה ביותר ולמצוא פתרון נקודתי עבורים אשר לא יצריך את כריתתם.

יש לסגת עם קו הבניין התת קרקעי מקו מגרש צפוני בהתאם להנחיות האגרונום לצורך שימור שני עצי ארז מס' 34-35 בעלי ערכיות גבוהה מאוד".



קומה 01-



למעלה: תכנית קומה 1- המגיעה עד לגבולות המגרש.

למטה: נספח העצים של התכנית המוצעת. כלל העצים לשימור מעבר לגבול הצפוני של התכנית נמצאים בסכנה מתכנית החפירה כפי שמוצע בנספח הבינוי.



מעבר לבעיות פרטניות אלו, אישור חפירה וכריתה כאלה מהווה התעלמות מכל הנחיות תכנית האב בסעיף 5.2 הנוגעות לשימור עצים והחדרת מי נגר.

סתירה לתכנית האב קיימת גם לנושא תכסית, כפי שמפורט בתכנית האב בסעיף 2.1.2.(ז)(3):

50% מהשטחים בחלקה, שנמצאים מחוץ לקווי הבניין המירביים העיליים, יהיו שטחים ללא בניה תת"ק מתחתיהם כלל. יתרת השטח הפנוי מבניה שעליו תקרת החניון תכוסה במצע גנני בעובי 80 סמ' לפחות מעל פני תקרת הבטון.



8. התכנית גורמת לפגיעה בלתי מידתית בתאורה ובאוויר הטבעיים של הבניינים הסמוכים

בינוי גבוה באופן חריג כפי שמוצע בתכנית הנדונה תוביל בהכרח לחסימה כמעט מוחלטת של אור ואוויר טבעיים לבניינים הסמוכים ובייחוד לדירות בבניין ברחוב בוסתנאי 4.

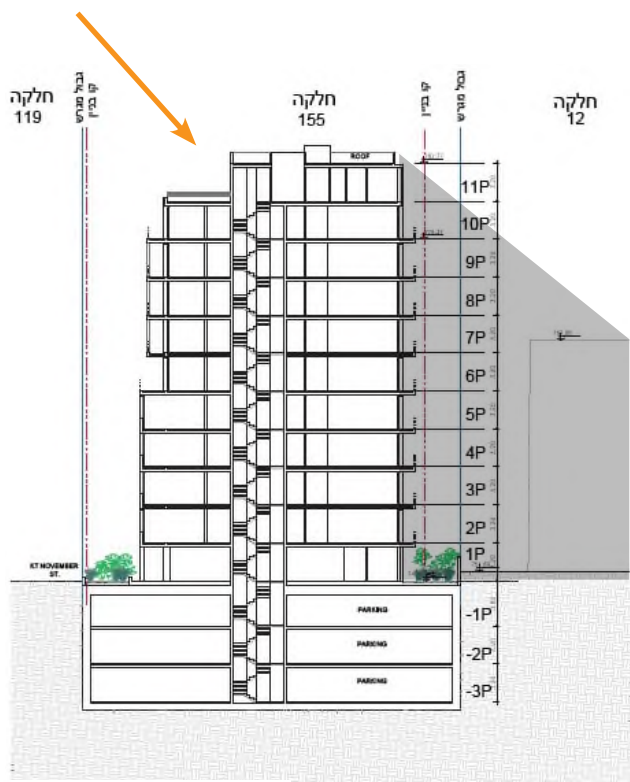
הבינוי המוצע עוסף בפועל את חלקה 12, בה ממוקם הבניין בבוסתנאי 4, מכיוון דרום ומערב שהם כיווני האור והאוויר במשך רוב שעות היום ברוב השנה.

הפער העצום בגובה - 6 קומות - בין שני הבניינים יגרור מצב בו הוא יהיה מוצל רוב הזמן ותהיה פגיעה משמעותית בזרימת האוויר הטבעי. הדבר גם יפגע בחימום המים באמצעות קולטי שמש על הגג כיום בבניינים אלה.

לא מדובר במצב בו התכנית היא כלל שכונתית ומאפשרת הגבהה דומה באופן שוויוני לכלל החלקות בסביבה, אלא ביצירה של אנומליה תכנונית אחת ובודדת על רקע סביבה שונה ממנה בתכלית.

על כן נראה שהפגיעה באור ובאוויר של התכנית המוצעת בבניין ברח' בוסתנאי 4 היא ייחודית ובלתי מידתית. גם שני בניינים נוספים - בוסתנאי 3 והל"ה 3 - ממוקמות בזווית ומרחק כזה שייפגעו מאוד מחסימת אור ואוויר.

מתבקש לבחון היבט זה באופן מעמיק באמצעות נספח רלוונטי במסמכי התכנית.



5. השפעת הצללה של כ"ט בנובמבר 28
על בוסתנאי 4 בחודש דצמבר בשעה 10 בבוקר

למעלה: חתך על ציר צפון-דרום של הבינוי המוצע. מימין קונטור הבית ברחוב בוסתנאי 4 וסימון הצללה. בחץ כתום מסומן כיוון זווית השמש העיקרי בעונות המעבר. בחורף השמש נמוכה יותר. המשמעות היא הסתרה של שמש ברוב שעות היום לרוב הבניין, במשך 3/4 שנה (בקיצ' זווית השמש חדה מעט יותר).

למטה: המדיית צל של הבינוי המוצע, שהכינו דיירי רחוב בוסתנאי 4.



9. קיימת סתירה מהותית בין זכויות הבניה המוצעות בהוראות לבין נספח הבינוי

בטבלה 5 של הוראות התכנית מפורטות זכויות הבניה המוצעות:

שטחים מעל הכניסה הקובעת:

- 8,400 מ"ר עיקרי למגורים
- 350 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור
- 50 מ"ר למסחר
- 3,986 מ"ר שירות
- (סה"כ שטח על קרקעי 12,786 מ"ר)

שטחים מתחת לכניסה הקובעת:

- 9,600 מ"ר שירות

ראשית יש לציין שמנהל התכנון נוהג כיום לחשב בטבלת השטחים רק את נפח הבניה המקסימלי, ללא חלוקה בין שירות לעיקרי. ההגיון בדבר הוא שבהיבט האורבני יותר חשוב לקבוע את המסה ואת הגובה מאשר את השימושים הפנימיים. ניתוח מפורט של הזכויות המוצעות כאן מחדד עניין זה.

היחס בין שטחים עיקריים לשטחי שירות על קרקעיים בתכנית הוא חריג: 69% עיקרי מול 31% שטחי שירות. לא ברור הצורך בהיקף שטחי שירות כזה. צמצום למידה סבירה ומקובלת בבניית מגורים (כ-20%) תביא לצמצום מסת הבינוי באופן משמעותי.

יחס חריג זה מדגים מדוע קריטי להתייחס לנפח הבניה הכללי ולא רק לשטח העיקרי. הצגת השטחים כאילו התכנית מציעה "רק" בניה של 8,400 מ"ר למגורים - 280% משטח המגרש - רחוקה מאוד ממלוא משמעות התכנית.

נותרנו עם השאלה מה יעשה בתכנית עם היקף שטחי שירות עצום כל כך, והאם שטחי הממ"דים והגרעינים המוצג בנספח הבינוי אכן מגיע להיקף כזה. לצורך כך ניתחתי את השטחים השונים המוצגים בנספח הבינוי.

תכנית מס': 101-1309061 - שם התכנית: התחדשות עיר

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

גובה מבה- מעל הכניסה הקבועת (מטר)	מספר יחיד	שטחי ביה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מועלת לכניסה הקבועת		מעל הכניסה הקבועת					
		שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
37.5 (4)	93 (3)	9600 (2)		3986 (1)	8400	2400	1	מגורים מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
					350	2400			מגורים ד'
					50	2400			1

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בת גם בטבלה עצמה לזכות הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

למעלה: טבלת זכויות הבניה מתוך תקנון התכנית המוצעת



לתכנית לא צורף נספח חישוב שטחים כפי שנהוג בתכניות מסוג זה.

על כן את נתוני חישוב השטחים המגולמים בנספח הבינוי ערכתי באופן גס על סמך מדידת השטחים השונים שבשרטוטים.

סך השטח הכולל העל-קרקעי המוצג בנספח הבינוי הוא כ-11,300 מ"ר, כ-1,400 מ"ר פחות מהיקף הזכויות המוצעות בהוראות (12,736 מ"ר).

חלוקת השטח לפי שימושים מעלה שמתוך זה יש כ-8,700 מ"ר בשימוש עיקרי (8,400 מ"ר בהוראות) וכ-2,600 מ"ר בשימוש שירות (ממ"דים, גרעינים ומבואות. בהוראות 3,986 מ"ר).

ניתוח זה מעלה שתי תמיהות:

- מימוש של מלוא זכויות הבניה המוצעות בהוראות התכנית יביא לבינוי עוד יותר מסיבי ממה שמוצג בנספח הבינוי (בהיקף של עוד 1,400 מ"ר).

- לא ברורה הסיבה להיקף שטחי השירות העל קרקעיים המבוקשים בהוראות, כ-1,500 מ"ר יותר מהמוצג בנספח הבינוי.

יש לדרוש כי מסמכי התכנית יתנו תשובה לשתי נקודות אלה, וכן יש לדרוש נספח חישוב שטחים והצגה גרפית של מלוא משמעות הבינוי המוצע בהוראות כך שלא יהיו סתירות בין המסמכים השונים.



ביבליוגרפיה

- דוד קרויאנקר, אדריכלות בירושלים - הבניה המודרנית מחוץ לחומות 1948-1990, הוצאת כתר, 1991
- צבי אפרת, הפרויקט הישראלי - בניה ואדריכלות 1948-1973, הוצאת מוזיאון תל אביב לאמנות, 2004
- ד"ר הדס שדר, אבני הבניין של השיכון הציבורי: שישה עשורים של בניה עירונית ביוזמה ציבורית בישראל, הוצאת משרד הבינוי והשיכון, 2014
- נעמה שבתאי-ציזר, כי שיכון אינו רק בלוק: דילמות עכשוויות בשימור השיכון הציבורי, מגזין אתרים בהוצאת המועצה לשימור אתרים, דצמבר 2016
- תיק תיעוד מקדים, כ"ט בנובמבר 28, אדריכל משה שפירא, 2024

ארכיונים

ארכיון יד בן צבי
ארכיון רישוי, עיריית ירושלים

נספח ג

חוות-דעתו של השמאי יעקב כהן

עמ' 67



תאריך: 27/08/2025

חוות דעת מומחה

בחינת כדאיות כלכלית

כתוצאה מאישור תכנית צפויה מס' 101-1309061

גוש 30009 חלקה 155

פינת הרחובות כ"ט בנובמבר 28 ובוסתנאי

קטמון הישנה

ירושלים



לכבוד

עו"ד רפי אטינגר

א.נ.,

חוות דעת מומחה

בחינת כדאיות כלכלית

כתוצאה מאישור תכנית צפויה מס' 101-1309061

גוש 30009 חלקה 155

פינת הרחובות כ"ט בנובמבר 28 ובוסתנאי

קטמון הישנה

ירושלים

לבקשת עו"ד רפי אטינגר, המייצג את נציגות בעלי דירות ותושבי בניינים בסביבת התוכנית שלעיל (להלן "מזמין חוות הדעת"), הנני מגיש בזאת חוות דעת שמאית הבוחנת את הכדאיות הכלכלית הנובעת מאישור תכנית מוצעת מס' 101-1309061 (להלן "תכנית חדשה") וכן סקירת תוכניות בסביבה בהתאם למדיניות הועדה. מובהר, כי אין בחוות-דעתי זו כדי לגרוע מאיזו מטענות מזמין חוות הדעת. לשם הכנת חוות הדעת ערכתי ביקור בנכס ובסביבתו וכן באתר ועדה לתכנון ובניה ירושלים בתאריך 24/07/2025.

1. מטרת חוות הדעת

בחינת אומדן כדאיות כלכלית בהתאם להוראות תכנית מס' 101-1309061 כחלק ממסמכי ההתנגדות לתוכנית.

2. המועד הקובע לשומה

22/05/2025 - מועד הקובע לחוות דעת כלכלית שהוכנה על ידי מר גיל יזרעאלי (להלן "שמאי מטעם היוזם") בהתייחס לתכנית מס' 101-1309061.



3. רקע

תכנית 101-1309061 מהווה תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי וחלה על קרקע הממוקמת ברחוב כט בנובמבר 28, שכונת קטמון הישנה, ירושלים. בהתאם לתוכנית, מבוקשת הריסת בנין מגורים הכולל 40 דירות מגורים וזאת, במתווה פינוי בינוי כאשר בהתאם לתכנית המוצעת, מבוקשת בניה של 103 יח"ד. מס' יח"ד שיוקצו לזום הנו 63 יח"ד. כמו כן, מבוקשת בניית שטחי מסחר בבניין. כחלק מנספחי התוכנית, צורפה לתוכנית חוות דעת שמאית אשר הוכנה על ידי השמאי מטעם הזום בהתאם לתקן 21.

המועד הקובע לחוות דעת השמאי הנו 22/05/2025

נתבקשתי על ידי מזמין חוות הדעת לבחון את הכדאיות הכלכלית הנובעת מאישור עתידי של התוכנית. חוות דעת זו בהתבסס על ערכי שווי ואומדן עלויות הקמה, הנכונים למועד הקובע לחוות דעת זו.

4. פרטי הנכס

גוש	30009
חלקה	155
שטח רשום של החלקה	2,400 מ"ר
שטח רשום של החלקה	28,678 מ"ר
מס' יח"ד קיימות בפועל	40 יח"ד
מס' תכנית מוצעת	101-1309061
היקף בינוי מוצע	מגורים - 8,400 מ"ר עיקרי 3,986 מ"ר שטחי שרות מסחר - 50 מ"ר מטלות ציבוריות - 350 מ"ר
מס' יח"ד מוצע	103 יח"ד
כתובת	פינת הרחובות כ"ט בנובמבר 28 ובוסתנאי, שכונת קטמון הישנה, ירושלים
זכויות ¹	בעלות

¹ בהתאם לנסח רישום מקרקעין.



