

28.1.2026

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים
משרד הפנים
ירושלים

הנדון: התנגדות לתוכנית 101-1307255: התחדשות עירונית ברחוב נווה שאנן 20

מוגשת בזה התנגדות לתוכנית 101-1307255 : התחדשות עירונית ברחוב נווה שאנן 20 (להלן – "התוכנית" או "התוכנית המוצעת"), בשם תושבי שכונת ניות¹ וסביבתה ששמותיהם מצורפים בסוף מסמך זה, על ידי מלי רייף ת.ז. 053471090 מרחוב נווה שאנן 4, יובל בן דב ת.ז. 032420093 מרחוב בורלא 20, תמר רביב ת.ז. 029514635 מרחוב בורלא 18, ועדי אלדגים מלצר, ת.ז. 036385334 מרחוב ניות 58.

כפי שיפורט בהרחבה להלן, לדעת התושבים, התוכנית סוטה באופן קיצוני ממדיניות תכנון ברורה ורבת שנים ביחס לשכונה; פוגעת ממשית ותשנה באורח דרמטי את אופיה האורבני והתכנוני של השכונה; תהווה תקדים מסוכן שיפתח פתח לפרויקטים דומים בכל השכונה ולשינויה מן היסוד.

נימוקי ההתנגדות המפורטים מתמקדים בהשלכות החריפות והנזקים שייגרמו כתוצאה מאישור התוכנית, מתוך היכרות אישית ויומיומית של התושבים עם השכונה, צרכיה, אתגריה ובעיותיה.

נימוקי ההתנגדות יובאו לפי החלוקה הבאה:

- פרק I - כללי;
פרק II - נימוקי ההתנגדות:
(א) התוכנית סוטה באופן קיצוני ממדיניות תכנון ברורה ורבת שנים ביחס לשכונה כפי שהוגדרה בתוכנית מתאר 2000;
(ב) התכנית הינה בעלת השלכות תקדימיות הרות אסון לגבי השכונה;
(ג) "תנאים" להתחדשות עירונית ב"אזור לא לציפוף";
(ד) הערות נוספות;
פרק III - סיכום.

פרק I – כללי

1. לפי התוכנית המוצעת יוקם מבנה מגורים מאסיבי הכולל 2 בניינים בני 12–13 קומות, ובסה"כ 94 יחידות דיור – יותר מפי שלושה (!) ממספר יחידות הדיור הקיים – בלב שכונת ניות, ולמרות שהשכונה המוגדרת בתוכנית מתאר 2000 כאזור לא לציפוף.

¹ השכונה, שידועה כיום בתור "ניות" (תת רובע 1022), כוללת למעשה שלוש שכונות – שכונת נווה שאנן, שכונת ניות (אגודה שיתופית) ושכונת נווה גרנות.

2. שכונת ניות, היא שכונה קטנה (306 דונם כולל רחוב ייבין) הכוללת בסה"כ 8 רחובות, והיא בעלת אופי אדריכלי ותכנוני היסטורי ייחודי. רוב הבנייה בשכונה היא **דו-קומתית** – השכונה מאופיינת בבניינים נמוכים, לרוב בתים צמודי קרקע או חצאי-צמודים, מה שיוצר תחושת "עיר-כפר". מדובר בשכונה שקטה שמאופיינת באופי פסטורלי, בתחושת מרחב פתוח, עם שטחים ירוקים, גינות קהילתיות, לא רק לאורך הרחובות אלא גם בין הבניינים עצמם. אופיה האורבני של השכונה משתלב באופן טבעי, ולא דורסני או משתלט, בין מוקדי תרבות ומוסדות ממשל וחינוך שונים כמו הכנסת, מוזיאון ישראל והאוניברסיטה העברית, לצד אתרי טבע עירוני כמו הגן הבוטני ועמק המצלבה.

3. ועדות התכנון מבקשות עתה, הלכה למעשה לאשר **חריגה קיצונית** ולא מידתית ממדיניות תכנונית היסטורית זו, כפי ששוקפה, כאמור, גם בתכנית מתאר 2000, תוך דריסה ורמיסה של אופי הבנייה בשכונה.

4. מדובר במהלך **שישנה באופן דרמטי את האופי האורבני של רוב נווה שאנן ושל השכונה כולה**, יוביל לעומסי תנועה ובעיות חניה, יפגע במרחב הציבורי ויהווה **תקדים מסוכן** שיפתח פתח לפרויקטים דומים בכל רחבי השכונה ולשינוי מן היסוד של האופי האורבני והפיזי של השכונה.

5. בדיוני ועדות התכנון התוכנית מוצגת אמנם **כתוכנית נקודתית**, אך בפועל מדובר בתקדים תכנוני מרחיק לכת – ללא כל הצדקה לכך. הגדרתה של התוכנית כ"התחדשות עירונית", וקידומה בהיקף כזה, בניגוד מוחלט להגדרות התכנוניות המוגדרות באיזור, הוא שינוי מדיניות במסווה של תוכנית נקודתית – וזו הסיבה המרכזית שבגינה תכנית זו אינה סבירה ודינה להתבטל.

פרק II - נימוקי ההתנגדות

(א) התוכנית סוטה באופן קיצוני ממדיניות תכנון ברורה ורבת שנים ביחס לשכונת ניות

6. כאמור לעיל, בתכנית מתאר 2000 הוגדרה שכונת ניות **כאזור לא לציפוף**.
7. הקביעה כי שכונת ניות אינה מיועדת לציפוף התבססה, ומבוססת גם היום, על הבנה עמוקה של אופי השכונה ומרקם החיים ההיסטורי שלה, והיא משקפת את האופי התכנוני והאדריכלי של השכונה מאז נוסדה בשנת 1945 והתפתחה בהדרגה עד לימינו אנו. כל מוסדות התכנון, לפני שהוגדרה ככזו בתוכנית מתאר 2000 ומאז הוגדרה ככזו בתוכנית מתאר 2000, (כל הבניה של מה שקרוי "נווה המוזיאון" מבוסס על פי קווי המתאר שנקבעו בתב"ע 4029 שאושרה בשנת 1992), היו שותפים לתפיסה המכירה בערכה האדריכלי של השכונה והקפידו לשמרו.
8. סטייה מההיסטוריה תכנונית-אדריכלית זו, כפי שבאה לידי ביטוי הן בפועל והן באופן מפורש גם במדיניות מוסדות התכנון העירוניים בתוכנית מתאר 2000, מחייבת **הצדקות כבדות משקל של ממש**. על מנת שניתן יהיה לבצע פרויקט התחדשות עירונית – פרויקט שמשמעו בפועל הגדלה ניכרת של מספר יחידות הדיור תוך דריסה ורמיסה של מדיניות רבת שנים - על התוכנית להוכיח צורך ממשי בסטייה מהמדיניות, לרבות כך שיתרונותיה גדולים ומשמעותיים, מובהקים ומכריעים, על פניה.

9. הנימוקים שמקבלים ביטוי בדיוני מוסדות התכנון שהחליטו על קידום התוכנית, אינן עומדות בנטל כבד זה, אף לא באופן קלוש; ונסביר.

10. בדיוני מוסדות התכנון נזכרו מספר הצדקות מרכזיות לסטות ממדיניות התכנון רבת השנים ביחס לשכונה:

10.1. **תשתיות הבניין נושא התוכנית הינן לקויות** – לשיטת הוועדה אין בבניין זה חניון תת

קרקעי, אין לו פתרונות מיגון, והוא "בניין ותיק" – ולכן יש לאשר את התכנית.

10.2. **בסמיכות לחלקה יש בניינים גבוהים ועל כן ניתן לבנות לגובה גם בחלקה זו** – לשיטת

הוועדה, אישור התכנית לא יהווה שינוי מהותי מהמצב הקיים ולמעשה רק "ישווה" את מצב הבניין הנדון למצבם של בניינים סמוכים.

10.3. **הבניין נמצא במעטפת השכונה ובשוליה** – לשיטת הוועדה, הבניין הנדון נמצא

במיקום וברחוב שולי במעטפת השכונה, ולכן אישור התכנית לא ישנה את אופיה התכנוני והאדריכלי של השכונה.

10.4. **התוכנית כוללת תועלות שינוי לציבור ("הפרשות לציבור")** – לשיטת הוועדה התכנית

כוללת תועלות שונות לציבור התושבים בשכונה, וזה נימוק נוסף מדוע לאשרה.

11. בכל הכבוד, **לנימוקים וציודקים אלו אין שום אחיזה במציאות**. הם נשענים על טעויות

עובדתיות ומשקפים חוסר היכרות עם השכונה ועם הבניין הנדון, **ובוודאי-ובוודאי שאין בהם כדי להוות הצדקה לרמיסה של מדיניות התכנון רבת השנים** כפי שתוארה לעיל.

נפרט.

12. באשר לטענה לפיה תשתיות הבניין נושא התכנית הינן לקויות – מדובר בטענה תמוהה ולא

נכונה, ולכל הפחות מאוד מוגזמת, המבוססת על הנחות יסוד שגויות.

12.1. הוועדה המחוזית מציינת את היעדר קיומו של חניון תת-קרקעי בבניין הקיים כאחת

ההצדקות לאישור התכנית המוצעת. כוונת הוועדה היא מן הסתם שהתכנית תקל על מצוקת

החניה ברחוב ובסביבתו. מדובר בהנחה שגויה, שכן בפועל התוכנית תייצר מציאות הפוכה

לחלוטין. לא רק שהתכנית לא תפתור או תצמצם את מצוקת החניה הקיימת, היא אף צפויה

להחריפה, משום שמספר החניות המתוכנן הוא מתחת לתקן, משמע שכלי רכב רבים יתווספו

לשטחי החניה הסובבים, ובפרט את החניות הציבוריות העמוסות גם כן. יתרה מכך, נכון להיום

צמוד לבניין נווה שאנן 20 מגרש חניה פרטי ובו 15 מקומות חניה המיועדים לבניין זה ואשר

משמשים 30 דירות. לפי ההסכם שנחתם בין הדיירים לבין היזם, לכל דירה מובטח מקום חניה

אחד בלבד. מכאן שהתוכנית החדשה מוסיפה בפועל 15 מקומות חניה בלבד, בנוסף לקיים. לפי

כל אמת מידה – מדובר בתוספת שולית חסרת כל משמעות. תוספת קטנה זו, לצד תוספת של

עשרות רבות של יחידות דיור, עם תקן חניה מופחת, לא תסייע בבעית החניה, אלא להיפך –

היא רק תחריף אותה, ובעוצמה רבה.

12.2. גם לטענה כי "לבניין אין פתרונות מיגון" אין שום אחיזה במציאות. לבניין נושא התכנית

יש כיום פתרונות מיגון בסטנדרט גבוה מאוד. אמנם אין בו ממ"דים, אבל יש בו מקלטים, ולא

רק אחד, אלא שלושה מקלטים – מקלט לכל עשר דירות בממוצע! אחד משרת 6 דירות (בכניסה

1), השני 12 דירות (כניסות 2-3) והשלישי 12 דירות (כניסות 4-5). מבנה הבניין – הכולל שלושה

מקלטים וגובה של שלוש קומות בלבד מספק מענה מיגוני מיטבי, שכן זמן ההגעה למקלט קצר

גם מהקומה העליונה (ירידה של שלוש קומות בלבד), שלא לדבר על הקומות התחתונות יותר. על פי התקנים שנקבעו על ידי פיקוד העורף, זו נחשבת לתשתית מיגונית טובה מאוד והיא מאושרת לשימוש במסגרת הנחיות פיקוד העורף. הטענה שלבניין אין פתרונות מיגון אינה נכונה אפוא עובדתית. **שיפור** של תשתית מיגונית טובה קיימת אין דינו כדין ייצור מיגון במקום שזה אינו קיים. והוא לא יכול להוות בגדר שיקול לטובת הכנסת התחדשות עירונית לאזור שלא לציפוף.

12.3 גם לטענה לפיה כביכול הבניין נושא התכנית הינו "מבנה ותיק" תמוהה. מתיאורי הוועדה מתעורר הרושם כאילו מדובר במבנה מט ליפול העומד בסכנת קריסה ותיאורו במסמכים רבים כבנין טורי מייצרת את הרושם כאילו מדובר בשיכון עולים משנות ה-50. זהו רושם מסולף לחלוטין, ואנו מזמינים את חברי הוועדה להגיע לבניין ולהתרשם ממנו באופן ישיר. מדובר באחד המבנים המתוחזקים והשמורים ביותר בשכונה. מצבו הפיזי אינו שונה מכל אחד מבנייני הדירות שנבנו בשכונה בשנות ה-70 ושמצב תחזוקתם הוא טוב. אם לא למעלה מזה. הטענה שהבניין אינו עומד בתקני רעידות אדמה היא טענה שנכונה בנוגע לכלל בנייני השכונה, ודאי לרובם המכריע, ומשקלה בהקשר של הצדקת החרגת התחדשות עירונית באזור לא לציפוף הוא משקל נמוך ביותר, ואין בו כדי להצדיק רמיסה ודריסה של עקרונות תכנוניים ואדריכליים רבי שנים.

13. באשר לטענה לפיה אישור התכנית לא ישנה "מצב קיים" כיוון שהוא רק "משווה" בין הבניין נושא התוכנית לבין בניינים סמוכים – טענה זו אף היא שגויה בעליל, ונסביר.

נימוק מרכזי ועיקרי להיענות לאישור התכנית הכוללת קידום בניה גבוהה בחלקה היא סמיכותה לשני בנייני מגורים בני שבע קומות: בורלא 26 ונווה שאנן 18 (להלן – **"הבניינים הסמוכים"**). שני מבנים אלה, בני 7 קומות, מוצגים כנקודת ייחוס תכנונית וכבסיס להצדקת הקמת שני בניינים גבוהים במתחם המוצע.

אפשר היה אולי לקבל טענה זו אם הבינוי המוצע היה מזכיר במשהו את הבינוי הקיים של הבניינים הגבוהים; ברם בחינה מדוקדקת של התכנית מעלה כי בפועל אין מדובר כלל ועיקר ב"המשכיות תכנונית" או בהעתקת המצב הקיים, אלא בשימוש חלקי וסלקטיבי בבניינים אלה כ"השראה" לתכנון המוצע. הגובה של הבניינים הקיימים משמש רק כנקודת מוצא, בעוד שאופי הבינוי, מסות הבנייה, מספר הקומות, והקשר לרחוב במצב הנוכחי אינם נשמרים ואף נזנחים לחלוטין בתכנית הבניין החדש.

ראשית, הבנין המוצע גבוה משמעותית מהבניינים הסמוכים: בצד הדרומי מתנשא הבניין המוצע לגובה של 12 קומות (10 קומות + קומת מסד של 5 מטר – כ 2 קומות), ובצד הצפוני מתנשא לגובה של 13 קומות (11 קומות + קומת המסד). מהצד הדרומי - 4 קומות מעל בורלא 26 ומהצד הצפוני - 5 קומות מעל נווה שאנן 18. **אין מדובר בסטייה שולית או בהתאמה נקודתית, אלא בהגדלה ניכרת של המסה והגובה – עד כדי איבוד הקשר, ולו באופן קלוש, לבניינים הסמוכים.**

שנית, גם אם מקבלים את ההתבססות על סמיכות לבניינים גבוהים, ניתן היה לצפות לבינוי הדומה באופיו לבניינים הקיימים: בניינים בודדים, נפרדים, במרווחים משמעותיים ביניהם, שאינם יוצרים רצף בינוי אלא שומרים על חזית רחוב פתוחה ונסוגה. כאמור לעיל, זוהי גם

תבנית הבינוי בכל רחובות השכונה; רובה המוחלט של הבנייה הוא בניינים בני 2–4 קומות, ובשום רחוב בשכונה — לא ברחוב בורלא, לא ברחוב נווה שאנן ולא ברחובות נוספים — אין מופע של רצף בינוי מסיבי ומתמשך כפי שמוצע בתכנית. גם המבנים בני 7–8 הקומות בשכונה (חמישה במספר), בנויים כמבנים עצמאיים, ללא מסה רציפה וללא יצירת בלוק לאורך הרחוב. לעומת זאת, התכנית המוצעת יוצרת בלוק בעל חזית ארוכה, רציפה וכבדה, המתחילה ישירות ממפלס הרחוב. באופן זה משתנה חוויית הרחוב באופן דרמטי: במקום מרחב פתוח ו"מרחב נשימה אורבני", מתקבל קיר בנוי דומיננטי ורציף. המבנה המוצע יוצר גוש בנייה אחד, מסיבי וסגור. בנוסף, הבניין המוצע ממוקם בקו בניין אפס וחזיתו צמודה לרחוב, בניגוד לכלל הבניינים הקיימים בשכונה — לרבות ברחוב בורלא — אשר כולם בנויים בנסיגה מהרחוב וכוללים שטחים פתוחים פרטיים, ולעיתים גם שטחי חניה, המרחיקים את המבנה משפת הכביש. כך גם ביחס לבניין הקיים ברחוב נווה שאנן 20, המצוי כיום בנסיגה ניכרת מכביש בורלא, בעוד שהבניין המוצע "צומח" ישירות מגבול המדרכה.

התוכנית מציעה בנין הממוקם "על הרחוב" שבמרכזו הוא מתנשא לגובה של 21 מטרים ומשני צדדיו לגובה של 44–40 מטרים. בכל המסה הזו, שאורכה 100 מטרים, יש רק פתח אחד ברוחב של 10 מטרים המתחיל מגובה של כ-18 מטרים ממפלס הרחוב. העובדה שמדובר ב"חזית פעילה" לא מקטינה בכהוא זה מתחושת עומס הבינוי על ההולכים ברחוב ולכן הטענה שהאלטרנטיבה המוצעת מיטיבה עם התחושה השכונתית, פתוחה יותר ומזמינה, אין לה על מה לסמוך. ההיפך הוא הנכון.

לסיכום נקודה זו, התכנית לא רק שאינה ממשיכה ומשתלבת במרקם הקיים, אלא שהיא מציגה דפוס בינוי חדש ומנותק, השונה באופן מהותי מהבניינים הגבוהים עליה היא מבססת את הצדקתה. אין אפוא שום יסוד להציגה כהמשך הבינוי הקיים וכמשתלבת בו – לא בגובה ולא באופי הבינוי.

שלישית, ההדמיות שהוצגו לתכנית אינן משקפות נכונה את המציאות העתידית. מרביתן נעשו ממבט עליון ("ממעוף ציפור") ויוצרות רושם מטעה של השתלבות טבעית והרמונית של המבנה בסביבתו. בפועל, התושבים והעוברים ושבים אינם צופים על השכונה מן האוויר, אלא מתנועעים בה על הקרקע — ומשם צריכה להיבחן ההשפעה האמיתית של הבינוי על הנראות, על קנה המידה ועל תחושת המרחב. הדמיה ממעוף ציפור מהווה מידע שאינו באמת מסייע להבנה, אלא להיפך – מעוות ומסלף את הרושם האמיתי שייווצר על ידי המסה של הבנין.

המתכננים היו אמורים להציג הדמיות מהקרקע, מנקודות מבט אנושיות וסבירות, אשר ימחישו נאמנה את המסה המתוכננת ואת השלכותיה החזותיות על המרחב הציבורי. רק הדמיות כאלו היו צריכות להיות מונחות בפני כלל מקבלי ההחלטות בטרם יתקבלו הכרעות, והיו גם צריכות להיות מוצגות לציבור כדי לאפשר קבלת מידע נגיש, מלא ומדויק באשר למתרחש ולמשמעויותיו.

רביעית, אנו מבקשים להסב את תשומת לב ועדות התכנון כי בסמוך לבניין בנווה שאנן 20, ובצמידות אליו, קיימים לא רק בניינים בגובה של 7 קומות, אלא גם בניינים נמוכים בני 2–3 קומות או מדורגים. ועדות התכנון מתעלמות לחלוטין ממצאות אורבנית זו ומהשלכותיה והן מסתמכות על תמונה חלקית בלבד. על ועדות התכנון לתת את הדעת גם לבינוי הנמוך הקיים

סביב החלקה, ולהשלכות התוכנית עליו — בהיבטי מרקם, חזית רחוב, צפיפות, חוויית מרחב ואיכות חיים.

14. באשר לטענה לפיה הבניין נמצא במעטפת השכונה ובשוליה – טענה זו משוללת כל יסוד עובדתי ומעידה על חוסר היכרות עם השכונה. היא מציגה מצג לפיו לכאורה מדובר בבניין המרוחק ממרכז החיים השכונתיים וכאילו הבינוי המאסיבי המתוכנן בו יהיה נסתר לעין ויגרום להשפעה שולית על היבטי נראות, תנועה וחניה. תיאור זה איננו נכון בלשון המעטה.

בפועל, הבניין נמצא באחד המוקדים המרכזיים ביותר בשכונת ניות, גלוי לעין לכל תושב. אמנם חזית אחת שלו פונה לרחוב בורלא, אך מצד מזרח פונה הבניין ללבליבה של השכונה – הן פיזית והן תפקודית. המבנה ממוקם בדיוק במפגש בין רחובות נווה שאנן, שמי ובורלא (באמצעות גרם מדרגות מקשר ודרך משולבת (בתוך שצ"פ) המשמשים כציר מעבר מרכזי ומרובה תנועת תושבים בין חלקי השכונה. אין מדובר בשום אופן במבנה "נסתר" או במיקום שולי. ניסיון להציגו כך חסר בסיס עובדתי. למעשה, בניגוד לטענה שמדובר ב"קצה" השכונה, רחוב נווה שאנן 20 ורחוב שמי, הנושקים לבנין ממזרח הם למעשה נקודת האמצע של השכונה. צורתה של השכונה היא מעין אליפסה, ארוכה, צרה ונמשכת לאורך, ממילא קשה ליצוק משמעות מדויקת למונחים "מרכזי" ו"שולי" במובן התכנוני הקלאסי, ואם כבר – מיקומו של נווה שאנן 20 הוא במרכז הרצף השכונתי ולא בשוליו.

במהלך הדיון בוועדה המחוזית נטען, כחלק מניסיון לנתק את החלקה המדוברת מן ההקשר השכונתי, כי רחוב בורלא איננו רחוב שכונתי אלא כביש המנותק מהשכונה על ידי קיר תמך. טענה זו שגויה, אינה משקפת את המציאות הפיזית והתכנונית של הרחוב, ומעידה, שוב, על חוסר היכרות עם השכונה. רחוב בורלא איננו כביש ראשי ואף אינו מוגדר כציר בין-שכונתי. זהו רחוב שכונתי מובהק: בחלקו הדרומי, מאמצע בנין נווה שאנן 20 ועד צומת ייבין/בזק, הדופן המזרחי שלו פתוחה ומשני צדדיו בנייני מגורים. בחלקו הצפוני אכן ישנו קיר תמך, אך יש בו כניסות לבתי התושבים ומעברי מדרגות. כל אלו מציגים תמונת רחוב שונה לחלוטין מזו שניתן להתרשם מדיוני הוועדות. **רחוב בורלא אינו "כביש חיצוני" לשכונה שניתן להצדיק בו בינוי מאסיבי תוך התעלמות מהשפעותיו על סביבת המגורים.**

נקודה חשובה נוספת שלא הועלתה כלל בדיוני הוועדות היא הקמתה של מדרכה חדשה (דק עץ ובצמוד לו שביל אופניים) בצידו המערבי של הרחוב, המצויה בימים אלו בשלבי סיום. בעבר הייתה ברחוב מדרכה אחת בלבד לאורך קיר התמך, שחסמה את שדה הראייה ומנעה מהולכי הרגל לראות את בתי השכונה. כעת חל שינוי מהותי: המדרכה החדשה בצד המערבי, לאורך הגן הבוטני, יוצרת רציפות הליכה טבעית ופתוחה, שבמהלכה נחשפים בתי השכונה במלואם. הולך הרגל "נכנס" כיום ויזואלית אל תוך השכונה — בשונה לחלוטין מן המצב הקודם. שינוי זה הוא תכנוני וחווייתי כאחד, והוא מפריך את הטענה בדבר "ניתוק" הרחוב מן השכונה. למרות זאת, הוא לא נלקח בחשבון כלל במסגרת בחינת ההשפעות של התוכנית ובגיבוש עמדות התכנון. נוסף ונדגיש שבניגוד לרושם שמנסים להשרות יזמי התוכנית והוועדות כאילו רחוב בורלא הוא חיצוני לשכונה וכלל אינו חלק ממנה, מבחינת תושבי השכונה מדובר ברחוב בשכונתם כמו כל רחוב אחר, ולראיה המעורבות האינטנסיבית של התושבים בתכנון ובביצוע שדרוג הרחוב כאמור לעיל המתרחש בעצם הימים הללו. תוצאתו היא פרי שיתוף פעולה ושוטף בין נציגות תושבי השכונה והמתכננים ואנשי הביצוע.

15. באשר לטענה לפיה התכנית כוללת תועלות שונות לציבור ("הפרשות לציבור") – גם טענה זו אין בה ממש, ודאי אין בה כדי לתמוך בהכנסת התחדשות עירונית לשכונה שאינה מיועדת לציפוף.

כביכול, התועלת הציבורית שאליה מתייחסת הוועדה היא ההפרשה של שטח מבונה לצרכי ציבור בהיקף של 380 מ"ר, בתוך מבנה המגורים ובניית מעלית ציבורית.

ראשית, בכל הנוגע לחלל הציבורי, אנו סבורים שאין בהפרשה זו כדי להצדיק את התוכנית על כל משמעויותיה שכן לתועלת הציבורית הספציפית הזו נלווים נזקים משמעותיים, הן לדיירי הבניין והן לציבור הרחב בסביבתו. מיקומו של החלל הציבורי בלב מבנה מגורים הוא בעייתי מעיקרו: הוא מגביל את סוגי השימוש ואת שעות הפעילות, עלול להקשות על התפעול השוטף, ואף עלול להוות מטרד לדיירי הבניין. קשה לראות בהפרשה זו תועלת ציבורית ממשית בקנה מידה שכונתי. ומעבר לכך, החלל שהוקצה לצרכי ציבור ממוקם בתוך האדמה, מוקף בקירות נטולי חלונות, ולא ברור מהיכן יגיע אליו אור טבעי, אם בכלל. הקיר החיצוניים היחידים שלו הם או בתוך המדרון או לכיוון המעלית וגרמי המדרגות המתוכננים. קשה לראות כיצד מקום כזה ינוצל באופן שאכן הציבור ייהנה ממנו.

יתרה מכך, הפעילות הציבורית בשכונה מתרכזת כיום בבניין מנורה וסביבתו (בגבול עמק המצלבה, בסמיכות למבני תנועת הנוער של הצופים), ובעתיד מתוכנן לקום בו מבנה ציבור ייעודי שישמש כמרכז קהילתי, בשיתוף המינהל הקהילתי גינות העיר, עיריית ירושלים ובברכת ראש העיר. מיקום זה מוצלח בהרבה, שכן אינו צמוד למגורים, נגיש מאוד, אינו יוצר מטרדים סביבתיים ויש בקרבתו מספיק מקומות חניה. באזור זה קיימים כבר מבני ציבור ופעילויות קהילתיות (מגרשי ספורט, שלוחת חוגים של המינהל וגני ילדים), כך שהשילוב של מרכז קהילתי ושל שימושים ציבוריים הוא טבעי, רצוי ומתאים. כאן בהחלט מדובר במיקום מתאים, בצמוד לעמק המצלבה, שמהווה בפני עצמו שטח ציבורי פתוח. לעומת זאת, ההפרשה המוצעת בתכנית ממוקמת בתוך בניין מגורים, באזור עמוס מבחינת תנועה וחניה ואשר צפוי ליצור חיכוך בין שימושי הציבור לבין דיירי הבניין ותושבי הרחובות הסמוכים. נציין גם כי ההפרשה לא גובשה בשיתוף ציבור, שימושיה לא הוגדרו במפורש, ולפיכך קיימת איבהירות ביחס לתפקיד הספציפי שיכול להיות לה ולערך הציבורי האמיתי שלה.

שנית, המעלית הציבורית המתוכננת מצידו הצפוני של הבניין המיועדת להנגיש את המעבר בין רחוב בורלא לרחובות נווה שאנן ושמי, סביר שכמעט ולא תהיה רלוונטית ובשימוש, לנוכח מיקומה. אמנם נכון שכיום המעבר הסמוך לנווה שאנן 20, שמחבר בין מפלס בורלא לבין המפלס של שמי ונווה שאנן, כולל מדרגות, ואולם המעברים העיקריים בין שני מפלסים אלו כן מונגשים, והם נמצאים משני הכיוונים – הן דרך רחוב נווה שאנן עצמו, והן דרך רח' דוידזון. רחוב נווה שאנן עצמו הוא שיפוע מתון ונגיש שאינו מצריך אמצעי עזר. וכך גם רח' דוידזון, שמקשר בין הכיכר שמול המרכז המסחרי לבין רחוב שמי. תושבי השכונה משתמשים בשני מעברים ראשיים אלו של השכונה, ואין כמעט כל שימוש כיום במעבר הסמוך לנווה שאנן 20, גם לא בידי אנשים צעירים וילדים. כלומר המעבר הזה אינו בשימוש לא בגלל היעדר הנגישות שלו, אלא פשוט משום שהצורך בו הוא קטן מאוד לנוכח שני המעברים הראשיים משני צדדיו. והרי לא מדובר במרחקים גדולים – המעברים הראשיים נמצאים כ-200 מ' מצד אחד וכ-400

מ' מן הצד האחר. סיבה נוספת להיעדר השימוש בו היא שהירידה מהמפלס העליון מיועדת בעיקר כדי להגיע למרכז המסחרי או לתחבורה הציבורית, או ליציאה מהשכונה. וכל אלה מצריכים ממילא הליכה לכיוון אחד משני המעברים הראשיים. לא בכדי אין שימוש במעבר הסמוך לנווה שאנן 20, שכן מי שמשתמש בו ממילא צריך עדיין ללכת עוד במפלס התחתון, יהיה יעדו אשר יהיה.

בסופו של דבר, למעלית המתוכננת יהיה שימוש, אם בכלל, בעיקר עבור מספר מצומצם של תושבים הגרים בצמידות פיזית לנקודת המעלית. ייתכן שבמיקום אחר ברחוב בורלא מעלית כזו הייתה מגשימה תכלית ציבורית ראויה – אילו הייתה למשל מאזור המרכז המסחרי היה אפשר לעלות במעלית במעלה רחוב דוידזון. אבל במיקומה המוצע בתוכנית, התועלות המיוחסות לה הן מוגזמות ולא מציאותיות.

(ב) התכנית היא בעלת השלכות תקדימיות הוות אסון לגבי השכונה

16. התוכנית המוצעת מוצגת כעניין נקודתי העונה לתנאים מיוחדים וחריגים שכביכול מתאימים רק לחלקה הספציפית שבה ניצב הבניין. ולא היא.

17. בפועל, התוכנית היא תקדים בעל השלכות מרחיקות לכת החורגות בהרבה מגבולות החלקה וסביבתה הקרובה. לאישור התוכנית פוטנציאל ממשי לפגיעה בעתיד השכונה, באופייה החברתי והפיזי, ולשינוי הלכה למעשה של מדיניות התכנון החלה עליה. הצגת התכנית כ"מקרה יוצא דופן" וחסר השפעה מקטינה את משמעותה האמיתית של התוכנית כמי שתוביל בסופו של דבר להרס המרקם האורבני של השכונה, לא פחות.

18. אין המדובר בתחזיות לטווח הארוך שאפשר להתווכח על סבירותן. עוד בטרם אושרה התוכנית הנוכחית, כבר היום יזמים פונים לתושבים בשכונה בהצעות להצטרפות לפרויקטים של התחדשות עירונית עם הבטחות לבניינים גבוהים בהרבה מאלו הנמצאים ברחוב. יזמים אלו, נשענים כבר עכשיו על תקדים ההתחדשות העירונית של נווה שאנן 20, ואם תכנית זו תאושר, אכן ישנו חשש כבד כי לא ניתן יהיה למנוע קידומם של פרויקטים דומים נוספים בשכונה תחת הכותרת של "התחדשות עירונית", על כל משמעויותיה החברתיות והאורבניות.

19. אישור התוכנית ייצור אפוא מציאות תכנונית חדשה, שבה מדיניות איהציפוף תישאר על הנייר בלבד, בעוד שבפועל תיסלל הדרך לשינוי אופייה של השכונה באמצעות פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית. תוצאה זו אינה מתקבלת על הדעת ובוודאי שאינה יכולה להיעשות באמצעות החלטה נקודתית.

20. בפועל, הנימוקים שהובאו על-ידי הוועדה המקומית והמחוזית להצדקת אישור התוכנית – אלו המדגישים שוב ושוב את ייחודו וחריגותו של המגרש – הם בדיוק אותם נימוקים אשר יהפכו לתקדים תכנוני לשכונה כולה. כלומר, אותם מאפיינים שהוצגו כ"ספציפיים" למתחם מתקיימים גם במגרשים נוספים בשכונה ומכאן שהם עלולים להצדיק בעתיד מהלכים דומים בכל חלקה אחרת בניות. ובפרט שני הנימוקים האלה:

20.1 **מיקום המבנה הוא "בחלק החיצוני של השכונה"**. כפי שצינו לעיל, מרבית בתי השכונה מצויים למעשה ב"חלק החיצוני" של השכונה. השכונה בנויה בצורת אליפסה צרה, ארוכה ומתעגלת, כך שרוב השטחים והמבנים בה ניצבים בשוליים הגיאוגרפיים של הצורה. למעשה,

למעט שני רחובות בלבד, כל יתר הרחובות – בורלא, ייבין, ניות, גרנות, נווה שאנן, אביגד ומיכאלסון – מצויים במיקום "חיצוני" מבחינה גיאוגרפית. לפיכך, השימוש במונח "מעטפת" כדי לתאר את מיקומו של רחוב בורלא, אינו מבדל את נווה שאנן 20 מכמעט כל המבנים האחרים בשכונה, ואינו יכול לשמש כטיעון תכנוני המצדיק מדיניות שונה. לפי אותו עיקרון ניתן יהיה להחיל תוכניות התחדשות עירונית על כל אותם רחובות, תוצאה בלתי סבירה המנוגדת למדיניות התכנון החלה על השכונה.

20.2. **מצבו "הפיזי" של הבנין** – ככל שאישור התכנית מתבסס על מצבו הפיזי של הבנין, הרי שאישור זה יהווה תקדים מיידי ליישום התחדשות עירונית בכל רחבי השכונה. כפי שפורט לעיל, הבנין בנווה שאנן 20 מצוי במצב דומה ואף טוב בהרבה ממרבית בנייני השכונה.

כל בנייני הקומות (4–7 קומות) נבנו בשנות ה-70, ללא חנייה תת־קרקעית, ללא ממ"דים וללא עמידה בתקני רעידות אדמה – מאפיינים שהם לבנין נשוא התכנית. ורובם ככולם במצב סביר, ואינם מטים לנפול או דורשים פינוי בינוי מסיבות פיזיות.

לפיכך, אם התכנית תאושר על בסיס טיעוני "מצב הבנין", טיעונים אלו יחולו גם על רוב בנייני השכונה, ויהוו למעשה עילה גורפת להתחדשות עירונית בהיקף מלא, ולוויתור מוחלט על השכונה בתור שכונה שאינה לציפוף.

21. אופי הבינוי המוצע הוא המשכו של הקיים. כפי שתואר לעיל בהרחבה, התכנית המוצעת אינה באמת ממשיכה את המרקם הקיים. ההיפך הוא הנכון. היא שוברת אותו, מגמדת אותו ויוצרת שינוי עמוק באופי השכונה, אפילו ביחס לחמשת הבניינים ה"גבוהים" שבשכונה, ודאי ביחס לכלל הבתים בשכונה. מדובר במופע בינוי השונה מהותית לא רק מסביבתו המיידית, אלא מכלל האזור, המאופיין כאמור, בבנייה פתוחה, מדורגת ונסוגה.

ומכאן, שהתוכנית תייצר תקדים שלא יתמצה רק בהיבטי ציפוף או גובה הבינוי, אלא יכלול גם שינוי מהותי באופי האורבני של רחובות השכונה בכללותם. התכנון המוצע מבטא שינוי עמוק ומהותי באופי הבינוי ברחוב בורלא ובמרקם האורבני של השכונה כולה. לצד השפעות של ציפוף והעמסת יחידות דיור, מדובר במהלך המשנה את אופן הבנייה, את קנה המידה ואת יחסי המבנה עם הרחוב והסביבה.

(ג) תנאים להתחדשות עירונית באיזור לא לציפוף

22. במבט משווה, על פי ה-GIS, למעט בשכונה אחת, שכונת ארנונה, הנכללת בהגדרת "איזור לא לציפוף" על פי תוכנית מתאר 2000, אין אף שכונה נוספת המוגדרת באופן דומה שקודמה בה תוכנית התחדשות עירונית.

