

לשכת יו"ר "יד לבנים"

טלפון: 035629351

סימוכין: 24-107

י"ץ אדר א, תשפ"ד

26 פברואר, 2024

ארגון
יד לבנים

ארגון להנצחת חללי מערכות ישראל
וטיפול במשפחות (ע"ר)



לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

ר. עיריית ירושלים – מר משה ליאון

חנדון: התנגדות לבניית מגדל ענק צמוד הר הרצל

ארגון יד לבנים הינו הארגון היציג הרשמי של מדינת ישראל, שימור זכרם והנצחתם של חללי מערכות ישראל.

ארגון יד לבנים חרט על דגלו בראש ובראשונה את הנצחת הנופלים, יקירנו, ואת הטיפול במשפחות השכולות.

עם פרוץ המלחמה הצטרפו למשפחת השכול מאות משפחות ואנו עדיין בעיצומה של המלחמה. בימים אלה אנו חווים פגיעה קשה ברגשות המשפחות השכולות על החשיבה של בניית מגדל ענק צמוד הר הרצל המקום בו קבורים מלמעלה ל 2800 חללי מערכות ישראל למול מקום סנטימנטלי הר הרצל ונכון יהיה להשאיר את הצביון של המקום כפי שהוא. תפקידו של הארגון הוא לשמר את כבודם של הנופלים ולמנוע פגיעה ברגשותיהם של המשפחות השכולות, הר הרצל הינו הבית השני של משפחת השכול, מקום בו נמצא היכל הזיכרון אתר לאומי לזיכרון הנופלים. פגיעה במרקם הסביבתי ובניה דווקא באזור רגיש וייחודי זה בעיני כל עם ישראל ולא דווקא בתושבי ירושלים, מביא תהיה ופניה על עצם החשיבה לבנות מתחם מגורים חריג ושונה בנוף אשר בוודאי יפגע ברגשותיהם של כלל המשפחות השכולות למול תשומות נקודתיות ולא משתוות לעצם הפגיעה ולתחושת הזלזול בהקמת מגדל זה.

אלה ימים עצובים וקשים לעם ישראל, מהקשים שידעה המדינה מאז הקמתה, אל לנו להוסיף עוד למשפחת השכול. אנו מתנגדים בתוקף לבניית פרויקט זה במקום המוצע, אנו חושבים לנכון שעיריית ירושלים ומקבלי ההחלטות יכירו בטעות באישור פרויקט וימצאו לו מקום חלופי בהקדם.

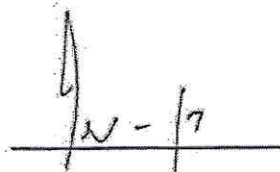
בברכה

אלי בן שם, יו"ר
ארגון יד לבנים

תצהיר

אני הח"מ אלי בן שם, הנושא/ת ת.ז. 005344890, לאחר שהזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות לתוכנית מס' 101-0681288.
 2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, ו/או מיטב הבנתי, ו/או על פי מה שנמסר לי ו/או לפי מסמכים שראיתי.
- אני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה יוסף תבילין עו"ד, מאשר/ת בזה כי ביום 26/02/2024
הופיע/ה בפניי אלי בן שם הנושא/ת ת.ז. 005344890

ולאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/היה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.


יוסף תבילין
עורך דין
מס' רשיון 11528



ירושלים, 29 פברואר 2024

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים
מרחוב שלומציון המלכה 1
ירושלים 94146

הנדון: כתב התנגדות לתכנית מס. 101-0681288
(מתחם אפשטיין - עירוב שימושים ומבנה ציבור לאורך הרק"ל, ירושלים)

בהתאם לסעיפים 100, 103 ו-103א לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן – **החוק**) ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט-1989 (להלן – **התקנות**) מתכבדים הח"מ ו/או החתומים על התצהיר המצ"ב (להלן – **המתנגדים**) להגיש את התנגדותם (להלן – **ההתנגדות**)¹ לתכנית שבכותרת (להלן – **התכנית**), והכול מן הטעמים והנימוקים המפורטים בהתנגדות זו.

ההתנגדות תשתמש גם כמצוי הליכים בטרם נקיטת הליכים בערכאות הרלוונטיות מול הרשויות הרלוונטיות בעניין התכנית.

ואלו הם הטעמים והנימוקים להתנגדות:

א. מענם של המתנגדים

1. מענם של המתנגדים לצורך התנגדות זו הינם, כמצוין מטה ליד שמותיהם ו/או בתצהיר המצ"ב (כל הכתובות הם בעיר ירושלים, למעט איפה שצוין עיר אחרת). המתנגדים עומדים על אי קבלת תכנונות, כולל (אך לא למעט) החלטות וזימונים לדיוני הוועדה באמצעות דוא"ל, אלא באמצעות **דואר רגיל או רשום**, הכול לפי הקבוע בהוראות הדין לגבי שליחה/המצאה בדואר, ביחס לנסיבות כל עניין ועניין.

ב. ענינם של המתנגדים בקרקע, בבניין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם

2. ענינה של ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר) (להלן – **העמותה**) בפרטי התכנית, הינה כי העמותה פועלת בשמם ולמענם של התושבים המקומיים שהצטרפו להתנגדות זו ובשם עשרות תושבים מקומיים נוספים, אשר הם חברים בעמותה, ואשר להם ישנה השפעה ממשית של התכנית, על מנת להביא בפני הוועדה מידע נוסף, שנובע מההיכרות של התושבים המקומיים

¹ כל ההדגשות בציטוטים במסמך זה אינן במקור, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.



המכירים את השטח ואת האזור של התכנית, ובכך להביא לתוצאה תכנונית מיטבית המאזנת גם את צרכי התושבים והכול בהתאם לנקבע בפס' 44 לתגובה המקדמית שהוגשה מטעם הוועדה בעת"מ 1818-04-23 כפי שמצוטט להלן:

"בהקשר זה יוער כי לעיתים הוועדה המחוזית שומעת התנגדויות מטעם גופים שונים, אשר מהווים התנגדות או נועדו לתת מענה לתושבים מקומיים המושפעים מהתכנית ואשר מעוניינים להתנגד לתכנית. על אף שלא מדובר בגופים 3 ציבוריים לפי סעיף 100(3), וחרף הספק בשאלת המעמד, שמיעת ההתנגדויות במקרים ייחודיים אלה נובעת מההשפעה הממשית של התכנית על התושבים המקומיים אשר בשמם או למענם פועל הגוף המתנגד, וזאת בשונה מעניינה של העותרת. גישה מרחיבה זו נועדה להביא בפני מוסד התכנון מידע נוסף, שנובע מההיכרות של התושבים המקומיים את השטח, וכך להביא לתוצאה תכנונית מיטבית המאזנת גם את צרכי התושבים."

3. עניינם של המתנגדים אחרים בפרטי התכנון שבתכנית, הינו בשל יח"ד אשר בבעלותם ו/או אשר בה הם מתגוררים, ממוקם בתחום המוניציפלי של עיריית ירושלים או שגרים בשכונה בה ממוקם שטח התכנית. הכול בהתאם לכתובת המציונת ליד הח"מ.

ג. האופן בו פוגעת התכנית בעניינם של המתנגדים

4. התכנית מקודמת בכלל ריק תכנוני ובהעדר תכנון סטטוטורי – התכנית מגדילה את ההיקפי ופרמטרי הבניה בחלל ריק תכנוני ושלא על בסיס תשתית עובדתית ראויה ומבלי שמסד הנתונים הרלוונטיים והנדרשים כדי לקבל הכרעה בהפקדת התכנית היו מונחים בפני הגורמים הרלוונטיים והמוסמכים שקבלו ההחלטות בקשר להפקדת התכנית.

5. תכנון סטטוטורי כולל לעיר ולמצער לשכונה אשר לוקח בחשבון את כל ההשפעות של תכניות מפורטות ונקודתיות כולל תשתיות עירוניות, שטחים ציבוריים פתוחים ומבונים, תחבורה ותח"צ, פגיעה הנופית, שימור אתרים וכו' המהווים בסיס לתשתית עובדתית, במיוחד, עת שבתכנית אינה מעוגנת מענה הולם וראויה לכל האמור ואף לא לכל הצרכים הציבוריים הנדרשים ליח"ד שינבעו ממימוש התכנית ועת שבשכונות הנושקת שטח התכנית, ישנה מחסור ידועה בתשתיות הציבוריות הפתוחות והמבונות.