5. תיאור הנכס והסביבה

5.1. תיאור הסביבה

הנכס הנישום מהווה קרקע ביעוד למגורים הממוקמת בפינת הרחובות כ"ט בנובמבר 28 ובוסתנאי, שכונת קטמון הישנה, ירושלים.

קטמון הישנה הנה שכונה וותיקה, הממוקמת בחלק הדרום מזרחי של העיר וגבולותיה כדלקמן:

מצפון	שכונות קרית שמואל וטלביה
ממזרח	שכונות עמק רפאים ומושבה גרמנית
מדרום	שכונות קטמונים
ממערב	שכונת גבעת ורדים ורסקו

בתייה הראשונים של השכונה הוקמו בשנת 1900 ע"י תושבים ערבים אמידים. חלק מהבתים בשכונה נבנו בסגנונות בניה הידועים כסגנון "בין לאומי" ו"אקלקטי", כאשר הבינוי בשכונה אופייני בבניה ערבית ישנה, עם מבנים בעלי מאפיינים ארכיטקטוניים ייחודיים, לרבות קירות אבן עבים, עיטורים מעל החלונות ודלתות הכניסה וקימורים בתקרות.

בשל אופי הבינוי הייחודי של בתי השכונה, הסמיכות למרכזי העיר ולמוקדי הפעילות העסקית והמסחרית המרוכזים במע"ר והנגישות הנוחה לעיר העתיקה, הפכה השכונה, ביחד עם שכונות רחביה, טלביה ומושבה הגרמנית למבוקשות מאד למגורים, כאשר חלק ניכר מקהל היעד לרכישת נכסים בשכונות אלו הנם יהודים תושבי חו"ל אמידים.

השכונה מאוכלסת בציבור מגוון הכולל תושבים מהמגזר הדתי לאומי, לצד תושבים חילוניים. רחוב כ"ט בנובמבר הנו כביש פנימי, חד סטרי ושקט יחסית בחלק הצפוני של השכונה ובסמוך לשכונת טלביה.

מוצאו של הרחוב במערב מרחוב כובשי קטמון ובסיומו מתחבר בצפון מזרח ברחוב שופן בסמוך לתיאטרון ירושלים ולפרויקטים יוקרתיים וביניהם בנין מגורים משולב מלונאות של אחים חסיד ופרויקט מגורים יוקרתי הנבנה על מתחם וילה שרובר.

הבינוי לאורך הרחוב מאופיין בבנייני מגורים בבניה וותיקה, חלקם הגדול מסומן כבניינים לשימור ומאופיינים בבניה וותיקה עם אלמנטים ארכיטקטוניים ייחודיים, המושכים אליהם קהל יעד פוטנציאלי.

קיים לאורך הרחוב פיתוח סביבתי.

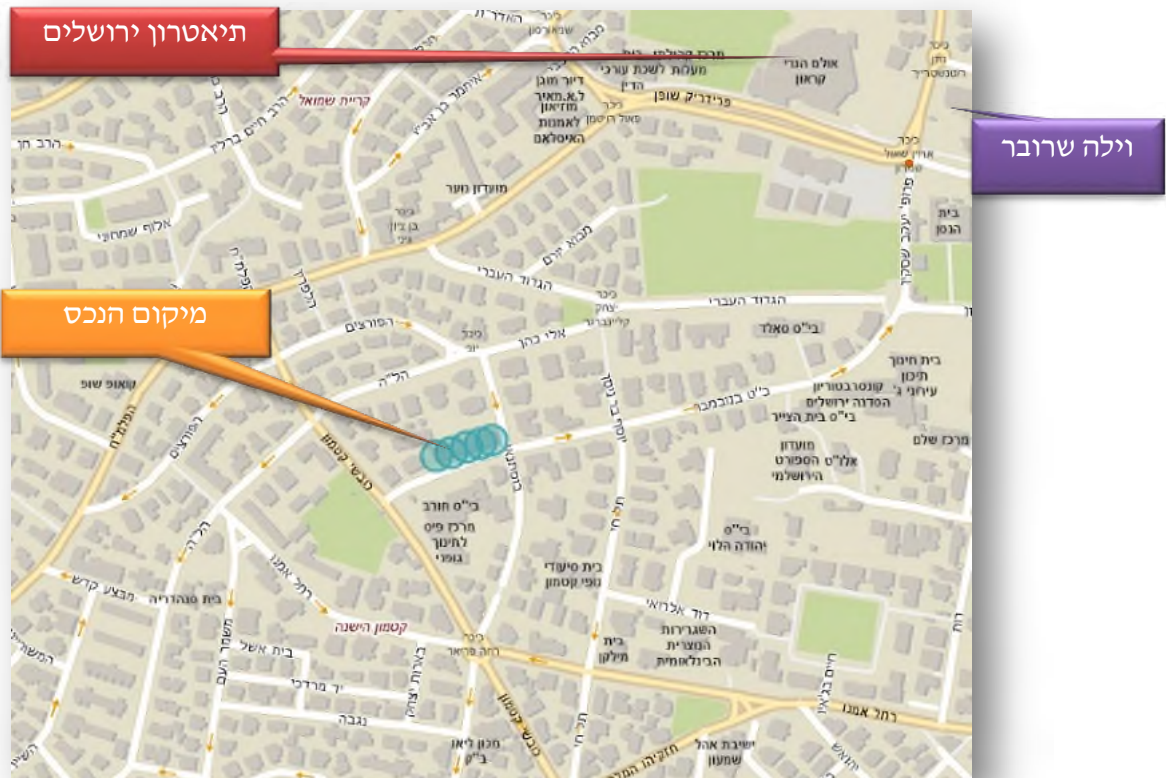


Jacob Cohen Real Estate Appraiser
Economic Cost Benefit Analysis
Accounting Standards Reports
Real Estate Consulting

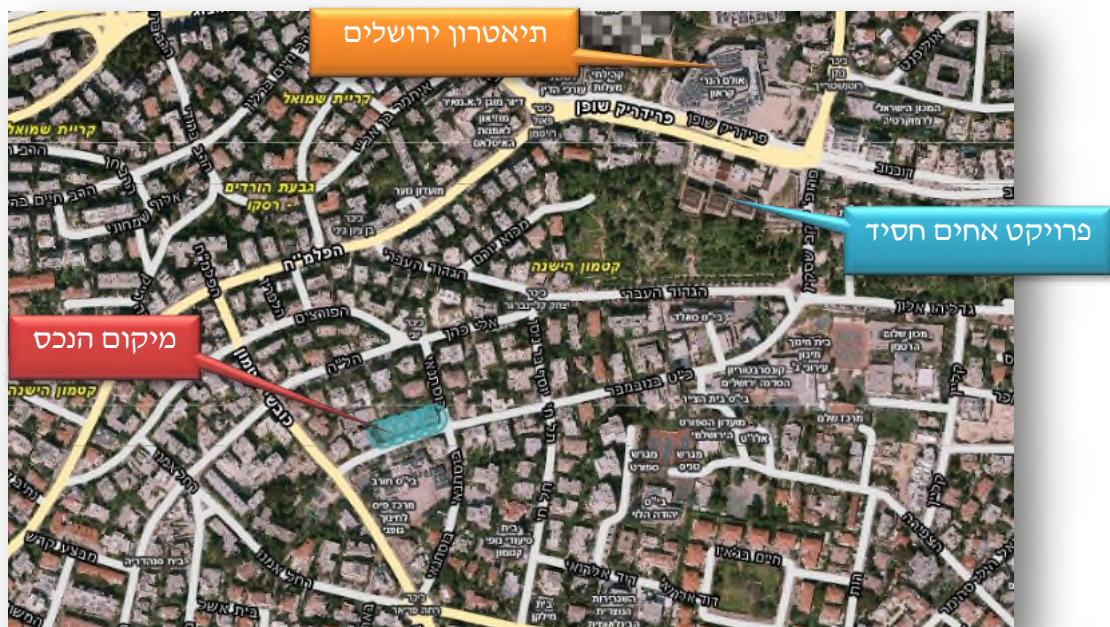
יעקב כהן שמאי מקרקעין
חוות דעת כלכלית
חוות דעת לתקינה חשבונית
ייעוץ בתחום המקרקעין

jacobcohen1010@gmail.com ☎ 054-7270991 | 073-2639750

להלן מפת הסביבה לנכס



להלן תצלום אוויר של הסביבה הקרובה לנכס



5.2. תיאור הקרקע

הקרקע אשר עליה חלה התוכנית החדשה, מהווה חלקה פינתית. החלקה ממוקמת בחלק המערבי של רחוב כ"ט בנובמבר ובפאה הצפונית שלו. לחלקה חזית מזרחית הפונה לרחוב בוסתנאי. הקרקע ידועה כחלקה 155 בגוש 30009. שטחה הרשום של החלקה הנו 2,400 מ"ר. צורתה של החלקה דמוית מלבן עם בליטה בחלק הצפוני שלה. גבולותיה של החלקה כדלקמן:

מצפון	חלקות ועליהן בנייני מגורים הפונים לרחוב הל"ה
ממזרח	רחוב בוסתנאי ומעברו בנייני מגורים בבניה וותיקה המסומנים כבניינים לשימור
מדרום	רחוב כ"ט בנובמבר ומעברו מתחם בית ספר חורב
ממערב	בנייני מגורים בבניה וותיקה

אורך החזית הדרומית של החלקה הנו כ-65 מ'. אורך החזית המזרחית של החלקה כ-32 מ'. פני הקרקע הטבעיים של החלקה עם שיפוע מתון היורד מצפון לדרום בהפרשי גובה של כ-3 מ' בין קצוות המגרש. בנוי על החלק המרכזי של החלקה בנין שיכון. החלק הצפוני של החלקה מהווה רחבה פתוחה וללא בינוי.

להלן תשריט החלקה





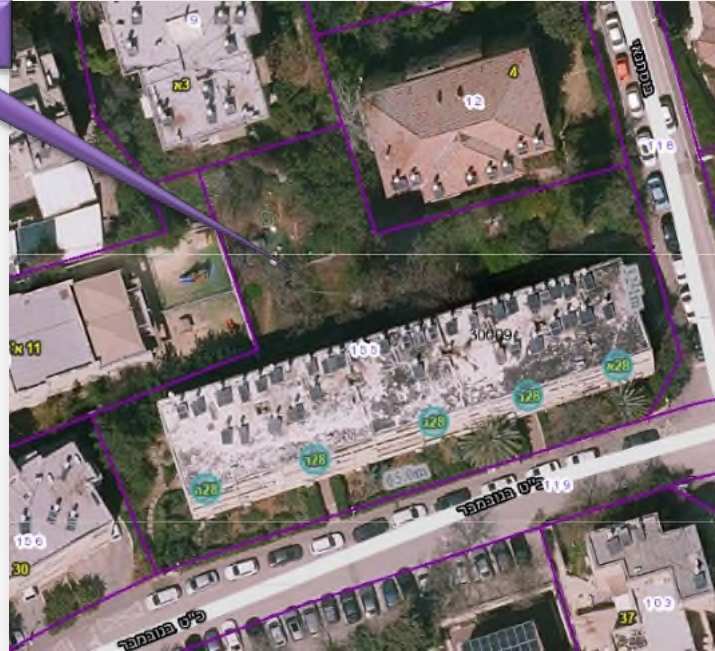
Jacob Cohen Real Estate Appraiser
Economic Cost Benefit Analysis
Accounting Standards Reports
Real Estate Consulting

יעקב כהן שמאי מקרקעין
חוות דעת כלכלית
חוות דעת לתקינה חשבונאית
ייעוץ בתחום המקרקעין

jacobcohen1010@gmail.com 054-7270991 | 073-2639750

להלן תצלום אוויר של החלקה

מיקום החלקה



להלן מבט אלכסוני לחלקה והסביבה הקרובה



5.3. תיאור הבניין

בנוי על החלקה בנין שיכון בבניה וותיקה, הכולל 4 קומות מעל קומת עמודים. הבניין כולל 5 כניסות, כאשר הגישה לכל אחת מהכניסות מתאפשרת מהחזית הדרומית הפונה לרחוב כ"ט בנובמבר. בכל כניסה 2 דירות בקומה וסה"כ 8 דירות בכל כניסה. סה"כ מס' יח"ד קיים – 40 יח"ד. שטח רצפה כולל של הדירות - 2,152 מ"ר. בהתאם לחוות דעת שמאי מטעם היזם, שטח המדוד הכולל של הדירות הנו 2,464.04 מ"ר ומרפסות סגורות בשטח כולל של 380 מ"ר. סה"כ שטח דירות בנוי לצורך בחינת היקף הבינוי הנדרש לדירות הבעלים הנו כ-2,844 מ"ר. להלן מבט לחזית הדרומית של הבניין



להלן מבט לחזית הצפונית של הבניין



6. המצב התכנוני²

6.1. תוכניות החלות במקום

להלן פרוט התוכניות החלות במקום

מס' תכנית	י.פ.	תאריך אישור התכנית
תכנית מתאר 62	687	16/07/1959
תכנית 1577	1724	27/05/1971
תכנית אב למושב	--	===

להלן הוראות התוכניות החלות במקום

תכנית מתאר 62

יעוד החלקה	אזור מגורים 1
אחוזי בניה	תותר על החלקה זכויות בניה בשיעור של 75% משטח החלקה. לאור העובדה שמדובר בחלקה פינתית, תותר תוספת של 1% לכל קומה, כך שתתאפשר בניה של 78% משטח החלקה.
שטחי שרות	בנוסף לזכויות הבניה הללו, תתאפשר בניית שטחי שרות.
מס' קומות	שטחי אחסנה יחושבו לפי 8% משטחי הבניה. 3 קומות ובגובה של 12 מ'

תכנית 1577

מטרת התכנית	איחוד וחלוקה לאחר הפרשת שטחים ציבוריים
בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה הנישומה מסומנת כמגרשים 6,10,11 המסווגים כאזור מגורים 1 בהתאם להוראות תכנית המתאר.	
להלן חלק רלוונטי מתשריט התוכנית	



מיקום
המגרשים

² המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת עפ"י מידע תכנוני מאתר תכנון זמין ומאתר עיריית ירושלים

תכנית אב למושבות

לצורך התאמת תכנית המתאר לירושלים לשינויים הדמוגרפיים והתכנוניים, הוכנה על ידי ועדות התכנון תכנית מתאר חדשה מס' 2000.