23. בשכונת ארנונה קודמה תוכנית התחדשות עירונית (תוכנית מספר 791467, רחוב עין צורים 2 / דרך חברון 145). בהחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים – ועדת המשנה להתחדשות עירונית" מיום 29.5.2023 נכתב במענה להתנגדות שהוגשה על ידי תושבים כך :

"הוועדה בחנה את הטענה לפיה תכנית האב להתחדשות נעשתה ללא התחשבות בתושבים וכי אין לה מעמד סטטוטורי וכי הוועדה מקדמת תכניות נקודתיות ללא תכנון כולל למרחב. הוועדה תציין כי בהתאם

לתכנית האב ארנונה, אשר נועדה להתוות עקרונות לתכנון השכונה על בסיס נקודת מבט כוללת, השטח הכלול בתכנית מסומן כאזור המיועד להתחדשות עירונית בתכנית מפורטת. יצוין כי תכנית האב אומצה על ידי הוועדה המחוזית כמדיניות התכנון לשכונה, לאחר קידומה בהליך אשר כלל שיתוף של הציבור, ומסמכיה מפורסמים באתרי האינטרנט של הוועדה המקומית והוועדה המחוזית."

24. שום דבר מכל אלו לא התרחש ולא התקיים במסגרת אישור התוכנית דנן. לא בוצעה תוכנית אב, לא היה הליך שיתוף ציבור, לא הוגדרו שטחים להתחדשות עירונית ולא הותוו עקרונות לתכנון על בסיס "נקודת מבט כוללת".

25. בהיעדר קיומם של אף אחד מהתנאים הללו, מתחזקת טענת חוסר הסבירות שבאישור תכנית התחדשות עירונית בנווה שאנן 20. התחדשות עירונית לא נעשית באזורים כאלה, ככלל גורף ומוחלט, ובמקרה היחיד שבו הדבר נעשה, היו טעמים מיוחדים, שאף לא אחד מהם מתקיים בענייננו.

26. בהקשר זה ראוי לציין שנעשו בעיר פרויקטים מכוח תמ"א 38, שעניינם תוספת יחידות דיור לבניינים קיימים. גם בשכונת ניות אושרה תכנית מסוג זה אך לפני שנים אחדות, ברחוב בורלא 21, במסגרתה נוספו 4 יחידות דיור לבניין קיים בן 6 יחידות. מן הראוי לעמוד על ההבדל המשמעותי בין המקרים. במסגרת תמ"א 38 מדובר בתוספת מצומצמת של יחידות דיור, הנפרסות על פני שטח רחב ומספר רב של בתים, ולא בריכוז חריג בגודלו במגרש אחד. תמ"א 38 ייצרה ומייצרת שינוי הדרגתי ותוספתי למצב הקיים ואינה משנה אותו מן היסוד. האופי האורבני של הבניין ושל הרחוב בכללותו נותר ללא שינוי מהותי, וכך גם היקף תוספת יחידות הדיור, שאינו דרמטי. לעומת זאת, במקרה הנדון מדובר בתוספת של 64 יחידות דיור בחלקה אחת. זהו היקף חריג המהווה תקדים תכנוני, שיכול כאמור, להוביל לתוספות דומות בחלקות נוספות בשכונה, ובפועל להגדלה של מאות יחידות דיור. אין לראות אפוא בתכנית תמ"א 38 שאושרה בשכונה תקדים המאפשר את היקף הבינוי המוצע בתכנית זו, ואין בינן לבין הפרויקט הנוכחי והשלכותיו כל זיקה תכנונית רלוונטית.

27. נבהיר אפוא שאיננו מתנגדים באופן עקרוני וגורף לכל תוספת של יחידות דיור בשכונה. ההתנגדות נוגעת להיקף התוספת, לאופן פריסתה במרחב ולהשפעתה על האופי האורבני והמרקם השכונתי.

(ד) הערות נוספות

מבלי לגרוע מכלל הטענות המפורטות לעיל, מובאים להלן מספר תיקונים מתחייבים בתוכנית, ככל שזו תידון לגופה.

28. **הפרשה למסחר** : בהתאם להוראות הוועדה המחוזית הוקצה בבניין המתוכנן שטח למסחר זעיר המוגדר כשטח למסחר/תעסוקה, בהיקף של כ-60 מ"ר, בחזית הפונה לרחוב בורלא. אנו מתנגדים להחלטה זו מן הטעמים הבאים :

28.1. רחוב בורלא אינו רחוב מסחרי. רחוב בורלא אינו רחוב מסחרי ואינו מיועד לשימושים מסחריים. לשכונה קיים מרכז מסחרי ייעודי אחד, אשר בו אמורות להתרכז פונקציות המסחר והשירות. החדרת שימושים מסחריים לרחוב שאינו מיועד לכך מהווה שינוי אופי הרחוב והשכונה על כל המשתמע מכך.

28.2. השלכות תחבורתיות ותפעוליות שלא נבחנו. למעט ההתניה שבמקום לא יופעלו עסקי ביטוח, יוכל לפעול בשטח המוצע כמעט כל סוג של מסחר קמעונאי. פעילות כזו תגרור עצירות תדירות של משאיות אספקה לצורך פריקה וטעינה וזאת על רחוב דרמסלולי צר ובעל נתיב אחד לכל כיוון שיגרום לעיכובי תנועה, לפגיעה בבטיחות ולהיווצרות מפגעים ומטרדים לכלל משתמשי הדרך. מפרץ חניה שאמור כביכול לתת מענה לכך, לא ימנע את המטרדים הללו. כל ההשלכות הללו לא נבחנו במסגרת התכנית.

28.3. השלכות תקדימיות על ייעודי הרחוב. אנו מבקשים מהוועדה להבהיר האם משמעות ההחלטה היא שינוי ייעודו של רחוב בורלא לרחוב מסחרי, והאם כתוצאה מכך יוכלו כלל בעלי הנכסים לאורך הרחוב – במבנים נמוכים וגבוהים כאחד – לפתוח בבנייניהם ובחצרונותיהם בתי עסק. אם כן, מדובר בשינוי ייעוד של רחוב שלם, ולא בהחלטה נקודתית, עם השלכות מהותיות על דפוסי השימוש, התנועה, החניה והחיים השכונתיים.

ושוב, גם בסוגיה זו – כמו ביתר ההיבטים – ההחלטה שהתקבלה על-ידי הוועדה המחוזית לא בחנה כלל את השלכותיה הרחבות מעבר לבניין הבודד. מדובר בהחלטה תקדימית בעלת השלכות רחבות היקף. למיטב ידיעתנו, להחלטה זו לא קדמה כל עבודת מטה, ולא התקיים כל תהליך תכנוני כולל הבוחן את האפשרות לקדם שימושים מסחריים לאורך הרחוב. לא הוצגה כל מדיניות תכנונית בנושא זה, לא נערכה בחינה של ההשלכות, ולא התקיים שיח קהילתי או הליך שיתוף ציבור, כמתחייב משינוי מהותי מסוג זה. בשל כל אלו אנו דורשים לבטל את ההפרשה למסחר/תעסוקה בתוכנית.

29. עומסי חניה: נקדים ונאמר, שהשכונה כולה, ובפרט האזור סביב נווה שאנן 20 (רחובות בורלא, נווה שאנן ושמי), סובלים כיום ממצוקת חניה חמורה ומתמשכת. כל העמסה נוספת על המצב הקיים היא בלתי סבירה, בלתי נסבלת ובלתי קבילה מכל בחינה תכנונית, תחבורתית וציבורית. משום כך, אנו מתנגדים נחרצות לתקן החניה המופחת המוצע בתוכנית. התקן המופחת שנקבע הוא בניגוד לתקן המחייב שנקבע בתב"ע 5166. על פי תב"ע זו, שכונת ניות מוגדרת לצורכי תקני חניה כ"איזור תקן חניה גבוה" המחייב להקצות לכל דירה שהיא מעל 95 מ"ר – 2 מקומות חניה. בניגוד לכך, התוכנית מציעה תקן חניה של 1.8:1 לדירות אלו.

בהינתן מצב החניה הקיים בשכונת ניות – מצב של מחסור קשה ומתמשך – הפחתת תקן החניה איננה אפשרית כלל. יתרה מזו, אפילו עמידה מלאה בתקן הקיים לא תספק מענה אמיתי לצרכי החניה הצפויים, משום שבפועל גם הוא אינו משקף את הביקושים הריאליים לחניה בשכונה. המספר הרב של יחידות דיור, האורחים והספקים הצפויים להגיע לבניין כמו גם המשתמשים במסחר ובחלל הציבורי, יחריף את מצב החניה הסובלת כבר היום מהיצע חניה חסר באופן קיצוני.

להחלטה זו לא ניתנה שום הצדקה מקצועית. ההיפך הוא הנכון. הסיבה לסטייה מהתקן היא כלכלית בלבד: תמליל הדיון בוועדה המחוזית מלמד כי הסטייה מן התקן אינה נובעת משיקול

תכנוני אלא משיקול כלכלי של היזם שטען כי עמידה בתקן (שתחייב אותו לייצר עוד 12-13 מקומות חניה בתת קרקע), תפגע ברווחיותו. אין הצדקה לאשר סטייה מתקן חניה מחייב מטעמים אלו.

יודגש שהפחתת התקן נעשתה בניגוד לעמדת הוועדה המקומית שהמליצה להקפיד על התקן הגבוה מהטעם ש"התוכנית לא נמצאת בקרבה למערכת הסעת המונים, לכן יש להציע את פתרון החניה בתחום המגרש בתת הקרקע באופן מלא ועל פי תקן, הדגש הוא על פי תקן וללא הפחתה של התקן" (תמליל הוועדה המחוזית מיום 23.2.25, עמ' 81).

כפי שכבר נכתב קודם לכן, ההסכם שנחתם בין היזם לדיירים קובע כי לכל דירה יוקצה מקום חניה אחד בלבד, למרות שעל פי התקן נדרש להקצות שני מקומות חניה לכל דירה. אמנם ההסכמים החוזיים בין היזם לדיירים הם עניינם של הצדדים, אולם במקרה זה החסר אינו "נשאר בתוך המבנה" אלא יגולגל אל המרחב הציבורי ויתורגם לחניה על חשבון מקומות החניה הציבוריים בשכונה. ראוי להדגיש: תקני חניה לא נועדו לשרת אינטרסים של בעלי דירות אלא כלי תכנוני להסדרת החניה עבור כלל הציבור.

גם תקן החניה לאורחים שנקבע ל 10% ממספר יחידות הדיור בוודאי אינו סביר ואינו ריאלי וכלל גם לא ברור על פי נקבע. לשם השוואה, ברחוב שמי 10, בניין בו 32 יחידות דיור, הוקצו 8 מקומות חניה לאורחים על פי התקן (25%). ברור שמספר חניות אורחים קטן, כמתוכנן בנווה שאנן 20, משמעותו היא אחת: פחות ופחות חניות לציבור הדיירים בבניינים הסמוכים.

מכל אלו עולה שבמקום שהתוכנית תספק פתרון חניה מלא בשטח המגרש, נדרש הציבור "לספוג" את השלכותיה במרחב הציבורי. אנו מתנגדים לכך בכל תוקף ודורשים מהוועדה לקבוע את מספר החניות הנדרש על פי התקנים ולא להפחית מהם. כדאי אולי לשוב ולהזכיר כאן שאחת הסיבות שהוצגו לקידום התכנית הייתה "הורדת עומסי החניה אל מתחת לקרקע". מן הראוי שלפחות את זה התוכנית אכן תממש.

30. **סתירה בנתוני מספר מקומות החניה:** אנו מבקשים להביא לתשומת לב הוועדה קיומה של סתירה מהותית וחוסר עקביות בין הנתונים המוצגים במסמכי התכנון לעומת המצב בפועל.

בבדיקת השמאי, עליה מסתמכת הוועדה במסגרת בחינת כדאיות התכנית, מצוין כי כל אחד מהדיירים הנוכחיים יקבל שני מקומות חניה, למעט שלושה חריגים (חוות דעת כלכלית, עמ' 36).. מידע זה, כך נראה, נמסר לשמאי מטעם היזמים ומהווה חלק אינטגרלי מהנחות הבדיקה הכלכלית. נמסר גם שאחת מהנחות היסוד עליה מבוססת הערכת השמאי היא שהחניה הקרקעית היא לפי התקן (סעיף 14.4). מאידך, ידוע לנו כי בהסכם המחייב שנחתם בין הדיירים לבין היזם, מובטח לכל דייר מקום חניה אחד בלבד ובמידה ויתאפשר, יוכלו הדיירים לקנות מהיזם מקום חניה נוסף. מדובר בנתון סותר שיש לו משמעות תכנונית, כלכלית ומעשית.

בנסיבות אלה, אנו מבקשים מהוועדה לבחון האם בבדיקת הכדאיות נשענת על נתוני אמת, והאם הצגת נתונים בלתי תואמים פוגעת בתוקף תוצאותיה, וכן להבהיר האם מצב זה עומד בדרישות הדין והתכנון, לרבות בנושא שקיפות כלפי דיירים וציבור. למיטב הבנתנו, סתירה מסוג זה אינה קבילה, שכן היא מעמידה את הוועדה בפני תמונה תכנונית-כלכלית שאינה תואמת את המציאות בפועל.

31. **"עומס תנועתי:** רחוב בורלא סובל כבר שנים מעומסי תנועה משמעותיים במשך שעות רבות של היום, ובעיקר בשעות 07:00–09:00 בבוקר ובין 15:00–18:00 אחר הצהריים. עומסים אלה פוגעים הן בתושבי השכונה והן במשתמשי הדרך בעיר בכלל.

למרות זאת, היבט זה לא נבחן כלל במסגרת התכנית, לא הוצג סקר או ניתוח תחבורתי כלשהו הבוחן את ההשלכות הצפויות של תוספת יחידות הדיור, השימושים הציבוריים והמסחריים, או שינוי דפוסי התנועה והחניה במרחב. לפיכך, אנו דורשים כי טרם קבלת החלטה כלשהי תיערך בדיקה תחבורתית מלאה לבחינת ההשפעות של התכנית על דפוסי התנועה ברחוב בורלא ובסביבתו.

32. **תיקון טעות:** בהזדמנות זו יש לתקן טעות שהועלתה בטיעוני היזמים במהלך הדיון: נטען כי הדרך העוברת לאורך שמי 10 היא כביש פרטי. טענה זו שגויה. בפועל, מדובר בדרך ציבורית לכל דבר ועניין, החוצה את השצ"פ שממזרח למבנה ומהווה חלק ממנו. הסטטוס התכנוני של דרך זו מוגדר כ"דרך משולבת", ולא כ"דרך פרטית". (תמליל הוועדה המחוזית מיום 23.2.27, עמ' 82).

פרק III – סיכום

התוכנית מוצגת כחריגה נקודתית מהמדיניות התכנונית של הוועדה המחוזית בירושלים המגדירה את השכונה כאיזור לא לציפוף (תכנית מתאר 2000), אך בפועל מדובר בתקדים תכנוני מרחיק לכת ופוגעני. קידום "התחדשות עירונית" בהיקף כזה, בעל השלכות רחבות החורגות מתחום המגרש הבודד, בתוך אזור לא לציפוף, וללא הצדקה ציבורית אמיתית וללא תהליך תכנוני מסודר, הוא שינוי מדיניות במסווה של תוכנית נקודתית – ואנו מתנגדים לו בתוקף.

מכל הסיבות שצוינו לעיל, על הוועדה המחוזית לדחות את התוכנית.

אנו מודים מראש על התייחסות הוועדה למסמך התנגדות ומבקשים לקבל הזמנה לדיון בהתנגדויות במייל Rmali1@bezeqint.net, על מנת להגיע ולהציג לפני הוועדה את טענותינו בפני הוועדה.

המתנגדים שומרים על זכותם להעלות בוועדה טיעונים נוספים.

חתימה



מלי ריף, בשם המתנגדים

תצהיר

אני, החתומה מטה, מלי רייף, ת.ז. 053471090, לאחר שהוזהרתי לומר את האמת אחרת אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק מצהיר בזאת לאמור:

1. אני גרה ברחוב נווה שאנן 4, ירושלים

2. הנני נותנת תצהירי זה לאימות העובדות הכלולות בהתנגדות שהוגשה לתוכנית 101-1307255

3. הנני מצהירה כי כל העובדות האמורות בכתב ההתנגדות הינן נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמיתי.

הנני מצהירה כי זה שמי וזו חתימתי וכי תוכן תצהירי אמת.



היום 27.1.26 הופיעה בפני גב' מלי רייף, שזיהיתי אותה לפי ת.ז. 053471090 ולאחר שהוזהרתי לומר את האמת אחרת תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישרה נכונות תצהירה וחתמה עליו בפני.

י-י חיימי ארנריקט, עו"ד
Yanatan Haimi Erenriect
מ.ר. 0617925
4 Berkowitz St. Tel Aviv 6100000

רשימת המצטרפים להתנגדות

שם פרטי	שם משפחה	מספר תעודת זהות	כתובת	כתובת מייל	
קרן	אביב מידן	11946423	יצחק שמי 8	kbogoch@gmail.com	1
גיורא	אבידר	51374478	ניות 58	giorag155@gmail.com	2
יעל	אבירם	200313948	יצחק שמי 10, ניות	misunderstoodbird@gmail.com	3
רועי	אבל	36010866	בורלא 24, דירה 23, ירושלים	royabel1979@gmail.com	4
שוש	אברבוק	54584032	יצחק שמי 10 ב'	sushi@gmail.com4	5
אדוארד	אברבוק	17239476	רח' יצחק שמי 10	edwaver@gmail.com	6
עדן	אברבוק	302912035	אפ"ק 8	lechatfrançais@gmail.com	7
הילה	אברהמי	32079618	נווה שאנן 29	hilazid@gmail.com	8
אשר	אור-נוי	42196691	בורלא 9	ornoy@cc.huji.ac.il	9
אפרת	אורן	32920753	בורלא 24 ירושלים	efrat.botvin@gmail.com	10
הדר	אזולאי	201655339	יצחק שמי 8	shahar.hadar11@gmail.com	11
אלנה	אילאדי	341225373	אלזה 3 דירה 4 ירושלים	elenailadi0y07@gmail.com	12
עירית	אילון	32454530	אברהם גרנות 3 ב	eilon.irit@gmail.com	13
לילי	אילון	69500486	ניות 16	lilieylon8@gmail.com	14
שירן	אלון	203083480	דוידסון 12	shirans77@gmail.com	15
מזל	אלון	50628783	שמי יצחק 10 כניסה א דירה 23	mazalalon51@gmail.com	16
איה	אלידע	33740036	יהודה בורלא 22	aya.elyada@mail.huji.ac.il	17
ישי	אלידע	38274502	בורלא יהודה 22 דירה 11	yishaie@gmail.com	18
עמנואל בן	אנגלהרד	11324555	אברהם גרנות 4/ב3	benengelhard@gmail.com	19
לבנת	אסולין הקר	33596826	בורלא 24	livnatassulin@gmail.com	20
איה	ארד אלישע	36772697	נווה שאנן 18	aya.arad@gmail.com	21
דורי	ארדיסון	201202934	נוה שאנן 25 ג	doriardisson@gmail.com	22
מירה	ארדיסון	315529933	נוה שאנן 25ג'	mirardisson@gmail.com	23
מיכל	ארזי	32420804	ניות 50 ירושלים	elrazins3@gmail.com	24
שחר	ארזי	25518083	נווה שאנן 29	shahar.arzy@gmail.com	25
מאיר	ארזי כהן	55709380	ניות 50	elrazins1@gmail.com	26
רותם	ארנרייך	36831006	נוה שאנן ירושלים	tamtam.er@gmail.com	27
מרדכי	בוטבין	33948803	יהודה בורלא 24, ירושלים	moti.botvin@gmail.com	28
עידית	בלוך	25130840	אלזה 7 שכונת ניות ירושלים	amir.idit@gmail.com	29
אריק	בלום	59804062	ניות 38	blum.arik@gmail.com	30
יעל	בלום	38824652	יהודה בורלא 20	yael.ringel.blum@gmail.com	31
יואל	בלנקט	13665997	נווה שאנן 16, ירושלים	joel.blankett@gmail.com	32
נתן	בלנקט	300505443	אברהם גרנות 3	nblankett@gmail.com	33
ציפי	בן-דב	3311826	בורלא 20	bdtstipi@yahoo.com	34
הדס	בן אליהו	34957100	דוידסון 10, ניות ירושלים	hadasbe.yated@gmail.com	35
עדן	בן אליהו	207048778	השופט חיים כהן	edenbeneliah@gmail.com	36
מאיר	בן דב	5804414	בורלא 20	orischarfman@gmail.com	37
רועי	בן יוסף	307920116	דוידזון 4, ירושלים	rbenjos@gmail.com	38
סייד	בן צבי	51150902	נווה שאנן 8	sadieab22@gmail.com	39
אביה	בן צבי	34603381	גבעת חיים מאוחד	aviyaben@gmail.com	40
מירה	בנית	54743307	יצחק שמי 10, ניות	mirabanit@gmail.com	41
יהודה	בנית	51163434	יצחק שמי 10/30, ירושלים	banityehuda123@gmail.com	42
שירי	בנית מזרחי	36897494	שמי 10, ירושלים	shiribanit@gmail.com	43
רן	בנית מזרחי	200289254	יצחק שמי 10	ranbanit@gmail.com	44
לירון	בנית ששון	40700189	שמי 10	lbanit@gmail.com	45

שם פרטי	שם משפחה	מספר תעודת זהות	כתובת	כתובת מייל	
נויה	בק	327736484	מיכאלסון 14	nnoyaback918@gmail.com	46
דרור	בקל	54497987	נווה שאנן 2	drbkl@gmail.com	47
רבקה	בקנשטיין	36952257	יצחק שמי 10א 26	rivkabekenstein@gmail.com	48
טל	בר-דור	33365529	בורלא 26	tbardor@gmail.com	49
מיכל	בר-דור רימון	40650509	אנגל 37 כפר סבא	bardorm@gmail.com	50
מרים	בר אור	30523518	יצחק שמי 8 ב' ניוט ירושלים	barorr@gmail.com	51
יואל	בר דור	75663	בורלא יהודה 26 נוה גרנות	ybardor@gmail.com	52
יהודית	בר דור	474783	רחוב בורלא יהודה 26	jbardor1@gmail.com	53
יונתן	בר טור	215960048	יצחק שמי 10א	yonathanbart@gmail.com	54
שרית	ברדיצ'בסקי	204238612	יצחק שמי 2	saritlo@mekifgilo.co.il	55
אברהם	ברוס	69974814	נווה שאנן 12 ירושלים	bebs.nadine@gmail.com	56
נעמה	ברטוב	31902885	ניות 14, ירושלים	naamabartov@gmail.com	57
רן	ברטוב	31797160	ניות 14	ranbartov@gmail.com	58
משה	ברייער	316331354	נווה שאנן 29	moshe1br@gmail.com	59
טל	ברייער	315770578	נווה שאנן 29	tbd199510@gmail.com	60
חנה	ברמץ	3117363	אביזוהר 8	hanabarmatz@gmail.com	61
גילה	ברנד	12626065	יהודה בורלא 21	gilarebecca@gmail.com	62
יעל	ברנהולץ	3117397	טשרניחובסקי 15 ירושלים	yaelbar92581@gmail.com	63
אורן	ברק	13213210	ניות 22 ירושלים	oren.barak1@mail.huji.ac.il	64
אורנה	ברק	27822956	ניות 22 ירושלים	orna.barak@mail.huji.ac.il	65
גיא	ברק	325846145	ניות 22	ggqqgg001100@gmail.com	66
פז	ברק	209885318	ניות 22	pazitbarak@gmail.com	67
אמנון	ברק	5616255	נווה שאנן 29	amnon@mail.huji.ac.il	68
עדי	ברק	16540072	ניות 22	adeebaraks@gmail.com	69
אילנה	ברקון	16780546	בורלא 18	lenaberkun@gmail.com	70
נועם	ברקון	322276718	דוידסון 17	noamberkun@gmail.com	71
יעקב	ברקון	16962235	דוידסון 17	yackovb@gmail.com	72
יעל	בש	15662406	שמי יצחק 10	snuby8@gmail.com	73
הדס	בש	217719616	יצחק שמי 10 כניסה ב	hadasmalca@gmail.com	74
שלומי	בש	39269816	שמי יצחק 10 ב	shlomtz8@gmail.com	75
אביעד	בש	205551898	אלזה 3	aviadbasch@gmail.com	76
דניאל צבי	בש	317727519	רחוב השיירות 24, ירושלים	danielzbasch@gmail.com	77
אוריאל	בש	318632767	בורוכוב 31 רעננה	uba302@gmail.com	78
דפנה	גוטמן	54855812	רחוב ניות 58 ירושלים	daphnag@avidarweb.com	79
ישראל	גולדברג	903542	בורלא 26 ירושלים	israelgoldberg1122@gmail.com	80
גיא	גולדברג	36259802	שמי יצחק 10ב ירושלים	g.goldberg1979@gmail.com	81
מיתקה	גולוב	54250709	נווה שאנן 2 ירושלים	mitka.golub@gmail.com	82
ג'ון	גולוב	304069438	נווה שאנן 2	john.golub@gmail.com	83
אמיתי	גולוב	0	Berlin 10965, Katzbachstr	amitaigolub@gmail.com	84
קרן	גולוב	302127147	קייזר פרידריך 5, ברלין, גרמניה	karengolub@gmail.com	85
בשמת	גולוב	305382913	a, Berlin7 Heubnerweg	bosmatg@gmail.com	86
עדיה	גורדון	217284777	נווה שאנן 29	gordonadaya@gmail.com	87
לירן	גורדון	36035814	דוידסון 10 ירושלים	lirangordon@gmail.com	88
טטיענה	גורליק	347955072	יצחק שמי 10/13, ירושלים	tanya.gorelik@gmail.com	89
מילה רות	גיטלין	329727051	יצחק שמי10ב	mgitlin12@gmail.com	90

שם פרטי	שם משפחה	מספר תעודת זהות	כתובת	כתובת מייל
91	איתן	גלאי	16438129	egalai@gmail.com
92	דרור	גלבוע	39864285	dgilboa@gmail.com
93	אנסטסיה	גלזנובה	326862430	glazanova@gmail.com
94	מיכאל	גנור	69284461	msganor@gmail.com
95	דבורה	גרא	12618303	deborah.gera@mail.huji.ac.il
96	דב	גרא	189738	dovgera@gmail.com
97	אתי	גרנות	1093871	ettiegranot@gmail.com
98	נאוה	דה שליט	51813491	navah.deshalit@gmail.com
99	ליה	דוד	53086203	lia175@gmail.com
100	אילי	דורון	204670715	illy.do5@gmail.com
101	אביקם	דר	55629760	dar.avikam@gmail.com
102	רות	דר	56177835	ruthdar@gmail.com
103	גולן	הורביץ	9603064	gogi.07he@gmail.com
104	נעמי	הייטון	346264260	hayton613@gmail.com
105	הילית	הירשברג	28642312	hihow0319@gmail.com
106	האנורד	הירשברג	313781882	hhirschberg@gmail.com
107	תליה	הירשמן	59840785	talia.kniet@gmail.com
108	אלכס	הלל	303976806	agileles@gmail.com
109	איתמר	הראל	40123390	itamarharel1980@gmail.com
110	יואב	הרשקוביץ	300074465	hershko99@gmail.com
111	בנימין	ווייס	12080131	benjamin.weiss1@mail.huji.ac.il
112	ברכה	ווייס	3132362	bracha.weiss@gmail.com
113	מיכאל	ויזל	54930425	mw526828@gmail.com
114	שרית	ויזל	58457243	saritw07@gmail.com
115	עופר	ויזר	57207417	oferwiser@gmail.com
116	אילאיל	וייזר	28644433	ililwiserbarak@gmail.com
117	רוני	וייס	214260531	roneweiss@gmail.com
118	עדי	וייס	329229074	adeeweiss@gmail.com
119	יאיר	וייס	12249009	yairbackup@gmail.com
120	רותם	וייס	24182925	weissrotem@gmail.com
121	גיל	וייס	209728302	gealweiss@gmail.com
122	אנגילה	וייסמל	16713960	angelaw1957@gmail.com
123	מיכל	וייסמן	22932271	michalweisman67@gmail.com
124	אירינה	ורחוגלייד	336389911	irinapina74@gmail.com
125	גל	זגרונ	34046862	gal.zagron@gmail.com
126	שי	זזון	21994512	vitamincaferam@gmail.com
127	מאי	זזון	316213214	maymal1010@gmail.com
128	עינב	זיו אילון	39928775	einav.zivayalon@gmail.com
129	עמי	זילבמן	25770538	amizilb@gmail.com
130	דבורה	זילבר	55633713	silberdeb@gmail.com
131	חיים	זילבר	54928742	silber1958@gmail.com
132	נטע	זילבר	211355284	neta.zilber2@gmail.com
133	עומר	זילבר	301124616	omersilber@gmail.com
134	אורי	זילבר	305413676	urisilber1@gmail.com
135	רחלי	זילבר	300520442	rshefer@gmail.com

שם פרטי	שם משפחה	מספר תעודת זהות	כתובת	כתובת מייל	
איתי	זיסנווין	325568772	יצחק שמי 8	itaizis3@gmail.com	136
יואל	זיסנווין	17203688	יצחק שמי 8	joel.zisenwine@gmail.com	137
יואב	זקן	57390064	אלזה 6 דירה 4	yoav.zaken1@gmail.com	138
סיגלית	זקן	59144493	אלזה 6	sigalz40@gmail.com	139
מאיה	זקן	208308288	אלזה 6/4	mayazaken3@gmail.com	140
עומר	זקן	203713938	אלזה 6	omerzaken@gmail.com	141
נדב	חדד	207635848	עתניאל	nadav749@gmail.com	142
רוני	חובב	27420801	בורלא 26, ירושלים	ronihovav@yahoo.com	143
ראדה	חסיסי	36444644	יהודה בורלא 20	radahalabi@gmail.com	144
איתי	חרוש	40914509	יצחק שמי 10	itayh.mail@gmail.com	145
שהם	חשן-הלל	60110995	אלזה 7, ניות ירושלים	shohamch@gmail.com	146
עמית	טובי	31590706	גרנות 3	amit.tubi@mail.huji.ac.il	147
אן רוז	טייבר	348024520	10ב יצחק שמי, ניות	nechama.taber@gmail.com	148
הוברד	טייבר	348025412	רחוב יצחק שמי B10 דירה 4	hwtaber18@gmail.com	149
צבי	יגנדורף	12298378	בורלא 22	zvijagendorf@gmail.com	150
מורן	יהב	43395755	יצחק שמי 10, כניסה ב	moranyahav27@gmail.com	151
יאיר	יוגל	18374	בורלא 21 ירושלים	yogelyair@gmail.com	152
בת שבע	יושע	842682	בורלא 24	yair.yosha@gmail.com	153
אודליה	ינון	29413606	בורלא יהודה 26	yinonodelya@gmail.com	154
צורית	יעיר	39125331	מיכאלסון 4 ניות	tzurili@gmail.com	155
יעלי	יעקבי גלס	39324455	אלזה 1 ירושלים	yael.j.g@gmail.com	156
אסתר	ירון	51285146	שמי יצחק 10 ירושלים	ewyaron@gmail.com	157
גד	ירון	50835529	שמי יצחק 10 א דירה 19	gadyaron@gmail.com	158
גיל	ישראלי	59183483	שמי יצחק 10 דירה 18 ירושלים	gilisraeli1305@gmail.com	159
נרית	ישראלי	23874779	יצחק שמי 10 כניסה א דירה 18	niritis2201@gmail.com	160
טל	ישראלי	322339029	יצחק שמי 10 ירושלים	talisraeli2001@gmail.com	161
גילי	ישראלי	209707389	יצחק שמי 10	gillibarzilay7@gmail.com	162
נפתלי	ישראלי	17191651	דוידסון 18	naftally@gmail.com	163
אליעזר	ישראלי	197491	אלזה 4 דירה 3 ניות ירושלים	ezer.israeli@gmail.com	164
שירה	כ	206897100	יצחק שמי 10, ירושלים	shira775722@gmail.com	165
חנה	כהן	1397066	נוה שאנן 29 ירושלים	hannajr@gmail.com	166
בועז	כהן	59834820	אלזה 12 ירושלים	boazco200@gmail.com	167
רלוקה	כהן	303600829	יהודה בורלא 26/26	raluks24@gmail.com	168
יערה	כהן	213936123	יהודה בורלא 25	yaarac10@gmail.com	169
לאה	כהן	51898708	נווה שאנן 15	cohen.aya@gmail.com	170
ורד	כוחאי	24294837	ניות 2	veredco2000@gmail.com	171
גדעון	כליף	303036412	בורלא יהודה 26	gidi.kalif@gmail.com	172
עדי	כספי	34469452	בורלא 26 ירושלים	caspi.adi@gmail.com	173
גיא	כץ	301062063	בורלא 24	katz911@gmail.com	174
שריה	כרמלי	24956161	יצחק שמי 10 ירושלים	srayac@gmail.com	175
ישראל	כרמלי	324194240	ירושלים יצחק שמי 10	israelic5@googlemail.com	176
נעמה	כרמלי	207496589	יצחק שמי 10 ירושלים	naama.m.carmeli@gmail.com	177
חגית	כרמלי	25712340	שמי יצחק 10א	chagit@ots.org.il	178
עירית	כתב	30522288	רחוב יצחק שמי 8 ניות	iritkatav50@gmail.com	179
צבי	כתב	49370745	רחוב יצחק שמי 8 ירושלים	zvikk48@gmail.com	180

שם פרטי	שם משפחה	מספר תעודת זהות	כתובת	כתובת מייל
רבקה	לאופר	204323851	נוה שאנן 11	rvkstrauss@gmail.com
שעיה	לב	13171095	שמי יצחק 8/15	shayal@ekmd.huji.ac.il
אהוד	לבל	59185116	דוידזון 12 ירושלים	ehudlebel@gmail.com
עמליה	לוי	213525397	נווה שאנן 2	amalialevy02@gmail.com
פרנססקה	לוי שפר	17566084	יצחק שמי 10 ב, דירה 5	flevischaffer@gmail.com
רחל	לוינסטיין	471102	אברהם גרנות 3 א	yon.loe@gmail.com
בברלי	לופלד		יהודה בורלא 24	bevluch@gmail.com
פיליפ	לזרוביץ	68813302	יצחק שמי 10 דירה 22	lazarovicphilip92@gmail.com
ינינה	לזרוביץ	14596894	יצחק שמי 10א דירה 22 ניות	kapitkovskyte@gmail.com
יואב	ליבנה	17941311	יצחק שמי 10, ירושלים	yoavico@gmail.com
הרמן	ליטמן	12536462	נווה שאנן 29, ירושלים	herman.litman10@gmail.com
תמר	ליכט	28054831	בורלא 25	tamarlicht@gmail.com
אורי	ליכט	325200764	יהודה בורלא 25	urilicht350@gmail.com
נטע	לרמן	38758322	יצחק שמי 10 דירה 24	lermanneta@gmail.com
רועי	לשם	25747478	מיכאלסון 12 ירושלים	leshem.roi@gmail.com
עדן	מ	305576498	שופט חיים כהן 2	edenmalka9999@gmail.com
לאה	מגדל	58888157	ניות 34	lemigdal@gmail.com
יונתן	מגדל	311604276	ניות 34	yonm13@gmail.com
לורה	מדיוני	345906937	יצחק שמי 10 ב	lauramedioni2000@gmail.com
קרן	מדינה	315773713	הרב ברלין 39	kerenhalfon@gmail.com
אבינועם	מוגילנר	309865079	אברה גרנות 3 ב 1	avinoammogilner@gmail.com
אביטל	מור	64983125	בורלא 11	avital5982@gmail.com
רעיה	מורג	52650561	נווה שאנן 25	raya.morag@mail.huji.ac.il
אריאל	מורלי	39988191	בורלא 24	arielmorali1@gmail.com
יהוא	מורן	36135697	מיכאלסון 14 ירושלים	yehumoran@gmail.com
טל	מושקוביץ	36792760	מחנה טלי	tal.silber@gmail.com
יונתן	מושקוביץ	36912525	עין עבדת 37 מחנה טלי	yonatanmoshko@gmail.com
מיה	מזרחי	11946431	יצחק שמי 10	maya.healthpsycho@gmail.com
עידו	מזרחי	38425997	יצחק שמי 10	idomiz17@gmail.com
יעל	מילגרם	15319650	מיכאלסון 14	yaelmilgrom@gmail.com
טליה	מילוא	311216139	יהודה בורלא 20, ניות	talyabachner@gmail.com
שי	מלצר	25600966	ניות 58	melcers@gmail.com
אהרון	מלצר	1278134	ניות 58	amelcer@gmail.com
אן	מלצר	13673272	ניות 58, ירושלים	anniemelcer@gmail.com
חמוטל	מנשהוף	21547724	גרנות 3, ירושלים	hamulat@gmail.com
אמיר	מנשהוף	34690420	גרנות 3 ה' ירושלים	susitasoul@gmail.com
תמר	מרגליות-כהן	29516358	יהודה בורלא 25	tamargal@hotmail.com
ורה	מרי	345028963	מיכאלסון 14	veramary66@gmail.com
אראל	משגב	206999203	יצחק שמי 10	erelmis333@gmail.com
אמיר	נאור	66514316	דוידסון 14	amirnaor777@gmail.com
קרן	נבון כהן	300905006	נווה שאנן 19	kerenhaze@gmail.com
דפנה	נחמני	39990908	יצחק שמי 10א	daph.mani@gmail.com
ליאורה	נחמני	50185842	יצחק שמי 10א	ronlora50@gmail.com
אורי	נחמני	15318793	יצחק שמי 10א	orinhm@gmail.com
עופר	ניימן	28054302	בורלא 21	ofern321@gmail.com