6. בפועל בנושא של שטחים ציבוריים הוועדה המחוזית קבעה באינספור ההחלטות שהגורם המקצועי לשם כך (ההיקף השטחים ואיזה שימושים ציבוריים נדרשים לצרכים של התכנית) הינה "המחלקה למדיניות תכנון" בעיריית ירושלים, לעיתים היא החליטה שהגורם המקצועי לשם כך הינה "הוועדה המקומית" אומנם, **ראשית**, הוועדה המחוזית אינה מקבלת תמיד עמדתם ולפעמים מפחיתה ממה שנקבעה על ידי המחלקה האמורה, כגון בידון דנן; **שנית**, עמדת עיריית ירושלים בעת"מ (מינהליים י-ם) 48037-04-13 **יעל עשור נ' עיריית ירושלים** (פורסם בנבו, 20.8.2014) (פס' 12) הייתה כי "המשיבה דחתה את טענת העותרת באשר להיעדר הפרוגרמה. המשיבה טענה כי קיים קושי רב בהכנת פרוגרמה לעיר ירושלים עקב מורכבותה של העיר, גודלה וצרכיה המשתנים של האוכלוסיות



הרבות והמגוונות המתגוררות בה. בשל טעמים אלו אין למשיבה היכולת לערוך פרוגרמות קונקרטיים ועדכניות לכלל השכונות בעיר ובשטחים הציבוריים. עם זאת, טענה, אין משמעות האמור כי לא נבחנו צרכי הציבור בשכונות השונות ביחס למגרשים הפנויים והמיועדים לאותם צרכים. המשיבה רואה בתכנית המתאר שלה כפרוגרמה כללית ומנחה גם לעניין הקצאת מקרקעין. מעבר לכך, טענה המשיבה, כי לפני כל דיון, ועדת ההקצאות מקבלת חוות דעת ספציפית מעודכנת ומפורטת מהמחלקה לתכנון עיר במינהל ההנדסה לגבי כל הקצאה העומדת על סדר היום". עמדתה של עיריית ירושלים בעניין מקבלת משנה תוקף לנוכח התשובה שהח"מ קבל במסגרת בקשה לפי חוק חופש המידע המצ"ב ומסומן **כנספח 1**. מכל האמור יוצא כי הוועדה המחוזית זורקת את האחריות על עיריית ירושלים והאחרונה זורקת את זה בחזרה על תכנית המתאר (קרי: הוועדה המחוזית) ובפועל אין כללי אצבע או כל סדר בעניין.

7. מכל מקום, ממילא בתכנית דנן הוועדה הפקידה התכנית מבלי שהתכנית עומדת בצרכים שנקבעו בתדריכים הממשלתיים לצורך כך ואף לא בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות התכנון עצמה.
8. התכנית אושרה להפקדה מבלי שמסד נתונים הונחו בפני הוועדות הרלוונטיות, ביחס לכל מאפייני התכנית, הכולל בין היתר כל הפגמים והנושאים שהועלו ע"י מה"ע ואגפים השונים כמצוטט לעיל או העדר קבלת חו"ד מאגפים השונים כפי שמופיע בחו"ד מה"ע.
9. התכנית אינה נגזרת מתכנון מתארי סטוטורי ואף לא מתכנון מתארי לא סטוטורי או למצער תכנון לא סטוטורי העומד באמות המידות שנקבעו בחו"ד מאת המשנה ליועמ"ש לממשלה (לשעבר) עו"ד ארז קמיניץ, נושאת תאריך 21.10.2021, על כל המשתמע מכך, בעניין "מסמכי מדיניות במוסדות התכנון בהליכי תכנון ורישוי", אשר מוסדות התכנון כפופים אליה, ולכן היא נגועה בכל הפגמים המפורטים בחו"ד האמורה בעניין.
10. קידום ואישור תכניות נקודתית בהעדר תכנון כולל סטוטורי נוגד את כל עקרונות התכנון והבניה הן הפן התכנוני והן הפן המשפטי ובין היתר סימן ח' שבפרק ג' (סולם העדיפויות של תכניות), פוגע בין היתר בעיקרון השוויון והשקיפות, בחלוקת העושר ובעיקרון הצדק החלוקתי.
11. במיוחד כאשר למעשה התנאים להיתר בניה או לשלבי ביצוע המתנה הקמת המבנים הציבוריים ברמת המעטפת וכן תנאים לפיתוח השטחים הציבוריים גורמים למעשה כי היזם התכנית מוחזק כבן ערובה כאשר הוא לקראת סיום הבניה מכוח התכנית ומשמעותו היא כי היזם אולץ לממן הפרשות והפיתוח וכד' ואין מקור סמכות לדרישה להקצאת שטחי רצפות לטובת הציבור במבנה פרטי, כי האמור נוגד את עקרון חוקיות המינהל ואת כללי הדין והמינהל התקין בעניינים אלה העקרונות השוויון ומהווה התקשרות פסולה עם יזם התכנית וממילא בלתי חוקית ובלתי אכיף. ראו והשווא לעניין זה את הלכת דירת יוקרה (ע"א 7368/06 **דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה, מר צבי גוב-ארי** (נבו 27.06.2011)) אשר חודשה ואושרה לאחרונה בע"א 4183/20 **דינה יציב ו-99 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה "גני תקוה"** (נבו 16.11.2022). יתכן שהיזם יכול גם לעתור לביטול ההתניה זו בהתאם להלכת הנ"ל, ולכן לא יבוטל בהתאם ההיתכנות לקיום שטחים הציבוריים בשלב אכלוס התכנית.
12. ראו טיעונים בעניין באופן רחב במיוחד בפרק ו' לכתב התנגדות שהוגשו על ידי **עמותת "ירושלים שקופה"** ועל ידי **הרב נתן קרמר ואח'** לתכנית מס' 101-0897934 (שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 5351, רחוב שרי ישראל, ירושלים) (פורסם באתר האינטרנט של מנהל התכנון).



13. בסעיף 6 לפרק ד' לחוות הדעת הסביבתית מחודש 10.2019 (עמוד 15), נקבע כי:

"בשל גובה המבנה המתוכנן, לא מן הנמנע כי בחזיתות המבנה קיים פוטנציאל להיווצרות מטרדי רוח. פוטנציאל זה נבחן במסגרת חוות דעת מיקרואקלימית נפרדת, כאשר נמצא כי לצורך מניעת מפגעים נדרשת התקנתם של אמצעים לשבירת רוח כפיתוח נופי, אדריכלי וכד'.

לפיכך, תנאי להיתר בניה במקום יהיה עריכת חוות דעת מיקרואקלימית מפורטת, תוך כדי תכנונם של אלמנטים אלו."

14. בהתאם לכך נקבע בפסקה 1 שבסעיף 6.2 להוראות התכנית כי:

"תנאי למתן היתר בניה למגדל השימושים המעורבים הינו קבלת חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה, עיריית ירושלים לדו"ח בדיקת רוחות והטמעת המלצותיהם בהיתר הבניה."

15. כמו כן בסעיף 7 לפרק ד' לחוות הדעת הסביבתית מחודש 10.2019 (עמוד 16), נקבע כי:

"כפי שניתן לראות, מירב השפעת הצללת המבנה הנה על יער ירושלים"

משמעות הדברים הינה כי הריאה הירוקה אשר נועד לשימוש לכל תושבי ירושלים, ואשר בה מתהדרת התכנית, נתונה בסכנה בלתי הפיכה, ולו רק בשל גבהו של המגדל! רוחות הללו אמורים להשפיע על יער ירושלים ועל שטחים פתוחים אחרים שבסביבה אשר נועד לשימוש לכל תושבי העיר ואשר הם חלק מהשטחים הפתוחים כמתואר

16. בפסקה 1 שבסעיף 6.8 להוראות התכנית כי:

"מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם למדיניות תכנון לאורך צירי רק"ל."