במקביל, אושרו/הוכנו מספר תוכניות אב לחלק מהשכונות בעיר וביניהן תכנית אב לשכונת המושבות.

תוכנית המושבות מהווה תכנית המתייחסת לשכונות מושבה גרמנית, מושבה יוונית וקטמון הישנה.

התוכנית מהווה מדיניות תכנונית אשר על פיה, מאושרות תוכניות מפורטות.

בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה כלולה במתחם C ומסווג כאזור 3- עיבוי מרקם קיים.

הבניין אשר בנוי על החלקה מסומן כ"מבנה לשימור ב".

להלן הוראות התוכנית בהתייחס לאזור עיבוי מרקם קיים

הוראות בניה בהתאם לטבלת הזכויות ולפי טור א', באזור זה תותר בניה של בנייני מגורים בני עד 5 קומות³.

היקף בינוי מותר במגרשים ששטחם מעל דונם, היקף הבינוי הנו 195%

אחוזי הבניה הללו כוללים את כלל השטחים הנגלים. לא תתאפשר

תוספת שטחים מעבר לזכויות אלו, למעט שטחי שרות, מתקנים

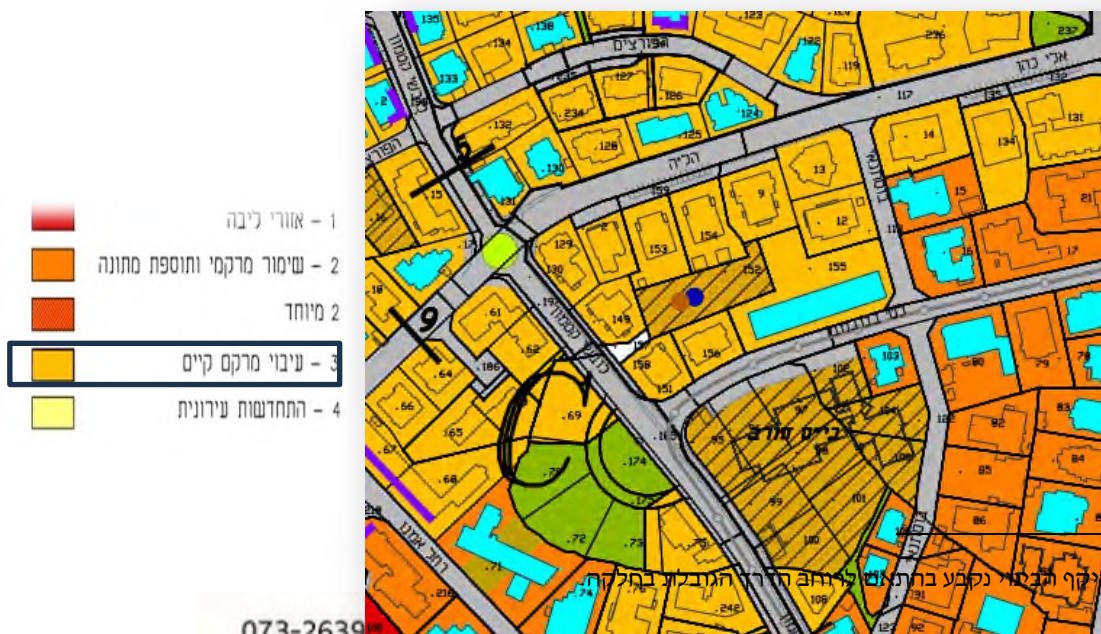
טכניים וחניה תת קרקעית.

תכסית מותרת 45%

גובה מקסימלי 16.5 מ'

תמהיל דירות 30% מכלל הדירות תהיינה דירות ששטחן המרבי הוא עד 80 מ"ר.

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית



³ מספר הקומות והיקף הבנייה נקבע בהתאם לרשימת הגבולות בחלקות.

073-2639

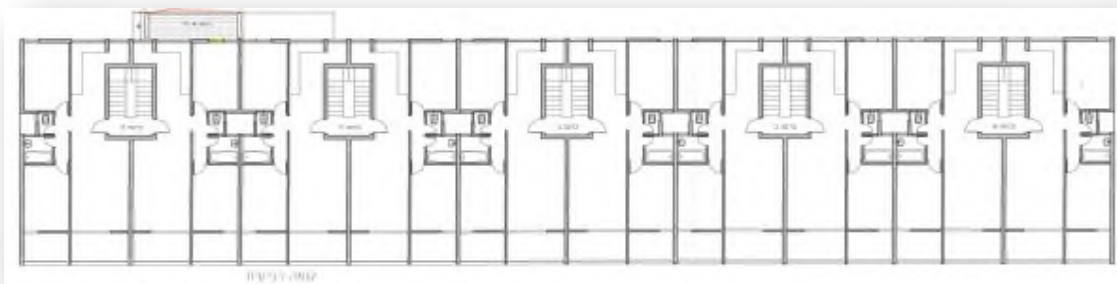
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991

מייל jacobcohen1010@gmail.com

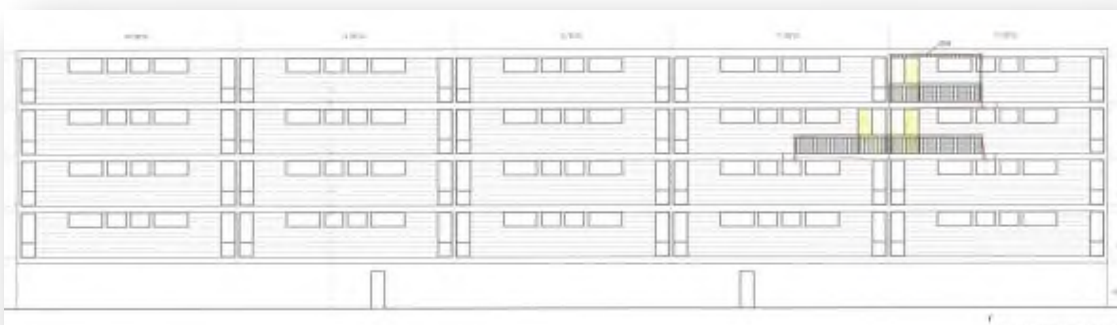


6.2. רישוי

בהתאם לבדיקה באתר עיריית ירושלים, לא אותר היתר הבניה לבניין.
מדובר בבניין בבניה וותיקה.
אותר היתר לתוספת מרפסות לחלק מהדירות.
להלן תשריט קומה טיפוסית מתוכנית ההיתר



להלן חזית הבניין מתכנית ההיתר



6.3. טופס 4

לא אותר טופס 4.



תכנית מוצעת מס' 101-1309061

הוגשה לעיון הועדה תכנית מפורטת המתייחסת לחלקה הנישומה.

מוצעת תכנית התחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי בשכונת מטרת התוכנית	מטרת התוכנית
קטמון הישנה, ברחובות כ"ט בנובמבר ובוסתנאי.	
התוכנית כוללת הריסת מבנה מגורים קיים הכולל 40 יח"ד ומציעה בניית מבנה חדש בגובה של 11 קומות. התוכנית כוללת חניון תת קרקעי בתחום החלקה ובכך, מקלה על עומס החניות הקיים ברחובות בסביבה. התוכנית מציעה לשחזר את חזית המבנה הקיים הפונה לרחוב כ"ט בנובמבר ולשלב אותה בבינוי המוצע תוך התאמה לתקנים וסטנדרטיים הקיימים כיום.	
בהתאם לתוכנית, יעוד המוצע לחלקה הנו אזור מגורים ד'.	יעוד החלקה
מגורים, שטחים משותפים לדיירים, חניה, שטח מבונה לצרכי ציבור ומסחר.	שימושים מוצעים
מוצעת בניית בנין מגורים בשני אגפים נפרדים מעל קומות מרתף 11 קומות. בהתאם לנספח הבינוי (לא מחייב), הקומה העליונה תיבנה בנסיגה מהקומות שמתחתיה.	מס' בניינים
בקומת קרקע מוצעת בניית שטחים בנויים שיוקצו לעירייה.	מס' קומות
החזית הפונה לרחוב כ"ט בנובמבר תתוכנן בהתאמה למקטע חזית לשחזור.	מטלה ציבורית
להלן הוראות הבניה המוצעות	חזית לשימור
היקף בינוי מוצע	

שימושים מוצעים	שטח עיקרי	שטחי שרות עיליים	שטחי שרות תת קרקעיים	סה"כ
מ"ר				
מגורים	8,400	3,986	9,600	21,986
מבנים ומוסדות ציבור	350			350
מסחר	50			50

מרפסות מקורות	1,334 מ"ר. מצוין בתקנון כי שטחים אלה כוללים את שטחי המרפסות המקורות התחומות בחזית הבניין לשיחזור ⁴ .
מרפסות פתוחות	אם יידרשו שטחי בניה למרפסות לא מקורות, הם יבואו בנוסף לשטחים אלה ללא צורך בהגשת תכנית נוספת או הקלה.

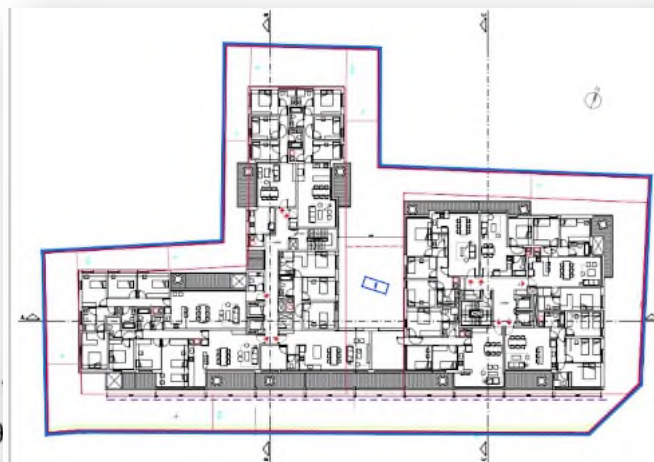
⁴ ההדגשה בוצעה על ידי החתום מטה.



בהתאם לנספח הבינוי, מוצעת בניית 3 קומות מרתף לחניה ולאחסנה.
בהתאם לטבלת מאזן חניה, מספר מקומות חניה מוצעים הנו 115 מקומות חניה.
קומת הקרקע מתוכננת לכלול מבואות כניסה לכל אחד מהאגפים המוצעים.
קומת הקרקע באגף המערבי של הבניין מוצעת כשטח לצרכי ציבור.
קומת הקרקע באגף המזרחי מוצעת לכלול דירות גן.
בקצה הדרום מערבי של החלקה מתוכננת בניית שטח מסחרי בהיקף שטחים קטן.
לאור העובדה שהבניין מתוכנן לכלול שני אגפים נפרדים, הדירות מקומה 6 ואילך מוצעות עם שני כיוונים ויותר.
הקומה העליונה באגף המזרחי מוצעת כדירת פנטהאוז, עם יציאה למרפסת גג רחבה הפונה דרומה.
הקומה העליונה באגף המערבי מוצעת כמפלס עליון של שתי דירות דופלקס עם יציאות למרפסות גג פתוחות ובהיקף שטחים רחב.
להלן תשריט הקומות מנספח הבינוי
קומת קרקע



קומה טיפוסית



073-2639750 :
054-727099

מיי 7 jacobcohen1010@gmail.com

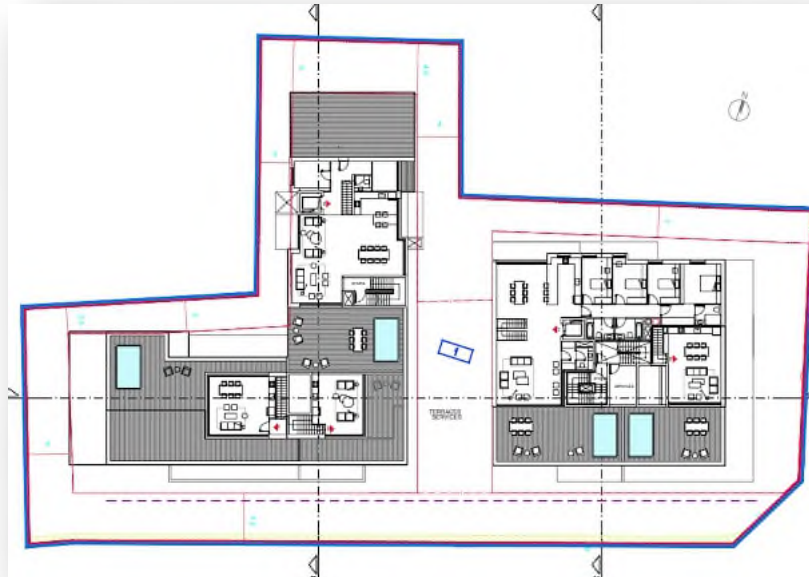


Jacob Cohen Real Estate Appraiser
Economic Cost Benefit Analysis
Accounting Standards Reports
Real Estate Consulting

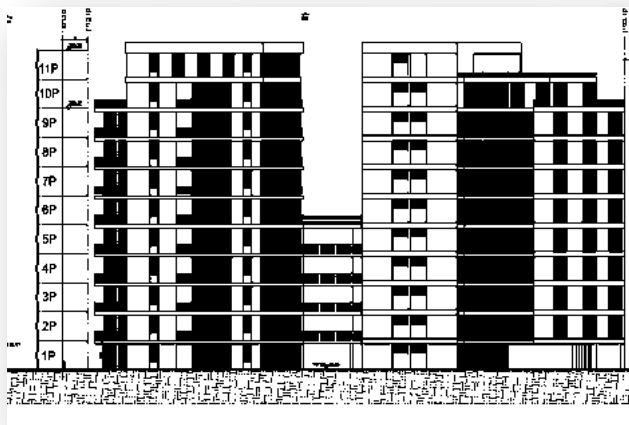
יעקב כהן שמאי מקרקעין
חוות דעת כלכלית
חוות דעת לתקינה חשבונאית
ייעוץ בתחום המקרקעין

jacobcohen1010@gmail.com | 054-7270991 | 073-2639750

קומה עליונה



להלן חתכים וחזיתות הבניין המוצע





Jacob Cohen Real Estate Appraiser
Economic Cost Benefit Analysis
Accounting Standards Reports
Real Estate Consulting

יעקב כהן שמאי מקרקעין
חוות דעת כלכלית
חוות דעת לתקינה חשבונאית
ייעוץ בתחום המקרקעין

jacobcohen1010@gmail.com | 054-7270991 | 073-2639750

להלן הדמיית הבניין מנספח הבינוי





7. מצב משפטי

7.1. נסח טאבו

בהתאם למצוין בחוות דעת שמאי החברה, הבניין כולל 40 תתי חלקות ובשטח רצפה כולל של 2,152 מ"ר.