שם פרטי	שם משפחה	מספר תעודת זהות	כתובת	כתובת מייל
גילה	נימן	9993239	בורלא 21 ירושלים	gilaneiman@gmail.com
בני	ניר	65242364	יצחק שמי 10	beninir1@gmail.com
אושרת	ניר	27226554	בורלא יהודה 26	oshtratnir27@gmail.com
עומר	נצר	66402462	דוידסון 2 ב' דירה 3	onetzer1@gmail.com
נעמה	נצרותי גורדון	31426760	נוה שאנן 29	naamanaz@gmail.com
כפיר	נתנאל	34203554	בורלא 24	kfirn78@gmail.com
מעין	נתנאל	326188000	יצחק שמי 10	wlpntprhzhzwrh@gmail.com
משה	סידס	0	יצחק שמי 10 כניסה ב' דירה 3	moshe.sidis@gmail.com
בני	סיוון	50633916	יצחק שמי 10 א'	bennysivan@gmail.com
נעם	סיון	326385150	יהודה בורלא 20	sivannoam@gmail.com1
אילנה	סיון	50625581	רחוב יצחק שמי 10	sivan.ilana@gmail.com
מיכל	סימביץ אטקס	27351329	יצחק שמי 6	michal.simovitch@gmail.com
דוד	סימן טוב	56160146	נוה שאנן 29	davidst3315@gmail.com
אורית	סן-גופטה ארדיסון	55470504	נווה שאנן 25 ג'	orit.sen@gmail.com
יפתח	סנג'רו	208501122	יהודה בורלא 24	yiftach.sangero@gmail.com
אלונה	ספיר	310642939	אלזה 7 דירה 8 ירושלים	rentsapir@gmail.com
חנה	ספיר	337754832	שמי יצחק 2	channah.sapir@gmail.com
רון	ספיר	1011378	אלזה 7 דירה 8 ירושלים	ronsapir12@gmail.com
טל	סרפוס	34851840	בורלא 22	tserphos@gmail.com
אורי	עדן	200552453	יצחק שמי 10 דירה 24	urieden123@gmail.com
חנה	עדן	21890538	יצחק שמי 10	hannahgoldberg10@gmail.com
רועי	עמיר	66391194	בורלא יהודה 20	roydamir@gmail.com
עמיחי	עמית	37200524	יצחק שמי 8, ירושלים	amichaiamit@gmail.com
יעל	עמית פרייס	205665110	חיים בג'איו 4 ירושלים	yael.amitai.preiss@gmail.com
כרמלה	ענבר	6319941	י. בורלא 24. דירה 4 ירושלים.	herzl.inbar@gmail.com
תמר	ענתבי רוטמן	24450819	נאות 18	tamararch40@gmail.com
סער	פאר	28589570	נווה שאנן 29, ירושלים	saarpeer@gmail.com
מיה	פוליצר	26527747	בורלא 20 דירה 17 ירושלים	mayapolizer@gmail.com
פרנק	פולק	69128510	יהודה בורלא 26.7	gmail.com@6918325
סילבה	פולק	13109038	יהודה בורלא 26/7	sylviaopol77@gmail.com
עמית	פונדיק	33828492	יהודה בורלא 22 דירה 26	amit.pundik@googlemail.com
דניאלה	פיינגולד	15415631	בורלא 20 ירושלים	dani.fain@gmail.com
אריאלה	פינטו	31823750	יצחק שמי 10, נאות	arielalevypinto@gmail.com
יצחק	פינסון	307078055	יצחק שמי 10 דירה 8	iddpiddp@gmail.com
טליה	פינקל	31382788	מיכאלסון 14 ירושלים	animotek78@gmail.com
דפנה	פיקלר	38751426	בורלא 21, ירושלים	dafnaf@gmail.com
בר	פלד	26591941	דוידסון 6	peled.bar@gmail.com
יעל	פלדי	59175802	דוידסון 19/4 ירושלים	yaelpaldi@gmail.com
שיקמה	פנירי	302114582	אלזה 5	shikmma@gmail.com
מלכה	פסטינגר	17183047	נווה שאנן 7	malkafest@gmail.com
גל	פרידמן	301739926	נאות 10	galfriedman9@gmail.com
מיכל	פתאל	36388296	שמעוני, ירושלים	michal.fattal@gmail.com
מיכאל	צור	53359014	דוידסון 8 ירושלים	tsurmich@netvision.net.il
ששון	צמח	66404716	נווה שאנן	sassonze@gmail.com
שרי	צפריר	9927377	בורלא 24	tsarait@gmail.com

שם פרטי	שם משפחה	מספר תעודת זהות	כתובת	כתובת מייל	
271	לובה	קוסמן	304271505	מיכאלסון 10, ירושלים	luba818391@gmail.com
272	בתייה	קופיץ	50243781	יהודה בורלא 24	batiakupits@gmail.com
273	עפרה	קוזץ	52105418	דוידזון 2 ניות ירושלים	ofrakotz@gmail.com
274	נתנאל	קימיאגרב	323883728	יצחק שמי 10 כניסה ב'	netanel33116@gmail.com
275	צילה	קיצלס	64885023	רח יצחק שמי 6	cila.kizcales@gmail.com
276	תמר	קלהורה פונדיק	31802390	בורלא יהודה 22	calahora@gmail.com
277	מרים	קלויזנר	12437489	רחוב בורלא 22 ירושלים	klausnermiriam@gmail.com
278	ליאורה	קליין	54911136	אלזה 6 ניות ירושלים	aviliora@gmail.com
279	אבי	קליין	54907217	אלזה 6 ניות ירושלים	pirsum.avi@gmail.com
280	אהובה	קליין	56387649	נווה שאנן 29	ahuvakle@gmail.com
281	רחל	קלרמן	54930755	יהודה בורלא 23/4	rachelkellermann57@gmail.com
282	ריימונד	קמפפר	13799697	נווה שאנן 18	pkrisfun@gmail.com
283	מיפ	קמפפר	13799705	נוה שאנן 18/20	miepsk@gmail.com
284	שהם	קסלסי	23533664	נווה שאנן 2 ירושלים	shoham.kl@gmail.com
285	עדנה	קצב	645044	רחוב אלזה 12 דירה 6 ירושלים	ednakatsav@gmail.com
286	שלמה	קצב	50254234	אלזה, אלזה 6/ 12	katsav865@gmail.com
287	יעקב	קרויזר	305498644	דוידזון 6	ykroizer@gmail.com
288	איילה	רביב	209737022	יהודה בורלא 18	ayalaraviv12@gmail.com
289	אורי	רביב	24130825	יהודה בורלא 18	uri.raviv@mail.huji.ac.il
290	עינב	רביב	324870740	יהודה בורלא 18	einavraviv1@gmail.com
291	לאה	רבינוביץ	22515746	מינץ 32 ירושלים	lea3266@gmail.com
292	אביבה	רבינוביץ	157966	בורלא יהודה 20 ירושלים	avivar143@gmail.com
293	אבישג	רודיך כהן	33758087	נווה שאנן 7 ירושלים	avishuger@gmail.com
294	דניאל	רוזן	203710470	אברהם גרנות 3	danielrozen93@gmail.com
295	ורד	רוזנבלום חזן	59848051	ניות 62 ירושלים	vered68@gmail.com
296	צבי	רוזנבלום חזן	59709691	ניות 62 ירושלים	officerozenblum@gmail.com
297	אלה	רוזנקוביץ	28141273	יצחק שמי 8, ניות, ירושלים	ella8ros@gmail.com
298	מאיה	רוטמן	212907711	ניות 18	mayarothman.500@gmail.com
299	נגה	רוטמן	207839267	ניות 18	nogi1998@gmail.com
300	לוטן	רוטמן	22256671	ניות 18	lotan@kke.co.il
301	פרדי	רוקם	26074005	נווה שאנן 2 ירושלים	freddie.rokem@gmail.com
302	טליה	רזין	200790145	דוידזון 8 ירושלים	talya.razin@gmail.com
303	טלי	ריבלין	25122953	נוה שאנן 29	taliarp@gmail.com
304	יואב	ריינר	300300399	ניות 60	yoav@emek-lehar.com
305	יצחק	רייף	51321032	נווה שאנן 4 ירושלים	yitzhakraif@gmail.com
306	נמרוד	רייף	301786414	נווה שאנן 4	nimrodraif@gmail.com
307	דניאל	רייף	203220686	נווה שאנן 4 ירושלים	danielraif3@gmail.com
308	יואב	רייף	21980552	מעין 13 גבעתיים	raifyoav@gmail.com
309	סבינה	ריכטר	56533763	שמי יצחק 10	sr4236@gmail.com
310	חני	רסקין	29531373	יצחק שמי 10 א דירה 25	hc090772@gmail.com
311	שלמה	רסקין	28900710	יצחק שמי 10	kabbalafrankfurt@gmail.com
312	תות	שגיא פוליצר	200362796	נוה שאנן 19	tootsagi1@gmail.com
313	אלון	שדות	59746263	נווה שאנן 10 ירושלים	mymahatz@gmail.com
314	ורד	שדות	59734244	נווה שאנן 10 ירושלים	veredsadot@gmail.com
315	שמעון	שולדינר	68823798	נוה שאנן 29	shimon.schuldiner@gmail.com

כתובת מייל	כתובת	מספר תעודת זהות	שם משפחה	שם פרטי	
monica.schuldiner@gmail.com	נווה שאנן 29/22	12008486	שולדינר	מוניקה	316
tamiantsha@gmail.com	בורלא 24	43546480	שחר	תמר	317
yair.shachar1@gmail.com	בורלא 24	62836838	שחר	יאיר	318
danielsmail@gmail.com	שמי 10, דירה 16, כניסה ב	309513190	שטלין	דניאל	319
shatalin.marina@gmail.com	שמי 10, דירה 16, כניסה ב	336168570	שטלין	מרינה	320
shatalin.lidia@gmail.com	שמי 10, דירה 16, כניסה ב	309513141	שטלין	לידיה	321
ceo2.gye@gmail.com	יהודה בורלא 26 דירה 19	16987844	שטלצר	יוסף	322
ystelzer2020@gmail.com	יהודה בורלא 26 דירה 19	16987869	שטלצר	אלכסנדרה	323
mirishetreet@gmail.com	אלזה 7 ירושלים 9370600	6679203	שטרית	מרים	324
davidthomassheehan52@gmail.com	אברהם גרנות 3 ב' דורה 1	333850295	שיהן	דוד תומס	325
gayashiff@gmail.com	יצחק שמי 2	331236133	שיף	גאיה	326
panorama.isr@gmail.com	בורלא יהודה 16 ירושלים	62241419	שירזי	מריאנה	327
shany.kharel@gmail.com	בורלא 26/14	27841535	שלמה	שני	328
yochai2164@gmail.com	בורלא יהודה 26	59142695	שלמה	יוחאי	329
shemshemy@gmail.com	דוידסון 12 ניות	29740651	שמי	דניאל	330
rina.shemes1@gmail.com	א.פררה 9/46 ירושלים	223198	שמש	רינה	331
shemeshamit81@gmail.com	אלזה	46645882	שמש	עמית	332
shenhav.ro@gmail.com	יהודה בורלא	201407947	שנהב	רום	333
natashashenker@gmail.com	בורלא 26	311750848	שנקר	נטליה	334
gads81@gmail.com	אלזה 8, ירושלים	43943777	שפר	גד	335
cynthia.renthlei@gmail.com	אלזה 8	547748542	שפר	סינטיה	336
yaacovschaffer@gmail.com	יצחק שמי 10 דירה 5	26929414	שפר	יעקב	337
aasharon@gmail.com	בורלא 16 ירושלים	37682796	שרון	אביטל	338

חומר מתוך טבלה בדו"ח הכלכלי שהגיש השמאי מטעם היזם לוועדת התב"ע, ומציין כי מספר מקומות החניה לדירה הנו 2.

שטח במרתפים						סוג הדירות
חניון תת קרקעי (מ"ר)	שטח ממוצע למקום חניה למ"ר	מספר מקומות חניה	מספר חניות לדירה לפי תכנית בהכנה	שטח פלדלת של היח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד	סוגי דירות
						דירות שנמסרות לדיירים
171	47	4	2	125	2	דירות 5 חדרים לדיירים
2,391	47	50	2	123	28	דירות 5 חדרים לדיירים
2562		54			30	סה"כ דירות שנמסרות לדיירים

תצהיר

אני, ששון צמח, נושא/ת ת.ז. 066404716 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלהלן:

1. אני הוא בנה של אראלה צמח, ת"ז 50712348 בעלת דירה ברחוב נווה שאנן 20, ירושלים, ודייר בבניין.
2. אני הוא שחתום כאיש קשר בכתב התנגדות הדיירים בתוכנית מספר 101-1307255.
3. כל הפרטים שמסרנו בכתב ההתנגדות נכונים ומדויקים כפי מיטב ידיעתנו.

אני מצהיר/ה כי השם דלעיל הוא שמי, והחתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימה

1/2/26
תאריך

אישור

אני, נעה גולדשמידט ניר עו"ד מרחוב הגפן 6 בעיר מגל מאשר/ת בזה כי ביום 1/2/2026 הופיע/ה בפניי מר/גב' ששון צמח המוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 066404716, ולאחר שהוזהרתי/וה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.


נעה גולדשמידט-ניר, עו"ד
מ.ר. 60629

חתימה

חותמת

Shireen Bargoti-Milhem, Adv. (LL.B)
Ofer Gitlitz, Adv. (B.Sc., M.S.c., LL.B)

שירין ברגותי-מלחם, עו"ד
עפר גיטליץ, עו"ד ומהנדס

16A King George street
3rd Floor
Jerusalem

טל': + 972-2-5379005
פקס: + 972-2-5379006
office@mgm-law.net

רח' המלך ג'ורג' 16א'
קומה 3
ירושלים

ירושלים, י"ד שבט תשפ"ו
01 פברואר 2026

לכבוד
ועדת המשנה להתנגדויות
הועדה המחוזית לתכנון ובניה,
משרד הפנים
ירושלים

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 101-1307255
התחדשות עירונית – פינוי בינוי ברחוב נווה שאנן 20, ניווה, ירושלים

בשם מרשינו, 42 בעלי הזכויות ב 28 יח"ד במקרקעין ברחוב שמי יצחק 10 ששמותיהם מפורטים
מפורטים להלן, מוגשת בזאת התנגדותם לתכנית המופקדת שבנדון:

דירה	שם	ת.ז.
1	גיא גולדברג	36259802
2	אדוארד אברבוך	17239476
	שוש אברבוך	54584032
3	משה סידיס	206073264
4	אן רוז טייבר	348024520
	הוברד טייבר	348025412
7	יעל בש	15662406
	שלומי בש	39269816

307078055	פינסון יצחק	8
65242364	בני ניר וסיגלית	9
316213214	מאי זזון	11
21994512	שי זזון	
348081068	אריאל מדיוני	12
347955072	טטיאנה גורליק	13
12618303	דבורה גרא	14
189738	דב גרא	
55633713	דבורה זילבר	15
309513190	שטלין דניאל	16
336168570	שטלין מרינה	
38425997	ד"ר עידו מזרחי	17
59183483	גיל ישראלי	18
23874779	נרית ישראלי	
50835529	גד ירון	19
17941311	יואב ליבנה	20
25712340	חגית כרמלי	21
24956161	שריה כרמלי	
68813302	פיליפ לזרוביץ	22
14596894	לזרוביץ ינינה	
50628783	מזל אלון	23
200552453	אורי עדן	24
29531373	חני רסקין	25
28900710	שלמה רסקין	
36952257	רבקה בקנשטיין	26
40917940	אהד בן יעקב	
346264260	נעמי הייטון	28
40914509	איתי חרוש	29
51163434	יהודה בנית	30
54743307	מירה בנית	
56533763	סבינה ריכטר	31
055637367	ריכטר אביגדור	
50633916	בני סיוון	32
50625581	אילנה סיוון	

מבנה המתנגדים גובל וסמוך למבנה מושא ההתנגדות והמתנגדים נושאים ישירות בתוצאות להן תגרום התכנית, הכל כפי שיפורט להלן.

בכבוד רב;

שירן פרגותי-מלחם, עו"ד
ב"כ המתנגדים

עפר גיטליץ, עו"ד
ב"כ המתנגדים

העתק:

הועדה המקומית לתכנון ובניה

התנגדות לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 101-1307255

אנו מתנגדים לתכנית, כל זאת לפי סעיפים 100 עד 103 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), כפי שיפורט להלן:

מבוא

1. התכנית שבנדון מציעה התחדשות עירונית במקרקעין ברח' נווה שאנן 20, בשכונת ניות, בירושלים, תוך הריסת הבינוי הקיים הכולל 30 יחידות דיור, ולפי האמור בתכנית, הקמת בניין חדש בן 11 קומות מעל הכניסה הקובעת, הכולל 94 יחידות דיור, 4 קומות חניה תת קרקעיות וזאת בנוסף לשטח מסחרי והפרשה לצרכי ציבור.
2. המתנגדים יטענו כי בנסיבות העניין יש לדחות את התכנית או להפחית את היקף, גובה ואופן הבינוי מכל הסיבות שתפורטנה להלן.
3. כמו כן יטענו המתנגדים, כי יש לתקן את הוראות התכנית ומסמכיה באופן אשר יצמצם את האפשרות לסטיות עתידיות מהתכנון המוצע בנספח הבינוי. סטיות מהתכנון המוצע, אשר ניתן יהיה לאשר, ללא כל פרסום, ללא ידוע הציבור וללא שיתוף ציבור.
4. המתנגדים עוד יטענו, כי יש ליתן פתרון תנועתי ראוי להקלה על עומסי התחבורה הצפויים עקב מימוש הפרויקט מושא התכנית.

בית המתנגדים

5. המתנגדים כולם הנם בעלי זכויות במגרש הגובל ממזרח למקרקעין עליהם חלה התכנית שבנדון, במבנה ברח' שמי יצחק 10 ורובם אף מתגוררים בפועל בבניין זה.

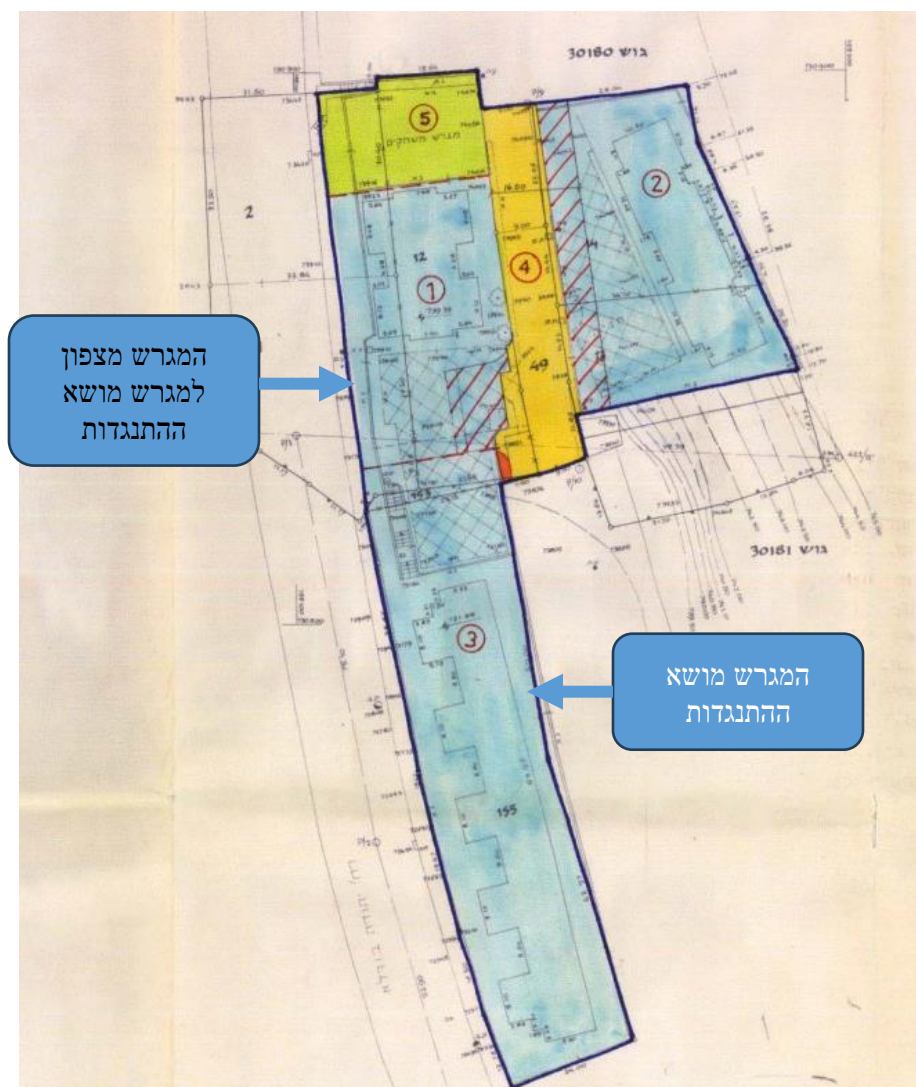


מתוך GIS העירוני

המקרקעין עליהם חלה התכנית

6. כאמור, התכנית חלה על מגרש ברח' נווה שאנן 20, בשכונת ניות, במקרקעין הידועים גם כחלקה 208 בגוש 30181.

7. על המקרקעין חלות, במצב המאושר, תכניות 1470 א' מאפריל 1995 ותכנית 62, ועל פיהן הייעוד של המקרקעין נקבע לאזור מגורים 2. תכנית 1470 א' חלה על חלקות 208 (מושא ההתנגדות), וחלקות מגורים 63, 65.
8. התכנית המאושרת קובעת את מספר הקומות המירבי "בהתאם לבניינים בשטח". במגרש מושא ההתנגדות מספר הקומות המירבי נקבע ל - 3 קומות ובחלקה מצפון (חלקה 65) ל 7 קומות.



תכנית 2000

9. תכנית המתאר 2000, אשר הוחלט על הפקדתה על ידי הוועדה המחוזית בשנים 2008-2009, מהווה את מסמך מדיניות של מוסדות התכנון, אף כי לא הופקדה.
10. לפי תכנית המתאר 2000, שטח התכנית מיועד לאזור ללא ציפוף.

ואלה טענות המתנגדים

חריגה בוטה ממדיניות

11. כאמור, תכנית 2000 קבעה את האזור כ"אזור ללא ציפוף". תכנית 2000, המהווה את מדיניות התכנון בתחום התכנית, קובעת למעשה כי זהו אזור שבו לא יותר ציפוף ויותר בו פיתוח מותר, בניגוד ל"אזורים לציפוף" המיועדים למגורים ופיתוח אינטנסיבי.
12. כיום המדיניות של ועדות התכנון, כמעט בכל האזורים בעיר, למעט אזורים בודדים (אשר כוללים את ניות), היא לאפשר בניה גבוהה. אישור התכנית דן יהיה בסטייה גם למדיניות זו, ביטול האזורים הבודדים שעוד נותרו שמורים עם בניה נמוכה, וכל זאת ללא כל ראייה תכנונית כוללת.
13. הטענות כי מדובר "בחלק החיצוני של השכונה"/"בשולי השכונה" או לעניין הבניה הגבוהה "משני צדיה" של החלקה, אינן ראויות בעליל, שכן מדובר בשכונה קטנה, מס' רחובות בודדים, לכן לא קיימים שולי שכונה ואין לשכונה חלק חיצוני. בנוסף לאמור, אישורה של התכנית מושא ההתנגדות עלול להוביל למדרון חלקלק אשר יש בו כדי לחתור תחת כל העקרונות לשימורה של ניות ואי ציפופה, כפי שכוונה תכנית 2000.
14. כפי שניתן לראות בתמונה שבעמוד 3 לעיל, גורמי התכנון, הצליחו, עד היום, לשמור על רצועה בה נשמר דירוג הבניינים הן ממוזיאון ישראל ועד לגן הבוטני והן מכיוון הגן הבוטני ועד מוזיאון ישראל.
15. המתנגדים יטענו כי יש להגביל את היקף הבינוי והגובה בתכנית, לכל היותר, להיקפי ומספר הקומות של בתי המתנגדים ובנסיבות המקום והמקרה דנן, המתנגדים סבורים, שיש לקבוע את גובה הבניינים, ללא יותר מ 4-5 קומות, על מנת לנסות לשמר, ולו במעט, את מאפייניה התכנוניים של השכונה, ומניעת מסות בינוי שאינן מתאימות לה.

16. יצויין כי הקטנת היקף הבינוי כאמור, תוביל בהכרח גם להפחתה בחומרת הבעיות התחבורתית הצפויות ממימוש הפרויקט.

היעדר הצדקה - שכונת ניות אינה זקוקה לתמרוץ בדרך של פינוי בינוי

17. שכונת ניות בכלל והמבנה מושא ההתנגדות בפרט אינם כוללים מבנים הזקוקים לתמריצים המוענקים לפרויקטים של פינוי בינוי.

18. תכנית פינוי בינוי נועדה להתמקד בעיקר בשכונות בעלות מצב סוציו-אקונומי נמוך, המאופיינים, בין היתר, באזורים הזקוקים לחידוש המרחב הציבורי, תשתיות, והוספת שטחים ירוקים ומוסדות ציבור. אחת המטרות בפרויקטי פינוי בינוי, היא צמצום פערים.

19. במאמר שפרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מיום 7.4.2025 אשר נכתב ע"י עו"ד אליעזר במברגר, ראש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בעניין "העתירה החריגה של עורך הדין בירן כנגד מדיניות התחדשות העירונית בישראל" נכתב כי:

"התחדשות עירונית היא כיום מנוף חברתי ממדרגה ראשונה, ואולי הכלי המרכזי כיום במדינת ישראל לשדרוג רמת החיים של אוכלוסיות חלשות, ולצמצום פערים בחברה הישראלית. ההתחדשות העירונית הגיעה בשנים 2022-2024 לשיאים של פעילות, ובמסגרתה עשרות אלפי משפחות, רובן ממעמד חברתי-כלכלי נמוך, הצליחו להביא עצמן למציאות חדשה, תוך שהן מחליפות מציאות של דירה ישנה במבנה מוזנח לחיים בשכונה חדשה ומודרנית, בדירה שכוללת ממ"ד, מרפסת, מחסן, חניות ועוד."

20. בענייננו המדובר בהיפך הגמור. תושבי השכונה מתאפיינים ביכולות כלכליות, בין הגבוהות במדינה בכלל ובירושלים בפרט, לכן אין כל הצדקה להרעיף את הזכויות הנדיבות המוענקות ליזם הפרויקט, אין כאן כל צמצום פערים, אלא הגדלת הפערים, אין המדובר בדיירים מתגוררים במבנה מוזנח, אלא מדובר במבנה המתוחזק ברמה גבוהה יחסית.

באתר העירייה מוצגת השוואת האשכול החברתי הכלכלי בירושלים:



21. ניתן ללמוד כי שכונת ניות היא השכונה השנייה בירושלים באשכול החברתי-כלכלי גבוה.

22. די לראות את התמונה מתוך דו"ח השמאות של יום התכנית בעצמו ולהבחין כי המדובר במבנה מטופח.



23. המדובר בענייננו בפלח אוכלוסייה אמיד במעמד סוציו אקונומי גבוה, אשר אינו זקוק לכל תמרוץ בדמות פרויקט לפינוי בינוי.

היעדר תכנון כולל

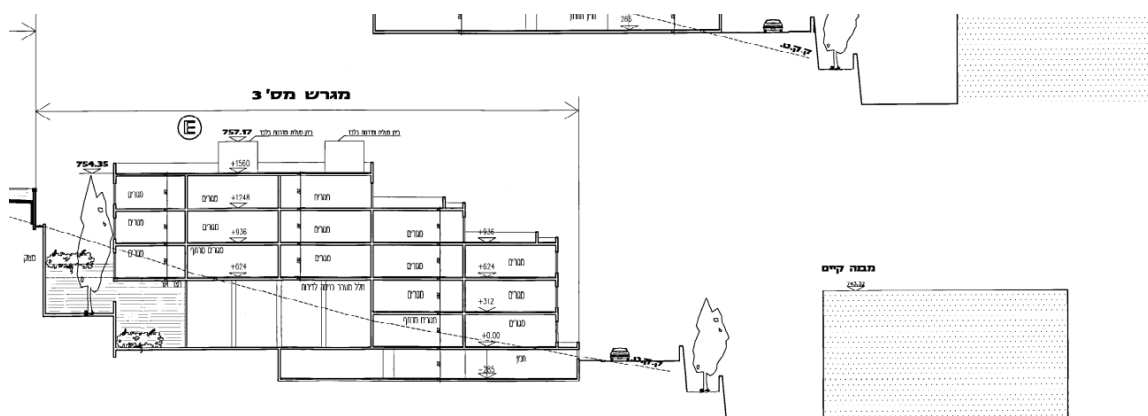
24. מושכלות יסוד הן כי עדיף תכנון כולל על תכנון נקודתי, ואולם התכנית מושא ההתנגדות מוכיחה ביתר שאת, מדוע נדרש תכנון כולל. תכנית זו היא הדוגמה הבוטה לבניה בניגוד לתכנון כולל, בניגוד למדיניות, וזאת ללא כל ראייה מערכתית, טלאי על טלאי ובסתירה לכל הגיון תכנוני ראוי.

25. כאמור, ענייננו באזור המיועד על פי המדיניות ל"אזור ללא ציפוף".

26. על בניין המתנגדים, הנמצא למרגלות מוזיאון ישראל והגובל ממזרח לתכנית, חלה תכנית 5662 משנת 2012 – "שינוי במערך יעודי הקרקע, שינוי הבינוי המאושר והגדלת מס' יח"ד – נווה המוזיאון". תכנית 5662, שלא בדומה לתכנית מושא ההתנגדות, חלה על שטח של 23.662 דונם **ונדונה משך 7 וחצי שנים**, תוך ראייה כוללת של האזור, הקפדה ושמירה על נצפות ומבטים מ - ואל הגן הבוטני וההתייחסות לקרבה למוזיאון ישראל.

27. המגרש של המתנגדים סומן בתכנית 5662 כמגרש 3. התכנית ראתה את חשיבות הנצפות מכיוון הגן הבוטני והאוניברסיטה אל מוזיאון ישראל וההיפך ושמירה על הדירוג לכיוון הגן הבוטני.

28. לכן תכנית 5662 שהושקעה בה מחשבה רבה (די לראות את מסמכי התכנית 5662 וללמוד כמה מאמץ ומחשבה הושקעו בה), הקפידה וקבעה את הדירוג והנצפות לכיוון הגן בבניה מדורגת כפי שמובא לידי ביטוי, בין היתר, בנספח הבינוי של התכנית:



בניין המתנגדים (מגרש 3) מתוך נספח הבינוי של תכנית 5662.

29. על החשיבות שראתה התכנית בדירוג הבניין, ניתן ללמוד גם מהוראות התכנית, הקובעות לעניין נספח הבינוי כי **"הנספחים הנם מנחים למעט לעניין גובה אבסולוטי, ולעניין עיקרון הבינוי המדורג וההפרדה לאגפים במגרש מס' 3, אשר לגביהם הינם מחייבים"**.

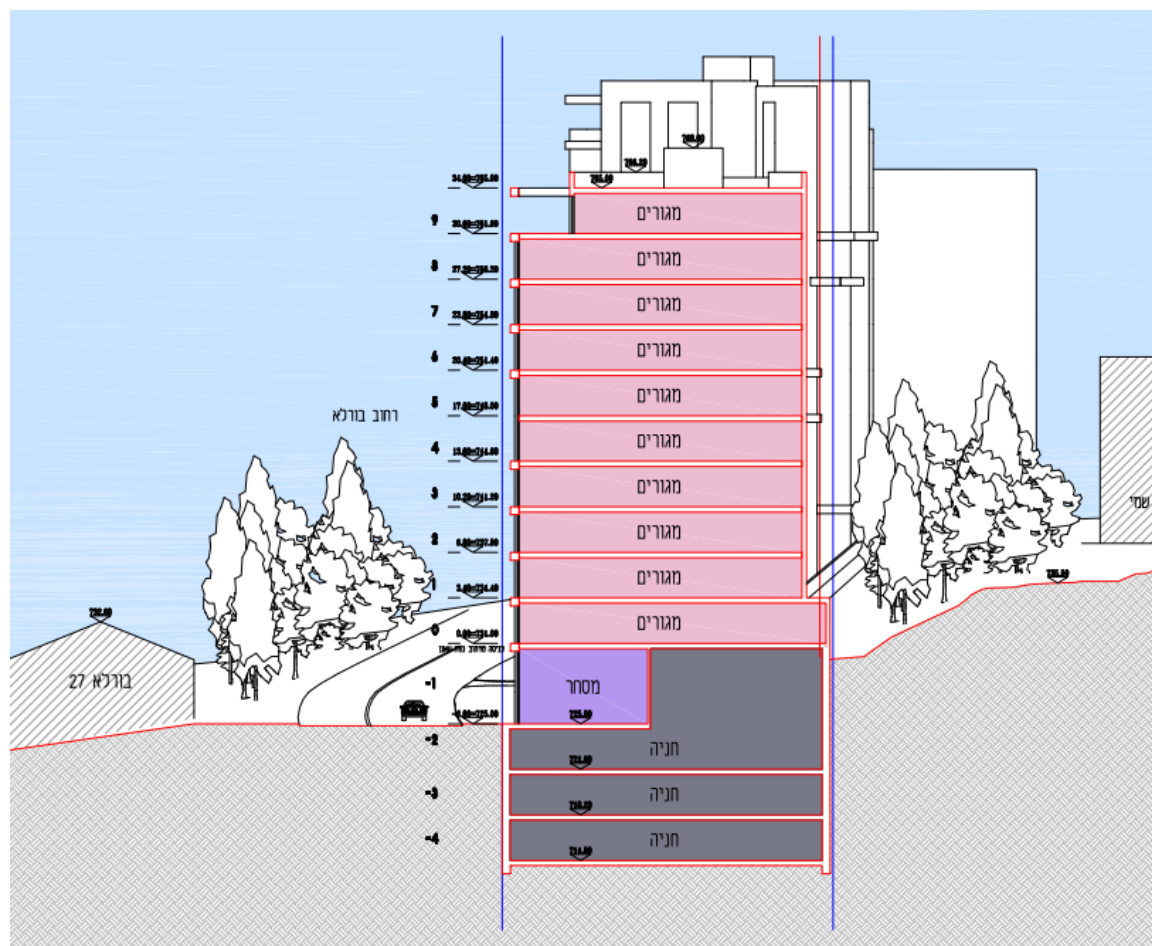
30. יתרה מכך, הועדה המחוזית, באותה תכנית, החליטה על ביטול הקומה העליונה במגרש המתנגדים **"ייקבע גובה אבסולוטי מירבי של שתי קומות (6 מטרים), מעל גובה הקרקע הטבעית העליון במגרש"**. עוד הורתה הועדה המחוזית על צמצום מס' יח"ד במגרש 3. במקור תוכננו במגרש 3, 50 יח"ד ובין היתר לאור "כושר הנשיאה" של רחוב נווה שאנן צומצמו מס' יח"ד הדיור בבניין המתנגדים ל 32 יח"ד.

31. מיותר לציין כי התכנית מושא ההתנגדות מייצרת פגיעה קשה בנצפות לכיוון הנוף והנצפות מהגן הבוטני אל המוזיאון, כשעניין זה עומד בסתירה דרסטית לאחד מהעקרונות שהנחו את ועדת התכנון באישורה של תכנית 5662, אשר ראתה את השמירה על דירוג הבניה.