17. בהתאם לסעיף 6.1 להוראות התכנית, התכנית כפופה לתכנית 5166/ב. אומנם מעת תיקון התקנות "התקנת מקומות חניה" משנת 2016, אין סמכות לוועדה המחוזית לסטות במרחב התכנוני ירושלים (למעט בשטחים שנספחו למרחב האמור, אחר שנת 2010), מתקני החניה הארצי והמקומי לנוכח תקנה 7 לתיקון האמור, מה גם, שהחריגה מתקני חניה פגומה במישור שיקול הדעת, כי השיקולים להכרעה לחריגה אינם מופיעים בהחלטה, ולכן לא היה כל אפשרות למתנגדים להתייחס אליהם באופן ענייני.

18. בשולי הדברים אך לא בשולי חשיבותם, יובהר כי אף השיקולים הרגילים שהוועדה מסתמכת עליה בתכניות מעיין אלו (סוג אוכלוסייה, ציר הרק"ל, יח"ד קטנות יחסית) אינם עניינים, שכן המסד הנתונים בכלל ובראיה רחבה בפרט לא הונחו ולא היה בפני הוועדה אי פעם, מה גם שגם חלק מהנימוקים הללו הם פסולים ומהווה אפליה פסולה ואסורה.

19. בפסקה 15 שבסעיף 6.13 להוראות התכנית כי:



"תנאי למתן היתר בניה יהיה דיון בתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב בוועדה המחוזית ואישורה."

20. ההוראה שבסיפא של סעיף 7.2 להוראות התכנית (הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים שיירשמו) נוגדת את את הדין.
21. התכנית סותרת הוראת תמ"מ 1/30.
22. העדר היתכנות למרפסות סוכה, למרות שהוגשה תכנית המאפשרת היתכנות כזאת. פגם זה מדיר האוכלוסייה החרדית והדתית לגור בתחום התכנית, הדבר מקבל משנה תוקף, במיוחד, כאשר מיקום התכנית נמצא בין שתי שכונות המאוכלסות ע"י חרדיים ודתיים (קריית יובל ובית וגן).
23. שטח המסחר המוצע בתכנית לפי הערה 5 לטבלה 5, אינו מופיעה ברשימה סגורה של סעיף 188 לחוק, לכן לא ניתן להפקיע שטחים הללו לפי הוראות הדין.
24. מתוך סעיף 6 מסמך להחלטות ועדת מליאה מיום 02.05.2022 "כן הוצגו הדמיות ונצפות של הבינוי המוצע, המציגים את מופע הבינוי המוצע והשתלבותו בקו הרקיע במקום, והוועדה סבורה כי הם תואמים את איכויות האתר ואת תפיסת התכנון של הוועדה בדבר שילוב בניה גבוהה בקווי הרכס של העיר. הוועדה תציין כי שינוי קו הרקיע של העיר משקף את המשך התפתחותה ואת שינוי מגמות התכנון והעיצוב על פני הזמן ובהתאם לצרכים העדכניים." אומנם שינוי משמעותי זה אף פעם לא הוצג לציבור ולא ניתן לציבור ההזדמנות להתנגד אליו.
25. במיוחד לנוכח ההערה ה' (ניתן להמיר שטחי מגורים למלונאות) ו-ז' (מספר חדרי המלון יקבע על פי הקרטיונים של משרד התיירות, בסמכות הוועדה המקומית להגדיל את מספר יחידות המלונאות) לטבלה 5 שבהוראות התכנית
26. במיוחד לנוכח החלטת הוועדה המקומית מיום 10.4.2022 "להוסיף סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, מס' הקומות ותמהיל השימושים."
27. השימושים המוצעים בתכנית אינם מבוססים על נתונים שכן ניתן להמיר שטחים הללו למגורים למלונאות לפי ההערה ה' וז' או וממלונאות למסחר ולפי הערה (2) לטבלה 5 שבהוראות התכנית (תותר המרת שטחי המלונאות לשטחי מסחר), כך שלא ניתן גם לדעת התועלת ציבורית שיש להפקעה נגזרת מהשימושים.
28. האופי הבינוי (עיצובו וגובהו) של המגדל נוגד פסקה 5 לסעיף 5.2.1 להוראות תמ"א 12/1 הקובע כי "אופי הבינוי של האכסון המלונאי יותאם לאופי הבינוי של סביבתו הקרובה".
29. העדר קביעה קונקרטית של תהמיל השימושים נוגד פסקה 1 לסעיף 6.1.1 להוראות תמ"א 12/1 הקובע כי "סימון השטחים המיועדים לתיירות ותמהיל השימושים, לרבות תמהיל האכסון המלונאי ושירותי התיירות הנלווים להם."
30. הערה ז' לטבלה 5 ("מספר חדרי המלון יקבע על פי הקרטיונים של משרד התיירות, בסמכות הוועדה המקומית להגדיל את מספר יחידות המלונאות") נוגדת את החוק, הוועדה המחוזית אינה יכולה להעניק סמכות לוועדה המקומית לדברים שהמחוקק לא קבע כן.



31. לא צורפו תכנית הדמיות לנצפות מהרי ירושלים ממערב. הוועדה המקומית גם הסכים עם טיעון זה.
32. אינה תואמת החלטת הוועדה המקומית מתאריך 10.4.2022 שנקבע כי "השימושים בשטח הציבורי ייקבעו לצרכי חינוך, דת תרבות וקהילה, השימושים יתנו מענה בראש ובראשונה לצורכי הציבור הקיימים כיום בפועל בתחום התכנית ויקבעו שלבי ביצוע שיחייבו את ביצועם." ואילו בסעיף 1.1.4(1) להוראות התכנית נקבע קשט שימושים אחרים כמפורט להלן "מבני ציבור בעלי אופי כלל עירוני לתרבות, מוזיאון, מרכז תרבות, תיאטרון, גלריות אומנות, מרכז קונצרטים, מוזיקה"
33. השצ"פ המוצע בתכנית קטן במצב היוצא ממצב הנכנס, אינו אפקטיבי, אינו נגיש ובעל שיפוע תלול, כך שפוגע בציבור הן במישור השימוש שבו והן בקבלת התמורה.
34. לפי החלטת הוועדה המקומית מתאריך 10.4.2022 נקבע כי "מפרץ הורדה עבור המלון יינתן בשטחי החניון המוצע. או ברחוב עין כרם התחתון ולא על שדרות הרצל כמוצע בתכנית, לא תותר כל כניסה של רכבים מרחוב הרצל לתכנית, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת."
35. פרטי התכנית חוטאים במטרות תכנית מיתאר מקומות, כפי שנקבע בסעיף 61 לחוק, כמצוטט להלן ובכך הם פוגעים במתנגדים:
- "61. מטרות תכנית מיתאר מקומית הן:
- (1) [...]
- (2) **הבטחת תנאים נאותים** מבחינת הבריאות, התברואה, הנקיון, הבטיחות, הבטחון, **התחבורה והנוחות** ומניעת מפגעים על ידי תכנון הקרקע ושימוש בה, ובכלל זה ייחוד אזורים למגורים, לתעשייה, למסחר ולמבני ציבור לרבות מבני דת; [...]
- (3) [...]
- (4) **שמירה ופיתוח של מקומות חשובים** מבחינת הטבע או היופי תוך הימנעות, ככל האפשר, מפגיעה בצמחיה, בערכי טבע, בנוף ובמורשת;
- (5) **ייחוד שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות לפארקים, לגנים ולגינות, הנותנים מענה לצורכי האוכלוסיה החזויה במרחב התכנון המקומי באופן הולם.**"
36. מדברי הסבר לתיקון 62 לחוק עולה כי:
- "[...] מטרותיה של תכנית מיתאר מקומית, שהן בעיקר הבטחת איכות נאותה של הסביבה [...]"
37. מדברי הסבר לתיקון 88 לחוק שהוסיף פסקאות (4) ו-(5) לסעיף האמור בחוק עולה כי:
- "סעיף 61 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק), מגדיר את **מטרותיה של תכנית מתאר מקומית**.