7.2. הסכם פינוי בינוי

בהתאם להסכם בין כ"ט בנובמבר מקבוצת בית ירושלמי לבים הדיירים כפי שמפורט בחוות דעת כלכלית מטעם היוזם, עולים הפרטים הבאים:

בתמורה להסכמת הדיירים לביצוע פרויקט פינוי בינוי, יוקצו לדיירים דירות חדשות בפרויקט בהתאם לשטח הדירה הקיימת ובתוספת של 30 מ"ר וכן מרפסת בשטח של 12 מ"ר ומחסן בשטח של 8% משטח הדירה. כמו כן, יהיו זכאים למקום חניה אחד תת קרקעי. בהתאם למצוין, החברה תשא בעלויות הובלה ודמי שכירות לדיירי הדירות מתקופת ההריסה ועד למסירת הדירות החדשות בפרויקט המוצע.

תקופת הבניה המוצעת 42 חודשים מתחילת ביצוע העבודות. יצוין כי השמאי ציין כי למרות הזמן שנקבע בהסכם, משך זמן הבינוי הצפוי הנו 48 חודשים. בהתאם לחוות דעת שמאי היוזם, היקף הבינוי הנדרש עבור דירות הבעלים בבניין הקיים הנו כ- 2,844 מ"ר.

להלן טבלה עם פרוט השטח הנדרש לבניה עבור דיירי הבניין המופיע בחוות דעת שמאי היוזם

סה"כ שטח בנוי קיים (רישוי)	2,844.0 מ"ר
תוספת מרפסת זיזית בהיתר	7.8 מ"ר
מקדם אקווי למרפסת זיזית	0.25
סה"כ תוספת אקווי	2.0 מ"ר
סה"כ דירות	40
שטח ממוצע לדירה	71.1 מ"ר
סה"כ דירות התמורה	3,844 מ"ר
שטח ממוצע לדירת תמורה	96.1 מ"ר



להלן פרוט השטחים המוצעים לדירות היזם בהתאם למצוין בחוות דעת מטעם היזם

תיאור	שטח ממוצע לדירה	שטח עיקרי	מס' דירות	סה"כ שטח פלדלת
מ"ר				
דירות קטנות	80	68	20	1,600
דירות טיפוסיות	93.5	81	35	3,273
דירות מיוחדות	115	103	8	920
סה"כ שטח מצע לדירות היזם				
			63	5,793

לסיכום שטח לשיווק מוצע לדירות בפרויקט (דירות יזם ודירות הבעלים)

תיאור	שטח ממוצע לדירה	שטח עיקרי	מס' דירות	סה"כ שטח פלדלת
מ"ר				
דירות קטנות	80	68	20	1,600
דירות טיפוסיות	94.9	83	75	7,116
דירות מיוחדות	115	103	8	920
סה"כ שטח מצע לדירות היזם				
			103	9,636

שטחי חניה

להלן פרוט שטחים מוצעים לחניה בהתאם למצוין בחוות דעת שמאי היזם

שטחי חניה למגורים - 7,612 מ"ר.
שטחי חניה למסחר ולמטלה ציבורית - 483 מ"ר.

מרפסות מקורות

שטח מרפסות מקורות - 1,334 מ"ר.
שטחי מרפסות מקורות מהוות חלק מהשטחים הניתנים לשיווק.
באומדן השווי, שטחים אלה הובאו בחשבון בהתאם למקדם זהיר של 0.6.



8. גורמים ושיקולים לביצוע חוות הדעת

לצורך ביצוע חוות הדעת, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות לעיל

- 8.1.** הנכס הנישום מהווה פרויקט מגורים המתוכנן במסגרת פינוי בינוי על קרקע הממוקמת בפינת הרחובות בוסתנאי וכ"ט בנובמבר 28, שכונת קטמון הישנה. קטמון הישנה מהווה אחת מרצף שכונות וותיקות דרומית למרכז העיר. בשל הנגישות הנוחה לפעילות העסקית והמסחרית במרכז העיר ולעיר העתיקה מצד אחד ובשל אופי הבינוי הייחודי של חלק מהבניינים הבנויים בשכונה, קיים ביקוש גבוה מאד לדירות מגורים באזור, בעיקר מצד יהודים אמידים תושבי חו"ל. הנכס הנישום ממוקם בתפר של השכונה עם שכונת טלביה היוקרתית. רחוב כ"ט בנובמבר מהווה כביש פנימי חד סטרי ושקט. חלק גדול מהמבנים הבנויים לאורך הרחוב ובקטע רחוב בוסתנאי בסמוך לנכס הנישום מסומנים כבניינים לשימור ומהווים נכסים מבוקשים למגורים.
- 8.2.** הקרקע הנישומה מהווה חלקה פינתית עם חזית רחבה לרחוב כ"ט בנובמבר. לחלקה חזית מזרחית לרחוב בוסתנאי ומעברו בנייני מגורים בבניה וותיקה המסומנים כבניינים לשימור ועם אלמנטים ארכיטקטוניים ייחודיים.
- 8.3.** בהתאם לתוכנית המוצעת, מבוקשת הריסת הבניין הקיים לשם הקמת פרויקט עתיר שטחים שיכלול 11 קומות מעל קומות חניה. יצוין כי מדובר במספר קומות מאד חריג בסביבה. יצוין כי בהתאם לתוכנית האב, מספר הקומות המותר הנו 5 קומות. בהתאם לטבלת הזכויות ולפי טור א', באזור זה תותר בניה של בנייני מגורים בני עד 5 קומות.
- 8.4.** במסגרת התוכנית המוצעת, מבוקשת הריסת הבניין הכולל 40 יח"ד ובניית בנין חדש שיכלול 103 יח"ד. מדובר במכפיל של 2.57.
- 8.5.** לבקשת מזמין חוות הדעת, נבחן שיעור הרווח הצפוי בפרויקט בהתבסס על הוראות התוכנית המוצעת ובהתאם להסכמים עם דיירי הבניין.
- 8.6.** הזכויות בנכס - בעלות
- 8.7.** שווי הנכס בוצע בגישת ההשוואה לעסקאות מכירה לדירות מגורים בעלי מאפיינים דומים בסביבה הקרובה לנכס נכון למועד הקובע.



9. סקר שוק

9.1. להלן פרוט עסקאות מכירת דירות מגורים בבניה חדשה בשכונת טלביה, בתפר עם שכונת קטמון

הישנה ובסמוך לנכס הנישום

תאריך	שטח בנוי	מס' חדרים	קומה	חצר במ"ר	שנת בניה	תמורה	מחיר למ"ר	הדמיה של הפרויקט
פרויקט מגורים משולב עם מלון - היזם אחים חסיד. הפרויקט מוקם ברחוב שופן ודרומית למתחם תיאטרון ירושלים.								
29/05/2025	177	5	2	0	2023	16,033,050 ₪	90,582 ₪	
31/12/2024	237	5	1	239	2023	22,182,590 ₪	77,888 ₪	
29/10/2024	201	5	3	0	2023	19,500,000 ₪	97,015 ₪	
06/07/2023	229	4	1	239	2023	21,989,309 ₪	73,127 ₪	
29/01/2024	157	4	3	0	2024	17,094,840 ₪	108,884 ₪	
29/06/2022	193	5	2	0	2022	16,128,167 ₪	83,566 ₪	
מחיר ממוצע למ"ר בפרויקט אחים חסיד							88,510 ₪	
פרויקט הבנוי בצמוד לוילה שרובה ברחוב דובנוב. גוש 30021 חלקה 101. הפרויקט ממוקם מזרחית למתחם תיאטרון								
31/01/2023	177	6	4	0	2021	15,400,000 ₪	87,006 ₪	
31/01/2023	206	6	4	0	2021	17,600,000 ₪	85,437 ₪	
08/06/2023	231	6	2	0	2021	21,000,000 ₪	90,909 ₪	
27/09/2023	103	2	2	0	2024	10,319,340 ₪	100,188 ₪	
26/01/2023	156	3	2	0	2024	14,012,045 ₪	89,821 ₪	
31/10/2021	184	5	1	254	2024	19,565,000 ₪	75,192 ₪	
31/10/2021	198	6	1	260	2024	20,470,000 ₪	74,167 ₪	
מחיר ממוצע למ"ר בפרויקט וילה שרובה							86,103 ₪	

9.2. להלן פרוט עסקאות מכירת דירות מגורים בבניה חדשה בשכונה

תאריך	מס' חדרים	שטח הדירה במ"ר	קומה	תמורה	מחיר למ"ר	חזיתות והדמיות
בנין ברחוב המגיד 16 גוש 30010 חלקה 15- תוספת בניה במסגרת תמ"א 38. הבניין החדש כולל 6 קומות.מדובר בתוספת מעל בניין קיים בשונה מפינוי בינוי						
26/02/2025	4	91	3	6,858,000 ₪	75,363 ₪	
06/02/2025	4	105	4	7,100,000 ₪	67,619 ₪	
31/12/2024	4	90	1	6,150,000 ₪	68,333 ₪	
31/12/2024	5	137	1	12,500,000 ₪	75,120 ₪	
26/12/2024	4	105	1	5,950,000 ₪	56,667 ₪	
22/12/2024	4	90	2	6,000,000 ₪	66,667 ₪	
17/12/2024	4	90	2	6,000,000 ₪	66,667 ₪	
26/12/2024	4	105	1	5,950,000 ₪	56,667 ₪	
21/05/2024	5	128	1	10,450,000 ₪	81,641 ₪	
04/12/2023	6	202	5	20,400,000 ₪	100,990 ₪	
21/12/2023	4	90	1	5,039,840 ₪	55,998 ₪	
21/12/2023	4	91	1	5,087,680 ₪	55,909 ₪	
25/01/2024	6	211	1	13,900,000 ₪	65,877 ₪	
ממוצע למ"ר					68.732 ₪	



המשך ...

תאריך	מס' חדרים	שטח הדירה במ"ר	קומה	תמורה	מחיר למ"ר	חזיתות והדמיות
בנין ברחוב רבי חלפתא 5 גוש 30005 חל קה 204 - הריסת בנין קיים ובניית בנין בן 5 קומות						
05/01/2025	2	95	3	₪ 5,190,000	₪ 54,632	
31/12/2024	5	114	1	₪ 7,800,000	₪ 68,421	
04/08/2024	5	263	קרקע	₪ 16,600,000	₪ 54,695	
בנין ברחוב יותם 7 גוש 30004 חלקה 41						
25/11/2024	3	82	1	₪ 4,400,000	₪ 53,659	
15/10/2024	2	47	5	₪ 2,697,859	₪ 57,401	
18/07/2024	2	47	5	₪ 2,686,305	₪ 57,155	
18/07/2024	3	81	5	₪ 4,737,140	₪ 58,483	

להלן מפה עם מיקום עסקאות ההשוואה



סניף ירושלים: רחל המלך דרך 19 ירושלים טלפון: 073-2639750

סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991

מייל jacobcohen1010@gmail.com



9.3. ניתוח הנתונים

בניתוח עסקאות מכירת דירות מגורים בפרויקטים הבנויים בסמוך לתיאטרון ירושלים (אחים חסיד ופרויקט במתחם וילה שרובר), מחירי המכירה נעים בגבולות של 86-88 א' ש' למ"ר לדירות סטנדרטיות.

בניתוח עסקאות מכירת דירות מגורים בפרויקט הממוקם ברחוב המגיד וכתוספת לדירות בבנין הקיים, בהתאם להוראות תמ"א 38, מחירי המכירה של עסקאות אלו נעים בגבולות של 57-80 א' ש' למ"ר. מחיר מכירה לדירת פנטהאוז משקף 100 א' ש' למ"ר.

בניתוח עסקאות מכירת דירות ברחוב חלפתא בפרויקט פינוי בינוי, מחירי המכירה נעים בגבולות של 55-68 א' ש' למ"ר.

בניתוח עסקאות מכירה ברחוב יותם בפרויקט תמ"א 38, מחירי המכירה נעים בגבולות של 55-58 א' ש' למ"ר

הנכס הנישום מהווה קרקע הממוקמת בתפר בין שכונת קטמון הישנה ועם סמיכות מיידית לתיאטרון ירושלים ולשכונת טלביה, המהווה אחת מהשכונות היוקרתיות והמבוקשות בעיר. רחוב כ"ט בנובמבר מהווה אחד מהכבישים המבוקשים באזור וזאת, בשל אופי הבינוי הייחודי בחלק גדול מהבניינים הבנויים לאורכו ולאור הסמיכות לתיאטרון ירושלים ולשכונת טלביה. החלקה הנישומה ממוקמת אמנם בחלק המערבי של הרחוב, אך עם נגישות נוחה לתיאטרון. החלקה ממוקמת בצמוד לבית ספר חורב, כאשר הפעילות בבית הספר מרוכזת בעיקר בחלק הדרומי של מתחם בית הספר ובמרחק מהנכס הנישום, כך שלא קיימת פגיעה בדירות כתוצאה מסמיכות זו.