32. כל הראייה המערכתית של תכנית 5662 קורסת בתכנון הבלתי מרוסן כפי שבא לידי ביטוי בתכנית זו. התעלמות מתכנית שעמלו עליה משך 7 וחצי שנים ללא כל נימוק, כשהסברים היחידים הם, כי יש בצידי המבנה מושא ההתנגדות בנייה גבוהה (7 קומות ברחוב יהודה בורלא), לכן מציעים 13 קומות בבניין מושא ההתנגדות, או כי מדובר ב"שולי השכונה" כאשר עניינו במרכז שכונה קטנה ששטחה הבנוי הכולל הוא כ 140 דונם בלבד עם מספר רחובות מצומצם, והכל ללא ראייה כוללת תוך התעלמות וביטול תכנון קודם. המתנגדים סבורים כי החלטה לאשר את התכנית היא החלטה שאינה ראויה.

תכנון גובה חריג

33. התכנית קובעת כי מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת יהיה 9 קומות, כאשר למעשה עיון במסמכי התכנית, מעלה כי מרחוב בורלא מספר הקומות הוא 11 קומות + "מעקה מתקנים טכניים וחדר יציאה לגג". למעשה מדובר על מבנה בן 13 קומות מעל רחוב בורלא.



מתוך נספח הבינוי (קומת מסחר בגובה של 2 קומות + 10 קומות מגורים + קומה טכנית = 13 קומות).

34. קרי, לאור הבניינים מצידי המבנה מושא ההתנגדות המנשאים לגובה של 7 קומות מעל רחוב בורלא, מתבקש מגדל (2 מגדלים) בגובה של 13 קומות.

35. מדובר במגדל אשר אינו רק חריג וזר לשכונה, אלא אף חורג בכמעט כפול מאותם מבנים, אשר ועדות התכנון הצליחו לשמור עד להגעת התכנית מושא ההתנגדות.

36. קביעת הכניסה הקובעת מנווה שאן וטענה כי מבוקשות 9 קומות "מעל הכניסה הקובעת", היא זריית חול בעיני הציבור. יש לקבוע את גובה הכניסה הקובעת מגובה רחוב בורלא ולהנמיך את הבינוי בהתאם.

37. כמו כן, המתנגדים יטענו כי יש לתקן את התכנון, תוך הפחתת גובה הבנייה והתאמת הבינוי למקטע הנצפה ממוזיאון ישראל ועד הגן הבוטני, והימנעות מיצירת בינוי זר, המתנוסס לגובה חריג ללא כל הצדקה תכנונית ראויה.

קווי הבניין ועומס הבינוי בלתי סבירים

38. הועדה הנכבדה, עת היא מעניקה זכויות בניה בנדיבות, בדומה לתכנית מושא ההתנגדות, מעמיסה על התשתיות הקיימות ומעמיסה על התושבים הקיימים, "מתרצת" וקובעת כדבר שבשגרה, כי למעשה מדובר בשיפור משמעותי של המרחב הציבורי. האמירה כאמור מתבססת על העובדה שתכניות פינוי בינוי מפרישות ומציגות פיתוח שצ"פ נגיש לרווחת כל תושבי השכונה, תוכניות פינוי בינוי יוצרות ריאות ירוקות, לכאורה, לטובת התושבים בשכונה, יוצרות אמנם בניה גבוהה ואולם מגדילות מרווחים ומעניקות מענה לצרכי האוכלוסייה במקום. כך לכאורה, תחת בניין רכבת על כל שטח התכנית, תכנית פינוי בינוי יוצרת מגדל או שני מגדלים "רזים" עם מרווח גדול ביניהם.

39. הבניין הקיים הינו בניין טורי בן 4 קומות. התכנית אינה מציעה תחת הבניין הטורי מגדל אחד או שני מגדלים צרים עם מרווח פתוח רחב ביניהם תוך יצירת שטח פתוח במפלס הרחוב בין המגדלים לטובת שצ"פ, ולו כדי לתת "פיצוי" חלקי על הוספת המגדלים, אלא מציעה על כל שטח התכנית מבנה מסיבי בן 5 קומות ("מבנה מרקמי") ומעליו עוד מוסיפה את שני המגדלים. כך מוצג בינוי המציע יסוד של 5 קומות מלאות, ומעליו את שני מגדלים. השכנים למעשה "משלמים" ואינם מקבלים דבר.

40. יתרה מכך, התכנית מושא ההתנגדות מאפשרת, הלכה למעשה, תוספת של 64 יח"ד נוספות (94 יח"ד תחת 30 יח"ד קיימות), כשהנדיבות המופגנת כלפי יזם התכנית, ניתנת ללא כל תועלת אמיתית לציבור, ללא כל מענה לטובת השכנים. אדרבא, התכנית המוצעת מחצינה את כל הנזק על התושבים, אשר רק נפגעים מהתכנית המוצעת.

41. יתרה מכך, שטחי הציבור המזעריים שמעניקה התכנית, 380 מ"ר מבונים, קבורים ומוצעים במיקום נחות משמעותית. אמנם נספח הבינוי מציג שטח ירוק הצמוד לשטח הציבורי, ואולם מדובר בהטעיה, שכן מפלס השטח הירוק גבוהה הרבה יותר ממבנה הציבור הקבור.



42. כמו כן יטענו המתנגדים כי קיימת באזור מצוקה של גני ילדים והתכנית אינה מפרישה שטחים ראויים לטובת גני ילדים בתחום המבנים, כפי שהיה מצופה ממנה.

43. בנוסף לאמור, יוסיפו המתנגדים כי הטענה והיתרון היחיד באישור התכנית במתחם ללא ציפוף הוא, לפי המלצות ועדות התכנון, כביכול, שהתכנית יוצרת קישוריות של רחוב בורלא לפנים השכונה המצדיקה את הנזק שגורמת התכנית. לטענת התושבים המדובר בלעג לרש. מבלי לפגוע באמור יצוין כי כבר היום קיימת קישוריות בין רחוב בורלא ל"פנים השכונה" מהרחובות ולא נדרשת התכנית המוצעת כדי ליצור את הקישוריות, וכן שהשימוש של התושבים במעלית, אם יהיה, יהיה מזערי.

44. מבלי לפגוע באמור לעיל, יוסיפו המתנגדים כי התכנית מסמנת קו אפס הן כלפי רחוב בורלא והן כלפי בתי המתנגדים. המתנגדים דורשים את הרחקת הבינוי המוצע מגבולות החלקה, מרחוב יצחק שמי/נווה שאנן, לכל הפחות 6 מ' מהחזית.

קביעת נספח הבינוי כנספח מחייב או למצער קביעות מתאימות בהוראות התכנית המצמצמות את גמישות התכנית

45. המתנגדים יטענו כי קווי הבינוי אשר נקבעו בהוראות התכנית ובתשריט התכנית, מסמנים מסגרת בינוי בלבד, הקובעת קווי אפס (או כמעט אפס) מגבולות המגרש הן ממערב והן ממזרח.

46. כך למשל, מוצג בנספח הבינוי נסיגות של המגדל מגבול המגרש ומקווי הבינוי כפי שסומנו במסמכי התכנית, שכאמור סומנו בקו בניין אפס.

47. ואולם, בהוראות התכנית, אין כל הגנה על התכנון המוצע בנספח הבינוי, כאמור לעיל, ובכלל זה לעניין הבינוי המצומצם יותר, כפי שמוצג בנספחי הבינוי.

48. ויודגש כי סטייה בהליך הרישוי מהתכנון המתואר לעיל, אף לא תחייב כל פרסום, לא תחייב שיתוף ציבור, ולא תקנה למי מהמתנגדים את הזכות להתנגד לבינוי האמור.

49. על כן, המתנגדים דורשים מהועדה הנכבדה, להגן על עיקרי התכנון כפי שפורטו לעיל, תוך סימון קווי בניין פרטניים לכל בינוי הנסוג, בהתאם לבינוי המוצע בנספח הבינוי.

דו"ח השמאות אינו תואם את מציאות המחירים בשכונה

50. דו"ח השמאי מטעם יום התכנית, המציג הערכת שווי של 41,000 ₪ למ"ר בלבד, מצג שאינו תואם את מחירי השוק של דירות בבניינים בבניה חדשה בסביבת הנכס, מחירים המגיעים לסכומים של 45,000-60,000 ₪ למ"ר.

51. ההשוואה בדוח הינה בין היתר לדירות ישנות ברחוב הרצוג 81, בניין שהיה מוזנח כשהתמורות נלקחו משנת 2021-2022, עוד בטרם מומש פרויקט תמ"א 38 בבניין, בניין הממוקם במיקום שכלל אינו בר השוואה יחסית למיקום הנכס מושא ההתנגדות ונחות גם מבחינת הנוף הנשקף ממנו. כך גם ההשוואה המתבצעת בדוח השמאות לנכסים האחרים המוזכרים בו, שברובן מדובר בבניה ישנה באזורים נחותים יותר, נכסים אשר אינם יכולים להוות בסיס להשוואה ראויה לצורכי הערכת שווי.

52. המתנגדים שומרים על זכותם לצרף דוח שמאות מטעמם.

תכנון תחבורתי לקוי ופתרון חלקי מוצע

53. לא יכולה להיות מחלוקת בדבר הקשיים התחבורתיים הקיימים בשכונה, עוד בטרם ציפופה. המתנגדים סובלים כבר היום מאזור עמוס תנועה ומחסור חמור במקומות חניה.

54. ע"פ התקן, אשר גם הוא אינו מספק, נדרשים 148 מקומות חניה ל 94 יחידות הדיור (לא כולל 10 מקומות חניה לאורחים).

55. אמנם בהתייחס לדוח השמאות, כל דירה הזכאית לקבל 2 חניות (לאור שטחה של הדירה), מקבלת בפועל, ע"פ ההסכם אשר נחתם מול הדיירים הקיימים, חניה אחת בלבד, ואולם אין בכך כדי לצמצם את כמות כלי הרכב, שהרי רובן של הדירות הגדולות (דירות הדיירים הקיימים), יהיו עם שני רכבים ויותר, ולפיכך, המחסור החמור במקומות חניה היום, אמור להתעצם באופן משמעותי.

56. המחסור בשטחי חניה בנוסף לשטחי הציבור ושטחי המסחר המתווספים לתכנית אשר גם הם מהווים אלמנטים מחוללי תנועה אדירים, עלול לגרום ליצירת עומסי תנועה בלתי נסבלים, בכל שעות היום, באזור עמוס תנועתית גם כיום.

57. אין ספק כי התכנית מושא ההתנגדות, ככל שתאושר, תהיה הסנונית הראשונה למארג פרויקטים נוספים לפינוי בינוי שיתווספו בשכונה, והעומס התחבורתי יגרום לכאוס, לפקקי תנועה ולסביבה מזוהמת. כך גם ייווצרו נזקי רעש וצפירות בלתי נסבלים.

58. המתנגדים יוסיפו ויטענו כי הם חוששים, שעומסי התחבורה והחניה, יגרמו למפגעים בטיחותיים של ממש העלולים לגרום חלילה לפגיעה בגוף וברכוש.

פגיעה קשה בבתי המתנגדים, שינוי מהותי לאופי הסביבה ופגיעה אנושה בערך נכסיהם

59. המתנגדים יטענו כי התכנית המופקדת משנה באופן מהותי את אופי הסביבה שלהם, כאשר תכנית זו מהווה התחלה בלבד לתהליך אשר עלול לשנות לרעה את פני השכונה כולה ללא היכר.

60. המתנגדים, אשר זה עתה קבלו את החזקה בבתיהם, אשר מהם נצפה, נוף מדהים, בהתאם לתכנון אשר נקבע על ידי הועדה הנכבדה בתכנית 5662. אולם, נוף זה צפוי להיחסם על ידי הבניה המוצעת בתכנית שבנדון.

61. הבינוי מושא התכנית, צפוי גם לגרום לחסימת אור ואוויר מהבתים של חלק ניכר מהמתנגדים.

62. השינויים המפורטים לעיל, יגרמו בהכרח לפגיעה משמעותית בערך נכסי המתנגדים, והם שומרים על כל זכויותיהם להגשת תביעת פיצויים לפי החוק. כל טענות המתנגדים שמורות להם.

63. המתנגדים מודעים לכך כי אין להם זכות להקפיא את התכנון בסביבתם, ואולם, על מוסדות התכנון להבטיח כי הפגיעה בתושבים הקיימים, ככל שהנה בלתי נמנעת, תהיה סבירה ומאוזנת. בענייננו, המתנגדים סבורים כי הפגיעה בהם הנה בלתי סבירה.

לסיכום

מכל הטעמים המפורטים לעיל, מתבקשת הועדה הנכבדה לדחות את התכנית במתכונת המוצעת או לחלופין, להפחית את מספר הקומות ל-5 קומות לכל היותר ולהרחיק את הבניה מגבולות המגרש.

המתנגדים שומרים לעצמם את הזכות להוסיף טענות בעת הדיון, והם שומרים לעצמם את הזכות לצרף להתנגדות זו חוות דעת מקצועיות נוספות מטעמם, ובכלל זה חוות דעת שמאית ו/או חוות דעת תכנונית ו/או חוות דעת תחבורתית.

המתנגדים תומכים התנגדות זו בתצהיר של ה"ה דבורה זילבר אשר בידיעתה מלוא העובדות הקשורות להתנגדות המפורטת לעיל.

תצהיר

אני הח"מ חיים גיטליץ, ת.ז. 054928747, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת
שאם לא כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, הנני מצהיר/ה בדלקמן:

אני מתנגד/ת לתכנית 101-1307255 והנני מגישה/תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי האמורה.
הנני מצהיר/ה כי כל האמור בהתנגדותי הוא אמת וכל הטענות העובדתיות בהתנגדותי ידועות לי.

חתימה:

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 01.02.2026 הופיעה בפני, ח' גיטליץ הנושא/ת ת.ז. מס'
054928747 ואחרי שהוזהר/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יתהיה צפוי/ה לעונשים
הקבועים בחוק אם לא יתעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/מה עליה בפני.

חתימת עורך-הדין

ע"ד גיטליץ
עבר 48673
מ/ר מלחם גיטליץ
משרד ע"ד
המליך ג'ורג'י 16/11 ירושלים

תצהיר

והתנגדות לתוכנית מתאר מס' 101-1307255

- אני הח"מ, יהודה רביב ת.ז. 26127589 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:
- אני ואשתי, יפה רביב, ת"ז 0003322, הבעלים של הדירה ומתגוררים בה, כתובת הדירה רחוב נווה שאנן 20, ירושלים.
 - אני בן 86, עיוור, וחולה. בצעירותי שירתתי כלוחם ונפלתי בשבי המצרי במלחמת יום הכיפורים.
 - אשתי יפה, בת 85, היא נכת צה"ל בשיעור של 75% נכות, ובנוסף סובלת מדמנציה. אנו קשורים מאוד לדירתנו. בשל העיוורון שהתפתח אצלי, אינני מסוגל להתמצא ולתפקד בדירה אחרת. במצבנו הרפואי והפיזי אין לנו כל יכולת לטרוח, לחפש או לעבור לדירה חלופית.
 - לא ייתכן, לא הגיוני ולא מוסרי, שלאחר כל השנים שבהן תרמנו למדינה מדמנו ומגופנו — המדינה תהיה שותפה למהלך שיגרום לכך שניזרק מביתנו.
 - לפיכך, אני מביע התנגדות מוחלטת לתוכנית המתאר ולכל מהלך שיגרם לפינוי או לפגיעה במגורינו.
- זה שמי זה חתמתי ותוכן תצהירי אמת.

אישור

אני הח"מ, עו"ד רחביה פילץ, מספר רישיון 54790, מאשר בזה כי ביום 24 בנובמבר 2025 הופיעה בפני יהודה רביב ת.ז. 26127589 לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי היה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישרה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה בפני. בשים לב לעיוורונו של יהודה, הוקרא התצהיר באוזניו. לאחר שהתרשמתי כי הבין את תוכנו, הוא אישר את נכונותו וחתם עליו בפני.



חתימה וחותמת



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, י"א שבט תשפ"ו
29 ינואר 2026

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים

רח' שלומציון המלכה 1

במסירה אישית + דוא"ל

ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1307255 התחדשות עירונית נוה שאנן 20 - בורלא

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

התנגדות זו מוגשת במועד המוארך, עפ"י החלטת הוועדה הנכבדה מיום 30.12.25.

להלן שמות המתנגדים ופרטיהם:

1. שמואל נוימן ת.ז. 010489359;
2. צבי ריב ת.ז. 006649677
3. רובינה לויצקי ת.ז. 681300
4. לבנה ריב ת.ז. 012654489
5. איתי ריב ת.ז. 038239695
6. ליזטה אמיר ת.ז. 6848877
7. ליליאנה קאופמן ת.ז. 012258760
8. אמיר יוסף ת.ז. 6511863
9. קרן רוטשנקר אולשינקא ת.ז. 021397971
10. יעל עטיה ת.ז. 012618591
11. משה עטיה ת.ז. 000354613
12. שלמי אגמון ת.ז. 039881206
13. דפנה אורן מגידור ת.ז. 015345168
14. אלחנן אורן ת.ז. 038465035
15. עירית יגן ת.ז. 0324126
16. קירז'נר לאוניד ת.ז. 306624115
17. צ'ורני אלה ת.ז. 306624164
18. גיל דוידוב ת.ז. 058958522
19. חיה אסתר לואיס ת.ז. 011890365
20. דבורה לואיס (בורשטיין) ת.ז. 011890407

10 Hilel st., Jerusalem,

רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט: website: www.aaadv.co.il

Israel

Tel. 02-6230023 Fax. 02-

טל': 02-6230023 פקס': 02-6230022

6230022

21. אהרון לואיס ת.ז. 011890357
22. ריימונד קמפפר ת.ז. 1379969
23. מיפ קמפפר ת.ז. 1379970
24. חנה ברנהולץ ת.ז. 0019358
25. נועם אולשינקה ת.ז. 043111848
26. רבקה נוימן ת.ז. 0603215
27. יחזקאל ברנהולץ ת.ז. 8243016
28. שילה דויטש ת.ז. 017566456
29. מיכל ליניאל ת.ז. 053509212
30. נתן ליניאל ת.ז. 051835734

המתנגדים, מהבניין ברחוב נווה שאנן 18, הגובל מצפון במקרקעין מושאי התכנית, יטענו כי מדובר בתכנית שערורייתית שכלל לא הייתה צריכה לבוא לעולם, הסותרת באופן קיצוני וחזיתי את מדיניות תכנית המתאר ירושלים 2000 אותה קבעה הוועדה המחוזית עצמה ביחס לאזור בו נמצא הנכס כאזור "לא לציפוף".

המתנגדים יטענו, כי דין התכנית וההחלטה לאשרה להפקדה, להידחות על הסף, מחוסר סמכות ו/או בשל חריגה קיצונית מתכנית 2000 הלוקה בחוסר סבירות קיצוני ו/או בשל פגמים חמורים ושורשיים שנפלו בהחלטה על הפקדת התכנית ובדיונים לקראתה. לחלופין ולשם הזהירות, יטענו המתנגדים כי דין התכנית להידחות לגופה. כל זאת, מהטעמים שיובאו בהתנגדות זו להלן.

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

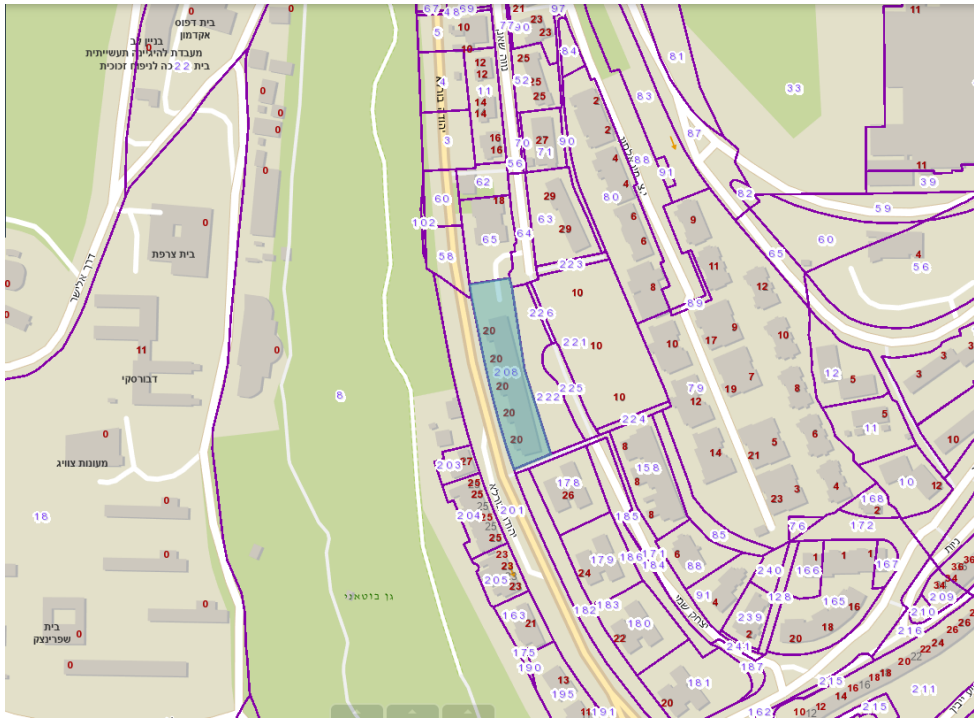
כל טענות הסף ישמשו לחלופין גם כטענות כנגד התכנית לגופה.

על המתנגדים, התכנית המופקדת ותמצית טענות ההתנגדות

1. המתנגדים הינם בעלי דירות ו/או דיירים בבניין ברחוב נווה שאנן 18, הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש 30180 חלקה 65 (להלן – "חלקת המתנגדים"), הגובלת מצפון בחלקה מושא התכנית – הרשומה כגוש 30181 חלקה 208, נווה שאנן 20 (להלן – "חלקת התכנית").

נספח א' נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין של חלקת המתנגדים מצ"ב כנספח א'.

להלן תרשים הסביבה מתוך ה-GIS של עיריית ירושלים (חלקה 208, חלקת התכנית, צבועה בתכלת, ומצפון לה חלקת המתנגדים, חלקה 65):



2. במסגרת התכנית מוצעת הריסת מבן טורי בן שלוש קומות ו-5 כניסות המכיל כ-30 יח"ד, ובמקומו הקמת שני בניינים גבוהים בני 10 קומות מעל רחוב נווה שאנן (ו-12 קומות כלפי רחוב בורלא)¹, מעל ארבע קומות חניה תת-קרקעית, הכוללים כ-94 יח"ד – **34.30 יח"ד לדונם נטו** (שטח התכנית הינו 2.74 דונם). היקף שטחי הבנייה העל-קרקעיים הינו 13,910 מ"ר, המהווים כ-507% (!). גובה המבנים מעל הכניסה הקובעת (שהינה ברחוב נווה שאנן) הינו 35 מטרים.

3. התנגדות זו מופנית בראש ובראשונה כנגד הפריצה החמורה של מדיניות תכנית המתאר ירושלים 2000 (אותה קבעה הוועדה המחוזית עצמה), לפיה החלקה עליה חלה התכנית, כמו גם שכונת ניות כולה, מוגדרת כאזור "לא לציפוף". **התכנית המופקדת סותרת באופן חזיתי וקיצוני את המדיניות ומיעדת את המגרש להתחדשות עירונית. למותר לציין, כי הדבר ישמש תקדים שלילי לשכונת ניות כולה ויהרוס את המרקם הייחודי שלה, בניגוד מוחלט לתכנית 2000 ולמטרותיה.**

4. יתירה מזאת: המתנגדים (וגם אחרים) אף ייפגעו במישרין מהבינוי המתוכנן – בין היתר על ידי הסתרת הנוף העירוני היפה הנשקף מחלונותיהם, חסימת אור שמש, עומסי תחבורה, פגיעה קניינית קשה, ועוד.

¹ זאת, בניגוד למוצג בהוראות התכנית כאילו מדובר בבניין בן 9 קומות "בלבד" מעל רחוב נווה שאנן, ועוד תוך התעלמות מהכניסות העיקריות למבנה שהן מרחוב בורלא – שממנו כאמור מספר הקומות הינו 12.

5. בשורה התחתונה – **התכנית מאיינת לחלוטין את המדיניות שקבעה הוועדה המחוזית עצמה ביחס לשכונת ניות כאזור "לא לציפוף" תוך הקפדה על שימורה המרקמי.** השכונה מתאפיינת בבינוי נמוך וצנוע, עם תווד בין הבניינים המותיר מקום לעצים בוגרים. **במקום בניין נמוך בן 3 קומות, הבנוי בתכנית נמוכה, עם עצים המקיפים אותו, ושומר על מרחק מבניינים סמוכים – יתקבלו שני בניינים מפלצתיים שאין בינם לבין רוח המקום ולא כלום.**

6. המתנגדים יטענו, כי דין החלטת ועדת המשנה הנקודתית על הפקדת התכנית להידחות על הסף **מחוסר סמכות** כמפורט להלן.

7. מבלי לגרוע מטענה זו, דין התכנית וההחלטה לאשרה להידחות על הסף, גם בשל כך שהתכנית לוקה בחריגות קיצוניות מתכנית 2000, **מבלי שהוועדה הפעילה שיקול דעת בשאלת הצדקתן של החריגות הללו.** לפי פסיקת בתי-המשפט החלטה לאשר תכנית שכזו בטלה ומבוטלת. כך נפסק ע"י בית-המשפט העליון בע"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 ירושלים** (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. זאת ועוד: מסמכי התכנית פגומים מיסודם, כמפורט להלן.

9. המתנגדים יוסיפו ויטענו, כי התכנית תגרום לכאוס תחבורתי ברחוב נווה שאנן, ותחמיר את מצב התנועה החמור כבר היום, ברחוב הצר והעמוס.

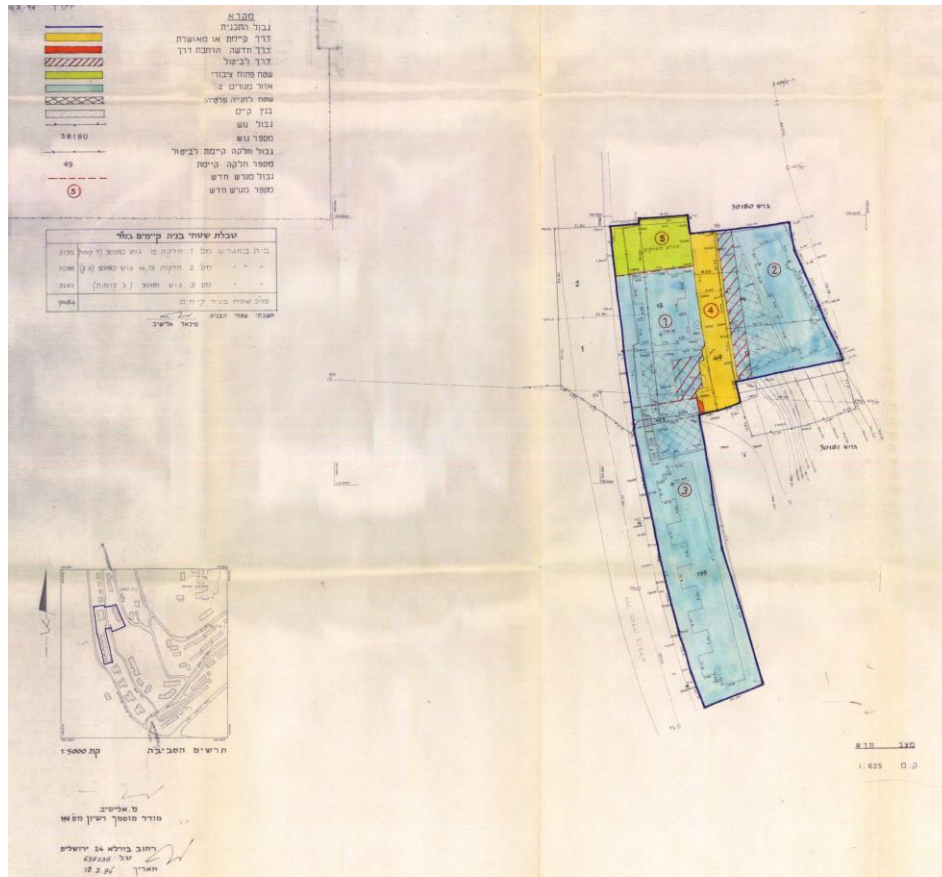
10. זאת, נוסף על טענות נוספות שיובאו להלן.

רקע סטטוטורי - התכניות החלות על המקרקעין

11. על חלקת התכנית, כמו גם חלקת המתנגדים, חלה תכנית מס 1470 א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 20.4.1995. התכנית קובעת שלושה מגרשים חדשים בייעוד של "אזור מגורים 2". חלקת התכנית הינה מגרש מס' 3, בשטח של 2,698 מ"ר, ומותר בה בינוי של 3,261 מ"ר ב-3 קומות

(כ-120%). יצוין, כי בחלקת המתנגדים (מגרש 1) מותר בינוי של 3,135 מ"ר ב-7 קומות (222%), ובמגרש 3 מותר בינוי של 3,088 ב-6 קומות (כ-171%)(222%).²

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית :



² כפי שנכתב בחוות-דעתו המצ"ב של **אדריכל שעה רוט**, שלושת הבניינים נבנו בסוף שנות ה-60 והוסדרו בתכנית 1470א. בנוה שאנן 18, שנבנה במקור כמעונות סטודנטים של האוניברסיטה העברית והוסב כעבור זמן למגורי סגל, אושר בניין מגורים של 7 קומות בתמורה להפרשה של חלקו הצפוני של המגרש לשצ"פ ושטח נכבד מאוד בדרומו למגרש חניה עבורו ועבור שכנו נווה שאנן 20. כך למרות גובהו, הצפיפות נותרה דומה לסביבה.

10 Hilel st., Jerusalem,

רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט: www.aadv.co.il website:

Israel

Tel. 02-6230023 Fax. 02-

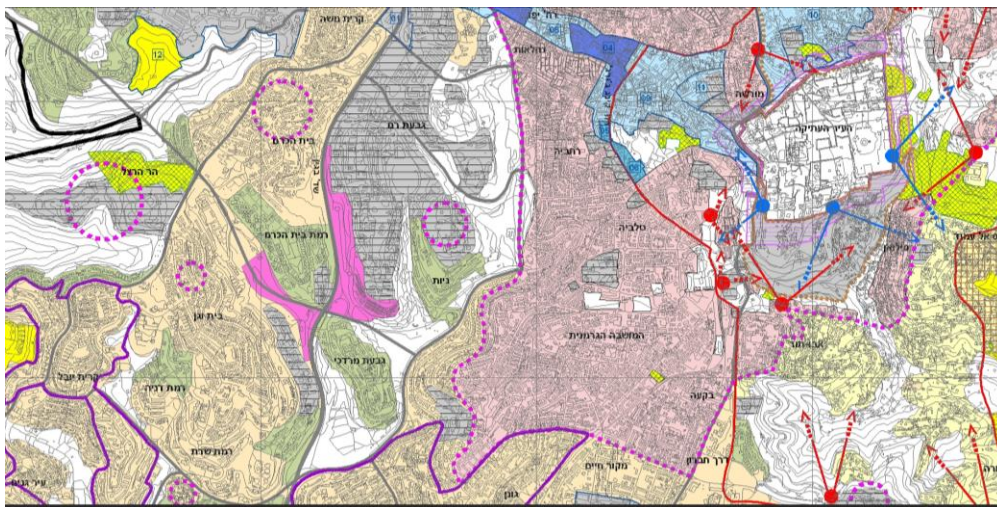
טל': 02-6230022 פקס': 02-6230022

6230022

מסמכי המדיניות החלים על המקרקעין

תכנית המתאר ירושלים 2000

12. תכנית המתאר ירושלים 2000 (להלן – "תכנית 2000") שכידוע למרות שלא הופקדה 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 ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 29.9.2013)] כללה את שכונת ניות בתחום "אזורים לא לציפוף", המסומנים בנספח מס' 1 של תכנית 2000 (תבנית הבניה בעיר) בצבע ירקרק. מתוך נספח תבנית הבניה בעיר וקטע רלוונטי מהמקרא:



13. בדברי ההסבר של התכנית נאמר:

"אזורים לא לציפוף – התכנית קובעת אזורים לא לציפוף שעליהם לא יחולו הוראות הציפוף האמורות לעיל. אזורים אלה נקבעו בעיקר בשכונות חדשות כגון הר נוף וגבעת משואה, ובאזורים המאופיינים בבנייה נמוכה בסגנון "בנה ביתך"..."

14. בסעיף 4.5.2 להוראות התכנית נאמר :

ח	אזור עירוני לא לציפוף	באזורים המסומנים בנספח מס' 1 – תבנית הבניה, כ"אזור עירוני לא לציפוף" יחולו ההוראות הבאות :
		1. לא תתאפשר הוספת יחידות דיור לבניין קיים.
		2. בתכנית מוצעת לבניין חדש <u>מספר יחידות הדיור שתאפשר תכנית כאמור לא יעלה על ממוצע יחידות הדיור לדונם נטו למגורים המותרות על פי תכניות מאושרות, ללא הקלות, בשכונה בה מצויה התכנית המוצעת, ובהתאם למאפייני הבינוי הקיימים.</u>
		3. בתכנית מוצעת לבניין חדש, <u>היקף שטחי הבניה יקבע, בין היתר, בהתייחס למספר יחידות הדיור כאמור בס"ק 2 לעיל, ובכל מקרה לא יעלה על היקף שטחי הבניה הקבוע בסעיף 5 להלן.</u>

15. יודגש, כי המילים "היקף שטחי הבניה הקבוע בסעיף 5 להלן" מתייחסות לאזורים "רגילים", המיועדים לציפוף (להבדיל מאזור עירוני לא לציפוף), הכלולים ב"אזור עירוני עד 6 קומות", או התחדשות עירונית (ולמותר לציין, כי שכונת ניות אינה מיועדת להתחדשות עירונית).

16. ייאמר כבר עתה, כי לפי חוות-דעתו של אדריכל שעה רוט, המצ"ב להתנגדות זו, ממוצע יחידות הדיור לדונם נטו למגורים המותרות עפ"י תכניות מאושרות בשכונת ניות – הינו 6.53 יח"ד לדונם נטו.

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

הנה כי כן, התכנית המוצעת חורגת באופן קיצוני ודרמטי מתכנית 2000, בכך שהיא מציעה כאמור 34.30 יח"ד לדונם נטו – פי 5.2! על כך נרחיב ונפרט בפרק הבא.

התכנית המופקדת סותרת באופן קיצוני ובוטה את המדיניות

17. כאמור, התכנית המופקדת חורגת באופן קיצוני מתכנית האב, בכך שמספר יחידות הדיור לדונם נטו הינו 34.30 בעוד שלפי מדיניות תכנית 2000 ביחס לשכונה (סעיף 4.5.2(ח) – מספר יחידות הדיור לדונם נטו הינו 6.53 בלבד, דהיינו: מדובר בחריגה קיצונית של פי 5.2! מהמותר.

18. ממילא, גם שטחי הבנייה חורגים באופן בוטה מתכנית 2000 – שכן, כאמור לפי ס"ק 3, **"בתכנית מוצעת לבניין חדש, היקף שטחי הבניה יקבע, בין היתר, בהתייחס למספר יחידות הדיור כאמור בס"ק 2 לעיל, ובכל מקרה לא יעלה על היקף שטחי הבניה הקבוע בסעיף 5 להלן"**. כאמור, אחוזי הבנייה המוצעים בתכנית הינם כ-507%. **הרבה הרבה מעבר למותר בטבלה 5 של תכנית 2000, וקל וחומר שמעבר למה שמותר באזור לא לציפוף לפי סעיף 4.5.2(ח)(3).**

19. למותר לציין, כי כפועל יוצא של החריגה הקיצונית בצפיפות ובשטחי הבנייה, גם **מספר הקומות וגובה הבניינים** בתכנית המוצעת חורגים באופן דרמטי לעומת הבינוי המאושר בשכונה.

כתוצאה מהחריגות הקיצוניות הללו, אם חלילה תאושר התכנית ייבנו שני בניינים גרנדיוזיים שאינם הולמים בשום צורה את אופי השכונה כפי שנקבע בתכנית 2000.