מוצע להוסיף על תוכנו של סעיף זה בשני עניינים:

מוצע להדגיש שפיתוח הקרקע ייעשה, ככל האפשר, תוך הימנעות מפגיעה בערכי טבע, בעצים ובנוף, כך יונחו מוסדות התכנון הדנים בתכניות מתאר מקומיות לבכר את החלופה המבטיחה פגיעה מזערית בסביבה (פסקה 1);

מוצע לקבוע שבין שימושי הקרקע הנקבעים בתכנית יש להקצות גם שטחים ציבוריים פתוחים, ובמיוחד שטחי גן, שכן חשיבותם לאיכות חיי התושבים רבה. עניין זה זכה להתייחסות מפורטת בהחלטת הממשלה מס' 2873, מיום ד' בשבט התשס"א (28 בינואר 2001), שבה אומצו העקרונות שקבעה ועדה בין-משרדית בתדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור. בתדריך זה נקבעו מכסות מומלצות לנפש של שטחי גן ופארק בשטחי יישוב. מכסות אלה אמנם נמוכות באופן משמעותי מהמקובל בעולם המערבי (למשל, המכסה המומלצת בתדריך לשטחי גן בשכונת מגורים היא 7 מ"ר לנפש, בעוד שבעולם המערבי מקובלות מכסות הגבוהות עד כדי פי שלושה), אך בעיגון בחקיקה יש כדי לשפר את המצב הנוכחי. (פסקה 2).

בעת הכנת הצעת החוק לקריאה השנייה ולקריאה השלישית תדון ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת בהרחבת התיקון המוצע כך שיובטח מימושן של המטרות האמורות במסגרת הוראות שייכללו בתכניות מתאר מקומיות, וכן בהחלת התיקון על שאר רמות התכנון.

ד. פגמים אחרים בהליך קידום התכנית

38. התכנית נקלטה והופקדה מחוסר סמכות, בשל היעדר מגישת התכנית בהתאם לדין - בהחלטת הוועדה המקומית מתאריך 10.4.2022 נקבע כי "התכנית כוללת איחוד וחלוקה עם חלקות ציבוריות בבעלות עיריית ירושלים וזאת ללא קבלת הסכמה של מחלקת נכסים, תנאי להפקדה יהיה חתימת מחלקת נכסים כבעלת קרקע בתחום התכנית." וכי "לצורך כך מחליטה הוועדה המקומית להיות מגישת התכנית לצורך השינויים בשטחים הציבוריים שבבעלותה."

39. עם כל זאת התכנית הופקדה ללא שום אזכור שהוועדה המקומית הינה מגישה התכנית.

40. לעמדת המתנגדים נדרשת ההחלטה ממועצת העיר ע"א 4872/17 המועצה המקומית זכרון יעקב נ' מאיר אפרת אחזקות בע"מ (פורסם בנבו, 09.10.2018) בקשה לדיון נוסף על פסק הדין בערעור נדחתה (ר' דנ"א 7556/18 מאיר אפרת אחזקות בע"מ נ' המועצה המקומית זכרון יעקב (פורסם בנבו, 05.12.2018)).

41. מובן מאליו שבהעדר מגישת התכנית כדין אין תכנית ואי לכך לא ניתן להמשיך את הטיפול בתכנית שבנידון והגשת התנגדות זו, הינה למען הזהירות בלבד ומבלי לפגוע בזכויות.

42. ראו גם את פסק הדין בעת"מ 27227-06-17 גלבר נ' הוועדה המחוזית דרום, [פורסם בנבו] מיום 31.1.18 (פסק הדין בעע"מ 2292/18 הוועדה המחוזית דרום נ' גלבר, [פורסם בנבו] מיום 4.2.19,



ביטל את פסק הדין בעת"מ הנ"ל, אמנם סייג את ביטול הפס"ד – כך שבעניין דנן נשאר כפי שהוחלט בפס"ד של בית משפט המחוזי) דברים ברוח דומה.

43. יוער, שניתן ללמוד מהחלטה הנ"ל שלא ניתן לשנות את זהות של מגישת התכנית באמצע הליך אישור (כגון מ"עיריית ירושלים" ל"וועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים") ושעצם השינוי בזהות מגיש התכנית הוא שינוי מהותי. לא ניתן לראות בו עניין טכני או עניין שולי. בחינת טיב השינוי היא בחינה ערכית ולא כמותית, וכשהשינוי נוגע לזהות מגיש התכנית יש להתייחס לטעמי לשינוי כאל הגשה של התכנית מחדש.

44. יוער עוד, שמכל מקום אין לקבל הוועדה המקומית כאורגן המוסמך להיות מגישת התכנית בתכנית דנן, שכן האמור אינו עולה בקנה אחד עם כוונת הפסיקה האמורה לעיל. מדובר כאן בתכנית נקודתית המפקיע למעשה שטחים פ לטובת שטחים ציבוריים ואף משנה את ייעודם דבר אשר להם **השלכות ממשיות על הרשות ותושביה ואשר יש בהן השפעה ממשית על דמותה של הרשות, סוג האוכלוסייה שתתגורר בה על המשמע מכך החלטות אשר הן בעלות השלכות כבדות משקל על חלוקת העושר ואשר משפיע על עיצוב המרחב המקומי** וראוי שהחלטות בנושאים אלו תתגבש **באורגן הנבחר הרחב ביותר שהינו מועצת העיר**, אשר תפקידם להחליט בנושאים הללו. ובוודאי שכוונת המחוקק לא הייתה לאפשר לוועדה המקומית להחליט על חלוקת עושר בשטחים ציבוריים ועירוניים להיות מגישת התכנית דבר אשר מהווה עקיפה לכוונת המחוקק. כוונת המחוקק לאפשר לוועדה המקומית להיות מגישת התכנית, הינה בתכנית המשנה מרחב או חלקים בעיר או שטחים אשר אין להם השלכות כבדי משקל על חלוקת עושר ובוודאי לא כשמדובר בשטחים ציבוריים.

45. **אישור לפי סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש]** - מ"מ התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה הכוללת שטחים בבעלות עיריית ירושלים ואשר גם קובעת שטח תלת מימד בגדול של 245.23 מ"ר ובנפח 3,433.22 מ"ק המצוי בתת הקרקע של חלק מתא שטח 4 ביעוד דרך, האמור מהווה עשיית עיסקה במקרקעין ציבוריים, אשר נדרשת אישור משר הפנים וממועצת העיר לפי סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש] וחוו"ד מאת היועמ"ש העירייה לעיסקה בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים בעניין, בטרם הפקדת התכנית ולמצער בטרם אישור ומתן תוקף לתכנית.

46. **העדר סמכות לוועדה אחר מועד לסיום טיפול בתכנית** – העדר סמכות לוועדה אחר שחלף המועד לסיום טיפול בתכנית - התכנית עברה את תנאי סף בתאריך 17.12.2019 ובהתאם לסעיף 109א(ב) לחוק, סיום טיפול של התכנית חייב להיות בתוך 18 חודשים, ז"א שאחר 17.6.2021 אין לוועדה סמכות להמשיך הטיפול בתכנית, ההחלטה בדבר הפקדת התכנית התקבלה על ידי הוועדה הרבה זמן אחר חלוף המועד לסיום טיפול בתכנית, החלטה של היו"ר המועצה הארצית גם לאשר את הארכת סמכות הוועדה להמשיך טיפול בתכנית התקבל על ידו בתאריך 14.1.2024 דהיינו בחלוף למעלה מ-4 שנים מהמועד שהתכנית עברה את תנאי הסף ולאחר שהתכנית הופקדה.

47. הטעמים שנרשמו בבקשה הוועדה מתאריך 4.12.2023 הן הטעם של "בשל סירובה של הוועדה המקומית לקיים דיון בעניינה של התכנית והן הטעם של "בשל נושאים שמאיים שעניינם איחוד ולחלוק שלא בהסכמה בין הבעלים השונים בתחום התכנית" אינם מהווים טעמים מיוחדים בכלל ובוודאי לא טעמים המצדיקים אישור רטרואקטיבי של יו"ר המועצה הארצית בפרט, במיוחד לאחר שעבר תקופה כה ארוכה. אישור ההארכה חוטא למטרת המחוקק, על כל המשתמע מכך. ראו בעניין זה ספר דיני



תכנון והבניה (2015) מאת המלומדים שרית דנה ושלום זינגר על הסיבות, הנימוקים והרציונל לכך וכי מדובר בסנקציה וממילא בהוראה המחייבת ומעכבת.