בניתוח עסקאות המכירה בפרויקטים בסביבה, תוך ביצוע התאמות לנכס הנישום, אומדן שווי למ"ר לדירות מגורים סטנדרטיות הנו לפי חישוב של 60 א' ש' למ"ר. אומדן שווי לדירות בהיקף שטחים קטן לפי חישוב של 62 א' ש' למ"ר. אומדן שווי לדירות מיוחדות לפי חישוב של 65 א' ש' למ"ר. אומדן השווי מגלם חצר/מרפסת גג. אומדן שווי מרפסות מקורות לפי מקדם של 60% משווי דירות סטנדרטיות.



10. בחינת כדאיות כלכלית של הפרויקט בהתאם להוראות תב"ע מוצעת

10.1. תחשיב פדיון צפוי ממכירת דירות היזם

אומדן שווי הדירות ושטחי המסחר המתוכננים, בהתבסס על הוראות התב"ע המוצעת.

אומדן השווי בהתבסס על מסד הנתונים המופיע לעיל.

להלן אומדן פדיון צפוי ממכירת דירות היזם ושטחי מסחר

תיאור	שטח ממוצע לדירה	מס' דירות	סה"כ שטח פלדלת	אומדן שווי למ"ר	סה"כ אומדן שווי כולל מע"מ
דירות קטנות	80	20	1,600	62,000 ₪	99,200,000 ₪
דירות טיפוסיות	93.5	35	3,273	60,000 ₪	196,350,000 ₪
דירות מיוחדות	115	8	920	65,000 ₪	59,800,000 ₪
מרפסות מקורות	13	63	816	36,000 ₪	29,373,903 ₪
סה"כ אומדן שווי דירות היזם כולל מע"מ					384,720,000 ₪
סה"כ אומדן שווי דירות היזם לא כולל מע"מ					326,030,000 ₪
אומדן פדיון צפוי משטחי מסחר וחניה מיוחסת					1,600,000 ₪
אומדן פדיון צפוי ממכירת דירות היזם ושטחי מסחר					327,630,000 ₪

אומדן פדיון צפוי ממכירת שטחי מסחר - 1,600,000 ₪ כפי שנקבע על ידי שמאי היזם.



10.2. תחשיב אומדן עלויות צפויות בפרויקט

סך עלות ללא מע"מ	הסבר	שטח במ"ר / יח'	עלות ליח' / מ"ר	
קרקע				
ש	מגולם בתמורה לדיירים			קרקע
ש	אומדן (שיעור משווי התמורות לבעלים)		5.00%	מס רכישה כללי
ש	10,298,500			היטל השבחה בגין שטחי מסחר
ש	480,000	אומדן		מס שבח / מע"מ שרתי בניה
ש	-	אין חבות		דמי אחזקה ל- 80% משטח דירות הבעלים
ש	2,620,000	אומדן	40	ניחול הפרויקט מטעם הדיירים
ש	1,200,000	לפי חישוב של 25 א' ש' לחודש ל- 48 חודשים		שכ"ד לבעלים
ש	15,740,000	אומדן ל- 48 חודשים	ש 8,200	עו"ד בעלי הקרקע
ש	1,400,000	אומדן	ש 35,000	הוצאות הובלה לבעלים
ש	320,000	ל- 2 כיוונים - אומדן	ש 8,000	
ש	32,059,000			סה"כ קרקע
כלליות				
ש	5,625,840	אומדן	ש 440	אגרות בניה והיטלים עירוניים - עילי
ש	3,129,600	אומדן	ש 326	אגרות בניה - תת קרקעי מגורים
ש	220,500	אומדן	ש 3,500	חיבור חשמל מגורים
ש	24,000	אומדן	ש 60	חיבור חשמל תעסוקה ומבני ציבור
ש	-	לא נדרש		הזות/הטמנת עמוד חשמל/בזק
ש	3,090,000	אומדן	ש 30,000	תכנון, יועצים והענקות
ש	40,000	אומדן	ש 40,000	תכנון למסחר ותעסוקה
ש	7,208,000	אחוז משווי דירות כולל מע"מ ושטחי מסחר	ש 327,630,000	פרסום ושיווק
ש	2,795,540	אחוז מעלויות בניה ישירה	ש 139,777,000	ניחול ופיקוח הנדסי
ש	4,914,450	אומדן	ש 327,630,000	שכ"ט ע"ד
ש	7,688,000	אחוז מעלויות בניה ישירה	ש 139,777,000	הנחה ותקורה
ש	350,000	אומדן		פיקוח בנקאי
ש	6,989,000	אחוז מעלויות בניה ישירה	ש 139,777,000	בצ"מ
ש	42,074,930			סה"כ כלליות
בנייה ישירה ופתוח				
ש	33,600,000	9,600	ש 3,500	מרתפים
ש	96,012,000	13,716	ש 7,000	שטחי בניה עיליים מגורים כולל מרפסות מקורות
ש	350,000	50	ש 7,000	שטחי מועדון לדיירים
ש	275,000	50	ש 5,500	שטחי מסחר
ש	3,150,000	350	ש 9,000	שטחי בניה ציבורי
ש	2,000,000	בהתאם לחוות דעת שמאי היום		עלויות שיחזור חזית הבניין
ש	3,213,600	בהתאם לחוות דעת שמאי היום	ש 1,236	מרפסות פתוחות
ש	576,000	960	ש 600	פיתוח צמוד
ש	600,000	אומדן	ש 600,000	הריסה ופינוי
ש	139,777,000			סה"כ בנייה ישירה
ש	213,910,930			סה"כ עלויות הקמה ללא מימון
מימון ועמלות				
ש	22,564,300			סה"כ עלויות מימון ועמלות
ש	236,475,000			סה"כ עלויות הקמה כולל מימון



10.3. אומדן רווח צפוי בפרויקט בהתאם להיקף הבינוי המוצע בתב"ע

סיכום וממצאים	
אומדן הכנסות מדירות בניכוי מע"מ ומסחר	327,630,000 ₪
אומדן עלויות בניכוי מע"מ	236,475,000 ₪
רווח צפוי	91,155,000 ₪
שיעור הרווח מהפדיון	27.8%
שיעור רווח מהעלויות	39%

10.4. מסקנות

בבחינת היקף הבינוי בתוכנית המוצעת, מתקבל שיעור רווח צפוי **גבוה בצורה משמעותית** ביחס לשיעור הרווח המקובל והראוי לפרויקטים בעלי מאפיינים דומים. שיעור הרווח הראוי המקובל בפרויקטים דומים הנו כ-18%.

שיעור הרווח המתקבל מהפרויקט בהתאם להוראות התכנית המוצעת הנו 39% מהעלויות. על מנת להגיע לשיעור הרווח המקובל לסוג כזה של פרויקט, יש להקטין בצורה משמעותית את היקף הבינוי המוצע. הקטנת היקף הבינוי תתאפשר כתוצאה מהקטנת מספר הקומות, כך שהפגיעה המתוכננת בבתים בסמוך לנכס תהיה קטנה ככל הניתן.

יודגש כי הבניה בסביבה הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים בני 3-4 קומות בלבד. בניה של פרויקט בהיקף שטחים ובמספר הקומות המוצע מהווה שינוי מהותי באופי הבינוי בסביבה ולפיכך, גם מבחינה זו יש להקטין את מספר הקומות והיקף הבינוי המוצע על המגרש.

יצוין כי בשונה מהוראות תכנית האב למושבות, אשר קבעה כי החלקה כלולה באזור לבניה של עד 5 קומות, בניה בהיקף ובמספר הקומות המוצע בתוכנית מהווה שינוי מהותי ביחס להוראות תכנית האב.

יודגש כי טעה שמאי היזם בקביעתו כי החלקה כלולה באזור מגורים 4 לפי תכנית האב.



הערה בנוגע להסבר לפער בין חוות דעתי לחוות דעת שמאי מטעם היזם להערכתי, שגה השמאי בקביעת ערכי השווי לדירות המגורים המתוכננות. כאמור, בהתבסס על מסד הנתונים המפורט, ערכי השווי שנקבעו על ידי השמאי מטעם היזם נמוכים ביחס לערכים המתקבלים בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים. להלן טבלה עם ערכי שווי שנקבעו על ידי שמאי מטעם היזם

להלן ערכי השווי המתייחסים לטיפוסי הדירות:

סוג דירה	שטח ממוצע	שווי מ"ר אקווי
קטנה	80	₪ 49,220
טיפוסית	93.48	₪ 46,000
מיוחדת	115	₪ 50,600
מחיר ממוצע בפרויקט, מ"ר		₪ 46,974
דירות תמורה	96.10	₪ 46,000

להלן טבלה עם ערכי השווי שנקבעו בחוות דעתי
אומדן שווי למ"ר לדירות מגורים סטנדרטיות - 60 א' ₪ למ"ר.
אומדן שווי לדירות בהיקף שטחים קטן - 62 א' ₪ למ"ר.
אומדן שווי לדירות מיוחדות - 65 א' ₪ למ"ר.
מדובר בפערי שווי גבוהים בין ערכי השווי שנקבעו על ידי שמאי היזם לערכי השווי שנקבעו על ידי.

להלן טבלה מרכזת המתייחסת לפער בין חוות דעתי לבין חוות דעת מטעם היזם

חוות דעתי	חוות דעת שמאי
מטעם היזם	
אומדן תקבולים צפויים	₪ 327,630,000
אומדן עלות צפויה	₪ 236,475,000
סה"כ רווח צפוי	₪ 91,155,000
	₪ 237,339,000
	₪ 201,023,000
	₪ 36,316,000

הפער בין אומדן התקבולים הצפויים בהתאם לחוות דעתי גבוה בכ- 38% מאומדן התקבולים הצפויים שנקבעו על ידי שמאי מטעם היזם.
הרווח הצפוי בהתאם לחוות דעתי גבוה בכ- 250% ביחס לרווח הצפוי בהתאם לחוות דעת שמאי מטעם היזם.



הערות:

1. שומה זו הוכנה עבור המזמין ולמטרתה בלבד, אומדן שווי שוק. אין השומה מהווה תחליף לייעוץ משפטי, תכנוני והנדסי ככל שנדרש ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.
2. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא, אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.
3. חוות הדעת הוכנה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966
4. הריני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי הערכה זאת נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית וניסיוני.

ובאתי על החתום



יעקב

שמאי מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

נספח ד

הנספח התחבורתי שערך מר גרנות

עמ' 94

נספח תחבורה

נספח זה נכתב על ידי דוד גרנות בשם כל המתנגדים לפרויקט כט בנובמבר 28.

תקציר

לצורך הכנת נספח זה לא נשכר יועץ תחבורה מפני שמועד ההגשה של ההתנגדות הוא ה-2.9, יום לאחר תחילת שנת הלימודים. רוב בעיות התנועה מתרחשות במהלך שנת הלימודים בגלל ריבוי בתי הספר שהגישה אליהם היא מרחוב כט בנובמבר שהפך לרחוב חד סיטרי ללא אפשרות עקיפה לאורכו. ספירת תנועה כפי שהוצעה על ידי יועץ תחבורה בחודשי החופש מלימודים היא על כן חסרת משמעות. תוספת הדירות הצפויה בכט בנובמבר 28, ובמיוחד המיקום המיועד של הכניסה לחניה ממש סמוך לצומת הרחובות כובשי קטמון/כט בנובמבר, כניסה לבית ספר חורב בנים, יגרמו לפקקים שישפיעו לא רק על התנועה בכט בנובמבר אלא על כל רחוב כובשי קטמון, שהוא ציר תחבורה חשוב שמחבר שכונות רבות בירושלים.

תאור הסביבה הקרובה לרחוב כט בנובמבר

רחוב **כובשי קטמון** הוא ציר ראשי בשכונה המנקזת תנועה רבה של אוטובוסים ושל רכבים פרטיים המגיעים מכל השכונות בסביבה, כולל שכונות דרום העיר.

רחוב **כט בנובמבר**, הוא נתיב תחבורה מרכזי בשכונה המוביל למספר מוסדות ציבור. הוא רחוב צר **ללא שום אפשרות עקיפה לכל אורכו**.

הכניסה לרחוב כט בנובמבר אפשרית רק מרחוב כובשי קטמון, מתנועה המגיעה אליו משני הכיוונים של רחוב כובשי קטמון.

רחוב **בוסתנאי** חוצה את רחוב כט בנובמבר במרחק של כ-200 מטר מצומת כובשי קטמון/כט בנובמבר. חלקו הדרומי של רחוב בוסתנאי הוא כביש קצר וצר ללא מוצא המוביל לכניסה לבית ספר חורב בנות, ולמספר בתי מגורים מרובי דיירים, בוסתנאי 9, 11, 12, ו-13. בחלקו הצפוני, הוא חד כיווני, מכט בנובמבר לכיוון ה"ה ואלי כהן בצפון.

בהמשך רחוב כט בנובמבר יש פניה נוספת ימינה לרחוב תל חי שהוא רחוב חד כיווני,

כ-50 מטר לפני שרחוב תל חי נפגש ברחוב רחל אימנו יש פניה שמאלה מרחוב תל חי לרחוב אל-רואי, למבני המגורים של אל רואי, ולבתי הספר הרטמן בנות ויהודה הלוי.

מול הפניה לרחוב תל חי יש סמטה שפונה צפונה לרחוב בר ניסן.

רחוב כט בנובמבר עצמו חולף ליד בתי הספר בית הנוער, הרטמן בנים, וסאלד, ומסתיים בכיכר ליד בית חולים האנסן.

מבני ציבור בסביבת הרחוב (ראו איור)

מיד בכניסה לרחוב כט בנובמבר, בפניה הדרום מערבית שלו יש בית ספר יסודי גדול – חורב, שמחולק לחורב בנים ובנות. הכניסה לחורב בנות היא אך ורק מרחוב בוסתנאי מספר 10, שהוא כאמור רחוב קצר ללא מוצא.