20. למותר לציין, כי אישור התכנית יהווה תקדים לבניית בניינים גבוהים ומאסיביים בסביבה כולה (דבר שיתחייב עפ"י עקרון השוויון). **בכך ייהרס האופי המיוחד של שכונת ניות, ותכנית 2000 המגדירה את שכונת ניות כאזור לא לציפוף - להבדיל מאזורים ברחבי העיר המיועדים להתחדשות עירונית – תיפרץ לחלוטין.**

21. לעומת זאת, אם הוועדה תחליט משום מה שהחריגה מתכנית האב תיעצר על מפתן התכנית המופקדת, ושאישורה לא יהווה תקדים לתכניות דומות (על אף שזו קביעה מנותקת מהמציאות לאור עקרון השוויון, כמפורט לעיל), **גם אז התוצאה התכנונית תהיה בלתי נסבלת, שכן הדבר יפר לחלוטין את האיזון של בתי השכונה המתאפיינים בבינוי מדורג המלווה את הטופוגרפיה, ואין צריך לומר שישתיר את הנוף לבניינים הבנויים במעלה הגבעה, וכן בתווך ירוק בין הבניינים**³.

דחייה על הסף של התכנית ושל ההחלטה לאשר אותה להפקדה

כללי

22. המתנגדים יטענו כי דין התכנית להידחות על הסף, בשל היותה סותרת הנחיות מינהליות (תכנית 2000), באופן חזיתי וקיצוני, ללא כל הצדקה, וכן בשל פגמים מהותיים ויסודיים נוספים שדבקו בה.

³ יצוין, כי ככל הידוע בפרייקט של האחים ישראל ממזרח לשטח התכנית, סורבה בזמנו בקשה לקומה נוספת, מאותו שיקול של שמירה על הדירוג ואי הסתרת נוף.

23. זאת ועוד: החלטת ועדת המשנה הנקודתית על הפקדת התכנית נגועה בפגמים מהותיים ושורשיים שדי בכל אחד מהם כדי להביא לבטלותה, וקל וחומר בהצטברותם, ובין היתר: **חוסר סמכות** של ועדת המשנה הנקודתית; **סטייה קיצונית ממסמך המדיניות תכנית 2000**, ללא כל הנמקה ו/או הצדקה סבירה; **תשתית עובדתית חסרה, וחמור מכך – שגויה ומעוותת**; **אי הפעלת שיקול דעת** לעניין החריגה הקיצונית ממסמך המדיניות, ובמיוחד ביחס לחברת ועדה שכלל לא נכחה בדיון בו נדונה התכנית לגופה; **פגמים חמורים ויסודיים במסמכי התכנית**; ועוד.

24. לחלופין ולשם הזהירות בלבד – 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

25. המתנגדים יטענו כי החלטת ועדת המשנה הנקודתית⁴ (להלן – "**ועדת המשנה**") מיום 9.3.25 על הפקדת התכנית ניתנה בחוסר סמכות, בהיעדר החלטה של הוועדה המחוזית על מינוי ועדת המשנה ועל אצילת סמכויותיה לאותה ועדה. נפרט:

26. 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 הוועדה המחוזית, והיא רשאית לאצול לה מסמכויותיה.

27. 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 תכנית, וודאי שהחלטה כאמור לא פורסמה כדין. לחלופין, ככל שניתנה החלטה כאמור והיא לא פורסמה, דורשים המתנגדים שהיא תועבר לעיונם, והם שומרים על זכותם להשלים את טיעונם בעניין זה.

28. 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 ניות ועל עקרונות השימור המרקמי.

⁴ חברי הוועדה שהשתתפו בדיון: יו"ר – אדריכל דן קינן מתכנן המחוז, חיים כהן נציג עיריית ירושלים, שולמית מונסנגו נציגת משרד הבינוי והשיכון.

29. יצוין, בעניין תכנית 101-0668707 בנווה יעקב נטענה טענה דומה, ובהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 20.5.2025 היא החליטה להיענות לדרישה ולהחזיר את הדיון בהפקדת התכנית למליאת הוועדה המחוזית "מבלי להכריע בטענה, על מנת להסיר כל ספק". להלן ההחלטה כלשונה:

5. תוכנית - 101-0668707. תוספת בינוי ברחובות שאדיקר ואביר יעקב - נווה יעקב ירושלים

חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי – יו"ר, אבי בן צור, דן קינן

החלטה

בפני ועדת המשנה להתנגדויות הוצג דו"ח החוקרת בתכנית.

הוועדה בחנה את הטענה כי התכנית מצויה בסמכות מליאת הוועדה המחוזית. מבלי להכריע בטענה, על מנת להסיר כל ספק הוועדה ממליצה על העברת התכנית לדיון בוועדה המחוזית על מנת שתדון בהפקדת התכנית וזאת בשים לב להמלצות החוקרת בדו"ח.

הנה כי כן, ועדת ההתנגדויות הודתה למעשה כי יש ממש בטענת חוסר הסמכות. אין צריך לומר כי החלטה זו חייבת להוות **תקדים לכלל התכניות שאושרו להפקדה ע"י ועדת המשנה הנקודתית, ובכלל זה התכנית המופקדת דנן.**

30. 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 בשל סטייה קיצונית ממסמכי מדיניות

31. ההלכה בעניין זה נפסקה בעניין **גרידינגר הנ"ל**. 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 הוועדה 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 הוועדה המחוזית והועדה המקומית.

רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט: www.aaadv.co.il website: 10 Hilel st., Jerusalem,

Israel

Tel. 02-6230023 Fax. 02-

טל': 02-6230023 פקס': 02-6230022

6230022

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

סטיה 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" (יחקק 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 הסטיה מההנחיות להיעשות רק מקום בו קיימים שיקולים ענייניים המצדיקים אותה. הכלל כי הסטיה מההנחיות חייבת להיתמך בטעמים סבירים, נגזר קודם כל מחובת הרשות לנהוג בשוויון... לפיכך, סטיה לא מנומקת ולא מוסברת מההנחיה המנהלית מהווה לכאורה אינדיקציה לכך שהחלטת הרשות פוגעת בעקרונות השוויון וההגינות עליהם מצווה הרשות. סטיה מההנחיות המינהליות מעוררת על פני הדברים חשש כי היא נובעת לכאורה מקיומם של שיקולים זרים, אשר השפיעו על החלטת הרשות... בשל כך נקבע, כי הסטיה מההנחיות מעבירה לרשות את הנטל להצביע על הסיבות שבגינן מוצדקת אותה סטיה...

32. 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 המוזכרים שם.

כן ראו דבריה של כב' השופטת פרופ' דפנה ברק ארז⁵:

⁵ דפנה ברק-ארז, משפט מינהלי, כרך א', 2010, עמ' 251-2.

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

33. פסק-הדין שניתן בעניין פרי הנ"ל, מהווה הוראה חד-משמעית לוועדות התכנון בירושלים לשקול ולנמק כל חריגה ממסמך מדיניות, ויתירה מזאת: נאמר בו כי מוסד התכנון רשאי לסטות ממסמך המדיניות רק כאשר מדובר בסטייה מתונה ("במידת מה" וב"הלימה להוראות התכנית"). באותו מקרה, החליטה הוועדה לאשר תכנית מפורטת הכוללת מגדל בן 23 קומות כאשר תכנית האב איפשרה 8 קומות בלבד. בית-המשפט המחוזי בשבתו כבית-משפט לעניינים מינהליים דחה את פרשנות הוועדה לתכנית האב, ביטל את ההחלטה 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 שתיתן 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".

34. 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 מתון (הצבוע בצבע אפור), ולא ניתן להתעלם כליל מהוראות מתחם B בתכנית בהתייחס למקרקעין מושא הערעור. היחס המדויק בין הוראות התכנית ביחס למתחם B לבין המקרקעין מושא הערעור לא נקבע, אך כאמור, הגם שניתן לחרוג במידת מה מההוראות המתייחסות לכלל מתחם B בכל הנוגע למקרקעין מושא הערעור, החריגה צריכה להיות בהלימה להוראות התכנית ביחס למתחם B, בשים לב לכך שהוראות אלו חלות גם על המקרקעין. התכנית שאושרה אינה עולה בקנה אחד עם האמור..."

35. חשיבותו של פסק-הדין היא בשניים: ראשית, בקביעה כי במקרה בו התכנית המפורטת חורגת ממסמך המדיניות, הוועדה אינה רשאית להתעלם מהחריגה, אלא חייבת לדון בה ובשאלת הצדקתה. שנית (וזה החידוש בפסה"ד מעבר להלכת גרידינגר), הגם שניתן לחרוג במידת מה

מתכנית המדיניות, החריגה צריכה להיות בהלימה להוראות התכנית, ולפיכך נפסק באותו עניין כי "התכנית שאושרה אינה עולה בקנה אחד עם האמור ...".

36. הלכה זו יפה לעניינו, ואף ביתר שאת, שכן במקרה שלנו החריגה ממסמך המדיניות קיצונית עוד יותר מזו שבעניין פרי. כאמור, בעניין פרי החריגה היא של כמעט פי שלושה (לעניין הגובה) בעוד שבמקרה דנן החריגה היא למעלה מפי חמישה! (לעניין הצפיפות).

בשורה התחתונה, התכנית מציעה שני מבנים להתחדשות עירונית – רחוק כרחוק מזרח ממערב מהייעוד ש"לא לציפוף" בתכנית 2000.

37. יצוין, כי הוועדה הנקודתית הודתה בכך בפה מלא בהחלטתה בקובעה (בסעיף 2) כי מוצע בתכנית "מתחם להתחדשות עירונית", בעוד שאין מחלוקת כי לא מדובר באזור התחדשות עירונית בתכנית 2000 אלא באזור לא לציפוף.

38. אלא שהוועדה ביקשה להצדיק את מתחם ההתחדשות העירונית תוך חריגה כה בוטה מתכנית 2000, בנימוקים הבאים:

"לאור העובדה כי בסמיכות לתכנית שבעניינו קיימים מבנים בני 8-9 קומות וכי המבנה הקיים הינו מבנה ותיק משנות ה-70 ללא חניה תת"ק וללא פתרון מיגון, הוועדה סבורה כי ניתן להציע במתחם זה התחדשות עירונית, וזאת בהתייחס בין היתר לתועלות הציבוריות אשר התכנית מציעה בתחומה".

יש לדחות את הנימוקים הללו מכל וכל, ויצוין כי חלקם אף נגועים במצג שווא של ממש.
נפרט:

א. בכל הכבוד, הפרמטר הקבוע בסעיף 4.5.2(ח) הנ"ל לתכנית 2000 הינו מספר יח"ד לדונם נטו (צפיפות) ולא מספר הקומות (אם כי ברור שמספר הקומות הוא פונקציה של הצפיפות). באופן בלתי נתפס, משיקול הצפיפות הוועדה התעלמה לחלוטין בהחלטתה. והנה, כפי שמפורט בחוות-דעתו של אדריכל שעה רוט המצ"ב, הצפיפות בבניינים שמדרום לבניין מושא התכנית (בבורלא 20-26) הינה 9.52 יח"ד לדונם, בעוד שהצפיפות המוצעת בתכנית הינה של 34.30 יח"ד לדונם, דהיינו פי 3.6 (!). גם ביחס לבניין שמצפון (בניין המתנגדים), הצפיפות הינה 11.32 יח"ד לדונם, דהיינו כשליש (!) מהצפיפות המוצעת בתכנית. מדובר אפוא בפער עצום, שאינו מתחיל אפילו להצדיק את הבינוי המוצע.

ב. מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הצורך נוסיף ונציין, כי גם ביחס למספר הקומות – ההחלטה נגועה במצב שווא של ממש, שכן מספר הקומות בבניינים בבורלא 20-26 הינו 7 מעל קומת מחסנים, וכל זאת מעל מפלס רחוב בורלא, בעוד שבתכנית המופקדת מוצעות

רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט: www.aaadv.co.il website: 10 Hilel st., Jerusalem,

Israel

Tel. 02-6230023 Fax. 02-

טל': 02-6230023 פקס': 02-6230022

6230022

לא פחות מ-12 קומות מעל מפלס בורלא!! (שליש יותר). גם הבניין שמצפון (בניין המתנגדים) הינו בן 7 קומות מעל קומת עמודים ממפלס נווה שאנן (ללא חזית לבורלא), בעוד שבתכנית המופקדת מוצעות 10 קומות מעל נווה שאנן!.

ג. במאמר מוסגר יצוין, כי הבניינים שמדרום לא זו בלבד שצנועים בהרבה מהבניינים המוצעים בתכנית (כמפורט לעיל), הם עצמם **חריגים מאד ביחס לשכונה ולסביבה, ולחלוטין אינם מייצגים**, שכן סביב הבניינים בבורלא 20-26 יש שטח פתוח נרחב ביותר, הן בין הבניינים לבין עצמם, והן לכיוון הרחובות בהם הם בנויים בורלא ושמי (כולל מגרשי חניה גדולים בנסיגה מהרחוב), להבדיל מהבניין מושא התכנית. זאת ועוד: בניינים אלה וסביבתם משרתים פונקציות ציבוריות כגון מסחר ותחנות אוטובוס.

ד. למעלה מן הצורך נוסיף ונציין, כי גם מהבחינות של תכסית ואחוזי בנייה התכנית המוצעת חורגת מהמבנים הסמוכים באופן קיצוני. על כך ראו פירוט בפרק 4 לחוות-דעתו המצ"ב של **אדריכל שעה רוט**.

ה. ביחס לנימוק של "מבנה ותיק ללא חניה תת"ק וללא פתרון מיגון" – בכל הכבוד, נימוק זה אינו יכול להצדיק את פריצת המדיניות. למותר לציין, כי ניתן להסתפק בבניו צנוע בהרבה לשם פיתרון מיגון. זאת ועוד: הקטנת מספר יחידות הדיור תוך צמצום תכסית הבניין תאפשר שטחי חניה מצומצמים בהרבה, ותבטל את הצורך בחפירה של 4 קומות חניה על מלוא שטח המגרש, שלא זו בלבד שהיא יקרה מאד, היא גם פוגענית מבחינה סביבתית, כמפורט בחו"ד שעה רוט.

ו. באשר "לתועלות הציבוריות אשר התכנית מציעה בתחומה" – בכל הכבוד, גם אלה אינן מצדיקות חריגה כה קיצונית מהמדיניות. ניתן להשיג את התועלות הללו ע"י בניו מצומצם באופן משמעותי.

39. לאור האמור לעיל, ההישענות על מאפייני בניינים המצויים "בסמיכות לתכנית" לשם להצדיק אישור בניינים בני 12 קומות (שהם 10 קומות מעל נווה שאנן (ואגב, לא 9 קומות כפי שמוצג בתכנית באופן מעוות), **מופרכת לחלוטין ונגועה במצגי שווא**.

40. מבלי לגרוע מהאמור לעיל נוסיף ונציין, כי לנימוקים האמורים המופיעים **בהחלטת** הוועדה, אין זכר בתמליל הדיון בו אושרה התכנית להפקדה (ועל כך נפרט להלן).

41. **ומעל הכל: לא יכולה להיות מחלוקת כי אישור בניינים בני 12 קומות, בצפיפות של 34.30 יח"ד לדונם, בחריגה של פי חמישה ויותר מהצפיפות הקבועה בתכנית 2000, ואף בתכסית עצומה, לוקה בחוסר סבירות קיצוני, ואין בכוחה של שום "הצדקה" ו"הנמקה", תהא אשר תהא, כדי להתחיל אפילו להכשיר אותה.**

42. אם לא די באמור לעיל, אין ספק שאם חלילה תאושר התכנית, הדבר יהווה תקדים מסוכן לשכונה כולה, ולפריצה מוחלטת של מדיניות תכנית 2000. בכך תיהפך ניות משכונה המוגדרת לא לציפוף המתאפיינת בבינוי נמוך ומרווח, לעוד שכונה של בינוי אינטנסיבי להתחדשות עירונית, תוך איון המדיניות⁶.

43. לסיכום פרק זה, ברור שלפי הלכת גרידינגר והלכת פרי שבאה בעקבותיה, 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 בדיון והחלטת הוועדה על הפקדת התכנית ובתכנית

עצמה

44. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בדיון ועדת המשנה הנקודתית על הפקדת התכנית נפלו פגמים חמורים, כמפורט להלן:

45. באופן מדהים, להנמקות (המופרכות כאמור) בהחלטת ועדת המשנה הנקודתית מיום 9.3.25 לסטייה מתכנית 2000, לא היה כל זכר בדיון עצמו, וגם לא בדיון שקדם לו מיום 23.2.25, כפי שעולה מתמליל הדיונים הללו.

46. אם לא די בכך, תמליל הדיון מיום 9.3.25 בו כאמור ניתנה החלטת ההפקדה, הינו באורך של כעמוד אחד בלבד. החלק ה"מהותי" לפני התנאים להפקדה, קצר אף יותר ומחזיק פיסקה אחת בלבד, בזו הלשון:

"סעיף 17- תוכנית - 101-1307255 . התחדשות עירונית - נוה שאנן 20 / בורלא.
אז אנחנו חזרנו (מתארגנים להמשך), תגדילי אולי את הטקסט, טוב אז תוכנית מספר 1307255 התחדשות עירונית בנווה שאנן, אנחנו שמענו הציגנו לנו את התוכנית וגם שמענו את הוועדה המקומית את ההמלצה מהוועדה הקודמת אנחנו פה נמצאת שלומת גרנסנגרו איתנו היא קיבלה הסבר מפורט על התוכנית, אז אנחנו סבורים שבהחלט ניתן לאפשר את ההתחדשות העירונית במבנה הזה, באופן שמאוד דומה לבינוי שקיים לאורך רחוב בורלא גם מצפון וגם מדרום המתחם הזה, אז לאחר בחינת מסמכי התוכנית ושמיעת נציגי המגישים ו(לא ברור) הוועדה התרשמה כי (לא ברור) להלן, מדובר ב(לא ברור) התחדשות עירונית ראויה שיפור של המרחב הציבורי תוספת יחידות דיור אי לכך מחליטה הוועדה להפקיד את התוכנית בכפוף למפורט להלן, כן שירה תעלי למעלה. (לא ברור), שירה זה התיקון שאני שלחתי אלייך נכון?

גב' שירה עמר – רפרנטית:

כן האחרון רק פשוט...

מר דן קינן – יו"ר הוועדה:

⁶ וכאמור, כי ללא ספק אישור התכנית יהווה תקדים לאישור תכניות דומות בשכונת ניות, הן בשל עקרון השוויון והן משום שהמבנים שייבנו מכח התכנית יהיו אף הם "מבנה סמוכים" למבנים הבאים, וכן הלאה.

(לא ברור) באזור ללא ציפוף (לא ברור, מקריא את הצעת ההחלטה)."

בפיסקה הנ"ל אפילו לא תומללה הצעת ההחלטה עצמה (כאמור, נאמר רק באופן לאקוני ובסוגריים "לא ברור, מקריא את הצעת ההחלטה"), ולפיכך אין לדעת האם היא הוקראה במלואה; והאם ההצעה זהה להחלטה שניתנה בסופו של דבר. מה שכן ברור מהאמור בתמליל הוא שהנוסח גובש מראש בין מתכנן המחוז מר דן קינן שישב בראש הוועדה לבין הרפרנטית הגב' שירה עמר, והוחלפו ביניהם טיוטות, כולל תיקון ששלח מתכנן המחוז. חמור מכך: מהתמליל עולה **שהוועדה** (המונה שלושה חברים) כלל לא קיימה דיון לגבי הצעת ההחלטה. בכל הכבוד, "הקראה" אינה דיון.

47. הפגמים המתוארים מחריפים שבעתיים לאור העובדה שאחת מחברי הוועדה שנתנה את ההחלטה מיום 9.3.25, הגב' שולמית מונסנגו, **כלל לא נכחה בדיון מיום 25.2.25 בו הוצגה ונדונה התכנית** (במקומה נכח מר נחי וייס), ונכחה רק בדיון הטכני הקצר מיום 9.3.25. לפיכך, ברור שמילותיו של מתכנן המחוז "אנחנו שמענו הציגנו לנו את התוכנית וגם שמענו את הוועדה המקומית את ההמלצה מהוועדה הקודמת" אינן תקפות לגביה אלא לגבי שניים מחברי הוועדה בלבד (דן קינן וחיים כהן).

48. לאמור לעיל יש להוסיף, כי באף אחד משני הדיונים לא הוצגה לוועדה תכנית 2000, לרבות סעיף 4.5.2(ח) בהוראות התכנית שעניינו **"אזור עירוני לא לציפוף"**, וגם לא מפת התכנית המראה כי שכונת ניות כולה הינו אזור לא לציפוף. אין צריך לומר, כי לוועדה לא הוצגו כל נתונים בדבר **"ממוצע יחידות הדיור לדונם נטו למגורים המותרות על פי תכניות מאושרות, ללא הקלות, בשכונה בה מצויה התכנית המוצעת"**, שמעבר לו אין לאשר יחידות דיור לפי סעיף 4.5.2(ח) הנ"ל (וכאמור, לפי חוות-דעתו של אדריכל שעיה רוט המצ"ב, **הממוצע הינו 6.53 יח"ד לדונם**). כיוצא בזה, לא הוצגו לוועדה נתוני הצפיפות בתכנית המוצעת **(כאמור, 34.30 יח"ד לדונם)**. **ממילא, הוועדה כלל לא דנה במה שבאמת הייתה חייבת לדון – שיעור החריגה מתכנית 2000 ושאלת הצדקתה.**

ממהלך הדיון עולה ספק ניכר האם חברי הוועדה, כולם או חלקם, בכלל היו ערים לעובדה שהחריגה היא של יותר מפי חמישה מהצפיפות הקבועה בתכנית 2000, ומכל מקום הם לא קיימו דיון וחצי דיון בשאלת הצדקתה של חריגה כה עצומה.

מדובר אפוא בפגם חמור ביותר ויסודי בהליך קבלת ההחלטה, היורד לשורש חוקיותה.

49. לאור האמור לעיל, המילים "אזור לא לציפוף" שהופרחו לחלל האוויר בדיון, ריקות מתוכן, ומהוות סיסמה גרידא – שאינה מלווה בנתונים מהו הציפוף המירבי המותר, מהו הציפוף המוצע בתכנית, ולאחר קבלת הנתונים – דיון מעמיק בשאלת הצדקתה של חריגה כה דרמטית.

50. אם לא די בכך, הדיון וההחלטה התבססו על מצג שווא חמור. ראו לעניין זה דבריו של מר קינן בעמ' 36 לתמליל, שזו לשונם: "אנחנו סבורים שבהחלט ניתן לאפשר את ההתחדשות העירונית במבנה הזה, באופן שמאוד דומה לבינוי שקיים לאורך רחוב בורלא גם מצפון וגם מדרום המתחם הזה". מעבר לעובדה שבדבריו הוא התעלם מהשאלה האמיתית: האם התכנית תואמת את תכנית 2000 הקובעת את האזור לא לציפוף – מדובר במצג שווא של ממש, שכן בניגוד גמור לדבריו של מר קינן, הבינוי ממש לא "מאד דומה לבינוי שקיים לאורך רחוב בורלא", שכן כאמור המבנים שמדרום בבורלא 20-26 בנויים בצפיפות של 9.52 יח"ד לדונם, בעוד שהמבנים המוצעים הינם בצפיפות של 34.30 יח"ד לדונם (פי 3.6!) ובתכנית עצומה, ובנוסף מספר הקומות בבורלא 20-26 מעל מפלס בורלא הינו 7 מעל קומת מחסנים, בעוד שבתכנית המופקדת מוצעות 12 קומות! האם זהו בינוי "דומה"? לא דומה וודאי שלא "מאוד דומה"!

הוא הדין ביחס למבנה המתנגדים שמצפון שכלל אינו בנוי "לאורך רחוב בורלא" שכן אין לו שום חזית לבורלא אלא קיר אטום. זאת ועוד, כמפורט לעיל, מבנה זה בנוי בצפיפות של 11.32 יח"ד לדונם (כשליש מהמוצע בתכנית), מה גם שהוא מוקף שטחים לא מבונים ותכסיתו נמוכה.

הנה כי כן, מדובר בהצגה מעוותת לחלוטין ובמצג שווא של ממש. עובדה זו רק מעצימה את הפגם החמור של היעדר נתונים ואי קיום דיון וחצי דיון על ידי חברי הוועדה בנתונים האמיתיים ובשאלה האם יש מקום לאשר חריגה כה קיצונית מתכנית 2000.

הפגם חמור שבעתיים לאור העובדה הנזכרת לעיל כי אחת מחברות הוועדה (גב' מונסנגו) כלל לא נכחה בדיון בו הוצגה התכנית. לפיכך, ברור שהוועדה בכללותה וגב' מונסנגו באופן מיוחד, קיבלו את ההחלטה על סמך נתונים שגויים, תוך הטעיה של ממש.

51. מהאמור לעיל עולה, כי לא זו בלבד שהוועדה החליטה על הפקדת התכנית על בסיס תשתית עובדתית פגומה וחסרה (כמפורט לעיל), היא גם הייתה מעוותת ורחוקה מן האמת.

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

53. טעם נוסף לבטלות ההחלטה (מבלי לגרוע מהאמור לעיל) 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, **צרלס ברנרד ניס נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה, משרד הפנים** (פורסם בנבו, 21.12.2009) (להלן – **"בג"ץ ניס"**), פסקה מ"א.

54. **לסיכום פרק זה**, החלטת הוועדה על הפקדת התכנית פגומה מן היסוד, בהיותה מבוססת על תשתית עובדתית-תכנונית-משפטית חסרה, שגויה ומעוותת; נגועה בהתעלמות מנתונים רלוונטיים; ובאי-שקילות מלוא השיקולים הנדרשים לקבלתן; וכל הנימוקים שפורטו לעיל.

55. לעניין הפגמים בתשתית העובדתית, ראו בג"ץ 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.

56. כן ראו – עע"מ 6240/12 דני דנקנר נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז חיפה (נבו, 10.5.2015):

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-ארזי משפט מינהלי כרך א 439 (2010) (להלן: ברק-ארזי); על חובת הרשות להעניק לאדם העלול להיפגע מהחלטתה הזדמנות נאותה להשמיע טענותיו, ועל השלכותיה של הפרת החובה, ראו בהרחבה אצל זמיר, עמ' 1147-1195; עוד על תוצאות ההפרה של זכות הטיעון, ראו אצל ברק-ארזי, עמ' 528).

רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט: www.aaadv.co.il website: 10 Hilel st., Jerusalem,

Israel

Tel. 02-6230023 Fax. 02-

טל': 02-6230023 פקס': 02-6230022

6230022

טענת סף 4 - פגמים חמורים ושורשיים במסמכי התכנית

כללי

57. מבלי לגרוע מטענות הסף דלעיל, יוסיפו המתנגדים ויטענו כי מסמכי התכנית עצמם נגועים בפגמים מהותיים ויסודיים, שחלקם יורדים לשורש חוקיות התכנית, ומצדיקים אף הם את דחייתה על הסף. נפרט:

פגמים בהוראות התכנית

58. סעיף 2 – "מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה"; דברי ההסבר:

משום מה, לא בסעיף 2 ("מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה") המחייבים, ולא בדברי ההסבר (המנחים) אין כל זכר לעובדה שהתכנית מציעה **12 קומות** במקום הבניין הקיים (שהינו בן 3 קומות מעל קומת מחסנים, ולא 4 קומות כמצוין בדברי ההסבר) ובתכנית עצומה. קשה להשתחרר מן הרושם שהכוונה היא לטשטש את השינוי הדרמטי בין המצב הנכנס לבין המצב היוצא: במקום בניין בן 3 קומות – שני בניינים בני 12 קומות מעל מפלס בורלא, ו-10 קומות מעל מפלס נווה שאנן, מעל 4 קומות חניה תת-קרקעית, בחזית שאורכה כ-100 מטרים ובתכנית עצומה.

למותר לציין, שהפגם בנוסח "עיקרי הוראות התכנית" התגלגל גם ל**נוסח הפרסום**, המבוסס על סעיף 2.2. וכך הוסתרו מהציבור – **לרבות ממתנגדים פוטנציאליים העלולים להיפגע מהתכנית – העובדות לאשורן, לפיהן התכנית מציעה שני בניינים אדירי מימדים החורגים באופן קיצוני מתכנית 2000 ומהמקובל בשכונה, ומאיימים על אופיה הצנוע והמינורי המוגדר "לא לציפוף". מדובר אפוא בפגם מהותי בפרסום.**

בשורה ארוכה של פסקי-דין קבעו בתי-המשפט כי פגמים בפרסום הליכי תכנון ובניה בכלל ותכניות בפרט, יורדים לשורש העניין ועשויים להביא לבטלותו של האקט המנהלי (התכנית בענייננו). הדברים ידועים, ולכן נביא רק לדוגמא את הדברים שנאמרו מפיו של כב' השופט אברבנאל בעת"מ (י-ם) 54785-03-24 **יחיאל שניאורסון נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו, 13.1.2025):

32. בית המשפט העליון עמד בפסיקתו על חשיבותה של חובת הפרסום, לצורך הבטחתו של הליך הגשת התנגדויות אפקטיבי.

נפסק, כי "חובת הפרסום וזכות ההתנגדות הם כמו שני צידי המטבע" והם מהווים יסודות חיוניים לקיומו של הליך תכנוני תקין וחוקי (ע"מ 9264/10 חברת נ.ל.י. נדל"ן בע"מ נ' עיריית גבעת שמואל, 30.5.2012).

הזכות להתנגד לתכנית שהופקדה נועדה לאפשר "למי שיושפע מהתכנית לשטוח את טענותיו לפני מוסד התכנון; להרחיב ולטייב את התשתית העובדתית הנפרשת לפניו; לשותף את הציבור בהליך התכנוני ולהעמיק את היבטיו הדמוקרטיים" (ע"מ 3405/19 הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדירור נ' קיבוץ אושה, 20.2.2020), ואילו ההודעה על הפקדת התכנית, "מגלמת את שער הכניסה של הציבור לתחומי ההליך התכנוני ותוכנה הוא הקובע במקרים רבים אם יבחר הפרט לגשת ולעייין במסמכי התכנית (ובהמשך – אף להתנגד לה), אם לאו. פרסום תקין והוגן של עיקרי התכנית והשינויים הגלומים בה במסגרת ההודעה על ההפקדה הם תנאי חיוני להבטחת שיתוף והשתתפות של הציבור במלאכת התכנון" (ע"מ 2605/18 עיריית חיפה נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה, 28.7.2019).

משכך, "ככלל, כאשר הפרסום נועד להגן על זכויות, כמו למשל זכות ההתנגדות במקרה דנן, המחדל מלפרסם יוביל לבטלות ההחלטה, בעיקר כאשר הנוגע בדבר לא ידע אודותיה" (ע"מ 2339/12 שוחט נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא, 19.8.2013).

59. סעיף 1.7: לפי סעיף זה, נספח הבינוי הוא מנחה (פרט לעניין מיקום שטחי ציבור ומסחר). הנספח אינו מחייב לעניין מפלס הכניסה הקובעת והגובה האבסולוטי של הבניינים (על הפגם החמור הכרוך בכך – ראו להלן בהתייחסות לטבלה 5).

60. סעיף 4.1.2(א) – יש למחוק את המילים "בשילוב בניה גבוהה". לפי תכנית 2000 בניה גבוהה היא 18 קומות ומעלה.

61. סעיף 4.1.2(ה) – התכנית קובעת "שטחים מבונים לצרכי ציבור" אולם מפרטת מהם השימושים המותרים. נושא השימושים חייב להיקבע כבר בשלב התכנית, תוך מתן אפשרות למתנגדים להתייחס אליו ולמנוע שימושים הכרוכים במפגעים ו/או מטרדים ו/או שאינם מתאימים לאזור מגורים.

- א. בניגוד מוחלט לאמור בטבלה, מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת הינו 10 ולא 79. גם בכך יש הטעיה חמורה של הציבור;
- ב. פגם חמור נוסף הינו היעדר הגדרה מדויקת של "מפלס הכניסה הקובעת" (ה-0.00). אמנם, מפלסי ה-0.00 מסומנים בנספח הבינוי, אך סימונים אלה חסרי כל משמעות של ממש, שכן כאמור מפלס הבינוי הינו מנחה (לפי סעיף 1.7).
- אם לא די בכך, בהוראות התכנית (סעיף 4.1.2(א)(3) ובהערה א' לטבלה 5) נקבע כי "הכניסה הקובעת תהיה מרחוב נווה שאנן, יצחק שמי והשצ"פ ביניהם". אלא שאין מפלס אחיד במקטעים שונים של הרחובות האמורים, ובוודאי שלא בשצ"פ המצוי בין הרחובות הללו לבין החלקה, אשר מתאפיין בשיפוע חד ממזרח למערב, כך שקצהו התחתון נמוך בכמה מטרים ממפלס הרחוב (למשל – בחלקו הדרומי של השצ"פ הוא נמוך בכמעט שישה מטרים ממפלס רחוב שמי). חמור מכך: כלל אין כל גישה מהשצ"פ לבניין (כמפורט בחווה"ד של אדריכל רוט).
- למותר לציין, כי קביעה ערטילאית לפיה מפלס הכניסה הקובעת יהיה "מרחוב נווה שאנן, יצחק שמי והשצ"פ ביניהם", תאפשר להגביה את מפלס הכניסה הקובעת באופן דרמטי לעומת המסומן בנספח הבינוי. כך למשל, מול הקצה הדרומי של הבניין המוצע מפלס רחוב שמי הינו 735.54 מ' ואילו ה-0.00 בנספח הבינוי הינו 731 מ'. מאחר שנספח הבינוי הינו מנחה – בהיתר הבניה ניתן יהיה להגביה את מפלס הכניסה הקובעת בכ-4.5 מטרים, ולמעשה בכ-8 מטרים (שכן מפלס רחוב נווה שאנן מול חלקו הצפוני של הבניין הינו כ-739 מטרים). עוד לעניין זה ראו בחוות-דעתו של אדריכל רוט.**
- ג. האמור לעיל מקבל משנה תוקף לאור האמור בסעיף 6.1.1(א) להוראות התכנית, לפיו "מפלסי הכניסה למגורים ולמסחר יהיו ברציפות ככל הניתן למפלסי פני המדרכה הצמודים לכניסה". ראשית, כאמור, אין מפלס אחיד של המדרכה. שנית, המילים "ככל הניתן" מהוות פתח לקביעה שרירותית של מפלס הכניסה. הוא הדין בסעיף 6.1.1(2) המתיר גמישות במפלסי הכניסה הקובעת "לצורך התאמה למפלסי הדרכים והפיתוח הסופיים...".
- ד. לפיכך, יטענו המתנגדים, כי יש לקבוע בבירור בהוראות התכנית את הגובה האבסולוטי של מפלסי הכניסה הקובעת, וכן את הגובה האבסולוטי המירבי של כ"א מהאגפים. לחלופין, יש לקבוע כי נספח הבינוי הינו מחייב הן לעניין מפלסי הכניסה הקובעת של כ"א מהאגפים והן לעניין הגובה האבסולוטי המירבי. זאת, כמובן, מבלי לגרוע מהטענה כי יש לדחות את התכנית ולחלופין לצמצם משמעותית את מספר הקומות ואת גובה הבניינים.

⁷ ראו למשל חתכים א' ובי' בנספח הבינוי.

ה. אם לא די באמור לעיל – המתנגדים מבקשים לערער על עצם קביעת הכניסה הקובעת מהרחוב העליון (נווה שאנן), ויטענו כי קביעה זו היא מלאכותית. כאמור, מתחת לאותה כניסה יש שתי קומות על-קרקעיות מלאות המיועדות למגורים, מסחר ושטחי ציבור. אין חולק כי הכניסה הראשית לבניין אינה מוצעת ברחוב נווה שאנן אלא דווקא **ברחוב בורלא** – לרבות שני חללי לובי רחבי ידיים המלווים את מפלס הרחוב, כאשר לכל אחד חזית אל הרחוב באורך של מעל 20 מטרים, ובנוסף – חזית מסחרית באורך של כ-8 מטרים, חזית של שטח מבונה אף היא באורך של 8 מטרים, פתחי חדרי אשפה וכניסה ראשית לשני חניונים תת-קרקעיים.

אין אפוא ספק שקביעת הכניסה הקובעת ברחוב נווה שאנן הינה מלאכותית, וכל מטרתה לטשטש את העובדה שמספר הקומות הינו 12, ולא 10 (וודאי לא 9 כפי שמוצג בטבלה 5). כיוצא בזה, "גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת" לפי טבלה 5 אינו 35 מטרים אלא 45.80 מטרים, לא כולל חדר היציאה לגג. ליתר פירוט – ראו חוות-דעתו של אדריכל שעה רוט.

ו. **בטור של "מבנים ומוסדות ציבור"** – בהמשך לאמור לעיל לעניין סעיף 4.1.2(ה) – יש לקבוע בתכנית מהו השימוש הספציפי ולאפשר למתנגדים להתייחס לכך ולמנוע שימושים הכרוכים במפגעים ו/או מטרדים ו/או שאינם מתאימים לאזור מגורים.