48. **העדר פרסום בהתאם להוראות הדין** - ראו טיעונים בעניין פגמים כללים בפרסום תכניות במחוז ירושלים המפורטים בפרק ט' לכתב התנגדות שהוגשו על ידי עמותת "ירושלים שקופה" ועל ידי הרב נתן קרמר ואח' לתכנית מס' 101-0897934 (שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 5351, רחוב שרי ישראל, ירושלים) (פורסם באתר האינטרנט של מנהל התכנון). בתכנית דנן ישנם אותם פגמים והטיעונים בעניין נטענים כמיצוי הליכים בטרם נקטת הליכים בערכאות הרלוונטיות. יוער כי טיעונים לגבי פגמים בפרסום, אינם מסוג הטיעונים הנדרשים להעלותם במסגרת ההתנגדות המוגשת לפי סעיף 100 לחוק, כי הם לא חלק מפרטי התכנון שבתכנית, וממילא זכות העמידה לטיעונים הללו, אינה מוגבלת, אך רק לגורמים הזכאים לזכות העמידה לפי סעיף 100 לחוק.

ה. סיכום ואחרית דבר

49. לאור כל המקבץ בהתנגדות זו, מבקשים המתנגדים מהוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות במלואה וכמבוקש ברישא.

50. יהא זה מן הדין ומן הצדק לקבל את ההתנגדות במלואה.

51. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדים לדין פרונטלי בהתנגדות, ולאפשר להם להשמעת מלוא נימוק ההתנגדותם ממתנגדים ו/או מנציגיהם ו/או מב"כ מטעמה.

52. **המתנגדים מתנגדים מראש לדיונים בהיוודעות חזותית, ועומדים על כך שכל דיון בתכנית יתקיים באופן פרונטלי בלבד.**

53. המתנגדים מייפים בזאת את כוחם של הנציגים מטעם העמותה (לרבות הרב נתן קרמר, ת.ז. 3339924), להציג את התנגדותיהם ואת טענותיהם בעניין התכנית בפני כל הגורמים הרלוונטיים.

54. ההתנגדות נתמכת במסמכים שצורפו ושיצורפו בעתיד.

55. המתנגדים מצטרפים לטיעונים שהועלו בהתנגדות שהוגשה ע"י עו"ד שרה בן שאול וייס (כל אימת שהטיעונים אינם סותרים הטיעונים שהועלו בהתנגדות זו).

56. לתמיכת האמור בכתב התנגדות זו, מצורף תצהירים של המתנגדים, המאמתים את העובדות שעליהן מסתמכים המתנגדים, המתנגדים שלגביהם לא צורפו תצהיר כאמור, מסתמכים על התצהירים של המתנגדים אחרים, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק.

57. זכות המתנגדים נשמרים בכך להוסיף טיעונים להתנגדותיהם ו/או להשלים נימוקים לרבות הגשת והצגת חו"ד מקצועית וכמו"כ לפרט ולנמק טיעוני התנגדותיהם לעת הדיונים (במיוחד כאשר הח"מ גילו בדבר התכנית ימים ספורים בטרם תום תקופת ההתנגדות, וזאת לנוכח הפגמים החמורים שנפלו בפרסום התכנית), הן בקשר להתנגדות והן בקשר לכל עניין וזכות אחרת הנוגעים לחלוקת הנדונה, לרבות אפליה וכנגד כל אדם ו/או גוף הן באופן מוסדי והן באופן אישי.



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

בכבוד רב,

תפ"צ 27



ירושלים שקופה – שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר), מרחוב תכלת מרדכי 8
הרב נתן קרמר, מרחוב תכלת מרדכי 8
קילא פלור, מרחוב תכלת מרדכי 8
עמוס רומה, מרחוב טהון 14

העתק:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים

ככר ספרא 1

ירושלים



שקיפות במנהל הציבורי בירושלים

תצהיר

(חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 א103)

אני הח"מ, **נתן קרמר** נושא ת.ז. 333993244, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלהלן:

1. אני מוסמך להיות בתפקיד נציג של **ירושלים שקופה** – **שקיפות במנהל הציבורי בירושלים** (ע"ר) 580619179 (להלן: - "העמותה") לענייני תכנון ובניה.

2. אני עושה תצהיר זה מטעם העמותה מכוח תפקידי כנציגה לענייני תכנון ובניה ומטעמי וכתמיכה לכתב ההתנגדות המוגשת על ידי העמותה ועל ידי לתכנית מס. 101-0681288 (מתחם אפשטיין - עירוב שימושים ומבנה ציבור לאורך הרק"ל, ירושלים).

3. האמור בכתב ההתנגדות נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.

4. כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


נתן קרמר

אישור עו"ד

אני הח"מ **אהרון פינק**, עו"ד מאשר בזה כי הרב **נתן קרמר**, אשר הזדהה בפני באמצעות ת.ז. 333993244, הופיע בפניי ביום **29 פברואר 2024** ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם על תצהירו דלעיל בפניי.



21.02.2024

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים



שלום רב,

הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 101-0681288- עירוב שימושים ומבנה ציבור לאורך הרק"ל, ירושלים- מגדל ענק בהר הרצל.

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון. ברצוני להבהיר כי אין לי עניין אישי בקרקע או במגרשים נשוא התוכנית, וההתנגדות מוגשת במסגרת תפקידי כסגן ראש עיריית ירושלים - ומשיקולים ציבוריים בלבד.

נימוקי ההתנגדות בתמצית

1. אני סבור/ה כי מדובר בתוכנית שעומדת בניגוד לאינטרס הציבורי ובניגוד גמור לערכי היהדות, הציונות, המורשת, התרבות, החברה הטבע והנוף של ירושלים. ירושלים היא עיר בעלת מורשת ייחודית ויוצאת דופן, אנחנו מחויבים לשמור עליה ככזאת.
2. המגדל נשוא התוכנית אמור להתנשא על פי מסמכי התוכנית לגובה של 42 קומות, אולם הגובה הפיזי האמיתי הינו 200 מטר, גובה השווה למגדל בין 60 קומות. המגדל הגבוה ביותר בירושלים.
3. המגדל עומד להיבנות בסמוך לאתרי הזיכרון וההנצחה הלאומיים החשובים ביותר בעיר ובמדינה. אתרים בעלי חשיבות לאומית, ציבורית, היסטורית ותרבותית מהמעלה הראשונה. בית הקברות הכללי והצבאי בהר הרצל, בו קבורים גדולי האומה וכן חללי צבא ההגנה לישראל. זהו מקום קדוש לעם ישראל ולמשפחות הנופלים.
4. המגדל יגמד וישקיף גם על יד ושם, אתר בעל חשיבות עליונה לעם ישראל וליהודים בארץ ובעולם הינו יד ושם, אתר ההנצחה המרכזי בעולם לזכר היהודים שנשפו בשואה.
5. אין ספק שהקמת מגדל כל כך גבוה בסמוך כל כך לבית הקברות בהר הרצל וליד ושם יגמד ויפגע קשות באתרים אלו. חווית המבקר שיגיע לבית הקברות בהר הרצל או לביקור ביד ושם תהיה לצד המגדל.
6. אנו טוענים שמדובר ב"חילול הקודש" ובמכירת הערכים הבסיסים של העיר והמדינה עבור רווח של יזם פרטי.

7. האתריים הלאומיים מתוכננים מראש בהשתלבות עם יער ירושלים, קבר הרצל, קברי גדולי האומה ובנייני יד ושם, בנויים בקנה מידה אנושי ומשתלבים בנוף. הקמת מגדל כל כך גבוה בצמידות לאתרים אלה מעקרת את הכוונה התכנונית ומגמדת את כל מה שלרגלי הענק החומרי. זוהי פגיעה אנושה באופי וצביון האזור, ובמורשת התכנונית שלו.
8. המגדל מתרומם מעל הכפר הציורי עין כרם, שהוא אתר בעל חשיבות תרבותית דתית ותיירותית ממדרגה ראשונה, המגדל יפגע קשות בכפר ופירוט יינתן בהמשך.
9. המגדל יבנה בצמידות לשכונת קריית יובל ואני סבורה כי המגדל רב הקומות הזה, לא מתחבר עם אופי האזור והשכונה, לא מתאים במארג החברתי והכלכלי וההווה מטרד, בעל השלכות סביבתיות אדירות על יער ירושלים ועל חיי תושבי השכונות.

לאור האמור אני מתנגד/ת לתכנית ומבקש/ת לדחותה.

אני מבקש/ת להזמין אותי לכל דיון שייערך בתוכנית ושומר/ת על זכותי להוסיף טיעונים ומסמכים.