רחוב תל חי שיוצא מרחוב כט בנובמבר הוא ציר יחידי לשני בתי ספר נוספים, יהודה הלוי והרטמן בנות.

בהמשך של רחוב כט בנובמבר קיימים בתי ספר נוספים - בית ספר אדם, הרטמן בנים, וסאלד.
ברחוב כובשי קטמון בין בתים מספר 11 ו 13, ממש בסמוך לפינה עם כט בנובמבר יש כניסה לגן ילדים עירוני.

קוים ציבוריים

ברחוב כובשי קטמון עוברים הקוים הבאים:

תדירות גבוהה - 77, 77א, 18, 14, 90, 97

תדירות מוגבלת - 851, 933

ברחוב כט בנובמבר עוברים הקוים הבאים בתדירות גבוהה: 77, 97

התנועה ברחוב כט בנובמבר - מצב עכשווי

רחוב כט בנובמבר מנקז את התנועה מרחוב כובשי קטמון והוא ציר הכרחי של תושבי בוסתנאי, תל-חי, אל-רואי, וסמטת בר ניסן. פרט לתנועת הדיירים הגרים ברחובות אלה, יש תנועה ערה של הורים המביאים את ילדיהם לבתי הספר. רחוב זה הוא ציר הכרחי לבית ספר חורב בנות, ובית ספר אדם, וציר שימושי מאוד לבתי הספר יהודה הלוי, הרטמן בנות והרטמן בנים. מאחר שבית ספר חורב הוא בית ספר יסודי, ההורים המסיעים את הבנות הקטנות מנסים להגיע עד פתח בית הספר שנמצא ברחוב בוסתנאי 10. כאמור, חלקו זה של רחוב בוסתנאי הוא ללא מוצא לכיוון דרום, ולכן ההורים נאלצים לעצור בפני כט בנובמבר/בוסתנאי, כדי להוריד וללוות את הבנות לפתח בית הספר. כך בשעות הבוקר כל יום במהלך שנת הלימודים ובשעות הצהריים, כשההורים באים לאסוף את הבנות לכן, בשעות הבוקר והצהריים בכל יום במהלך שנת הלימודים, יש פקקים בפינה זו שחוסמים את התנועה ומונעים מדיירים הגרים בחלק זה של בוסתנאי (בוסתנאי 9, 11, 12, ו 13) לצאת ברכב מבתם. בהכרח, הפקקים משבשים ולעיתים מונעים את התנועה בכניסה לכט בנובמבר ולכל שאר הרחובות היוצאים מכט בנובמבר.

גם דיירי כט בנובמבר 30 הקרובים לפינת כובשי קטמון/כט בנובמבר מתקשים לצאת בשעות אלה מבתם, מפני שאין באפשרותם לפנות מערבה לכיוון רחוב כובשי קטמון בגלל הפיכתו של רחוב כט בנובמבר לחד כיווני, ועליהם להשתלב בתנועה התקועה של רחוב כט בנובמבר.

מעבר לתנועה הצפופה הזו, שמחמירה במהלך שנת הלימודים, החלו לנסוע ברחוב כט בנובמבר שני קווי אוטובוס 77 ו 97 המגיעים מרחוב כובשי קטמון בתדירות גבוהה מאוד (מספר פעמים בשעה, ייתכן שקוים אלה זמניים ויימשכו עד סוף בניית הרכבת הקלה בעמק רפאים). כמוזכר לעיל, רחוב כט בנובמבר הוא רחוב צר עם נתיב אחד בלבד ללא כל אפשרות עקיפה.

גם הורים שמגיעים בבוקר בחוב כובשי קטמון להוריד את הבנים לבית ספר **חורב בנים** עוצרים סמוך לפינת הרחובות כובשי קטמון/כט בנובמבר וממש חוסמים את היכולת של רכבים הבאים מכובשי קטמון לפנות לרחוב כט בנובמבר. בעקבות זאת, אוטובוסים שממתינים ברחוב כובשי קטמון להיכנס לרחוב כט בנובמבר נחסמים וחסמים את התנועה גם ברחוב כובשי קטמון (שהוא צר מאוד במקום זה ללא יכולת עקיפה). משמעות הדבר היווצרות פקק גדול של רכבים הבאים מרחוב פלמ"ח או מרחוב הל"ה בצפון, ועד רחוב חזקיהו המלך בדרום, ומהכיכר שליד בית אלישבע עד כט בנובמבר,

ובכל חלקו המזרחי של רחוב רחל אימנו (שגם ככה פקוק לרוב בגלל הקושי להשתלב בתנועה הבאה מכיוון בית אלישבע, ליד כיכר רחל פרייר).

נוסף על כל אלה, ברחוב כובשי קטמון יש גן ילדים עירוני, שהכניסה היחידה אליו היא קרוב מאוד לפינת כובשי קטמון/כט בנובמבר, בין הבתים 11 ו 13. הורים רבים עוצרים בבוקר ברחוב כובשי קטמון מול הגן כדי להוריד את הילדים. ומכיוון שמדובר בילדים קטנים שחייבים ליווי עד פתח הגן, הם גורמים לעיכוב מתמשך בתנועה ברחוב כובשי קטמון. הצרוף של אוטובוסים, רכבי הורים לפעוטות, והתנועה הקבועה ברחוב כובשי קטמון, שהוא ציר ראשי בשכונה שמנקז הרבה שכונות דרומיות, וגם ציר מרכזי של מספר רב של קוי אוטובוסים, הופכים את התנועה בשעות הבוקר והצהריים ברחוב כובשי קטמון וכט בנובמבר לבלתי נסבלת.

ועתה, הפרויקט של כט בנובמבר 28 מוסיף כ 60 דירות, ולכן כ 60 רכבים, לקטע הרחוב של כט בנובמבר הקרוב מאוד לכובשי קטמון.

בעיית מיקום הכניסה לחניה של הפרויקט כט בנובמבר 28

הכניסה והיציאה המתוכננים לחניה של פרויקט כט בנובמבר 28 הם בצד המערבי של הבניין, ממש קרוב לפינת כובשי קטמון/כט בנובמבר. גם הכניסה והיציאה מהחניה של כט בנובמבר 30 (6 דיירים) סמוכה (אף יותר) לצומת כובשי קטמון/כט בנובמבר. רכבים שנכנסים או יוצאים מחניה, ובמיוחד מחניה תת קרקעית בהכרח מאטים מאוד, ועל כן אין כל ספק שיאטו עוד יותר את התנועה בצומת הפקוק זו.

הפרויקט של כט בנובמבר 28 מתוכנן להכיל 111 מקומות חניה (70 מעל מספר הדיירים העכשווי בבניין. כמות כזו של רכבים שיצאו ממש סמוך לפינה ובשעות השיא של התנועה יפריעו מאוד לתנועה של אוטובוסים ורכבים פרטיים הפונים מרחוב כובשי קטמון לרחוב כט בנובמבר.

שתי נקודות נוספות:

1. ממש מול כט בנובמבר 28 (בחלקו הצפוני של בית הספר חורב) יש בית כנסת גדול שהכניסה והיציאה אליו היא מרחוב כט בנובמבר. חלק מהמתפללים נוהגים להגיע לתפילה ברכב בשעות שלעיתים חופפות את שעות בית ספר.

2. לפרויקט המוצע יש שטחי מסחר שסביר להניח שגם הם יתרמו לתוספת תנועה ברחוב זה.

נספח ה

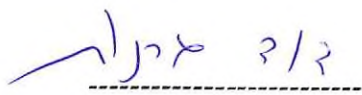
תצהירים

עמ' 98

תצהיר

אני הח"מ דוד גרנות ת.ז. 052369980, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת בלבד וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני בעלים של דירה ברחוב כ"ט בנובמבר 30 ירושלים ומתגוררת בדירה עם משפחתי, ועושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות המוגשת באמצעות עו"ד רפי אטינגר בשמי ובשם מתנגדים נוספים (להלן – "המתנגדים"), לתכנית מס' 101-1309061 "התחדשות עירונית בכ"ט בנובמבר 28" (להלן – "ההתנגדות").
2. האמור בהתנגדות נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ואו מקצועי שקיבלתי.
3. הנני מצהיר כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



דוד גרנות

אישור

הנני לאשר כי ביום 29.08.2025 התייצב בפני מר דוד גרנות ת.ז. מספר 052369980, ולאחר שהוזהרתי אותו כי עליו להצהיר אמת בלבד וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם בפני על תצהירו.

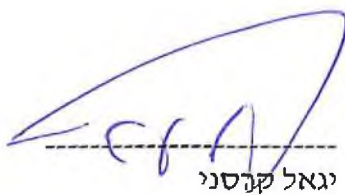


נעמי נחמיה עו"ד
מ.ר. 19084

תצהיר

אני הח"מ יגאל קרסני ת.ז. 000822700, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת בלבד וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

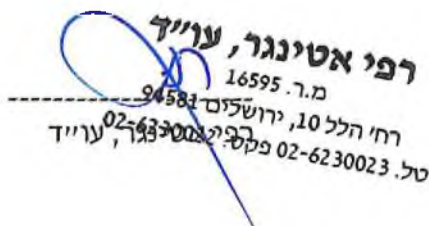
1. אני בעלים של דירה ברחוב הלי"ה 5 ירושלים ומתגורר בדירה עם משפחתי, ועושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות המוגשת באמצעות עו"ד רפי אטינגר בשמי ובשם מתנגדים נוספים (להלן – "המתנגדים"), לתכנית מס' 101-1309061 "התחדשות עירונית בכ"ט בנובמבר 28" (להלן – "ההתנגדות").
2. האמור בהתנגדות נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.
3. הנני מצהיר כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



יגאל קרסני

אישור

הנני לאשר כי ביום 27.08.2025 התייצב בפני מר יגאל קרסני, ת.ז. מס' 000822700, ולאחר שהוזהרתי אותו כי עליו להצהיר אמת בלבד וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם בפני על תצהירו.

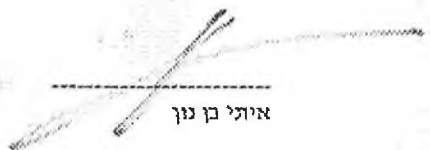


רפי אטינגר, עו"ד
מ.ר. 16595
רח' הלל 10, ירושלים 94581
טל. 02-6230023 פקס: 02-6330023
רפי אטינגר, עו"ד

מצהיר

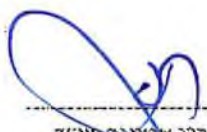
אני הח"מ איתי בן נון ת.ז. 029517372, לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר אמת בלבד וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני בעלים של דירה ברחוב הליה 3 ירושלים, ועושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות המוגשת באמצעות עו"ד רפי אטינגר בשמי ובשם מתנגדים נוספים (להלן – "המתנגדים"), לתכנית מס' 101-1307061 "התחדשות עירונית בכ"ט בנובמבר 28" (להלן – "ההתנגדות").
2. האמור בהתנגדות נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ואו מקצועי שקיבלתי.
3. הנני מצהיר כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


איתי בן נון

אישור

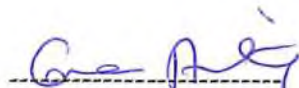
הנני מאשר כי ביום 01.09.2025 הופיע לפני עו"ד רפי אטינגר, ברחוב הלל 10, ירושלים מר איתי בן נון, ת.ז. 029517372. ההופעה לפניי בוצעה באמצעות היוועדות חזותית, כאשר המצהיר הופיע לפניי על גבי הצג, עת הצהרתו מושא האיסות לפניי והוא מצהיר בפניי כי הוא מצוי במדינת-ישראל בזמן החתימה והאימות, והוא מסכים לתיעוד החזותי. לאחר שהוזהרתי את המצהיר, כי עליו להצהיר את האמת, וכי הוא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר הנ"ל את נכונות הצהרתו אשר הוצגה לי במלואה במסגרת ההיוועדות החזותית וחתם עליה.


רפי אטינגר, עו"ד
רפי אטינגר, עו"ד
מ.ר. 16595
רח' הלל 10, ירושלים 94581
טל. 02-6230023 פקס. 02-6230022

תצהיר

אני הח"מ אניטה גרוס ת.ז. 013899760, לאחר שהוזהרתי כי עלי לתצהיר אמת בלבד וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

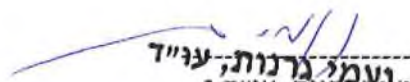
1. אני בעלים של דירה ברחוב כ"ט בנובמבר 30 ירושלים ומתגוררת בדירה עם משפחתי, ועושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות המוגשת באמצעות עו"ד רפי אטינגר בשמי ובשם מתנגדים נוספים (להלן – "המתנגדים"), לתכנית מס' 101-1309061 "התחדשות עירונית בכ"ט בנובמבר 28" (להלן – "ההתנגדות").
2. האמור בהתנגדות נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ואו מקצועי שקיבלתי.
3. הנני מצהירה כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



אניטה גרוס

אישור

הנני לאשר כי ביום 29.08.2025 התייצבה בפני גברת אניטה גרוס ת.ז. מספר 013899760, ולאחר שהוזהרתי אותה כי עליה להצהיר אמת בלבד וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתמה בפני על תצהירה.

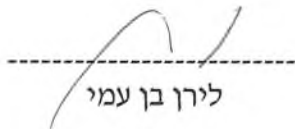


נעמי ברנר, עו"ד
נעמי גרוס, צעירה

תצהיר

אני הח"מ לירן בן עמי ת"ז 039392683, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת בלבד וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני בעלים של דירה ברחוב בוסתנאי 5 ירושלים ומתגורר בדירה עם משפחתי, ועושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות המוגשת באמצעות עו"ד רפי אטינגר בשמי ובשם מתנגדים נוספים, לתכנית מס' 101-1309061 "התחדשות עירונית בכ"ט בנובמבר 28" (להלן – "ההתנגדות").
2. האמור בהתנגדות נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.
3. הנני מצהיר כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


לירן בן עמי

אישור

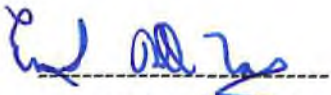
הנני לאשר כי ביום 31.8.2025 התייצב בפני מר לירן בן עמי, ת.ז. מס' 039392683, ולאחר שהוזהרתי אותו כי עליו להצהיר אמת בלבד וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם בפני על תצהירו.