63. היעדר הוראות שעניינן מניעת מטרדים:

משום מה, אין בהוראות התכנית כל הוראות שעניינן מניעת מטרדים לתושבי הבניינים הסמוכים, וביניהן: מניעת רעש, זיהום אוויר (במיוחד בשל עבודות ההריסה ועבודות העפר), פינוי עודפי עפר, וכפי שיפורט להלן – מניעת כניסת רכבי עבודה וכלים כבדים דרך רחוב נווה שאנן הצר והעמוס.

פגמים נוספים בנספח הבינוי

64. ראו פרק 10 לחוות-דעתו של אדריכל רוט, שם הוא מצביע על חוסר בהירות במסמכי התכנית (לרבות נספח הבינוי) לגבי המעבר ציבורי בין רחוב בורלא לרחוב נווה שאנן, הנוכח בסעיף 4.1.2(ה)(2) להוראות התכנית. בין היתר הוא כותב שם:

"עיון מעמיק בנספח הבינוי אינו מבהיר מהם עקרונות תכנון אלה. מוצג שם שטח ללא אפיון של מיקומי ומפלסי כניסה ויציאה, ואין כל דרך לבחון אם מעבר זה ייטיב או יפגע בדיירי הרחובות הסמוכים.

מה שכן עולה מהתכנון המוצג הוא שמתוכננת רחבה במפלס רחוב בורלא לכל אורך החזית הצפונית-צדית של הבניין. ככל הנראה רחבה זו נועדה לשרת את השטח הציבורי

המבונה, אך התוצאה האדריכלית של רחבה כזו תהיה קירות תמך גבוהים באופן קיצוני לכיוון צפון ומזרח, ששיאם יהיה כ-9 מטרים.

בנוסף, בהמשך לנכתב בסעיף 12 במסמך זה, לא ברור באיזה אופן תתאפשר כלל גישה למעבר ציבורי מרחוב נה שאנן. לחלקה 208 הנדונה אין גבול עם רחוב נה שאנן למעט בפינה הצפון-מזרחית, בה יש מקטע באורך כ-4.5 מטרים שלכל אורכו קיים מסתור אשפה ציבורי בנוי בקיר בטון מחופה אבן בגובה כ-2 מטרים.

לכיוון צפון החלקה גובלת בחלקה פרטית (נוה שאנן 18) ולכיוון מזרח יש שצ"פ עם שיפוע תלול מאוד ופער מפלסים בין חלקו הנמוך לבין חלקה 208.

מהאמור עולה כי בבינוי המוצג במסמכי התכנית אין היתכנות למעבר ציבורי בין שני הרחובות כפי שנטען בהוראות התכנית.

65. **פגמים בתשריט מצב מוצע ובנספח העצים**: התשריט פגום ומטעה, שכן כמעט לא מסומנים בו עצים לכריתה, בניגוד מוחלט לנספח העצים בו מסומנים 15 עצים לכריתה, חלקם בערכיות בינונית, ללא הצדקה לכריתתם. המתנגדים יטענו, כי העצים הם חלק בלתי נפרד מאופיה של השכונה – של בינוי לא צפוף, בתכסית נמוכה, תוך שמירת התווך בין הבניינים והמראה הירוק של השכונה, והם מתנגדים אפוא לכריתתם וכמובן לעצם הבינוי האינטנסיבי המחייב זאת, בניגוד מוחלט למדיניות תכנית 2000.

66. לסיכום – דין התכנית להידחות על הסף גם בשל הפגמים החמורים והשורשיים במסמכיה.

טענת סף 5 – הנחת יסוד שגויה כאילו המתחם מיועד להתחדשות עירונית וחל תקן 21

הפגם שבעצם הדרישה לחוות-דעת לפי תקן 21

67. **המתנגדים יוסיפו ויטענו, כי** הוועדה שגתה באופן חמור כאשר התייחסה למקרקעין כ**מיועדים כביכול להתחדשות עירונית ולפינוי בינוי** – בניגוד מוחלט לתכנית 2000, שכוללת את הבניין באזור לא לציפוף.

68. 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:

רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט: www.aaadv.co.il website: 10 Hilel st., Jerusalem,

Israel

Tel. 02-6230023 Fax. 02-

טל': 02-6230023 פקס': 02-6230022

6230022

"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. במקום זאת, הוועדה הזמינה חוות-דעת שמאית כלכלית, וראה זה פלא – חוות-הדעת המליצה על הבינוי הגרנדיוזי המוצע בתכנית, בניגוד מוחלט למדיניות.

69. למעלה מן הצורך נוסיף, כי הבחינה השמאית לפי תקן 21 **כפופה** להוראות תכנית 2000. 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 לממוצע הצפיפות בשכונה, או לכל היותר "חריגת מה" כאמור **בפסק-דין פרי, ותו לא.**

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

71. למעלה מן הצורך נוסיף ונציין, כי המכפיל של 3.13 המוצע בתכנית גבוה אף מהמכפיל בתכניות פינוי ובינוי באזורים המיועדים להתחדשות עירונית, על אף שאין חולק כי מדובר באזור לא לציפוף. עובדה זו מעצימה את חוסר הסבירות הקיצוני שבתכנית זו.

לסיכום טענות הסף

72. לאור האמור לעיל, דין התכנית וההחלטה להפקידה, להידחות על הסף מכל אחד מהנימוקים שפורטו לעיל, וקל וחומר לנוכח הצטברותם.

73. לחלופין ולשם הזהירות בלבד יטענו המתנגדים, כי ככל שהתכנית לא תידחה על הסף על אף הפגמים שפורטו לעיל, יש לדחותה לגופה, כאשר כל טענות הסף ישמשו כנימוקים לדחייתה לגופה. להלן יובאו טענות נוספות לדחיית התכנית לגופה, מבלי לגרוע כהוא זה מטענות הסף.

תנועה וחניה

74. לכאורה, פתרון החניה שניתן בתכנית הינו מרחוב בורלא. אלא, שבפועל, התכנית כוללת לא פחות מחמש כניסות מכיוון שביל הגישה הפונה לרחוב נווה שאנן (ארבע כניסות לאגפי המגורים ואחת לאגף הציבורי). נזכיר, כי כניסות אלה אף מהוות את הכניסות הקובעות לבניין (כמפורט בהרחבה לעיל).

75. לפיכך, ולאור העובדה שרחוב בורלא הוא כבר היום עמוס מאד בתנועה, ברור שדיירים רבים יעדיפו להגיע ברכב למפלס העליון שברחוב נווה שאנן ולא מכיוון החניון ברחוב בורלא. הוא הדין באורחים ובמשתמשי השטח הציבורי. בכך ייווצר עומס תנועה על רחוב נווה שאנן הצר

והעמוס ממילא ועל מעט מקומות החניה שלאורכו. המצב יחריף עקב ביטול כמחצית ממגרש החניה העילי המצוי כיום ברחוב נווה שאנן, לטובת בניית הפרויקט. בהיעדר חניה עילית – יחנו כלי הרכב ברחוב עצמו, וגרוע מכך – בחניית הבניין בנווה שאנן 18, בניין המתנגדים. עוד לעניין זה ראו חוות-דעתו של אדריכל רוט (פרק 11).

76. יצוין, כי בעניין פרויקט סמוך של האחים ישראל (תכנית 5662), פסל בית-המשפט פיתרון תחבורתי מכיוון רחוב נווה שאנן, בשל היותו צר ועמוס בתנועה. ראו עת"מ (י-ם) 1094/07 מלי רייף ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם בנבו, 30.11.2009), שם נפסק:

39. סוף דבר: העתירות מתקבלות בחלקן. ההחלטה לאשר את התכנית החדשה מבטלת בהתייחס להוראות התכנית שעניינן קביעת גישת כלי רכב למתחם מהרחובות נווה שאנן ומיכאלסון וביטול רצועת השטח הציבורי הפתוח בסוף רחוב מיכאלסון. התכנית החדשה מוחזרת אל הוועדה המחוזית לצורך נקיטת הליך הפקעה שייעודו יצירת גישה למגרש 3 דרך רחוב שמי, וכן לצורך בחינת חלופת הגישה למגרש 1א מרחוב אביגד וקבלת החלטה משלימה באשר לגישה למגרש זה..."

77. ואכן, בעקבות פסק-הדין הוחלט על פתרון תנועתי של חסימת החיבור מרחוב שמי צפונה לכיוון רחוב נווה שאנן על מנת למתן התנועה ברחוב, והדבר בוצע.

78. הוועדה הנכבדה מתבקשת אפוא שלא לתת יד לפרויקט נוסף שיעמיס על רחוב נווה שאנן העמוס ממילא מבחינת תנועה וחניה, וליישם את הדברים העולה מפסה"ד הנ"ל בעניין רייף.

79. בנוסף, המתנגדים דורשים לקבוע הוראות מחייבות המונעות גישת רכבי עבודה ו/או כלים כבדים מכל סוג שהוא (כולל משאיות, טרקטורים וכו') ברחוב נווה שאנן לטובת עבודות ההריסה, החפירה ויתר עבודות העפר ועבודות הבנייה.

משום מה, באופן בלתי נתפס, התכנית אינה קובעת כל מגבלה בעניין זה ואינה אוסרת מעבר רכבים ו/או כלים כבדים דרך רחוב נווה שאנן הצר והעמוס. משמעות הדבר היא מטרדים בלתי נסבלים עבור המתנגדים, במשך כל תקופת העבודות הצפויה להימשך מספר שנים.

חמור מכך: אם הרכבים והכלים הכבדים יעברו דרך רחוב נווה שאנן, הדבר עלול להביא לחסימות תכופות של הרחוב, תוך פגיעה קשה באפשרות של המתנגדים ויתר המתגוררים ברחוב להגיע לבתיהם, ויצוין כי מרבית התושבים הם אנשים מבוגרים. זאת ועוד: חסימות אלה ימנעו כניסת רכבי חירום.

על הוועדה לקבוע אפוא הוראות ברורות שעניינן איסור מוחלט של מעבר של רכבי עבודה וכלים מכל סוג שהוא דרך רחוב נווה שאנן.

הגישה היחידה ממזרח לבניין המוצע עוברת דרך חלקת המתנגדים (חלקה 65)

80. התכנית המוצעת כוללת פגיעה קניינית חמורה בנכס של המתנגדים, שכן היא מחייבת גישה לפרויקט ממגרש החניה שבבעלותם, אלא אם יפורק מסתור פחי אשפה המוקף גדרות אבן הקיים בין שני חלקי מגרש החניה.

81. כך נאמר בפרק 12 לחוות-דעתו של אדריכל רוט:

12. אופן הגישה ממזרח לבנין אינו ברור ועובר לכאורה בתחום חלקה פרטית

כהמשך לנקודה הקודמת, ארבע הכניסות המוצעות בתכנית מכיוון רחוב נוה שאנן, כולל לשטח ציבורי מוצע בבניין, דורשות מעבר בתחום חלקה 65 הסמוכה מצפון, רחוב נוה שאנן 18.

מול הפינה הצפון-מזרחית של חלקה 208 הנדונה, בה לכאורה קיימת נקודת הגישה היחידה אל שטח ביעוד דרך (רחוב נוה שאנן) יש כיום מסתור פחי אשפה ציבורי מוקף גדרות אבן. יוצא מכך שהגישה היחידה אל השביל המתוכנן לאורך הצד המזרחי של החלקה הוא מצפון - דרך מגרש החניה של חלקה 65.

ראו גם קטע נספח הבינוי, התמונה ותצלום האויר המובאים שם, המראים את מיקום מסתור האשפה ביחס לשביל הגישה.

82. המתנגדים מתנגדים בתוקף לכל פגיעה בקניינם, ודורשים להסדיר את הגישה לפרויקט שלא דרך חלקתם. למותר לציין, כי המתנגדים לא יאפשרו פגיעה בקניינם מכל סוג שהוא וינקטו בכל האמצעים העומדים לרשותם למניעת פגיעה שכזו.

תכנית הבינוי המוצע חריגה באופן קיצוני

83. כמפורט בחוות-דעתו של אדריכל רוט, תכנית הבינוי המוצעת בתכנית חריגה באופן קיצוני מאד ביחס לבינוי בסביבה. בין היתר נאמר בפרק 5 לחווה"ד:

5. תכנית הבינוי המוצע חריגה באופן קיצוני

"מעבר לנושא צפיפות יחידות הדיור לדונם בשכונה, פרמטר חיוני לשימור אופי השכונה הוא תכסיות הבניה המאושרות.

כפי שתואר בסעיף 1 בחוו"ד זו, דרום השכונה, ובייחוד הרחובות ניות וגרנות, תוכננו בשנות ה-50 וה-60 כאזורי מגורים עשירים בשטחי פרטיים פתוחים, עם יחס בנוי-פתוח

המעדיף את בבירור את הפתוח. עם השנים התפתחה הצמחיה באזור זה והיא המקנה לשכונה את אופיה הכפרי והירוק.

גם ביתר השכונה בה קיימת צפיפות בניה גדולה מעט יותר, נשמרו תכסיות נמוכות, לטובת אזורי גינה וחניה כאחד.

אפילו הבינוי הגבוה יחסית של בורלא 20-26, שנראה כי משמש את היזם ואת גורמי התכנון כנקודת ייחוס לבינוי בתכנית הנדונה, הוא בתכנית שאינה ברת השוואה כלל לזו המוצעת.

על פי היתר הבניה של מבנים אלה (תיק בניין 1969/1396) שטח קומה טיפוסית של כל אחד מארבעת הבניינים הוא 424.86 מ"ר ושטח המגרשים הכולל הוא 10.291 דונם, תכסית של 16.5%.

בתכנית המוצעת השטח הכלול בקווי הבניין העל-קרקעיים הוא 2,298 מ"ר כשגודל המגרש כולו הוא 2,740 מ"ר - תכסית של 83.8%.

תכסית זו היא חריגה באופן קיצוני מאוד ביחס לבינוי בסביבה."

84. **יודגש פעם נוספת, כי התכנית הבלתי סבירה, בצירוף הגובה הבלתי סביר, מביאים לנפח בינוי גרנדיוזי ומייצרים את הצפיפות הקיצונית של פי 5 ויותר מהמותר בתכנית 2000.**

חפירה של 100% משטח המגרש מהווה פגיעה נופית וסביבתית קשה

85. גם לעניין זה ראו **חוות-דעתו של אדריכל רוט** (פרק 6), בה הוא מסביר בפירוט מדוע חפירה בעומק של 16 מטרים של 100% משטח המגרש לטובת החניון התת-קרקעי מהווה פגיעה נופית וסביבתית משמעותית, ואף עלולה לשנות את משטר הנגר העילי וחלחול מי הגשמים, באופן שעלול להשפיע על הסביבה כולה, כולל הגן הבוטני הסמוך.

ברור שאם יצומצם היקף שטחי הבניה, כפי שמבוקש על ידי המתנגדים בתכנית זו, ניתן יהיה להקטין גם את היקף החפירה ועומקה ולצמצם בכך את הפגיעה הסביבתית. זהו טעם נוסף לדחיית התכנית ובמידת הצורך – הגשת תכנית מצומצמת בהרבה.

חסימת נוף ואור

86. התכנית המוצעת תחסום את הנוף הנשקף כיום מדירות חלק מהמתנגדים לכיוון דרום. מדובר בנוף עירוני יפה ומרשים. בנוסף, ייחסם אור השמש המגיע היום ישירות לדירות מכיוון דרום. בכל אלה תיגרם פגיעה קשה באיכות חייהם של המתנגדים, ואין צריך לומר – פגיעה קניינית קשה. המתנגדים רכשו את דירותיהם בשכונה המתאפיינת בבינוי נמוך וצנוע, ביוזעם שמדיניות התכנון לגביה היא "לא לציפוף". שינוי דרמטי זה יפגע בערך דירותיהם וכאמור באיכות חייהם. ליתר הרחבה - **ראו פרק 13 לחוות-דעתו של אדריכל רוט.**

רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט: www.aaadv.co.il website: 10 Hilel st., Jerusalem,

Israel

Tel. 02-6230023 Fax. 02-

טל': 02-6230023 פקס': 02-6230022

6230022

87. זאת ועוד: הפרויקט עצום המימדים אף יחסום את הנוף ל-13 בניינים שכנים נוספים, לכיוון מערב. ראו בעניין זה פרק 13 לחוות-דעתו של אדריכל רוט.

88. למותר לציין, כי בינוי מאסיבי וגבוה שכזה סותר לחלוטין את מגמות התכנון של שכונת ניות כפי שבאו לידי ביטוי בתכנית 2000. בעניין זה כותב שם אדריכל רוט:

"הבינוי הקיים היום ממזרח לחלקה 208 הנדונה, שתוכנן במסגרת תכנית משכנות המוזיאון בשנת 2012, הוא כולו מדורג מתוך כוונה ברורה לשמר את המבט מערבה אל הנוף הירוק. תפיסת תכנון זו היא המתבקשת בסיטואציה רגישה כל כך מבחינה נופית."

התכנית המוצעת תפגע בתכניות הפיתוח של רחוב בורלא

89. ראו לעניין זה פרק 7 בחוות-דעתו של אדריכל רוט. בסיכום הדברים הוא כותב:

"האיכויות הסביבתיות שנוצרו בעקבות פיתוח ציבורי מוצלח זה אינן עולות בקנה אחד עם התכנית המוצעת, על האינטנסיביות הקיצונית שלה בהיבטי תכנית, צפיפות בניה, מסחר, העדר קרקע טבעית לנטיעות וכניסה ויציאת רכבים"

סעיף 197

90. המתנגדים יוסיפו ויטענו, כי אם חלילה תאושר התכנית, תיגרם פגיעה עצומה למקרקעי המתנגדים, 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.

91. בע"מ 683/13 **רשות שדות התעופה נ' אליהו טויטו ואח'** (פורסם בנבו, 3.9.15), בפסקה 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,

רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט: www.aaadv.co.il website: 10 Hilel st., Jerusalem,

Israel

בעמ' 294). תכלית זו מבטאת אפוא איזון בין האינטרס הציבורי במימוש התכנית לבין האינטרסים של בעלי המקרקעין הנפגעים."

92. המתנגדים סמוכים ובטוחים כי הוועדה תפנים את הפגיעה העצומה ותימנע מאישור התכנית.

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

כללי

94. חוות-דעת של אדריכל רוט מהווה חלק בלתי נפרד מהתנגדות זו.

95. 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.

96. לתמיכת האמור בכתב התנגדות זה מצורף בזה תצהירו של נציג המתנגדים.

בכבוד רב,
רפי אטינגר, עו"ד

העתק: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
א	נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין של חלקת המתנגדים	32
ב	חוות-דעתו של אדריכל שעה רוט	45
תצהיר	תצהיר	74

נספח א

נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין של חלקת המתנגדים

עמ' 32



17140

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30180 חלקה: 65

הנכס נוצר ע"י שטר:	17981/1997	מיום:	28/12/1997	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית ירושלים	1,403	33	מוסכם	17981/1997	12067/97
הערות:	קיים תיקון תקנון מוסכם מיום 27.12.99				
כתובת:	רחוב נוה שאנן 18, ירושלים				

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	17981/1997/1000
הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	17981/1997/1001
הערות:	ע"ן שתי החלטות בתיק 847/70	

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
97.95	ראשונה	33/930

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	בשלמות	17981/1997
-----------------	------------------	--------	------------

חכירות

העברת שכירות ללא תמורה	קאופמן ליליאנה	ת.ז.	012258760	בשלמות	11351/2025/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2067	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
99.30	ראשונה	33/930

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	בשלמות	17981/1997
-----------------	------------------	--------	------------

חכירות

תיקון תנאים בשכירות	עטיה יעל	ת.ז.	012618591	1 / 2	5189/2016/1
תיקון תנאים בשכירות	עטיה משה	ת.ז.	000354613	1 / 2	5189/2016/1



17140

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30180 חלקה: 65

רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2067	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנקס:	בשלמות
------	-------	-------------	------------	--------------------	-----------	--------

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
99.30	ראשונה	33/930

בעלויות

מכר	צ'ורני אלה	ת.ז.	306624164	1 / 2	19412/2017/7
מכר	קירצ'נר לאוניד	ת.ז.	306624115	1 / 2	19412/2017/7

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	19412/2017/8
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
99.20	ראשונה	33/930

בעלויות

מכר	אגמון נעם	ת.ז.	30960785	1 / 2	29840/2017/18
מכר	דגני אגמון דפנה	ת.ז.	5116082	1 / 2	29840/2017/18

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	29840/2017/19
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
100.05	שניה	33/930

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	בשלמות	17981/1997
-----------------	------------------	--------	------------

חכירות

העברת שכירות	ברנהולץ יחזקאל	ת.ז.	8243016	1 / 2	5467/2009/2
העברת שכירות	ברנהולץ חנה	ת.ז.	193581	1 / 2	5467/2009/2



17140

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30180 חלקה: 65

רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2018	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנקס:	בשלמות
------	-------	-------------	------------	--------------------	-----------	--------

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
99.60	שניה	33/930

בעלויות

מכר	ברנהולץ יחזקאל	ת.ז.	0824301	1 / 2	29840/2017/20
מכר	ברנהולץ חנה	ת.ז.	0019358	1 / 2	29840/2017/20

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	29840/2017/21
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
99.20	שניה	33/930

בעלויות

תיקון ירושה	דויטש שילה	ת.ז.	017566456	1 / 2	10201/2018/1
מכר ללא תמורה	דויטש שילה	ת.ז.	017566456	1 / 2	10201/2018/2

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	29840/2017/23
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
99.60	שניה	33/930

בעלויות

מכר	גוטפילן מרים	דרכון	04K118800	בשלמות	29840/2017/24
-----	--------------	-------	-----------	--------	---------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	29840/2017/25
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	



17140

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30180 חלקה: 65

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
100.30	שלישית	33/930

בעלויות

מכר	ליכטשטיין רעיה	ת.ז.	51994358	1 / 4	19412/2017/10
מכר	צבאג שלומית	ת.ז.	54854401	1 / 4	19412/2017/10
ירוושה	צבאג שלומית	ת.ז.	054854401	1 / 4	16466/2022/1
ירוושה	ליכטשטיין רעיה	ת.ז.	051994358	1 / 4	16466/2022/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	19412/2017/11
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
99.70	שלישית	33/930

בעלויות

מכר	ברויאר אלי	ת.ז.	0935884	1 / 2	29840/2017/26
מכר	ברויאר אביבה (טאובה)	ת.ז.	14062	1 / 2	29840/2017/26

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	29840/2017/27
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
99.20	שלישית	33/930

בעלויות

מכר	לואיס אהרון	ת.ז.	011890357	1 / 2	29840/2017/28
מכר	לואיס חיה אסתר	ת.ז.	011890365	1 / 2	29840/2017/28



17140

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30180 חלקה: 65

הערות

29840/2017/29				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
99.20	שלישית	33/930

בעלויות

17981/1997	בשלמות	קרן קיימת לישראל	רישום בית משותף
------------	--------	------------------	-----------------

חכירות

10777/1999/1	בשלמות	5364789	ת.ז.	ליבנה רון אהרן	שכירות
בשלמות		חלק בנכס:		31/03/2018	ראשית
		נרשמה חכירה מהוונת		תאריך סיום:	

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
98.40	רביעית	33/930

בעלויות

29840/2017/30	1 / 2	0489350	ת.ז.	נוימן שמואל	מכר
29840/2017/30	1 / 2	0603215	ת.ז.	נוימן רבקה	מכר

הערות

29840/2017/31				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
99.60	רביעית	33/930

בעלויות

17981/1997	בשלמות	קרן קיימת לישראל	רישום בית משותף
------------	--------	------------------	-----------------

חכירות

435/2017/1	1 / 2	724710	ת.ז.	דודוב דן	תיקון תנאים בשכירות
------------	-------	--------	------	----------	---------------------



17140

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30180 חלקה: 65

435/2017/1	1 / 2	46517	ת.ז.	דוידוב רות	תיקון תנאים בשכירות
בשלמות	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	31/03/2067	תאריך סיום:	רמה: ראשית

תת חלקה 17

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
40/930				חמישית	120.30

בעלויות

17981/1997	בשלמות			קרן קיימת לישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	------------------	-----------------

תת חלקה 18

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
24/930				חמישית	73

בעלויות

21804/2021/1	בשלמות	038239695	ת.ז.	ריב איתי	מכר
--------------	--------	-----------	------	----------	-----

משכנתאות

21804/2021/2	בשלמות	6649677	ת.ז.	ריב צבי	משכנתה
		12654489	ת.ז.	ריב לבנה	
					דרגה: ראשונה

הערות

29840/2017/33				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

21804/2021/3		006649677	ת.ז.	ריב צבי	הערה על מינוי אפוטרופוס
		012654489	ת.ז.	ריב לבנה	
				הערות: בית משפט לענייני משפחה בירושלים, א"פ 26135-11-12 , מיום 16/01/2013 ביחד ולחוד	

תת חלקה 19

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
33/930				חמישית	99.20



17140

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30180 חלקה: 65

בעלויות

29840/2017/34	בשלמות	50000736	ת.ז.	גלאי נויה	מכר
---------------	--------	----------	------	-----------	-----

הערות

29840/2017/35				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:					

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
99.70	חמישית	33/930

בעלויות

33406/2018/30	1 / 2	1379969	ת.ז.	קמפפר ריימונד	מכר
33406/2018/30	1 / 2	1379970	ת.ז.	קמפפר מיפ	מכר

הערות

33406/2018/31				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:					

תת חלקה 21

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
97.40	שישית	32/930

בעלויות

20474/2017/18	1 / 2	01062827	ת.ז.	בן-שושן רפאל	מכר
20474/2017/18	1 / 2	938357	ת.ז.	בן-שושן אביבה	מכר

הערות

20474/2017/19				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:					

תת חלקה 22

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
97.40	שישית	32/930



17140

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30180 חלקה: 65

בעלויות

29840/2017/36	1 / 2	06649677	ת.ז.	ריב צבי	מכר
29840/2017/36	1 / 2	012654489	ת.ז.	ריב לבנה	מכר

הערות

29840/2017/37				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:					

תת חלקה 23

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
99.60	שישית	33/930

בעלויות

19412/2017/12	1 / 2	021397971	ת.ז.	רוטשנקר אולשינקה קרן	מכר
19412/2017/12	1 / 2	043111848	ת.ז.	אולשינקה נועם	מכר

משכנתאות

51/2015/1	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: שניה

הערות

19412/2017/13				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:					

תת חלקה 24

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
99.20	שישית	33/930

בעלויות

19412/2017/14	1 / 2	6511863	ת.ז.	אמיר יוסף	מכר
19412/2017/14	1 / 2	6848877	ת.ז.	אמיר ליזמה	מכר

הערות

19412/2017/15				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 הערות:					



17140

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30180 חלקה: 65

תת חלקה 25

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
99.20	שביעית	33/930

בעלויות

מכר	יגן בוריס	ת.ז.	6581878	1 / 2	29840/2017/38
מכר	יגן עירית	ת.ז.	0324126	1 / 2	29840/2017/38

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	29840/2017/39
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 26

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
100.30	שביעית	33/930

בעלויות

מכר	לויצקי אלכסנדר	ת.ז.	101483	1 / 2	29840/2017/40
מכר	לויצקי רובינה	ת.ז.	681300	1 / 2	29840/2017/40

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	29840/2017/41
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 27

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
68.20	שביעית	23/930

בעלויות

מכר	פמיני ליהי אפרת	ת.ז.	213526445	בשלמות	29275/2020/1
-----	-----------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	סבן פמיני יהודית	ת.ז.	032276495	בשלמות	33456/2020/1
דרגה:	ראשונה				



17140

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30180 חלקה: 65

הערות

19412/2017/17				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 28

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
130.20	שביעית	43/930

בעלויות

מכר	אורן אלחנן	ת.ז.	038465035	1 / 2	20685/2022/1
מכר	אורן מגידור דפנה	ת.ז.	015345168	1 / 2	20685/2022/1

משכנתאות

משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030	בשלמות	13647/2022/1
דרגה:	ראשונה				

הערות

19412/2017/19				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 29

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
26	קרקע	9/930

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	בשלמות	17981/1997
-----------------	------------------	--------	------------

חכירות

תיקון תנאים בשכירות	האוניברסיטה העברית בירושלים	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס:	בשלמות	3706/2016/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2067		

תת חלקה 30

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
3.33	קרקע	1/930



17140

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30180 חלקה: 65

בעלויות

17981/1997	בשלמות			קרן קיימת לישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	------------------	-----------------

חכירות

11414/2017/1	1 / 2	11890357	ת.ז.	לואיס אהרון	תיקון תנאים בשכירות
11414/2017/1	1 / 2	11890365	ת.ז.	לואיס חיה אסתר	תיקון תנאים בשכירות
בשלמות	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	31/03/2067	תאריך סיום:	רמה: ראשית

תת חלקה 31

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
1/930				קרקע	2.90

בעלויות

17981/1997	בשלמות			קרן קיימת לישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	------------------	-----------------

חכירות

3702/2016/1	בשלמות			האוניברסיטה העברית בירושלים	תיקון תנאים בשכירות
בשלמות	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	31/03/2067	תאריך סיום:	רמה: ראשית

תת חלקה 32

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
1/930				קרקע	3.60

בעלויות

17981/1997	בשלמות			קרן קיימת לישראל	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	------------------	-----------------

חכירות

3701/2016/1	בשלמות			האוניברסיטה העברית בירושלים	תיקון תנאים בשכירות
בשלמות	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	31/03/2067	תאריך סיום:	רמה: ראשית

תת חלקה 33

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
15/930				רביעית	46



17140

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30180 חלקה: 65

בעלויות

2269/2000	בשלמות			קרן קיימת לישראל	תיקון צו בית משותף
-----------	--------	--	--	------------------	--------------------

חכירות

432/2017/1	1 / 2	007247109	ת.ז.	דוידוב דן	תיקון תנאים בשכירות
432/2017/1	1 / 2	0046517	ת.ז.	דוידוב רות	תיקון תנאים בשכירות
בשלמות	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	31/03/2067	תאריך סיום:	רמה: ראשית

תת חלקה 34

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
49/930				רביעית	146.20

בעלויות

33406/2018/32	57 / 146	011890357	ת.ז.	לואיס אהרן	מכר
33406/2018/32	57 / 146	011890365	ת.ז.	לואיס חיה אסתר	מכר
33406/2018/32	16 / 73	011890357	ת.ז.	לואיס אהרן	מכר

הערות

33406/2018/33				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח

נספח ב

חוות-דעתו של אדריכל שעיה רוט

עמ' 45



חוות דעת אדריכלית-שימורית לתכנית מס' 101-1307255 - התחדשות עירונית -
נוה שאנן 20 / בורלא

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 101-1307255 להריסת בניין ובניה של בניין אחר תחתיו ברחוב נוח שאנן 20. 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 נוה שאנן 18 לחוות את דעתי המקצועית ביחס לתכנית המוצעת 1307255-101 להריסת בניין ובניה של בניין אחר תחתיו ברחוב נוה שאנן 20. הבניין הקיים המבוקש להריסה הוא בניין בן שלוש קומות מגורים מעל קומת מחסנים וחמש כניסות, עם גישה מצפון דרך מגרש חניה פרטי המשותף לבניין זה ולבניין הצמוד ברחוב נוה שאנן 18.

לצורך הכנת חוות דעתי עיינתי במסמכי התכנית המוצעת באתר מנהל התכנון, הכוללים תשריט מצב קיים ומוצע, הוראות, נספח בינוי, נספח סקר עצים, נספח נוף ונספח תנועה.

תמצית חוות הדעת:

הבינוי המוצע הוא בניין של 12 קומות מעל ארבע קומות חניה תת-קרקעית, על חלקה בגודל 2,743 מ"ר.

מסת הבניין מחולקת לשני גושים כשבמרכז כניסה לשני חניונים תת-קרקעיים, אך גג רציף מחבר את שני הגושים. כל גוש מורכב מאגף נמוך יותר - חמש קומות בגוש הצפוני ושש קומות בגוש הדרומי, ואגף גבוה יותר - 12 קומות בשני האגפים. הגובה האבסולוטי המקסימלי הוא 774.80 מ', כשגובה גג הדירה העליונה 771.80 מ'.

סך השטח העל קרקעי הבנוי (מגורים, מסחר ושטחי ציבור) המוצע הוא 13,910 מ"ר. אחוזי הבניה העל-קרקעיים המוצעים הם 507%.

מספר יחידות הדיור המוצע הוא 94. צפיפות יח"ד לדונם הוא 34.26.

לאורך רחוב בורלא מוצעת רצף של חזית פעילה של למעלה מ-100 מטרים, כשבמרכזה כאמור כניסת רכבים. הפעילות של החזית כוללת מסחר, כניסה לשני לובים של הבניין, שני מועדוני דיירים וחלל ציבורי מבונה.

חזיתו המזרחית של הבניין כוללת ארבע כניסות לחדרי מדרגות למגורים וכניסה נוספת לחלל הציבורי המבונה. הגישה מצד זה היא רגלית על בסיס שביל הנמתח לכל אורך החזית ומתחבר לרחוב נוה שאנן בפינה הצפון-מזרחית (באופן לא ברור, ראו להלן סעיף).

בחלקה קיים היום בניין בן שלוש קומות מגורים מעל קומת מחסנים על קרקעית, שנבנה בסוף שנות ה-60. לא יותר היתר הבניה המקורי שלו אך תכניתו מופיעה בהיתר של הבניין בנוה שאנן 18 (תיק בניין 1095/1968).



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

1. התכנית עומדת בניגוד גמור למסורת התכנון של שכונת ניות
2. תכניות נקודתיות מאוחרות בשכונה שמרו על הצפיפות הקיימת
3. התכנית סותרת את מדיניות תכנית מתאר 2000 הקובעת כי אין לצופף את השכונה
4. הקביעה כי הבינוי המוצע דומה לבינוי הקיים בסביבה רחוקה מהמציאות
5. תכנית הבינוי המוצע חריגה באופן קיצוני
6. מוצעת חפירה של 100% משטח המגרש שתהווה פגיעה סביבתית קשה
7. אופי רחוב בורלא על פי תכניות פיתוח מהזמן האחרון מנוגד לתכנית המוצעת
8. מיספור הקומות שונה במסמכי התכנית השונים
9. מפלס הכניסה הקובעת לא מוגדר באופן ברור ויאפשר הגבהת הבינוי ב-8 מ' מעבר למשורטט בנספח הבינוי
10. קיים חוסר בהירות לגבי "מעבר ציבורי" מוצע בין רחוב בורלא לרחוב נוה שאנן
11. התכנית המוצעת תייצר עומסי תנועה ברחוב נוה שאנן
12. אופן הגישה ממזרח לבינוי אינו ברור ועובר לכאורה בתחום חלקה פרטית
13. הבינוי המוצע יביא לחסימת הנוף למתנגדים וכן לבניינים שכנים
14. המבנה הקיים היום בחלקה הנדונה מוצג כגבוה יותר מבמציאות

להלן התייחסות לסעיפים אלה בהרחבה.

שעיה רוט
27.1.26





1. התכנית עומדת בניגוד גמור למסורת התכנון של שכונת ניות

רחוב נוה שאנן הוא הציר היחיד שנותר מהתכנון המקורי של שכונת ניות (נוה שאנן) המנדטורית. בתי השכונה, שנוסדה בשנות ה-20 על המדרון המערבי של הגבעה עליה בנוי מוזיאון ישראל היום, הורחבה בשנות ה-40 מערבה אז תוכנן רחוב נוה שאנן.

בסוף תקופת המנדט הוכנה תכנית לשכונה גדולה על כל גבעת רם בשם "רחביה המורחבת" שבלעה את שכונת ניות. התכנון כלל גם פרצלציה של אזור דרום נוה שאנן של היום בדומה לתכנון המקורי של השכונה - מערכת רחובות של עיר גנים וחלקות מגורים פרטיות של כ-500-700 מ"ר. נראה כי התכנון לא בוצע.