נימוקי ההתנגדות בפירוט:

פגיעה קשה בבית הקברות בהר הרצל וביד ושם

10. המגדל המוצע בתכנית ממוקם סמוך למתחם הר הרצל, בית הקברות הצבאי והכללי ויד ושם.
11. על פי התכנית מדובר במגדל בן 42 קומות שיתנוסס לגובה של כמאתיים מטר. על פי מסמכי התכנית לאור גובה הקומה התחתונה והאחרונה, הרי גובה הבניין הינו 200 מטר, והוא שווה ערך למגדל בן כ-60 קומות. מדובר בבניין שיהיה הכי גבוה באזור, ובעיר בכלל, גבוה באופן קיצוני מהבניינים סביבו.
12. אין ספק שהקמת מגדל כל כך גבוה סמוך כל כך לבית הקברות בהר הרצל וביד ושם, תפגע קשות במוסדות אלו. מלכתחילה הוקמו בית הקברות בהר הרצל ויד ושם, באזור ירוק ושקט יחסית עם חיבור לטבע ולנוף הירושלמיים על מנת לאפשר הקלה ונחמה למבקרים במקום. הקמת מגדל ענק בסמוך, תביא לכך שהחווייה של המבקרים תשתנה מהקצה אל הקצה. נוכחות המגדל במקום היא טוטאלית וכל אדם שיגיע לבית הקברות או ליד ושם, לא יוכל להתעלם מקיומו. זוהי פגיעה קשה ובלתי מוצדקת באתוס הלאומי.
13. התחושה של כל אדם שיגיע לאזור, היא שהנכסים הלאומיים המרכזיים של ירושלים ומדינת ישראל, נמכרו לרווח כלכלי של יזם פרטי. זאת בושה וחרפה.
14. פגיעה ברגשות המשפחות השכולות ופגיעה באינטימיות הטקסים ובזכות לפרטיות. יזם המגדל מתגאה בכך שיש ממנו תצפית לבית הקברות בהר הרצל, זוהי לפגיעה באינטימיות ובפרטיות של המשפחות השכולות. משפחות שכולות הצהירו שבניין כ"כ גבוה ליד בית הקברות מהווה חילול הקודש ופגיעה קשה בהם וברגשותיהם.

15. בהר הרצל וביד ושם מתקיימים טקסים עם כל הצמרת של מדינת ישראל ואישים רמי מעלה מחו"ל. מגדל כזה במיקום הזה מהווה סיכון ביטחוני.

פגיעה בכפר עין כרם

16. בניית מגדל כ"כ גבוה בנקודה זו פוגעת גם בכפר הציורי עין כרם, שהוא נכס תרבות, מורשת, היסטוריה, דת ותיירות ברמה עולמית שצריך לשמור עליו ועל סביבתו מכל משמר.

17. הכפר עין כרם נמצא ברשימה הטנטיבית של אתרים המועמדים להכרה כאתר מורשת עולמי של אונסקו. הכרה באתר כאתר מורשת עולמית של אונסקו, גורמת לכך שתיירים רבים יותר יבואו אליו, דבר שיש לו חשיבות תיירותית וכלכלית עצומה. על פי הוועדה הישראלית של אונסקו ישנה חשיבות לא רק לכפר, אלא לאזור מסביבתו (אזור חיץ- "באפר זון"). הקמת מגדל כל כך גבוה סמוך לכפר תפגע בסיכויים של הכרה בכפר כאתר מורשת עולמי של אונסקו ותהיה בכיה לדורות.

פגיעה קשה באופי הסביבה והאזור

18. כיום על פי התוכנית הקיימת במקום שבו מתוכננת הבנייה, אסור לבנות מעבר לגובה מפלס הכביש, על מנת שמי שנוסע בכביש יראה את כל האזור של יד ושם, יער ירושלים ומרכז ציפורי. הנחייה זו מאפשרת לבנות 4 עד 6 קומות לכל היותר. בניית בניין כ"כ גבוה עומדת בסתירה לכל עקרונות הבנייה באזור עד היום.

19. קיימת מדיניות של בנייה לגובה, צמוד לציר הרכבת הקלה. נדגיש כי מדיניות זו אינה מעוגנת בתכנית, ולדעתנו יש לבחון את המדיניות במסגרת תכנית סטטוטורית שתאפשר לציבור להביע את עמדתו בנושא. כרגע הציבור לא יכול להביע את עמדתו בנושא באופן כללי, אלא צריך להגיש התנגדות פרטנית בכל תכנית, ואז הוא נתקל בתשובה של מוסדות התכנון, שזאת המדיניות של בנייה לאורך ציר הרק"ל.

20. למרות מדיניות הבנייה לאורך ציר הרכבת, יש מקום לבחון היכן עוברת הרכבת, והאם בנקודה זאת, מתאימה בנייה גבוהה. ברור לכל אדם סביר, שאף אחד לא ישקול בניית מגדלים ליד חומות העיר העתיקה אף על פי ששם גם עוברת הרכבת הקלה. אולי אנחנו טועים, ואין יותר שום ערך לאומי, דתי, היסטורי, שימורי ותיירותי בירושלים, והערך היחיד שמכריע הוא בנייה עוד ועוד דירות ומגדלים לגובה?

21. לטענתנו אזור הר הרצל, ובעיקר בית הקברות ויד ושם אינם פחות חשובים, רגישים וקדושים מחומות העיר העתיקה. לכן גם שם אסור לבנות מגדלים גם אם הרכבת הקלה עוברת שם.

22. התכנית מציעה הקמת בניין חדש בנפח, בגובה ובעצימות חריגה משמעותית ודרמטית בהתייחס למרקם הקיים באזור ובסביבתו. ברור כי הקמת מגדל כזה תפגע באופי ובצביון שבאזור.

הקמת המגדל לא תפתור את מצוקת הדיור בירושלים

23. עלות אחזקת מגדלים גבוהה מאוד, ומהפרסומים של היזם באנגלית אנחנו מבינים שמאמצי השיווק שלו מכוונים לאנשים עשירים בחוץ לארץ.
24. לאור האמור, הקמת המגדל לא תפתור את מצוקת הדיור בירושלים, ולא תסייע לזוגות הצעירים או למשפחות במעמד סוציו אקונומי בינוני או נמוך.
25. המגדל יוסיף עוד דירות יוקרה שחלקן הופכות לדירות רפאים. שמהן יש די והותר בירושלים. העיר זקוקה לאוכלוסיה צעירה ויצרנית, לא למבקרים בחגים.
26. בכל מקרה, הנזק העצום שייגרם מהמגדל לא שקול לתוספת יחידות הדיור.

פגיעה סביבתית ופגיעה באזור הסמוך

27. המגדל, ישפיע על רבים מהבתים הסמוכים, ויכול לחסום להם את אור השמש. המגדל גם יכול לשנות את משטר הרוחות באזור, כך שיגרם נזק לבניינים הסמוכים, או לאתרי המורשת.
28. כל האזור הוא אזור שגובל בטבע. בניית מבנה כל כך מסיבי החורג באופן קיצוני מכל המבנים בסביבה ובוודאי מאתרי המורשת ומיער ירושלים, תפגע קשות באופי האזור ובצביונו.
29. לאור האמור, אני מתנגד.ת לבניית המגדל.
30. מצורף בזה תצהיר לאימות ההתנגדות

בברכה,

יוסף חביליו

תצהיר

אני הח"מ סלמה זלמן, הנושא/ת ת.ז. 55914599, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות לתוכנית מס' 101-0681288 מדן קרי הו"ב
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

אני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה קרן זוסמן ע"ד, מאשר/ת בזה כי ביום 21/2/24 הופיע בפניי ע"ד יוכל חזון הנושא/ת ת.ז. 55924849

ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.


5547

חתימת עורך הדין



Sharon Avni, Advocate שרון אבני, עו"ד
Shira Birnbaum, Advocate שירה בירנבאום, עו"ד
Tamar Avni, Advocate תמר אבני, עו"ד
Einav Ben Shimol, Advocate עינב בן שימול, עו"ד
Naama Lifshitz, Advocate נעמה ליפשיץ, עו"ד

רחוב הנביאים 31 (בית ארלדן) קומה 1, ירושלים 9510321
טלפון. 02-6256305 פקס. 02-6254305
31 Haneviim St. (Beit Arledan) 1st Floor, Jerusalem 9510321

28 פברואר, 2024
תיקנו: די-6-2

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים - ועדת משנה להתנגדויות
ע"י גב' ענבר גולשני, ס' מתכנן המחוז לתפעול
וכן ע"י מר גואל חי בר יצחק
באמצעות דוא"ל

שלום רב,

הנדון: תכנית 101-0681288 מתחם אפשטיין - התנגדות עצמית

בשם חברת אם או אפשטיין בע"מ (להלן: "היזם"), ובהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), מוגשת בזאת התנגדות (עצמית) לתכנית שבנדון.