שיקמה שורנא, עו"ד
מ"ר 75121

תצהיר

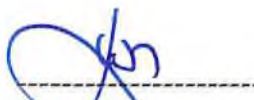
אני הח"מ עמנואל דלה טורה ת.ז. 321643868, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת בלבד וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני בעלים של דירה ברחוב בוסתנאי 11 ירושלים ומתגורר בדירה עם משפחתי, ועושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות המוגשת באמצעות עו"ד רפי אטינגר בשמי ובשם מתנגדים נוספים (להלן – "המתנגדים"), לתכנית מס' 101-1309061 "התחדשות עירונית בכ"ט בנובמבר 28" (להלן – "ההתנגדות").
2. האמור בהתנגדות נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.
3. הנני מצהיר כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


עמנואל דלה טורה

אישור

הנני לאשר כי ביום 27.08.2025 התייצב בפני מר עמנואל דלה טורה, ת.ז. מס' 321643868, ולאחר שהוזהרתי אותו כי עליו להצהיר אמת בלבד וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם בפני על תצהירו.


רפי אטינגר, עו"ד
רפי אטינגר, עו"ד
מ.ר. 16595
רח' הלל 10, ירושלים 94581
טל. 02-6230023 פקס. 02-6230022

27/8/25

לכבוד
הוועדה המחוזית
מחוז ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1309061 התחדשות עירונית ברחוב כ"ט בנובמבר 28 בקטמון, ירושלים

שלום רב,

אנו מתכבדים להגיש התנגדות לתכנית שבנדון. התכנית נמצאת בשכונת קטמון הישנה, בתחום העיר ההיסטורית, והתכנון המוצע עומד בניגוד למדיניות הקיימת בשכונה כפי שנקבעה בתכנית האב למושבות בשנת 2015. יתרה מכך, התכנית מעמיסה על רחוב צר ועמוס, המהווה ציר משמעותי לתחבורה בשכונה ואשר שוכנים בו מספר בתי ספר ללא גישה אחרת.

1. כללי

התכנית חורגת מכמה הגדרות מרכזיות של תכנית האב ובכך יש כמה סכנות עקרוניות, בראשן הסכנה שהתכנית תהווה תקדים לכל התכניות העתידיות בשכונה, כאשר כל יזם יציג לוועדות את החריגות של קודמיו ויבקש עוד חריגה קטנה כדי להתיישר איתן על חשבון המרחב הציבורי, איכות החיים בשכונה, צביון השכונה ואופי הרחוב. תכנית גרנדיוזית בחלקה אחת מהווה רק בסיס לתכנית עוד יותר גרנדיוזית בחלקה אחרת. התכנית המוצעת ממקסמת את תכסית הבניה ומלווה בכריתת כל העצים בחלקה, מונעת יצירת מרחבים ירוקים והצללות. התכנית מתעלמת מאופי הבניה בשכונה - על אף "שימור/שחזור" של חזית המבנה הקיים להריסה - ויוצרת מבנה מנותק באופיו ובתכנונו ובכך פוגעת בקהילת השכונה כולה.

להלן הנושאים החורגים מהמדיניות בשכונה ונושאים אחרים שיפורטו בהמשך מסמך ההתנגדות.

א. חישוב זכויות הבנייה, מספר יחידות הדיור הנוספות והערכת השמאי.

א. כריתת כל העצים, חפירת חניון עד לקו אפס שימנע גידול עצים, והתעלמות מתכנון נחוץ של שטחים ירוקים.

ד. הפרוגרמה הציבורית המוצעת.

ה. תכנון התחבורה, החנייה, ומרחב הולכי הרגל.

2. מצב קיים

בחלקה היום נמצא מבנה מגורים על עמודים בעל 4 קומות הכולל 40 יח"ד. המבנה מהווה דוגמה של בנייה בשנות ה-50 או 60 בסגנון הבינלאומי בהשראת אדריכלות של לה קורבוזיה באירופה. החלקה נמצאת באיזור ג' - עיבוי מרקם קיים. המבנה מסומן במפת שימור של תכנית אב למושבות בצבע תכלת "מבנה לשימור ב".



חלקה 155 ממפת מדרג שימור של תכנית אב למושבות.

3. מצב מוצע

התכנית מציעה הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש בגובה של 10 קומות + קומה נוספת בנסיגה = 11 קומות. התכנית כוללת חניון תת קרקעי בתחום החלקה ומציעה "שחזור" של חזית המבנה הקיים הפונה לרחוב כ"ט בנובמבר ושילובה בבנין המוצע. התכנית מציעה 93 יח"ד – מכפיל 2.3. התכנית מציעה 350 מ"ר שטח לפרוגרמה ציבורית המוגדר במסמכי התכנית כ"מבנים ומוסדות ציבור" לשימוש לצרכי "חברה, קהילה, תרבות ופנאי" עם כניסה נפרדת ושטח פתוח לזיקת הנאה לציבור.

4. מכפיל יח"ד

מכפיל הבניה במסגרת התחדשות עירונית נשפט עפ"י דוח שמאי 21 ועפ"י הרווח היזמי נקבע המכפיל ומספר היח"ד היוצא ביחס לנכנס. במקרה של התכנית שבבדיקת דירות נכנסות: 40 דירות יוצאות: 93 = מכפיל 2.3. עפ"י בדיקה מעמיקה של הדוח השמאי שהוגש במסמכי התכנית, עולה כי:

1. הרווחיות האמיתית גבוהה מהמצג – אין צורך בכ-9,600 מ"ר כדי להגיע ל-15-17% רווח יזמי.

טענה	הסבר	ממצא בדוח	סעיף
אם נתקן למחיר שוק ריאלי (+10%) הרווח מזנק ל-30% עלות (ראו טבלת רגישות). לכן ניתן להפחית בנייה ~20-15% ועדיין לעמוד ברף 17% שמציג היזם.	עסקאות יד שנייה בקטמון הישנה ובאבו-תור ב-2024-25 נסגרו ב-52-57 אלף ש"מ/מ"ר – כלומר השמאי הניח מחיר נמוך בכ-10% לדירות קבלן חדשות.	השמאי נקט 46-50 אלף ש"מ/מ"ר (לפני מע"מ) מחירי מכירה	מחירי מכירה
הכנסת סעיף זה מעלה את הרווח בעוד ~3-4 נק' אחוז – עוד סיבה לצמצם זכויות.	בפרויקטים סמוכים חניה תת-קרקעית נמכרת 120-150 אלף ש"מ – הכנסה פוטנציאלית של 6-8 מ' ש"מ שלא חושבה.	החניות לא נספרו כתקבול נפרד.	מכירת חניות ומחסנים

טענה	הסבר	ממצא בדוח	סעיף
הקטנת העלות ב-10% מגדילה רווח ל-31% (ראו טבלה).	מכרזים אחרונים בירושלים מראים 6,200-6,500 ש"מ/מ"ר לדירות סטנדרט; השמאי בחר ב-12% גבוה.	7,000 ש"מ/מ"ר ברוטו לדירות + 25% עקיפות	הוצאות בנייה
לשימור רווחיות סבירה, ניתן לצמצם היקף זכויות או לעדכן את הדוח בתרחיש "ללא פטור"	הפטור נתון לספק: העירייה יכולה לדרוש היטלים בעת בקשה להיתר. אם היטל יחול – על היזם לכסות אותו, לא הציבור.	הניח פטור מלא למגורים; רק 250 אלף למסחר.	היטל השבחה

בדיקת רגישות – המספרים בטבלה המצורפת מראים שבכל אחד מהתרחישים (+10% מחיר או -10% עלות) הרווח קופץ ל-30%. אפילו צמצום של 10% בשטח הבנייה (כ-1,000 מ"ר פחות ו-10 דירות פחות) משאיר רווח 17% – סף המימון המקובל.

2. הפרויקט "מתנפח" על חשבון השכונה – ללא הצדקה תכנונית.

1. צפיפות חריגה – 103 יח"ד על מגרש של פחות מ-4 דונם – 27-28 יח"ד לדונם.
2. מטלה ציבורית זעירה – 350 מ"ר גן ילדים בגג החניון – פחות מ-4% משטחי הפרויקט, ללא חצר קרקעית אמיתית; אין מתן מענה אמיתי לצרכי שירותי ציבור שמתווספים בשל הגידול באוכלוסייה.

3. פערי מידע ו"קפיצות לוגיות" בדוח

בקשה	חוסר/סתירה	סעיף בדוח
להוסיף רזרבה 5%; אם הרווח נשאר מעל 15% – לקזז זכויות.	אין רזרבה להתייקרות חומרי גלם או לחובה להקצות דירות קטנות להשכרה.	רזרבת סיכונים
לבקש גיליון עסקאות מלא וקובץ אקסל חישובים – שקיפות הכרחית לתקנה 21.	לוחות עסקאות לא צורפו (רק "מקורות מידע").	שווי השוק להשוואה
לחייב עדכון דוח או לצמצם חניה תחתית.	תומללו בעלות הבנייה אך לא כהכנסה.	חניות/מחסנים

4. טיעונים תכנוניים המתבססים על החולשות הכלכליות

1. צמצום זכויות: אם רווח ליזם נותר $\leq 15\%$ גם בהפחתה של 10-15% בשטח הבנייה, יש הצדקה תכנונית-ציבורית להפחית כמות קומות/דירות כדי לשמור על קנה המידה של הרחוב.
2. התאמת חניה: ביטול מפלס חניה אחד יפחית עלות (תומך ברווח) וימנע עומס תחבורתי; חניה תת-קרקעית יקרה – חסכון זה יפצה את היזם גם ללא תוספת זכויות.

5. מה אנו מבקשים מהוועדה

1. להורות ליזם להגיש דוח כלכלי מתוקן עם:
 - o טבלת עסקאות מלאות;
 - o בדיקת רגישות מלאה ($\pm 10\%$ מחיר ועלויות; תרחיש ללא פטור היטל השבחה).

2. לדרוש הפחתת שטחי הבנייה ב-10-15% (כ-10-15 דירות פחות) וביטול מפלס חניה אחד.
3. לדרוש מטלה ציבורית על גבי קרקע פתוחה ולא על גג חניון.
4. הדוח השמאי משתמש בהנחות שמרניות מדי במחירים ומנופחות בעלויות, ובכך יוצר מראית-עין של רווח והפסד.

המינהל מתנגד לחישוב השמאי שהוצג ע"י יזם התכנית המציג רווח גבולי המחייב - לדבריהם - בנייה אינטנסיבית. בדיקת רגישות פשוטה (הטבלה שצורפה) מראה שהיזם יכול להגיע לרווחיות גבוהה גם בהפחתת היקף הבנייה. משכך, לוועדה יש בסיס סביר להפחית זכויות, לשפר את המרחב הציבורי ולפקח על שקיפות נתוני השמאי, ללא פגיעה כלכלית אמיתית ביזם.

ולכן, המינהל מבקש בדיקה נוספת של דוח השמאי ע"י שמאי הוועדה והפחתת מספר יח"ד וקומות החנייה על מנת להוריד עלויות, למקסם רווחים וגם לצמצם את הפגיעה המיידית והעתיידת באופי השכונה. צמצום שטח החניה חייב גם לכלול צמצום תכסית החפירה והצלת עצים בוגרים בתחום החלקה.

3. חריגות מוצעות ממדיניות תכנית אב למושבות

הנתונים עפ"י המדיניות בשכונה:

אסורה	5	4	4	לפי קיים ברחוב (2)	6 (4)	5	19.5 ביי (4)	16.5	33	165	145	עד 500	מגורים 3 - עיבוי מרקם קיים
									35	175	155	501-600	
									37	185	165	601-700	
									40	210	180	701-1,000	
									45	215	195	1,001 ומעלה	

הגובה המוצע של 11 קומות חורג באופן משמעותי מהמדיניות של השכונה. גם חורג ממדיניות של תמ"א 2 שהיתה מאפשרת 3 קומות מעל הקיים = 7 קומות (בחריגה של קומה אחת מעל המותר במדיניות). במקום הגובה המותר של 6 קומות, התכנית מציעה 11 קומות = **חריגה של 83%**.

עפ"י הנתונים של הוראות התכנית המוצעת:

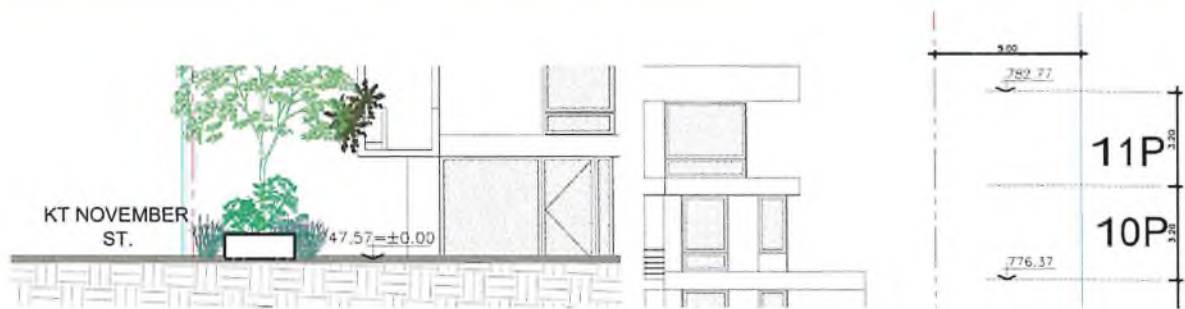
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

ועד	שימוש	תאי שטח	גודל מנרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת (4) 11	מתחת לכניסה הקובעת (4) 4	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים די'	מגורים		2400	8400	3986 (1)	9600 (2)	93 (3)	37.5 (4)	11 (4)	4					1334 (6)	
מגורים די'	מכנים ומסדות ציבור	1	2400	350												
מגורים די'	מסחר	1	2400	50												

התכנית מציעה 12,384 מ"ר בינוי מעל הקרקע. בנוסף, 9,600 מ"ר מתחת לקרקע. גודל החלקה = 2,400 מ"ר. אחוזי בנייה מוצעים: 516%.