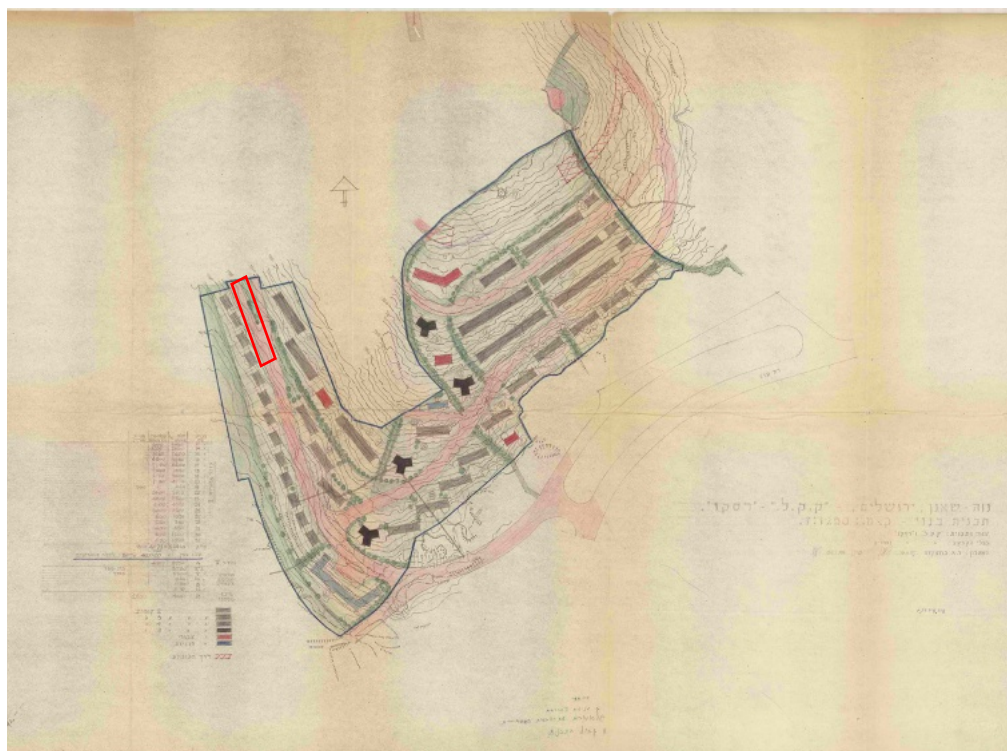
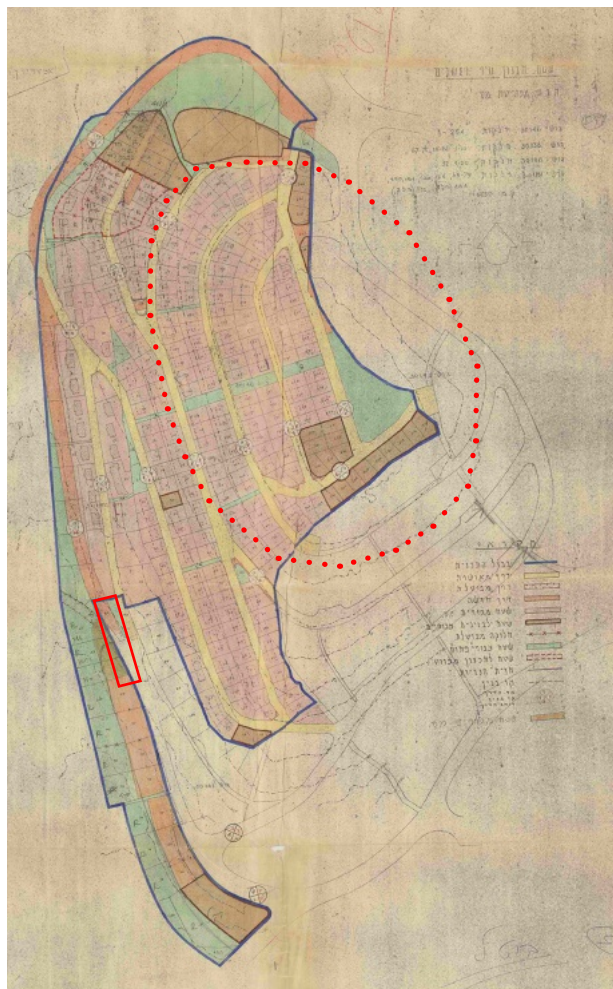
בשנות ה-50 תוכנן אזור דרום-מזרח נוה שאנן מחדש. הקרקע, שהיתה בבעלות חברות פרטיות והכנסיה היוונית-אורתודוקסית, חולקה בידי האדריכל דוד ברוצקוס למגרשים גדולים יותר עליהם תוכננו מבני דירות ארוכים. הותוו הרחובות דוידזון, ניות גרנות וחלקו הדרומי של בורלא. מוקד מסחרי נקבע בכניסה הדרומית לשכונה.

למעלה: תכנית השכונה שהיתה בתוקף בראשית שנות ה-50. מקור: ארכיון המדינה, תיק גל-14-60672.

האזור המוקף בקו מנוקד הוא שטח העתידי של מוזיאון ישראל. במלבן אדום מוסמן שטח המגרש עליו יוקם נוה שאנן 20.

למטה: תכנונו המקורי של ברוצקוס לדרום נוה שאנן, 1957. מקור: ארכיון המדינה, שם.

המגרש של נוה שאנן 20 טרם נוצר, ורחוב בורלא יוזז בהמשך מעט מערבה. רחוב שמי קיים רק כשביל הליכה רגלי.



49



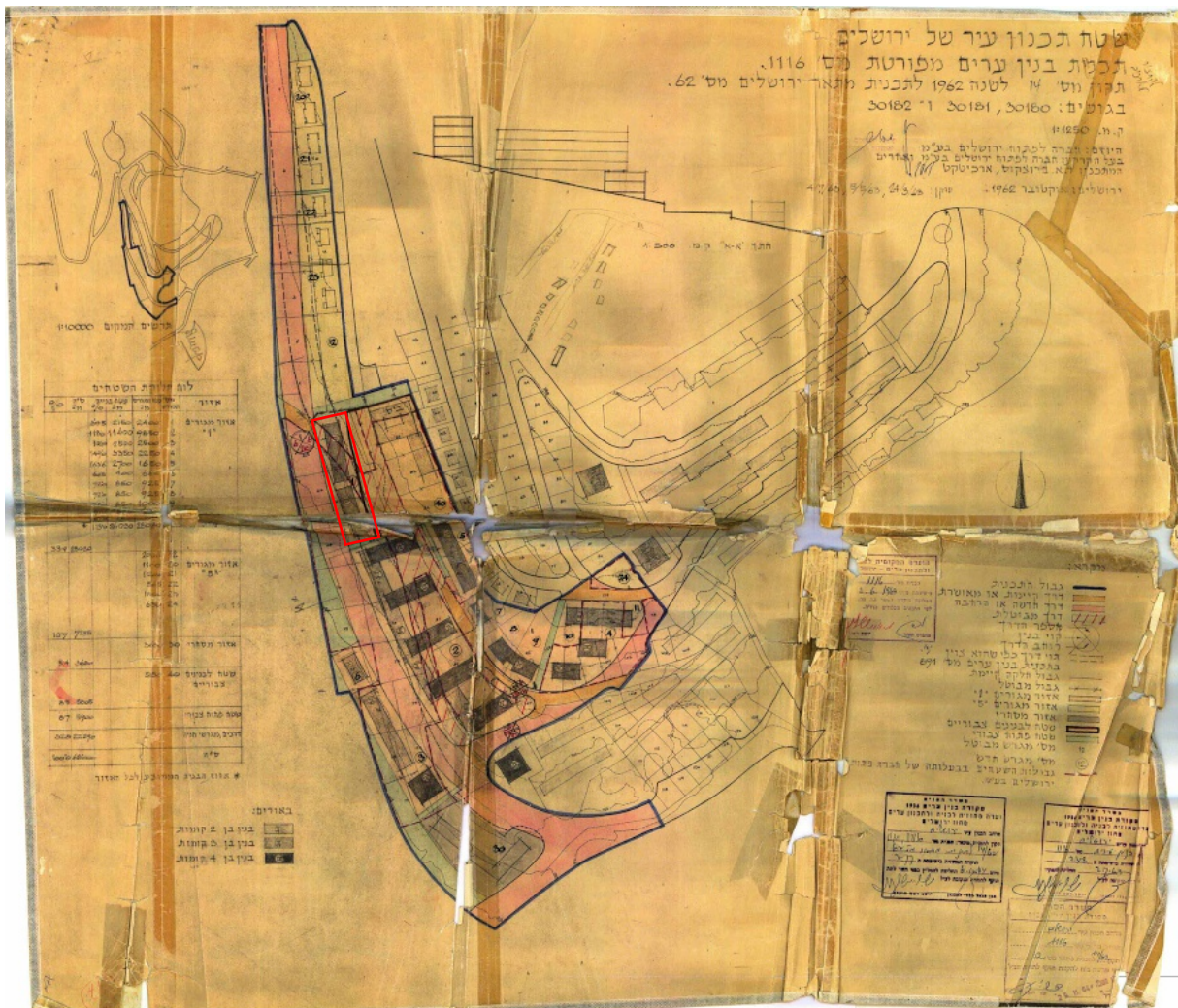
בשנת 1964 נכנסה לתוקף תכנית המתאר 1116, גרסה סופית של ברוצקוס לתכנון השכונת.

כמו בגרסה המוקדמת שלו לתכנית משנת 1961, גם כאן המגרש של נוה שאנן 20, הנקרא בתכנית זו המגרש 1, נתפס באופן שונה מרצף הבינוי שמדרום לו התוחם את רחוב בורלא במזרח (מגרש 2 בתכנית). רצף זה מתוכנן באופן שיוצר דופן רציפה ונמוכה לרחוב בורלא עם אגפים גבוהים יותר למגורים, הניצבים לרחוב ונגישים ממזרח (לימים רחוב שמי ושביל רגלי שתוכנן להיות במקומו).

לעומת זאת, וכנראה לאור מיקומו בתפר בין המרקם המנדטורי למרקם הישראלי החדש, החלקה של נוה שאנן 20, מתוכנן כמבנה של 3 קומות בלבד, ללא אגף מוגבה מעליו וללא דרך כלשהי ממזרח לו (גבול המגרש משותף עם מגרש של בית ספר מתוכנן). הגישה לשטח שממזרח למגרש זה הוא באמצעות שבילים רגליים בלבד. תכנון זה יוצר מעין "בטן רכה" בלב השכונה.

זכויות הבניה של מגרש 1 (נוה שאנן 20) מוגדרות כ-89.5% (3 קומות) ואילו של מגרש 2 (רצף הבניה של דופן מזרח של בורלא) הן 118% (6 קומות). בעקבות זאת נבנו שורת המבנים בני 7 קומות בבורלא 20-26.

תכנית זו עדיין תקפה בחלקות רבות בשטח השכונה, ובתכניות נקודתיות שהחליפו אותה נשמרו עקרונותיה.



משמאל: תשרית
תכנית 1116,
שנת 1964. מקור:
מנהל התכנון.



לסיכום נקודה זו, שכונת ניות ובתוכה החלקה הנדונה ברחוב נוה שאנן 20, היא תוצאה של תכנון מדטורי שעבר אינטרפרטציה מחודשת של האדריכל דוד ברוצקוס בשנות ה-60-50. בכל גלגולי התכנון נשמר העקרון כי ברחובות הפנימיים יישמר אופי הקרוב לזה של השכונה המנדטורית המקורית - בינוי נמוך דליל למגורים והסתמכות על מערכת שבילי הליכה רגליים.

באזורים האינטנסיביים יותר שתוכננו במחצית השניה של המאה ה-20, דוגמת שורת המבנים ברחוב בורלא 20-26 ורחוב נוה שאנן 18 בני 7 הקומות, נשמרה נדיבות גדולה של שטחים פתוחים סביב המבנים (לחניה ולגינון) ובכך נשמר אופיה הפתוח והירוק של השכונה המקורית.



2. תכניות נקודתיות מאוחרות בשכונה שמרו על הצפיפות הקיימת

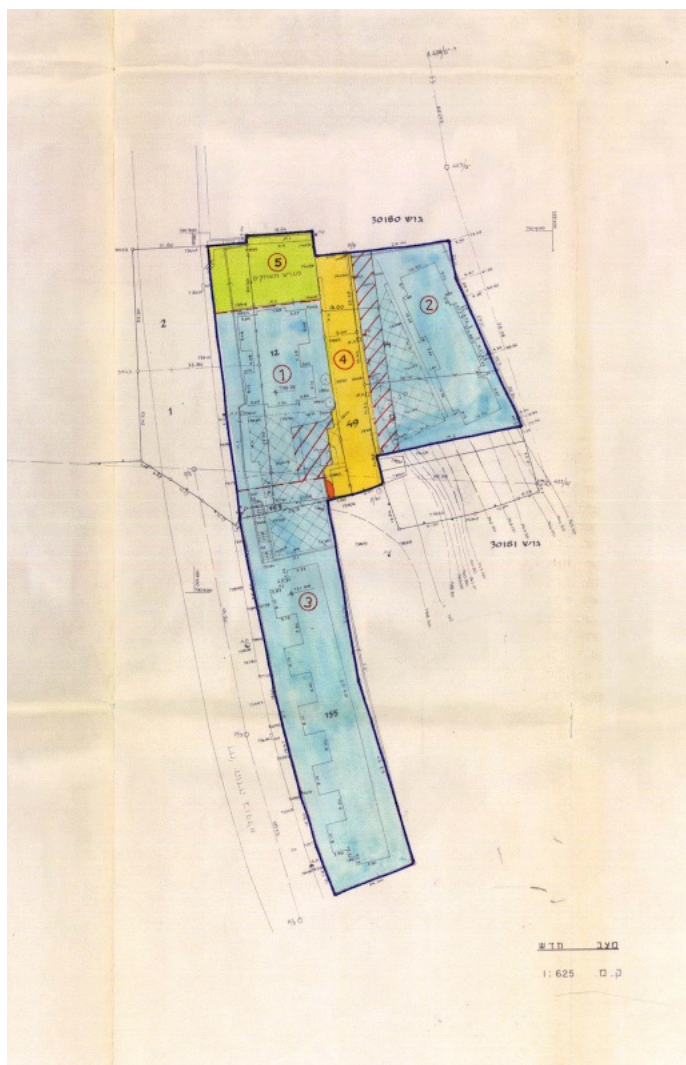
בשנים שחלפו מאז אישור תכנית המתאר השכונתית 1116, אושרו תכניות רבות להגדלת זכויות ולתכנון של אזורים חדשים. עיון במסמכי התכניות מעלה שלרוב נשמרה בהן הצפיפות הקיימת בתכנית 1116 הן בהיבט מספר יחידות הדיור לדונם והן בגובה.

לדוגמא תכנית 13536 משנת 2011 להגדלת זכויות ברחוב בורלא 13 ותכנית 5617 משנת 1998 להגדלת זכויות ברחוב נוה שאנן 6-8.

גם תכניות להרחבת השכונה, שהמשמעותית בהן היא תכנית 5662 משנת 2012 לאזור שנקרא "משכנות המוזיאון" נשמרה צפיפות של כ-6 יח"ד לדונם התואמת את אופי השכונה המקורי.

בתכנון שני הבניינים בנוה שאנן 18 ו-20 ניכרת נקודה זו גם. הבניינים נבנו בסוף שנות ה-60 והוסדרו בתכנית 1470א. בנוה שאנן 18, שנבנה במקור כמעונות סטודנטים של האוניברסיטה העברית והוסב כעבור זמן למגורי סגל, אושר בניין מגורים של 7 קומות בתמורה להפרשה של חלקו הצפוני של המגרש לשצ"פ ושטח נכבד מאוד בדרומו למגרש חניה עבורו ועבור שכנו נוה שאנן 20. כך למרות גובהו, הצפיפות נותרה דומה לסביבה.

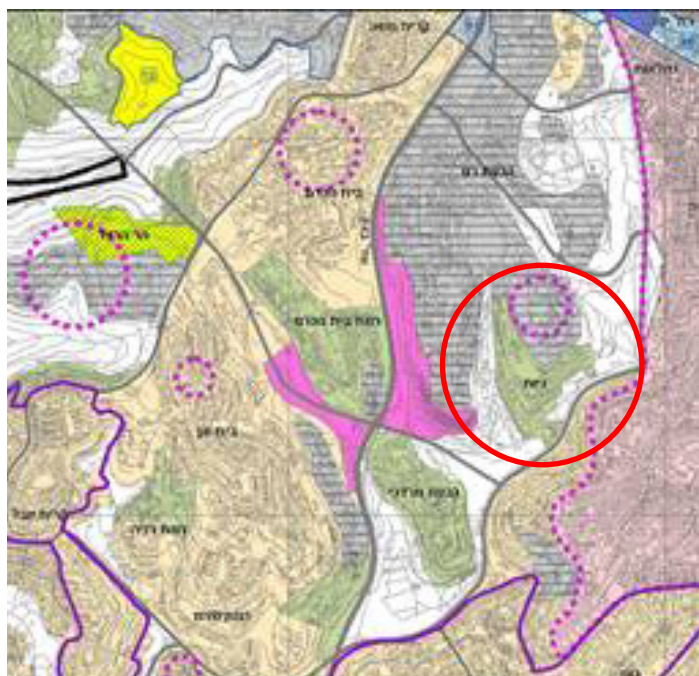
אך נוה שאנן 20 נותר בגובה שנקבע בתכנית 1116 המקורית - 3 קומות.



למעלה: תשריט תכנית 1470א', שנת 1994. מקור: מנהל התכנון.



3. התכנית סותרת את מדיניות תכנית מתאר 2000 הכוללת את הבניין כמו גם שכונת ניות כולה כאזור "לא לציפוף"



למעלה: סימון של אזורים לא לציפוף בנספח 1 של תכנית 2000. מקור:
אתר עיריית ירושלים. בעיגול אדום: שכונת נוה שאנן.

בדומה למדיניות אי-הציפוף המשתקפת בכרונולוגיית התכניות הנקודתיות בשכונה מאז שנות ה-60, גם תכנית המתאר 2000 שלא אושרה אך משמשת מדיניות לגורמי התכנון בעירייה ובמנהל התכנון, נקבע כי שכונת נוה שאנן היא "אזור לא לציפוף".

בסעיף 4.5.2 בתכנית נכתב כי באזורים אלה:

1. לא תתאפשר תוספת יחידות דיור לבניין קיים.
2. בתכנית המוצעת לבניין חדש מספר יחידות הדיור שתאפשר תכנית כאמור לא יעלה על ממוצע יחידות הדיור לדונם נטו למגורים המותרת על פי תכנית מאושרות, ללא הקלות, בשכונה בה מצויה התכנית המוצעת, ובהתאם למאפייני הבינוי הקיימים.
3. בתכנית המוצעת לבניין חדש, היקף שטחי הבניה יקבע, בין היתר, בהתייחס למספר יחידות הדיור כאמור בס"ד 2 לעיל, ובכל מקרה לא יעלה על היקף שטחי הבניה הקבוע בסעיף 5 להלן.

להלן סקירה מפורטת של צפיפות יחידות הדיור לדונם בכל שטחי המגורים בשכונה, ממנה עולה כי הצפיפות הקיימת היא 6.53 יח"ד לדונם.

בתכנית 101-1307255 המוצעת יש 94 יחידות דיור בשטח של 2.74 דונם, צפיפות של 34.26 יח"ד לדונם. מדובר בקפיצה של מעל פי 5 בהשוואה לקיים ברחבי השכונה.

1 | תכנית 1548 | שנת 1970 | רחוב בורלא 20-26
28 יח"ד בבניין (ע"פ היתר 1969/1396), ארבעה בניינים - סה"כ 112 יח"ד
שטח המגרש 11.76 דונם
צפיפות של **9.52 יח"ד לדונם**

2 | תכנית 1116 | שנת 1964 | רחוב שמי 8
24 יח"ד בבניין (ע"פ היתר 1971/1414)
שטח המגרש 1.82 דונם
צפיפות של **13.18 יח"ד לדונם**

3 | תכנית 1116 | שנת 1964 | רחוב שמי 6
8 יח"ד בבניין (הערכה ע"פ היתר 1970/500)
שטח המגרש 1.02 דונם
צפיפות של **7.84 יח"ד לדונם**

4 | תכנית 1741 | שנת 1971 | רחוב שמי 4
10 יח"ד בבניין (ע"פ היתר 1972/1507)
שטח המגרש 1.20 דונם
צפיפות של **8.33 יח"ד לדונם**

5 | תכנית 6554 | שנת 2005 | רחוב שמי 2
12 יח"ד בשני בניינים
שטח התכנית 1.20 דונם
צפיפות של **10 יח"ד לדונם**

6 | תכנית 1600 | שנת 1971 | רחוב דוידזון 16-20
48 יח"ד בשני בניינים (ע"פ היתר 1970/0043)
שטח המגרש 3.67 דונם
צפיפות של **13.07 יח"ד לדונם**

7 | תכנית 5662 | שנת 2012 | משכנות המוזיאון
140 יח"ד ב-17 בניינים
שטח התכנית 23.622 דונם
צפיפות של **5.92 יח"ד לדונם**

8 | תכנית 1470א' | שנת 1995 | רחוב נוה שאנן 18, 29, 20

28 יח"ד בנוה שאנן 18 (ע"פ היתר 1968/1095),
30 יח"ד בנוה שאנן 20 (הערכה על פי היתר למעלית
2002/0021), 24 יח"ד בנוה שאנן 29 (הערכה על פי
היתר 1969/252) - סה"כ 67 יח"ד
שטח התכנית 7.240 דונם
צפיפות של **11.32 יח"ד לדונם**

9 | תכנית 8980 | שנת 2004 | רחוב מיכאלסון 2-8
37 יח"ד בארבעה בניינים
שטח התכנית 4.23 דונם
צפיפות של **8.74 יח"ד לדונם**

10 | תכנית 4029 | שנת 1991 | צפון-מערב השכונה
הפניה לתכנית המתאר בה אין קביעה בנוגע לצפיפות.
בפועל קיים:

נוה שאנן 27 - 8 יח"ד (על פי היתר 2007/395)
נוה שאנן 25 - 6 יח"ד (הערכה, אין היתר)
נוה שאנן 23 - 2 יח"ד (הערכה)
נוה שאנן 21 - 2 יח"ד (הערכה)
נוה שאנן 19 - 2 יח"ד (הערכה)
שטח המגרשים כ-2.767 דונם

נוה שאנן 17 - 2 יח"ד (הערכה)
נוה שאנן 15 - 2 יח"ד (הערכה)
נוה שאנן 13 - 2 יח"ד (הערכה)
נוה שאנן 11 - 2 יח"ד (הערכה)
נוה שאנן 9 - 2 יח"ד (הערכה)
נוה שאנן 7 - 2 יח"ד (הערכה)
שטח המגרשים 3.156 דונם

סה"כ 32 יח"ד, 5.923 דונם

צפיפות של **5.40 יח"ד לדונם**



11 | תכנית 1116 | שנת 1964 | רחוב נוה שאנן 10-16
הפניה לתכנית המתאר בה אין קביעה בנוגע לצפיפות.
בפועל קיימות 2 יח"ד בכל בניין, סה"כ 8 יח"ד.
שטח המגרשים כ- 1.90 דונם
צפיפות של **4.21 יח"ד לדונם**

12 | תכנית 5617 | שנת 1999 | רחוב נוה שאנן 6-8
8 יח"ד בשני בניינים
שטח התכנית 1.206 דונם
צפיפות של **6.63 יח"ד לדונם**

13 | תכנית 9023א' | שנת 2010 | רחוב נוה שאנן 2-4
8 יח"ד בשני בניינים
שטח התכנית **1.108 דונם**
צפיפות של **7.22 יח"ד לדונם**

14 | תכנית 3126 | שנת 1989 | רחוב בורלא 23-27
12 יח"ד בשני בניינים, הערכה על פי היתר בניה חלקי.
זכויות מתוקף מתאר 62, אזור מגורים 5 - 50% בניה.
שטח התכנית **2.3 דונם** (תאי שטח 1-2-3 בתכנית 3126)
צפיפות של **5.217 יח"ד לדונם**

15 | תכנית 1116 | שנת 1964 | רחוב בורלא 21
10 יח"ד מכח היתר תמ"א
זכויות מתוקף תכנית 1116, אזור מגורים 1 - 100% בניה.
שטח התכנית **0.66 דונם**
צפיפות של **15.15 יח"ד לדונם**

16 | תכנית 2424 | שנת 1989 | רחוב בורלא 13
32 יח"ד בארבעה בניינים (תכניות עוקבות 2424א ו-13536 לא הגדילו מספר יח"ד)
שטח התכנית **3.07 דונם**
צפיפות של **10.42 יח"ד לדונם**

17 | 2960 | שנת 1983 | רחוב גרנות 3
30 יח"ד במבנה האחד, על פי היתר בניה מ-1962.
זכויות בניה: אזור מגורים 1 - 84.5% בניה. אין
התייחסות למספר יח"ד.
שטח התכנית **3.71 דונם**
צפיפות של **8.08 יח"ד לדונם**

18 | 1330 | שנת 1966 | רחוב גרנות 1 ורחוב דוידזון 2-10
70 יח"ד בשלושה מבנים, על פי היתר בניה מ-1962.
זכויות בניה על פי מתאר 62: אזור מגורים 5 - 50% בניה.
אין התייחסות למספר יח"ד.
שטח התכנית כ- **7.80 דונם** (ע"פ מדידה ב-GIS של ייעוד המגורים בתכנית)
צפיפות של **8.97 יח"ד לדונם**

19 | מתאר 62 | שנת 1959 | רחוב ניות
זכויות בניה על פי מתאר 62: אזור מגורים 1 - 84% בניה.
אין התייחסות למספר יח"ד.
יח"ד בפועל:
בורלא 16-18 - 15 יח"ד (ע"פ היתר 1977/725)
ניות 2-8 - 8 יח"ד (ע"פ היתר 2008/194)
ניות 10-32 - 24 יח"ד (הערכה ע"פ היתר)
ניות 34-40 - 8 יח"ד (הערכה ע"פ היתר)
ניות 42-44 - 4 יח"ד (הערכה ע"פ היתר)
ניות 46-56 - 12 יח"ד (הערכה ע"פ היתר)
ניות 58 - 2 יח"ד (הערכה ע"פ היתר)
ניות 60 - 2 יח"ד (הערכה ע"פ היתר)
ניות 62 - 2 יח"ד (הערכה ע"פ היתר)

סה"כ 77 יח"ד
שטח מגרשי המגורים כ- **22.5 דונם** (ע"פ מדידה ב-GIS)
צפיפות של **3.42 יח"ד לדונם**



סיכום צפיפות יח"ד לדונם בשטחי המגורים
שבסביבת התכנית המוצעת:

מספר יחידות מגורים מאושרות בתכניות: 739
שטח בייעוד מגורים: 113.099 דונם
צפיפות ממוצעת של 6.53 יח"ד לדונם



	A	B	C
1	112	9.52	
2	24	1.82	
3	8	1.02	
4	10	1.2	
5	12	1.2	
6	48	13.07	
7	140	23.622	
8	67	7.24	
9	37	4.23	
10	32	5.923	
11	2	1.9	
12	8	1.206	
13	8	1.108	
14	12	2.3	
15	10	0.66	
16	32	3.07	
17	30	3.71	
18	70	7.8	
19	77	22.5	
20	739	113.099	6.53



4. הקביעה כי הבינוי המוצע דומה לבינוי הקיים בסביבה רחוקה מהמציאות

בדיון להפקדת התכנית המוצעת בוועדה המחוזית בתאריך 9.3.25, נטען כי הבינוי המוצע "מאוד דומה לבינוי שקיים לאורך רחוב בורלא גם מצפון וגם מדרום המתחם הזה" ועל כן המליצה הוועדה להפקיד את התכנית להתנגדויות.

נראה שהוועדה התייחסה לפרמטר הגובה בלבד, והתעלמה לחלוטין מפרמטר הצפיפות, שהוא הפרמטר העיקרי הקובע לבחינת התכנית המופקדת ביחס למדיניות תכנית 2000. התעלמות זו תמוהה על רקע העובדה שהתכנית המופקדת מציעה צפיפות של יותר מפי 5 מהצפיפות הממוצעת בשכונה, בניגוד מוחלט לתכנית 2000. מעבר לנדרש אתיחס עתה לטענת הוועדה כי מבחינת הגובה הבינוי המוצע "דומה מאד" למבנים סמוכים..

אכן קיימים שני פרויקטי בינוי גבוהים ביחס ליתר הבינוי בשכונה, מצפון ומדרום למיקום התכנית המוצעת. מדרום ארבעה בנייני מגורים (בורלא 20-26), שנבנו על פי היתר משנת 1969.

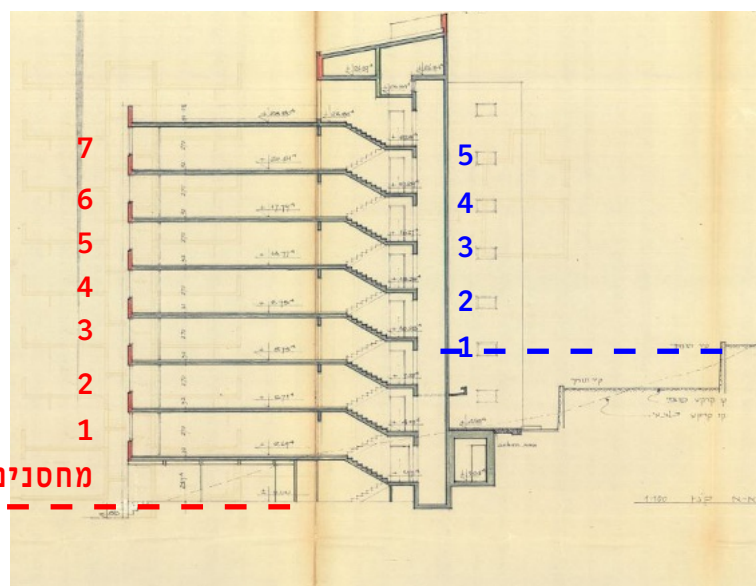
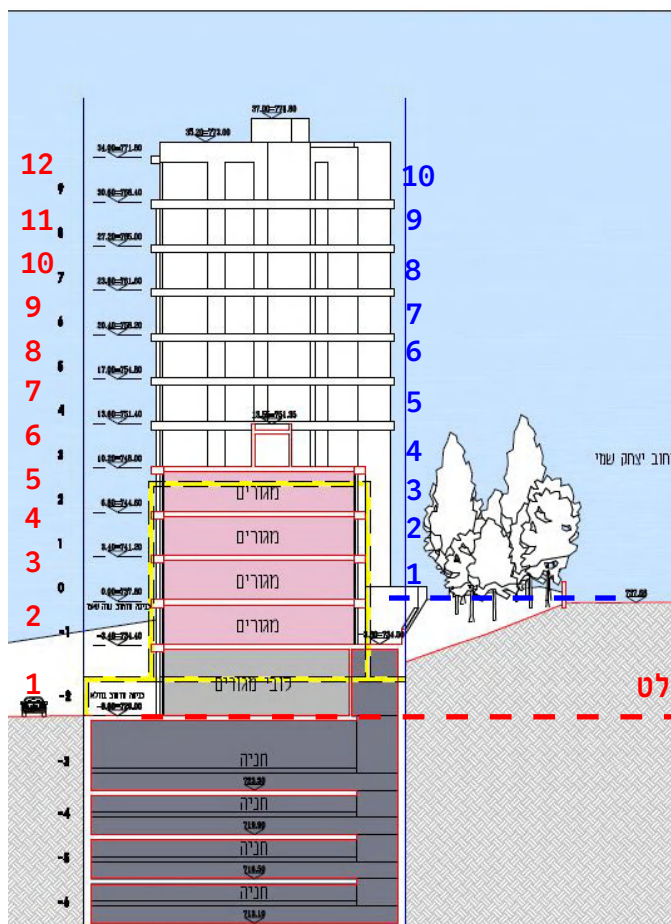
בארבעת הבניינים בקומת הכניסה מכיוון רחוב בורלא קיימים חללים טכניים בלבד (מחסנים ומקלטים). מעל זה יש 7 קומות מגורים. מכיוון רחוב שמי ממזרח יש 5 קומות הגבוהים ממפלס הרחוב (למעשה 4.5).

הבינוי המוצע בתכנית 1307255-101 גבוה בחמש קומות בכל חתך.

מיימין: חתך מזרח-מערב דרך בניין טיפוסי בפרויקט בורלא 20-26.

משמאל: חתך מזרח-מערב דרך הבניין המוצע.

באדום מסומן מפלס רחוב בורלא ומניין הקומות ממפלס זה. בכחול מסומן מפלס רחוב נוה שאנן/שמי ומפלס הקומות מעליו.



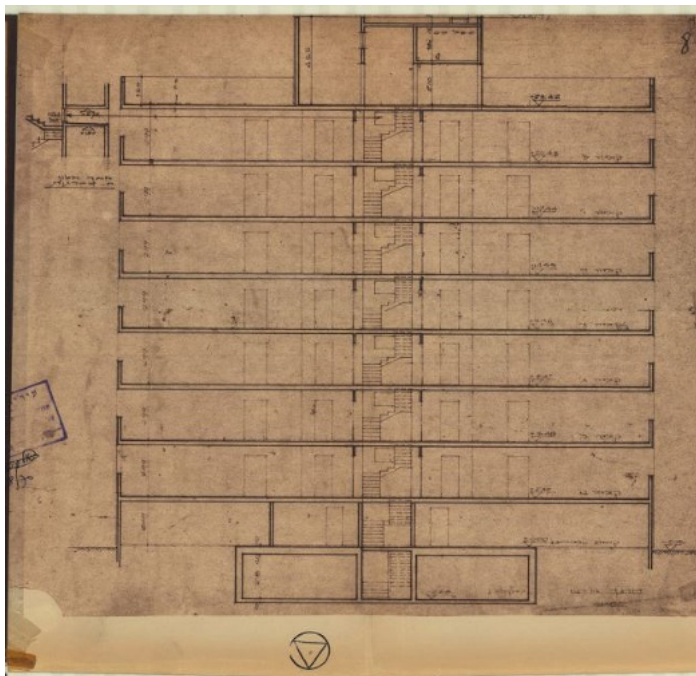


הבניין מצפון לתכנית הנדונה, רחוב נוה שאנן 18,
נבנה על פי היתר משנת 1970.

הבניין, אשר הגישה אליו היא רק מרחוב נוה שאנן,
מכיל קומת כניסה ובה מחסנים וחדרי הסקה, ומעליה
7 קומות מגורים. גובהו האבסולוטי של גג הקומה
העליונה על פי היתר הבניה הוא 23.42 מעל מפלס
הכניסה, ולפי המדידה שברקע תשריט התכנית
המוצעת 763.13 מ'.

בדומה לבניין הקיים היום בחלקה הנדונה (נוה
שאנן 20) גם בניין זה לא מתייחס כלל לרחוב בורלא
וכלפיו קיים קיר תמך, שהוא המשך רציף של קיר תמך
המתחיל בבורלא 26 ומסתיים כעבור כ-380 מטרים
בחיבור לרחוב נוה שאנן.

מכאן שהבינוי המוצע, הכולל שימושים עיקריים כבר
במפלס רחוב בורלא, גבוה מהבניין הצמוד מצפון (נוה
שאנן 18) בחמש קומות בהשוואת קומות המגורים
בשני הבניינים, וב-7.80 מטרים בגובה אבסולוטי.
הפער מהבינוי הצמוד מדרום (בורלא 26) יהיה חמש
קומות ו-6.80 מטרים בגובה אבסולוטי.



למעלה: חתך הבניין ברחוב נוה שאנן 18 מתוך היתר 1095/1968. החתך
לא מתייחס למפלס רחוב בורלא הבניין לא פונה כלל לכיוון זה.



כדי לערוך השוואה בין הבינוי המוצע לזה הקיים מצפון ומדרום יש להתייחס לעוד פרמטרים מכריעים אליהם לא התייחסה הועדה כלל, ובראשם (כאמור) צפיפות יחידות דיור לדונם, ובנוסף- תכסית, אחוזי בניה ואורך ואופי החזית.

בכל הפרמטרים האלה קיים שוני קיצוני.

החריגה בצפיפות נבחנה לעומק בסעיף 3 לעיל, והתכנית המוצעת היא פי 3-4 משני הבניינים הצמודים (וכאמור מעל פי 5 מהמוצע השכונתי).

החריגה בתכסית נבחנה בסעיף 5 להלן. התכסית המוצעת היא מעל פי 5 ביחס לבינוי הצמוד מדרום (16.5% לעומת 83.8%). תכסית הבינוי בנוה שאנן 18 הוא 22.8% והתכנית המוצעת היא פי 3.67 מזה.

שטחי הבניה העל-קרקעיים של התכנית המוצעת הם 13,910 מ"ר. ביחס לגודל המגרש, 2,743 מ"ר, מדובר ב-507% בניה. לשם השוואה ברחוב נוה שאנן 18 יש על פי ההיתר 3,027 מ"ר ברוטו על חלקה של 1,406 מ"ר, סה"כ 215% בניה. אחוזי הבניה ביתר הבניה לאורך רחוב בורלא נמוכים בהרבה. כלומר בתכנית המוצעת אחוזי בניה גבוהים יותר מפי שנים ביחס לתכנית הצפופה ביותר בסביבתה.