היזם הוא מגיש התכנית שבנדון ובעל הזכויות ברוב חטיבת הקרקע הכלולה בתכנית. היזם סבור שהתכנית ראויה ואיכותית, ומביאה בשורה למרחב התכנון של ירושלים ולתושביה. לצד זאת, היזם מבקש לערוך מספר תיקונים בתכנית שישפרו את התכנון המוצע ויאפשרו את מימוש התכנית בצורה מיטבית.

בתמצית, התיקונים המבוקשים הינם:

- תוספת שטחים לשימושי המגורים והמלונאות במגרש המיועד למגורים, מסחר ותיירות
- שינוי הוראות התכנית ביחס למבנה המוצע בשטח הציבורי (החום);
- תוספת מרפסות;
- תוספת מותנית לשטחים נוספים למגורים בגין "קרן תחזוקה" בהיקף של כ-2,100 מ"ר;
- קביעת הוראות בדבר גמישות תכנונית בתכנון הפנים של מגדל המגורים ומסיבות קונסטרוקטיביות;
- תיקונים טכניים והערות לתקנון.

הועדה הנכבדה מתבקשת לאשר את התיקונים המוצעים ולהורות על פרסום התכנית למתן תוקף לאחר ובכפוף להטמעתם. כן מתבקשת הועדה הנכבדה להזמין את הח"מ לכל דיון שיתקיים בקשר עם התכנית.

להלן הנימוקים בהרחבה:

א. תוספת שטחים למגרש המגורים, מסחר ותיירות (המגרש הפרטי) למיצוי זכויות מכח מדיניות רק"ל

1. התכנית הופקדה ביחס למקרקעין בהיקף כולל של 7.314 דונם, שנמצאים על קו רכס. במסגרת התכנית מוצע איחוד וחלוקה מחדש של המתחם, הוספה של 240 יחידות דיור חדשות, שימושי מסחר ותיירות, והגדלה משמעותית של שטחים לצרכי ציבור, לרבות מגרש למבנה ציבור, ככר עירונית גדולה ואזור תצפית, מערך דרכים חדש, שצ"פים, מעברים מונגשים ועוד.

2. בהתאם למדיניות הרק"ל ובהתחשב בנתוני המקרקעין, היקפם ומיקומם, ניתן לאשר בתכנית אחוזי בניה בהיקף של עד 1200% משטח המגרש אחרי הפקעה / הפרשת שטח לצרכי ציבור בהיקף של 40%.
3. 1200% מתוך שטח מגרש המגורים (ששטחו 3.825 דונם לפי נספח האיחוד והחלוקה) הם 45,900 מ"ר. הגם שכך, בחינת זכויות הבניה שהוגדרו בטבלה 5 להוראות התכנית מראה שאושרו 39,940 מ"ר, כך שבהתאם למדיניות היזם זכאי לתוספת של עוד כ-6000 מ"ר כדי להגיע ל-1200% המגיעים לו במגרש הפרטי.
4. מבוקש, אפוא, שהועדה תאשר תוספת של כ-6,000 מ"ר לטובת המגרש הפרטי.

ב. שינוי הוראות התכנית ביחס למבנה המוצע בשטח הציבורי

5. היזם הוא הבעלים והמחזיק בחלקה 43 שכלולה בתחום התכנית, וששטחה הרשום הוא 6.381 דונם.
6. יצוין שבחלקה 43 הופקעו ו/או יועדו להפקעה בתכניות קודמות כ-14% משטח החלקה, הדבר הוביל לכך ששטח החלקה שנכלל בחלוקה החדשה שבתכנית שבנדון הוא 5.516 דונם בלבד. ר' מתוך נספח האיחוד והחלוקה:

טבלת איחוד וחלוקה מחדש									
נתכנית מס' 101-0681288									
מצב לפי הוראות תכנית מס' 101-0681288 ז.ו.					מצב קיים				
הערות	סה"כ	דרך מוצעת (במ"ר)	שטח ציבורי פתוח (במ"ר)	מבנים ומוסדות ציבור (במ"ר)	מגורים, מסחר ותחבורה (במ"ר)	מספר חא שטח	שטח החלקה הנכלל בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה
תאי השטח החדשים יירשמו כפי טבלת ההצאות של שמאי המצורפת כנספח לתביע תת הקרקע של תא שטח 4 מהווה מגרש תלת ממדי, גבולות המגרש התלת ממדי ברחמים לנספח תחת מיסוד המצורף לתביע.	3825				3825	1	93	259	41
	2479			2479		2	5516	6381	43
	144		144			3	1021	1021	112
	597	597				4	684	684	113
	269		269			5			
	7314	597	413	2479	3825		7314	טריכ	

7. בהקשר זה יוזכר שלפי הנחיות משרד המשפטים (חוות דעתה של עו"ד כרמית יולס מיוני 2022), מקום בו החלו הליכי הפקעה במקרקעין אך בעת הכנת תכנית איחוד וחלוקה חדשה בקרקע הליכי ההפקעה עדיין לא הסתיימו (בתפיסת חזקה ורישום הערה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943) אין לראות בהם כמקרקעין שהופקעו לעניין התכנית החדשה, ובעת הכללתם במתחם איחוד וחלוקה יבטאו במצב הנכנס את שטחם בהתאם לשטח הרשום.
8. בענייננו, החלק הארי של השטח שיועד להפקעה מחלקה 43 הוא מכח תכנית 8000 של הקו האדום של הרכבת הקלה. בגין הפקעה זו נרשמו הערות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות אך עד לעצם היום הזה טרם נרשמה הערה לפי ס' 19 ולמעשה לא הושלמה הקניית חזקה בקרקע לרשות המקומית. כך ששטח החלקה הבסיסי שנכלל באיזון אמור היה להיות מלוא השטח הרשום, כלומר 6.381 דונם.

9. לפי הנתונים המופיעים בתשריטי התכנית ובנספח האיחוד והחלוקה, התכנית מציעה הפקעה של 1.691 דונם מתוך השטח הפרטי של היזם לטובת מבנים ומוסדות ציבור, שמהווים כ-31% משטח החלקה שכלול בחלוקה החדשה. אך הלכה למעשה, ובהתחשב בשטח החלקה הרשום, מופקעים מבעלות היזם 2.556 דונם, שהם 40% אחוזים משטח החלקה (6381 מ"ר פחות 3825 מ"ר).

10. היזם היה נכון לוותר על שטחים אלה לשם קידום הפרויקט והשבחת מגרש המגורים, אך בהחלטת ההפקדה (סעיף 24) הוטלה עליו מטלה נוספת שכרוכה בעלויות גבוהות ביותר ועולה כדי מטלת יזם / מטלה ציבורית על כל המשתמע, והיא - בניית מבנה לצרכי ציבור בהיקף של כ-7100 מ"ר, שייבנה במגרש החום. כלומר, היזם נאלץ גם להפריש שטח קרקע שמביא את חלקתו לכדי 60% מהשטח, וגם לבצע בקרקע שניטלת ממנו מטלת בנייה משמעותית ביותר.

11. הועדה נימקה החלטה זו ברצון "להבטיח את הקמת המבנה הציבורי ואת השלמת מערך הבינוי במתחם כיחידה אחת", והתנתה את אכלוס המגורים בהשלמת בנייתו של המבנה הציבורי. בהתאם לכך נוספו הוראות מתאימות בתקנון התכנית (סעיפים 4.4.2 (י) ו-7.1.1 (2)), וכפי שיוסבר היזם מבקש את ביטולן.

12. היזם יטען שמדובר בדרישה בלתי חוקית, שלועדה, בכל הכבוד, אין סמכות להטיל עליו, לא כל שכן מבלי שיינתן בגינה פיצוי, וזאת הן לפי החקיקה הרלוונטית והן לפי מבחני הפסיקה ביחס למטלות יזם. מדובר בפגיעה כפולה בקניין היזם, על כל המשתמע, שכן לצד העובדה שנוטלים ממנו את היקף הקרקע המקסימלי שלא מזכה בפיצוי, מוסיפים על הנטילה עלויות גבוהות ביותר ומתנים את אכלוס הפרויקט בביצוע שכפוף לאישורם של אגפים שונים בעיריית ירושלים, ושלא מן הנמנע שלא יהיה בשליטת היזם.