עפ"י טבלת 5 של מסמכי תכנית אב למושבות, מותר עד 215%. **חריגה = 240%**.

לגבי גובה המבנה:

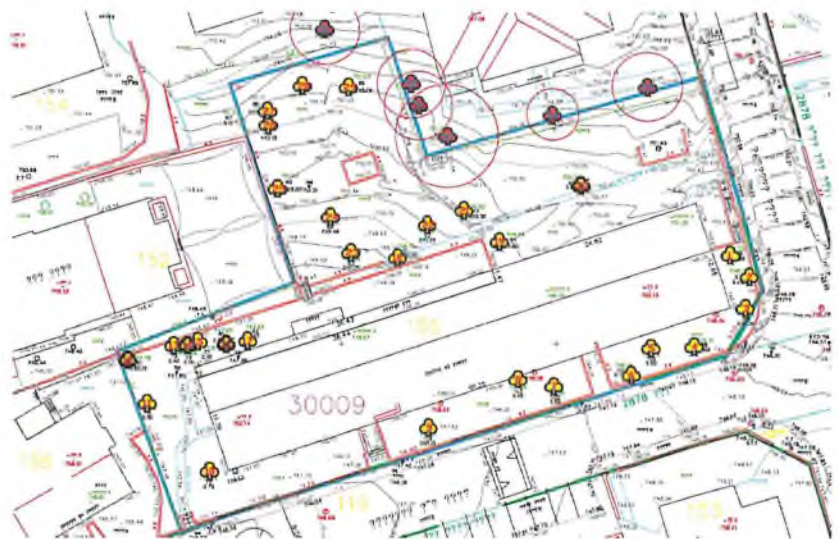


מפלס הקרקע = 747.57 (=0.00)
מפלס הקומה העליונה = 782.77 (לא מצוין את הגובה הסופי של הגג של הנסיגה, לא ברור למה).
גובה המבנה ממפלס הקרקע = 35.2 מ'.
גובה המותר עפ"י המדיניות בשכונה = 19.5 מ'.
חריגה של 15.7 מ' או 80.5%.

מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד בחריפות לחריגות המוצעות ע"י התכנית: חריגה של 83% במספר הקומות, 240% באחוזי בניה ו-80.5% בגובה המבנה ממפלס הרחוב. המינהל מבקש לצמצם את היקף הבניה כדי להתאים את המבנה למדיניות של השכונה ולא לחרוג מהם - וכפי שנכתב הדבר אפשרי כי רווח היזמי לא נפגע. כל חריגה מהווה תקדים לחריגות עוד יותר קיצוניות של יזמים נוספים בעתיד. ולכן, על הוועדה להימנע מאישור חריגות אלה.

4. כריתת כל העצים בחלקה

התכנית מציעה כריתה של כל העצים בחלקה:
סה"כ 29 עצים קיימים בחלקה.
עצים לכריתה = 29 = 100%.
עצים לשימור = 0.
התכנית מציעה רק שימור של עצים בחלקות שכנות.



תכנית מתוך מסמך סקר עצים של התכנית

- לו התכנית היתה מתחשבת במקבצי עצים שקיימים בחלקה, היא היתה מציעה שינוי זעיר מאד בתכנית החפירה והיתה מצילה מקבצים משמנעתיים של עצים:
- מקבץ בחזית התכנית: 4, 5, 6, 7, 8, 9.
 - מקבץ צפון מערבי: עצים מס' 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17.
 - מקבץ מזרחי (הפונה לרחוב בוסתנאי): 1, 2, 3.
 - מקבץ עצים צפוני: 25, 26, 27, 28, 29.

- לציין כי שינוי זעיר בתכנון החניון היה פוגע באופן מזערי ביותר במספר החניות:
- תזית התכנית: עם שינוי בהסדר החניות מניצב למקביל, תכנית החניון היתה יכולה להתקיים גם עם נסיגה של 3 מ' מחזית החלקה.
 - איזור צפון מערבי: שינוי בתכנון היה מבטל 2 מקומות חנייה בלבד! כמו כן, היה דורש גם תכנון חלופי לרמפה של החניון – שמבחינה תנועתית היה גם משפר את התכנית.
 - איזור מזרחי: שינוי זעיר בתכנית החניון עם העתקה של המסעה ב-4-5 מ' מערבה, היה מציל את כל מקבץ העצים!
 - איזור צפוני: איזור של שנאים, גנרטור ומחסנים. שינוי זעיר בתכנית היה שומר את כל העצים בקטע הזה של החלקה.

צוות התכנית - האגרונום האחראי על סקר העצים והמתכנן מגיש הבקשה - מתעלמים לחלוטין מקיום העצים בחלקה ולא עושים שום מאמץ להציל אפילו לא עץ אחד! זה סקר עלויות, ותו לא.

כמו כן, מתעלמים לחלוטין מאיכויות השכונה, האופי המיוחד והערך של העצים בחלקה ובשכונה. הם מגלים התחשבות אפסית בצורך בצמחיה כחיץ בין בתים, לצמצום רעש, ליצירת צל, ולהורדת הטמפרטורות בעיר הסובלת משינויי אקלים ומדבור.

יתרה מכך, הם מתעלמים מהמדיניות החדשה של עיריית ירושלים לשימור עצים בוגרים וותיקים ברחבי העיר כדי לשמור על הצל העירוני. הם מתעלמים לחלוטין מדו"ח מבקר המדינה על כריתה מסיבית של עצים בעיר והפגיעה בנוף העירוני והמיקרואקלים השכונתי בזמן שהטמפרטורות בעיר עולות ברמות קיצוניות.

הניסיון מלמד אותנו – כמו בחלקה ברחוב הצפירה 20 – בה אושרה חפירה על קו אפס, שלא רק פגעה בכל העצים בחלקה, היא גם פגעה בעצים מעבר לתחום החלקה, כי החפירה פגעה בשורשיהם ויבשה את האדמה. וכתוצאה מזה מתו עצי אקליפטוס וותיקים שהיו סמוכים לחלקה - כמו העצים המסומנים לשימור בחלקות השכונת.

מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד נחרצות לתכנון רשלני ולא מתחשב בקיום משמעותי של מקבצי עצים ובמקום להתאים את התכנון כדי לשמר אותו, מציעים לכרות את כל העצים הבוגרים בחלקה. כריתת העצים בתכנית – כל העצים, סה"כ 29 עצים מתוך 29 עצים קיימים – מתעלמת מדוח מבקר המדינה על פגיעה בעצים בירושלים ועל מדיניות חדשה של עיריית ירושלים לשימור ושיפור הצל בעיר, בתקופה של התחממות גלובלית ושל טמפרטורות קיצוניות בעיר. התכנית פוגעת במיקרואקלים של השכונה ופוגעת באיכות החיים של הקהילה בשכונה, ולכן המינהל מתנגד נחרצות לתכנית שמציעה כריתת כל העצים בתכנית.

חשוב לציין כי עפ"י סעיף 5 של החלטת הוועדה (מ-29/9/24) תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה לרבות הרחבת זכות הדרך עבור מדרכה ברוחב שני מטרים והטמעת הערותיו במסמכי התכנית. המינהל מציע להרחיב את המדרכה עוד יותר כדי לכלול בתחום המרחב הציבורי את העצים הקיימים לאורך החזית על כ"ט בנובמבר.

5. תנועה, חניה ובטיחות הולכי רגל

נספח התנועה מציג כניסה מרכזית שחוסמת את רצף ההליכה על המדרכה של כ"ט בנובמבר, במקום למקם את הכניסה ויציאה לחניון (אולי מפוצל?) ברחוב צדדי – למשל בוסתנאי.



תכנון החניון התת קרקעי ומיקום הרמפה בתכנון המוצע פוגעים:

1. בעצים רבים בקצוות החלקה. שינוי בקו בנייה התת קרקעי בכ-3-4 מ' היה מציל את רוב העצים בחלקה. אין סיבה לא לעשות את השינוי.
2. הרמפה פוגעת ברצף הליכה במדרכה של כ"ט בנובמבר, בקרבת בתי ספר וגן ילדים. ילדים שהולכים לבד לבית הספר עלולים להיפגע.
3. כמו כן, מיקום הרמפה פוגעת במקבץ עצים וותיקים קיים שניתן לשמור עם תכנון חלופי ומתחשב של הכניסה ויציאה של החניון.
4. הפניית הכניסה ויציאה של החניון מעמיס על התנועה ברחוב כ"ט בנובמבר שבו עוברים 2 קו אוטובוסים (מעקפים מעמק רפאים) ומאות רכבי הורים בשעות הבוקר כדי להוריד ילדים לבתי ספר וגני ילדים.

המינהל מתנגד לתכנון תנועה המוצע של התוכנית מהסיבות של פגיעה בהליכתיות, פגיעה בעצים ופגיעה בתנועה ברחוב סואן. במקום זאת, מבקשים שהתכנית תציע תכנון חלופי של צמצום בפגיעה בעצים, תפנה את הכניסה ויציאה של החניון לרחוב צדדי (בוסתנאי למשל) ותציל עצים וותיקים בחלקה. המינהל מבקש מהוועדה לדרוש מהמתכננים להציג תכנון חלופי בדיון חוזר ולהציג פתרון ראוי לכניסות ויציאות של החניון וצמצום קו בנין תת קרקעי בכ-3-4 מ' ולהתאים את קו הבנין העליון, כדי להציל עצים בשולי החלקה.

6. פרוגרמה ציבורית

עפ"י סעיף 2 של החלטת הוועדה (מ-29/9/24) בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון והמלצת הוועדה המקומית, תיקבע בתכנית הפרשה מבונה במגרש המגורים עבור צרכי חברה / קהילה / תרבות ופנאי כגון מועדון לגיל השלישי/חלל רב תכליתי המאפשר שימושים שונים ומגוונים לאורך היום בגודל של כ-350 מ"ר.

ההפרשה המבונה תמוקם בקומת הקרקע של הבינוי בחלק הצפוני, בהשקעה לחלקה 152 ובתיאום לשכת התכנון. בהמשך להחלטה, יש להוסיף שטחים פתוחים (חצר) עבור השטח הציבורי בקומת הקרקע בשילוב עצים בוגרים קיימים בחלקה.

עפ"י סעיף 3 של ההחלטה, בהמשך לאמור, ובהתייחס למאפייניו הטיפולוגיים של השיכון הכוללים שטחים משותפים וציבוריים בקומת הקרקע ולסמיכות המגרש לגן הילדים בחלקה 152, הוועדה סבורה כי יש לבחון מעבר בזיקת הנאה רגלית ברוחב שלא ייפחת מ' 3 אל פנים החלקה ולאפשר מעבר אל גן הילדים.

יש להתחשב בעצים הקיימים בחלק הצפוני של החלקה ולשלבם בתכנון של המעבר כזיקת הנאה לציבור. כלומר, לא לכרות אותם אלא לשלבם לתכנון של המעבר הציבורי.

מינהל קהילתי גינות העיר תומך בהחלטות הוועדה (סעי' 2 ו-3) בנוגע להפרשות הציבוריות של התכנית ומבקשים לשלב את השטחים האלה עם שטחים פתוחים ועצים לשימור. מבקשים שהתכנית תציע שטחים ציבוריים איכותיים בצירוף שטח פתוח ועצים לשימור.

לסיכום, מינהל קהילתי גינות העיר תומך בהתחדשות עירונית בעיר ההיסטורית. עם זאת, מתנגד לכל תכנית החורגת מהמדיניות של תכנית אב למושבות שבאה לשמור ולהגן על האופי המיוחד של העיר ההיסטורית ואיכת החיים של שותשביה. המינהל דורש צמצום היקפי הבנייה המוצעים, לרבות אחוזי בניה, מספר קומות וגובה בינוי, ובחינה מחדש של דו"ח שמאי מוצע כדי לקבוע את שיעור הצמצום ב-10-15%. המינהל מתנגד לכריתה של כל 29 העצים על החלקה ודורש שינוי בתכנון החניון, צמצום קווי בניה תת קרקעיים (ועל קרקעיים עפ"י הצורך) ומיקום הרמפה גם מצורכי שיפור הליכתיות ובטיחות עבור מאות תלמידים המגיעים למוסדות חינוך בסמיכות לתכנית שבנדון. ולבסוף, בנושא התנועה, לאור השינויים של המעקפים לעמק רפאים והוספת תח"צ לרחוב, יש להציג נפחי תנועה וקיבולת תנועתית של הרחוב.

המינהל מבקש לקבל הזמנה לדיון בוועדה ולהיות נוכח לדיון כדי להציג את עמדת המינהל מייצג את השכונה.

בתודה מראש,

בברכה,



בשם מינהל קהילתי גינות העיר

אדר' רונית לומברוזו

יו"ר הפורום האורבני

חברת הנהלה

איש קשר:

אדר' איליאס מסינס

מתכנן אורבני

מנה"ק גינות העיר

0544-286998

עמק רפאים 12 א'
מושב גרמנית
ירושלים

תצהיר עו"ד

תצהיר עו"ד המאמת את העובדות בטופס התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101 - 1309061

אני הח"מ יום טוב בלק עו"ד, מאשר/ת כי מד/ גב' נו"ר סומחוס

מ.ו. 051289742 חתם על תצהיר ביום 27.8.25, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד יום טוב בלק
מ.ר. 91955
ח' קרן היסוד 38, ירושלים 9214915
י"ל: 02-5618845 פקס: 02-5618847

כתובת _____ טלפון _____

תאריך 27.8.25