אורך החזית הרציפה המוצע בתכנית הוא מעל 100 מטרים (מחולק לשניים עם כניסה לשני חניונים במרכז). חזית זו כוללת כניסות למסחר, ללובי ומועדוני דיירים ולחלל ציבורי מבונה. התוצאה היא חזית פעילה בהיקף שלא קיים כדוגמתו בשכונה, בה למבני המגורים כניסות צנועות לחדרי מדרגות בלבד.



5. תכנית הבינוי המוצע חריגה באופן קיצוני

מעבר לנושא צפיפות יחידות הדיור לדונם בשכונה, פרמטר חיוני לשימור אופי השכונה הוא תכסיות הבניה המאושרות.

כפי שתואר בסעיף 1 בחו"ד זו, דרום השכונה, ובייחוד הרחובות ניות וגרנות, תוכננו בשנות ה-50 וה-60 כאזורי מגורים עשירים בשטחי פרטיים פתוחים, עם יחס בנוי-פתוח המעדיף את בבירור את הפתוח. עם השנים התפתחה הצמחיה באזור זה והיא המקנה לשכונה את אופיה הכפרי והירוק.

גם ביתר השכונה בה קיימת צפיפות בניה גדולה מעט יותר, נשמרו תכסיות נמוכות, לטובת אזורי גינה וחניה כאחד.

אפילו הבינוי הגבוה יחסית של בורלא 20-26, שנראה כי משמש את היזם ואת גורמי התכנון כנקודת ייחוס לבינוי בתכנית הנדונה, הוא בתכסית שאינה ברת השוואה כלל לזו המוצעת.

על פי היתר הבניה של מבנים אלה (תיק בניין 1969/1396) שטח קומה טיפוסית של כל אחד מארבעת הבניינים הוא 424.86 מ"ר ושטח המגרשים הכולל הוא 10.291 דונם, תכסית של 16.5%.

בתכנית המוצעת השטח הכלול בקווי הבניין העל-קרקעיים הוא 2,298 מ"ר כשגודל המגרש כולו הוא 2,740 מ"ר - תכסית של 83.8%.

תכסית זו היא חריגה באופן קיצוני מאוד ביחס לבינוי בסביבה.



למעלה: תשריט התכנית המוצעת 101-1307255. מסומן בירוק השטח שמחוץ לקווי הבניין העל-קרקעיים.



6. מוצעת חפירה של 100% משטח המגרש שתהווה פגיעה סביבתית קשה

קווי הבניין התת-קרקעיים חופפים את קווי המגרש באופן מלא. גם נספח הבינוי משקף כוונה לחפור את מלוא שטח המגרש עד לעומק של 16 מטרים מתחת למפלס רחוב בורלא.

במיוחד לאור השיפוע הטופוגרפי הטבעי של המגרש הנדון, מדובר בפגיעה סביבתית ונופית משמעותית.

הוצאת כמות כזאת של סלע מהמדרון היא פעולה בעלת השלכות של זיהום אוויר ורעש בעת הביצוע ושל שינוי במשטר הנגר העילי וחלחול מי גשמים שיכול להשפיע על הסביבה כולה, כולל הגן הבוטני הסמוך.

בנוסף, פינוי של כמות סלע אדירה זו היא פעולה קשה מבחינה סביבתית שראוי לדון בה בכובד ראש.

דוגמאות להיבטים הסביבתיים שיש לבחון בהקשר זה ניתן לקרוא במחקרים דוגמת זה של חברת אובניקס "מתודולוגיה לכימות השפעות חיצוניות מפעילות סקטור החציבה והכרייה בישראל", שפורסם באתר המשרד לאיכות הסביבה וניתן לקריאה בקישור:

https://www.gov.il/BlobFolder/guide/cost_benefit_analyzes/he/sustainability_economy_economy_quarrying_levy_Environmental-impacts-Methodology-quarries_2.pdf?utm_source=chatgpt.com

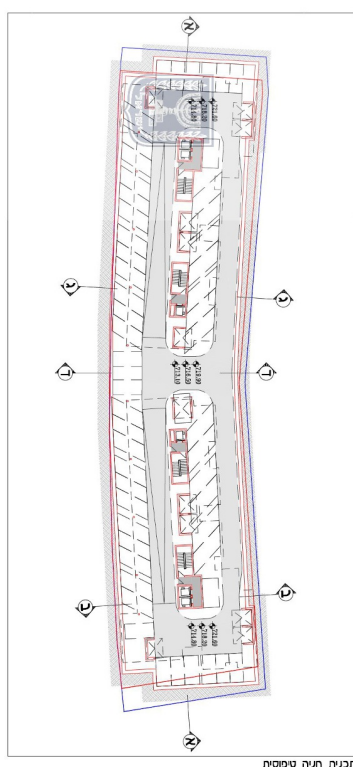
מתודולוגיה לכימות השפעות חיצוניות מפעילות סקטור החציבה והכרייה בישראל



דצמבר 2014

למעלה: דף השער של המחקר העוסק בהשלכות הסביבתיות הקשות של חציבה מאסיבית. מקור: אתר המשרד לאיכות הסביבה.

למטה: תכנית מפלס חניה מתוך נספח הבינוי של התכנית המוצעת 101-1307255. מוצגת חפירה של כ-99% משטח המגרש בארבעה מפלסים תת-קרקעיים.



תכנית תחנה טמונית



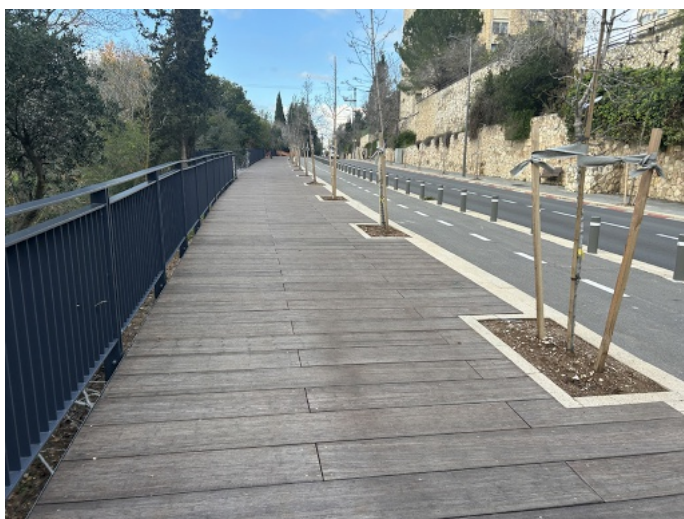
7. אופי רחוב בורלא על פי תכניות פיתוח מהזמן האחרון מנוגד לתכנית המוצעת

חלק ניכר מאופיו הייחודי של שכונת נוה שאנן נובע מסמיכותו לגן הבוטני, ריאה ירוקה גדולה המקנה לסביבתה גישה מיידית לשטח טבעי איכותי.

מתוך הבנה של ערך זה ועל מנת להעצים את השפעתו על סביבתו, פותח לאורך הדופן המערבית של רחוב בורלא הגובל בגן הבוטני שביל אופניים והליכה רחב ורגיש. תשומת לב הוקדשה בפיתוח לשפה טבעית ולאי-פגיעה שקרקע טבעית באמצעות יצירה של שביל מרחף המנותק מהקרקע ומרוצף בעץ, עם נטיעות חדשות מרובות.

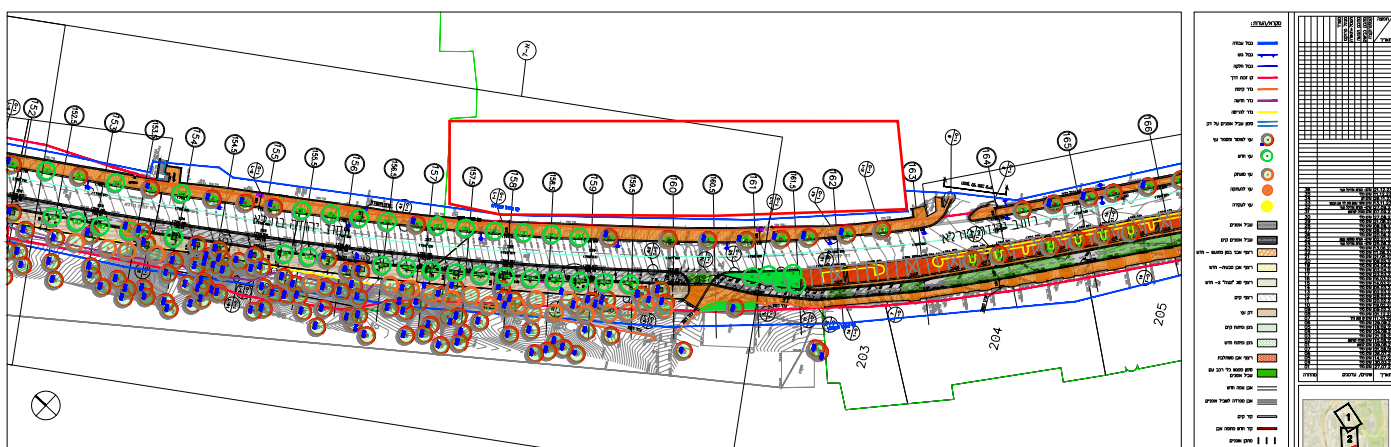
תכנית השביל הוצגה לציבור מספר פעמים ובוצעה בשנתיים האחרונות.

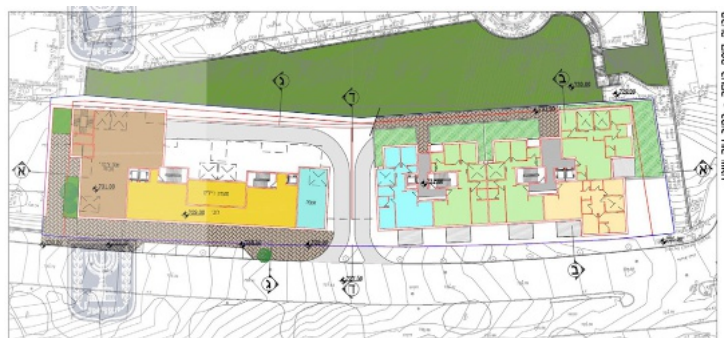
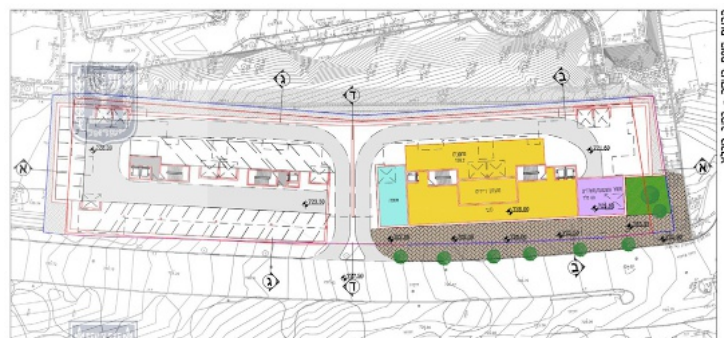
האיכויות הסביבתיות שנוצרו בעקבות פיתוח ציבורי מוצלח זה אינן עולות בקנה אחד עם התכנית המוצעת, עלהאינטנסיביות הקיצונית שלה בהיבטי תכנית, צפיפות בניה, מסחר, העדר קרקע טבעית לנטיעות וכניסה ויציאת רכבים.



למעלה: שביל האופניים החדש בדופן המערבית של רחוב בורלא, 2026.
מימין מיקום התכנית המוצעת.

למטה: תכנית שביל האופניים ברחוב בורלא, מתוך אתר מנהל הקהילתי
גינות העיר. מיקום התכנית מסומן באדום.





למעלה: תכנית קומת הכניסה מרחוב בורלא. למעלה: האגף הדרומי של הבניין בו המפלס נמוך יותר בהתאם לשיפוע הרחוב. למטה: מפלס הכניסה לאגף הצפוני מרחוב בורלא הגבוה ב-3 מטרים בהתאם לשיפוע הרחוב. כותרת התכנית "תכנית קומת כניסה - רחוב נוח שאנן" מטעה שהרי חצי מהשטחים המוצגים בתכנית זו הם במפלס רחוב בורלא, ואילו החצי השני נמוכים ממפלס רחוב נוח שאנן ב-7 מטרים.

8. מיספור הקומות שונה במסמכי התכנית השונים

בנספח הבינוי מופיע מיספור קומות המתחיל במפלס רחוב נוח שאנן, כך ששתי קומות על קרקעיות ובהם שטחים עיקריים (מגורים, מסחר ושטחי ציבור) לא נספרים במניין הקומות.

כדי לאפשר אופן מיספור זה, הכניסה הקובעת מצויינת כמפלס רחוב נוח שאנן, הגבוה יותר, ולא ממפלס רחוב בורלא שבו ממוקמת הכניסה הראשית לבניין מבעד לשני לובים רחבי ידיים המלווים את מפלס הרחוב, כל אחד מהם עם חזית אל הרחוב באורך של מעל 20 מטרים. בנוסף לאלה, מפלס זה כולל גם חזית מסחרית של כ-8, חזית של שטח ציבורי מבונה של כ-8 מטרים, פתחי חדרי אשפה וכניסה ראשית לשני חניונים תת-קרקעיים. תכנון זה משקף בביורור ההתייחסות למפלס רחוב בורלא כמפלס הכניסה המשמעותי ביותר לבניין. מכך ניתן להסיק כי ההתייחסות למפלס רחוב נוח שאנן כעיקרי נובעת משיקולי מיספור הקומות ולא משיקולי הערכת מידת ראשיות הכניסה.

וכך, ערפול זה מקבל ביטוי גם בדברי ההסבר לתכנית בפתיחת מסמך ההוראות. גובה הבניין הוא מאפיין מהותי אם לא עיקרי בתכנית ספציפית זו, אך אין כל ציון שלו בדברי ההסבר.

בטבלה 5 בהוראות מחולקות קומות המגורים ל-9 על קרקעיות מעל קומת הכניסה הקובעת ו-2 מתחת לכניסה הקובעת (12 קומות). נראה כי בעת עריכת ההוראות עלה חשש כי אי הבהירות עשויה להוות בעיה גם עבור מגישי התכנית ועל מנת להבהיר כי גם הקומות שתחת הכניסה הקובעת הן קומות מגורים רגילות לכל דבר נוספה הערה בתחתית סעיף 5 המתייחסת ל-2 קומות המגורים שמתחת לכניסה הקובעת: "מתחת לכניסה קובעת, מעל רחוב בורלא" - הערה מיותרת לולא אי הבהירות העקבית והעדר ההגיון שבקביעת הכניסה הקובעת.



9. מפלס הכניסה הקובעת לא מוגדר באופן ברור ויאפשר הגבהת הבינוי ב-8 מ' מעבר למשורטט בנספח הבינוי

בהוראות התכנית (סעיף 3.א.4.1.2) נקבע כי "הכניסה הקובעת לבינוי תהיה מרחוב נוה שאנן, יצחק שמי והשצ"פ ביניהם".

אין ציון מספרי של מפלס הכניסה הקובעת, ולא ברור לאיזה מפלס בדיוק הכוונה בתיאור שבהוראות.

מפלס רחוב נוה שאנן הגובל בפניה הצפון-מזרחית של החלקה הוא 739.16 מ' על פי המדידה שברקע התשריט.

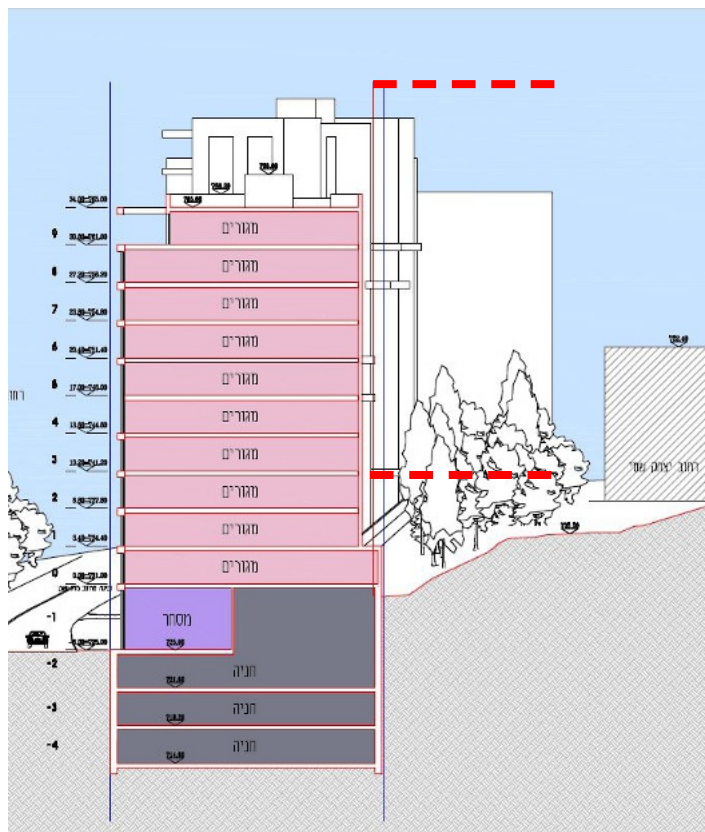
מפלס רחוב יצחק שמי המלווה את החלקה ממזרח נע בין 738.88 מ' בצפון ל-735.54 מ' בדרום.

השצ"פ הגובל בחלקה הנדונה ממזרח הוא משופע מאוד ונע בין 736.00 מ' ל-730.00 מ'.

משמעות הקביעה המעורפלת שבהוראות התכנית היא שניתן למקם את הכניסה הקובעת במפלס 739.16 מ' בהתאם למפלס רחוב נוה שאנן, ומעל מפלס כניסה זה לבנות עוד 9 קומות.

בנספח הבינוי מוצג בינוי עם מפלסי כניסה, מפלס שונה לכל אגף. המפלס הנמוך של האגף הדרומי הוא 731.00 מ'. לאור האמור, ניתן יהיה להגביה מפלס כניסה זה ב-8.16 מ' עד למפלס רחוב נוה שאנן, וכתוצאה גובהו האבסולוטי של הבינוי יגבה באותה המידה.

המופע של הבינוי כלפי רחוב נוה שאנן יהיה של 11 קומות. אין כל מניעה למופע אימתני זה בהוראות התכנית.



למעלה: חתך ב-ב של הבינוי המוצע מתוך נספח הבינוי. הקו האדום המקווקו התחתון מסמן את מפלס רחוב נוה שאנן בסמוך לחלקה: 739.16 מ'. הקו המקווקו העליון מסמן את המפלס המקסימלי האפשרי של הבינוי האפשרי על פי הוראות התכנית.



10. קיים חוסר בהירות לגבי "מעבר ציבורי" מוצע בין רחוב בורלא לרחוב נוה שאנן

בסעיף 2.ה.4.1.2 בהוראות התכנית העוסק ב"שטחים מבונים לצרכי ציבור" נכתב כי "חלק ממרכיבי ההפרשה המבונה יהיה מעבר ציבורי המגשר על הפרש המפלס בין רח' נוה שאנן ורחוב בורלא, זאת ע"פ עקרונות התכנון המוצגים בנספח הבינוי.

עיון מעמיק בנספח הבינוי אינו מבהיר מהם עקרונות תכנון אלה. מוצג שם שטח ללא אפיון של מיקומי ומפלסי כניסה ויציאה, ואין כל דרך לבחון אם מעבר זה ייטיב או יפגע שדיירי הרחובות הסמוכים.

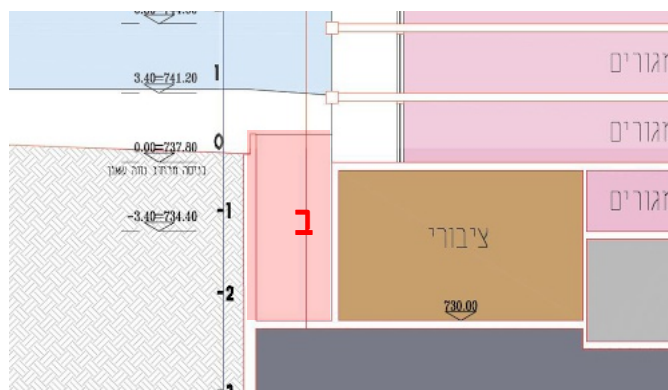
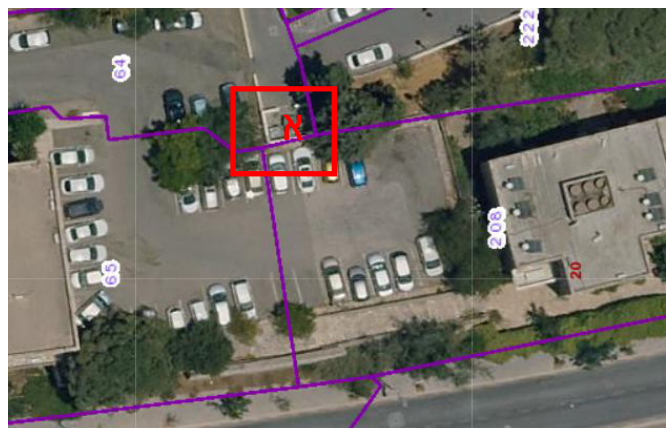
מה שכן עולה מהתכנון המוצג הוא שמתוכננת רחבה במפלס רחוב בורלא לכל אורך החזית הצפונית-צדית של הבניין. ככל הנראה רחבה זו נועדה לשרת את השטח הציבורי המבונה, אך התוצאה האדריכלית של רחבה כזו תהיה קירות תמך גבוהים באופן קיצוני לכיוון צפון ומזרח, ששיאם יהיה כ-9 מטרים.

בנוסף, בהמשך לנכתב בסעיף 12 במסמך זה, לא ברור באיזה אופן תתאפשר כלל גישה למעבר ציבורי מרחוב נוה שאנן. לחלקה 208 הנדונה אין גבול עם רחוב נוה שאנן למעט בפינה הצפון-מזרחית, בה יש מקטע באורך כ-4.5 מטרים שלכל אורכו קיים מסתור אשפה ציבורי בנוי בקיר בטון מחופה אבן בגובה כ-2 מטרים.

לכיוון צפון החלקה גובלת בחלקה פרטית (נוה שאנן 18) ולכיוון מזרח יש שצ"פ עם שיפוע תלול מאוד ופער מפלסים בין חלקו הנמוך לבין חלקה 208.

מהאמור עולה כי בבינוי המוצג במסמכי התכנית אין היתכנות למעבר ציבורי בין שני הרחובות כפי שנטען בהוראות התכנית.

אם קיימת כוונה לשנות את מיקום מסתור האשפה הציבורי הרי שיש לכלול שטח זה בתחום התכנית ולהתייחס לפתרון חלופי למיקום אלמנט זה.



למעלה: תכנית השטח הציבורי המבונה בנספח הבינוי. א - מיקום מסתור האשפה הציבורי החוסם את הגישה היחידה אל רחוב נוה שאנן. ב - רחבה גדולה במפלס רחוב בורלא.
אמצע: צילום אוויר עם סימון מיקום מסתור האשפה.
למטה: חתך א-א בנספח הבינוי. ב - גובה קיר התמך שנוצר לאור הפיתוח המוצע.



למעלה: מגרש החניה שבחלקו הצפוני של המגרש הנדון, המיועד לביטול.

באמצע: הקצה הדרומי של רחוב נוה שאנן הסמוך לתכנית. רחוב צר הסובל ממחסור בחניה.

למטה: תכנית מפלס רחוב נוה שאנן מתוך התכנית המוצעת. מסומנות בחצים אדומים הכניסות הממוקמות במפנה המזרחי הפונה לרחוב נוה שאנן.



11. התכנית המוצעת תייצר עומסי תנועה ברחוב נוה שאנן

הבינוי המוצע בתכנית 1307255-101 כולל מפלס ראשי (729.00) לרחוב בורלא עם כניסה רגלית לכל אחד משני האגפים המוצעים, וכניסה רכובה לשני חניונים תת-קרקעיים.

בנוסף קיימים ארבעה חדרי מדרגות המשרתות את כל דירות המגורים, עם כניסה נפרדת לכל אחת מהם מצד מזרח, דרך שביל פרטי המתחיל בנקודת המפגש של המגרש עם רחוב נוה שאנן. בנקודה זו, בפינה הצפון-מזרחית של התכנית, קיימת גם גישה ל"שטח ציבורי מבונה במפלס 734.40, מפלס רחוב נוה שאנן.

בינוי זה יוצר מצב בו מובן כי המפנה המזרחי של הבניין המוצע מהווה כניסה ראשית גם הוא, לא פחות מהמפנה לרחוב בורלא, אך ללא פתרון חניה כלל.

דיירים שיבחרו להגיע לשביל הכניסה המזרחי, אורחי הדירות ומשתמשי השטח הציבורי שתחום הבניין - יעמיסו על רחוב נוה שאנן הצפוף ממילא ועל מעט מקומות החניה שלאורכו.

יודגש כי התכנית המוצעת מבטלת חצי ממגרש החניה שממוקם בין נוה שאנן 18 ל-20 ומספקת פתרון חניה תת-קרקעי עם גישה רק מרחוב בורלא.



יצויין כי נושא עומס התנועה ברחוב נוה שאנן
כבר נדון בבית המשפט המחוזי בעתירה מנהלית
001094/07 משנת 2009, שאחת ממסקנותיה היתה
לחסום את החיבור בין רחוב שמי צפונה לרחוב נוה
שאנן על מנת למתן את התנועה ברחוב, פעולה
שבוצעה.



12. אופן הגישה ממזרח לבינוי אינו ברור ועובר לכאורה בתחום חלקה פרטית

כהמשך לנקודה הקודמת, ארבע הכניסות המוצעות בתכנית מכיוון רחוב נוה שאנן, כולל לשטח ציבורי מוצע בבניין, דורשות מעבר בתחום חלקה 65 הסמוכה מצפון, רחוב נוה שאנן 18.

מול הפינה הצפון-מזרחית של חלקה 208 הנדונה, בה לכאורה קיימת נקודת הגישה היחידה אל שטח ביעוד דרך (רחוב נוה שאנן) יש כיום מסתור פחי אשפה ציבורי מוקף גדרות אבן. יוצא מכך שהגישה היחידה אל השביל המתוכנן לאורך הצד המזרחי של החלקה הוא מצפון - דרך מגרש החניה של חלקה 65.



למעלה: נקודת הגישה היחידה אל המגרש מכיוון מזרח - חסום בפועל מרחוב נוה שאנן במסתור אשפה ציבורי.

למטה: סימון מיקום המסתור בנספח הבינוי של התכנית המוצעת ובצילום אוויר עם סימון גבולות החלקות מתוך ה-GIS העירוני. למעט נקודה זו אין גישה כלל ממזרח.





בסעיף 3.א.4.1.2 בהוראות התכנית נכתב כי "הכניסה הקובעת לבנינוי תהיה מרחוב נוה שאנן, יצחק שמי, והשצ"פ ביניהם".



למעלה: השצ"פ ממזרח לחלקה הנדונה

השצ"פ שבין החלקה הנדונה לבין רחוב יצחק שמי הוא משופע מאוד, ויורד ממפלס רחוב שמי (גובה ממוצע של 736.50 מ') בכשישה מטרים לכיוון החלקה הנדונה במערב עד למפלס של כ-730.00 מ'.

מובן מאליו שאין כל אפשרות לייצר כניסות לבניין דרך שטח זה במצבו הנוכחי. אם קיימת כוונה לשנות את הטופוגרפיה הטבעית הקיימת בשצ"פ הרי שיש לציין זאת בפירוש ולכלול את תא השטח בתחום התכנית.

יצויין גם שבשטח השצ"פ מספר גדול של עצים בוגרים המסומנים לשימור בתכנית.



13. הבינוי המוצע יביא לחסימת הנוף לתנגדים וכן לבניינים שכנים

לבניין ברחוב נוה שאנן 18 ייחסם הנוף והאור הטבעי הישיר לחלוטין מכיוון דרום.

כיום לדירות שבבניין זה נוף פתוח עד שכונת גילה, ואור שמש מדרום, הכיוון ממנו מגיעה התאורה במשך רוב שעות היום. הבינוי המוצע יצל על הבניין במשך רוב שעות היום ויפגע באופן רציני ביותר במצב התאורה של הדירות.

בנוסף, שכונת ניות בנויה במדרון המערבי של הגבעה המשקיפה אל הגן הבוטני.

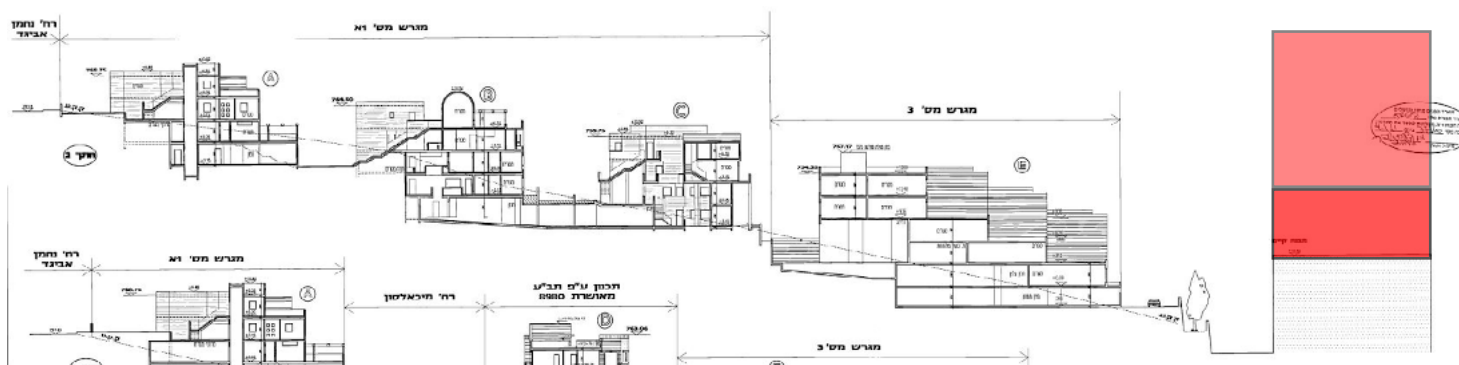
הבינוי הקיים היום ממזרח לחלקה 208 הנדונה, שתוכנן במסגרת תכנית משכנות המוזיאון בשנת 2012, הוא כולו מדורג מתוך כוונה ברורה לשמר את המבט מערבה אל הנוף הירוק. תפיסת תכנון זו היא המתבקשת בסיטואציה רגישה כל כך מבחינה נופית.

גובהו של מפלס הקומה העליונה של המבנים הגבוהים ביותר במשכנות המוזיאון (שילר 8-12) הוא 765.73 מ'. גובה האגף הצפוני בבניין המוצע הוא 773.00 מ' והדומי 766.20 מ'. כל יחידות הדיור שמזרחית לאגפים אלה ייחסמו כלפי מערב (רח' מיכאלסון 8, 11, 12, 19, רח' שמי 10, רח' שילר 8 ו-12).

יחידות הדיור שבבניינים הנמוכים יותר ממזרח לאגף המרכזי של הבניין המוצע (גובה מוצע 748.00 מ') ייחסמו גם הם (רח' שמי 10).

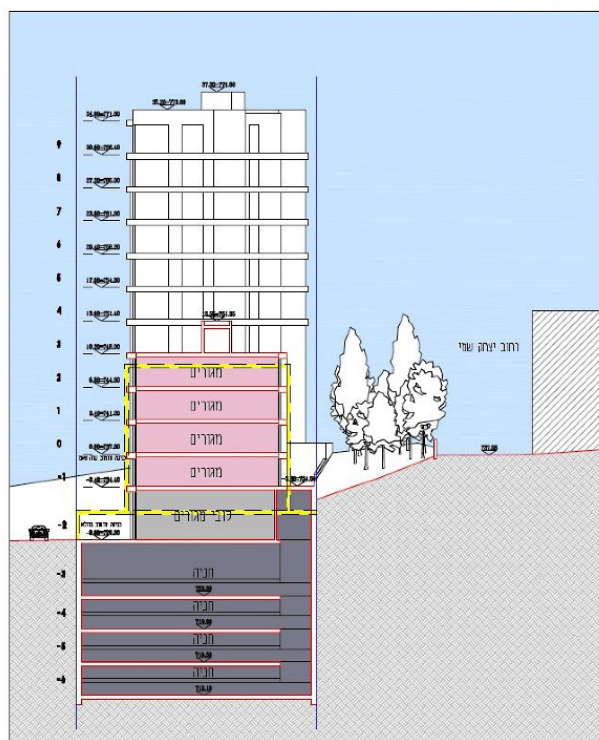


למעלה: סימון הבניינים שנופם אל הגן הבוטני ייחסם בידי בניין המוצע (כהה=באופן מלא; כהה=באופן חלקי)
למטה: גובה הבינוי המוצע (כהה= האגף המרכזי; כהה=האגף הצפוני)





14. המבנה הקיים היום בחלקה הנדונה מוצג כגבוה יותר מבמציאות



חתך ג-ג

בחתך ג-ג שבנספח הבינוי מוצג בקו צהוב קונטור הבניין הקיים על מנת להבהיר שהבינוי המוצע, לפחות בחלקו האמצעי ללא שני המגדלים בצפון ובדרום, אינו משנה דבר ביחס לגובה הקיים. הבניין הקיים משורטט כנמוך בכמטר אחד בלבד מהבינוי המוצע, דהיינו כ-747.00 מ'.

אך שרטוט זה מציג תמונה לא נכונה. על פי המדידה שברקע תשריט המצב המוצע הבניין הקיים בנוי בשלושה דירוגים, כך שחלקו הצפוני מגיע לגובה 743.57, חלקו האמצעי ל-742.00 וחלקו הדרומי ל-740.59.

בנוסף לכך, בדברי ההסבר לתכנית המוצעת מתואר הבניין הקיים כ"מבנין בן 4 קומות". למעשה המבנה כולל רק 3 קומות מגורים. קומת הכניסה כוללת רק מבואה ומחסנים (היתר 1968/1095 ו-2002/0021).

פער זה מסייע להציג את האגף האמצעי ה"נמוך" של הבינוי המוצע כאילו אינו חורג מהגובה הקיים. הצגה זו כאמור רחוקה מהמציאות בטווח שבין שלושה וחצי לשישה וחצי מטרים.



למעלה: חתך ג-ג בנספח הבינוי המציג את גובה הבניין הקיים כ-747.00 מ'.
למטה: גובה הבניין הקיים במדידה שברקע תשריט המצב המוצע.



סיכום

לאחר בחינה מעמיקה של מסמכי התכנית ושל המצב הקיים בחלקה ובסביבתה, עולה כי הבינוי המוצע חריג באופן קיצוני מסביבתו במספר פרמטרים קריטיים, תוך סטייה חמורה וקיצונית ממדיניות תכנית 2000: צפיפות יחידות דיור לדונם, גובה, אחוזי בניה, תכנית ואורך חזית. הבינוי שיתקבל ישנה לחלוטין את אופי הסביבה, שמאופיינת היום בבניה מרקמית מוקפת צמחיה בוגרת, בנוף פתוח אל הגן הבוטני ובנדיבות של שטחים פתוחים.

מעבר לכך, מסמכי התכנית לוקים בערפול בנוגע למספר נקודות קריטיות: הגדרה ברורה של מפלס הכניסה הקובעת, מהות השטח הציבורי המבונה המוצע ואופני הגישה אליו, דרכי הגישה אל הבניין מתוך השכונה. תוצאה אחת של אי בהירות זו עשויה להיות בינוי הגבוה באופן משמעותי מהמוצג בנספח הבינוי.



נספח תצהיר

תצהיר

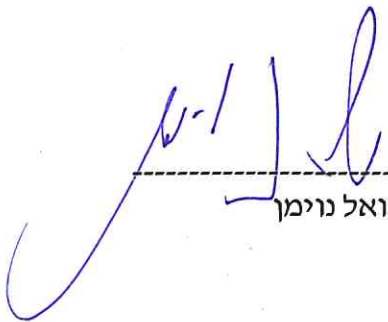
עמ' 74

נספח תצהיר

תצהיר

אני הח"מ שמואל נוימן ת.ז. 010489359, 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 נווה שאנן 18 ירושלים וחבר ועד הבניין, ועושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות המוגשת באמצעות עו"ד רפי אטינגר בשמי ובשם מתנגדים נוספים (להלן – "המתנגדים"), לתכנית מס' 101-1307255 התחדשות עירונית נוה שאנן 20 - בורלא (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.



שמואל נוימן

אישור

הנני לאשר כי ביום 29.1.26 התייצב בפני, עו"ד רפי אטינגר, מרחוב הלל 10, ירושלים מר שמואל נוימן, ת.ז. מס' 010489359, 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. 02-6230022
רפי אטינגר, עו"ד