13. ראוי לציין בהקשר זה למשל את החלטת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה בערר 77/21 הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (פורסם בנבו, 12.09.2022) (ההדגשות אינן במקור):

"הצבת תנאים לאכלוס מבני מגורים עשויה ליצור מצב שבו אכלוס דירות מגורים מתעכב לאחר שהן נמכרו לרוכשים פרטיים ולאחר שבנייתן הושלמה.

כפי שטענה הוועדה המחוזית, רוכשי הדירות עשויים למצוא עצמם כ"בני ערובה" למימוש מטרה תכנונית שהיא אכן חשובה - הקמת מבני תעסוקה, אולם אין להם כל יכולת להשפיע על ביצועה. אנו סבורים שכאשר מוסד תכנון מתכוון לקבוע תנאים לאכלוס דירות מגורים, עליו להתחשב בהשפעות השליליות הניכרות, הכלכליות והחברתיות, של מצב זה.

רוכשי דירות מגורים מסתמכים על מועד המסירה הצפוי של הדירה שרכשו, וגם אם חוזה המכירה וחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 מעניקים להם סעדים שונים בגין עיכוב במסירת הדירה, מדובר במצב שאיננו רצוי. אנו סבורים שבהתחשב בהשלכות השליליות של מצב זה, אין מקום להציב את השלמת שלד מבני התעסוקה כתנאי לאכלוס מבני המגורים."

14. למצער היזם יטען שהדרישה אינה תואמת את מדיניות הרק"ל וסוטה ממנה ללא הצדקה או בסיס חוקי, ובאופן שפוגע פגיעה לא מידתית, לא הכרחית ולא סבירה ביזם, בקניינו ובכלכליות פרויקט המגורים והמלונאות אותו הוא מבקש לבנות. בהקשר זה, היזם יפנה לסעיף 23 מתוך מסמך שפרסמה הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים, ומכונה "תמצית החלטה בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל מיום 08.04.19 ובהתאם להבהרה מיום 15.07.19", שזו לשונו:

23. במקרים בהם יוכח באופן ייחודי כי נדרשת הפרשה מבונה לצרכי ציבור בהיקף משמעותי ביותר, שהנו שווה ערך להפרשת קרקע לצרכי ציבור, כדוגמת בית ספר, וכן במידה ויוכח כי הפרשה מבונה משמעותית כאמור הנה אפשרית, ניתן יהיה לשלב בבינוי הפרשה מבונה במקום הפרשת קרקע לצרכי ציבור.

[סעיף זה מקביל לסעיף 33 בהחלטת הועדה מיום 08.04.19 בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל].

סעיף זה מלמד שבתכניות גדולות ששטחן הכולל עולה על 1.5 דונם, יש עדיפות להפרשת קרקע לצרכי ציבור על פני הפרשה מבונה, מתוך הבנה שבתכניות אלה יש פוטנציאל גדול יותר לאיתור קרקע פנויה לצ"צ, בין כשצ"פ ובין כקרקע למבנה ציבורי גדול כמו ב"ס, מתנ"ס וכיו"ב. עוד מלמד הסעיף שרק במקרים ספציפיים ומויחידים יידרש בעל הקרקע להפרשה מבונה לצרכי ציבור בהיקף משמעותי, וככל שזו תידרש, היא תבוא במקום הפרשת קרקע לצרכי ציבור.

15. היזם מקבל את ההיגיון שמאחורי סעיף זה, מבין את התרומה הצפויה מנטילת 40% מהשטח הפרטי שלו לטובת מגרש חום ושמח לסייע ביצירת ההזדמנות לפתח בו מבנה גדול עם תרומה משמעותית לציבור. מה שלא ברור ליזם ולא מקובל עליו הוא מדוע נגזר עליו גם לוותר על 40% מהשטח שלו, וגם לבצע בנייה בשטח החום (ששווה להפרשה מבונה) בהיקף כולל של כ-7,100 מ"ר.

16. מבדיקה שערכו שמאים של היזם עולה שעלות הבניה הישירה של מבנה הציבור שהוא נדרש לבנות בשטח החום מגיעה לבדה לסכום של כ-43 מיליוני שקלים נכון להיום, לפני עלויות עקיפות שונות, ולפני שינויים בלתי צפויים או אחרים שישפיעו על עלויות הבניה. די בבחינת המציאות בענף הבניה בשנים האחרונות כדי להבין את השלכותיהם של אירועים בעלי קנה מידה ארצי או עולמי, כמו מגפות או מלחמות, על עלויות הבניה ועלויות פרויקטים נדל"ניים בכלל.

היזם יטען שבנסיבות העניין מדובר בהפרשה מבונה שאינה אפשרית, שפוגעת בזכויותיו, פוגעת בכדאיות הכלכלית של הפרויקט ומעמיסה עליו עלויות מיותרות כשעל פניו אין לכך בסיס חוקי.

17. עוד יטען היזם שמאחר ועל פי חוק הגורם המחויב בבניית מבני ציבור ופיתוח שטחים ציבוריים הוא הרשות המקומית, היה על הועדה לשקול חלופות שימנעו או לפחות יקטינו את הפגיעה ביזם ובקניינו, ושיבטיחו את בנייתו של מבנה הציבור והשימושים שהועדה מוצאת לנכון לבצע בו. מאחר ולא נשקלו חלופות, ומאחר ומדובר במטלת יזם מובהקת, נראה כי הדרישה מהווה פגיעה שאינה עולה בקנה אחד עם דיני נטילת הקרקע (לרבות הפקעות ו/או הפרשות במסגרת איחוד וחלוקה) ועם ההגנה הקונסטיטוציונית על הקניין מכח חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו.

18. לכן מבוקש שהועדה הנכבדה תבטל את מטלת הבניה של המבנה הציבורי בשטח החום ואת כל ההתניות המופיעות בתקנון שנגזרו ממטלה זו, בדגש על תנאי להיתר איכלוס בסעיף 7.1.1 וסעיף 4.4.2(י)(2).

ג. תוספת מרפסות

19. בדיון ההפקדה דנה הועדה במספר חלופות לבנייה במגרש הפרטי, בין היתר בחלופה שכללה מרפסות לדירות המגורים, ובסופו של דבר החליטה על הפקדת התכנית בלי מרפסות כלל. היזם מבקש לבחון מחדש את ההחלטה; היזם יטען ששלילה מוחלטת של האפשרות לבנות מרפסות לדירות המגורים עולה כדי פגיעה משמעותית ואף בלתי מידתית בדירות עצמן, באיכות החיים של המתגוררים בהן ולפיכך גם באפשרות לשווקן.

20. לא ניתן להפריז בחשיבותן של מרפסות לקיום חיים תקינים בדירות בירושלים, והיא גדלה ומתגברת בבניין חדש שנדרש לגביו שלפחות 20% מהדירות בו תהיינה דירות קטנות. בעניין זה היזם ידגיש שבכוונתו לעדכן את תקנון הבית המשותף כך שיירשם בו איסור קטגורי על "סגירתן" של מרפסות. מובן שניתן להוסיף על כך הוראה מתאימה גם בתקנון התכנית.

21. מבלי לגרוע מכך, היזם יציג חלופות למופע המרפסות, מיקומן וחומרי הגמר ופרטי העיצוב שיאפיינו אותן, ויתאם מול לשכת התכנון ו/או הועדה את פריסת המרפסות ועיצובן (מה גם שממילא במסגרת הליך הרישוי היזם נדרש לאשר את תכנית העיצוב, בינוי ופיתוח של המגרש בדיון בפני הועדה המחוזית). לצד זאת, יש להבין את המשמעות של ביטול גורף המרפסות וההשלכות שלו על הפרויקט, שעל פי בדיקות שערך היזם הן השלכות הרת גורל.

22. משכך מבוקש שהועדה הנכבדה תאשר תוספת מרפסות למגדל המגורים, וכן שטחים עבורן כמפורט להלן ולפי צורך.

ד. תוספת שטחים למגרש המגורים, מסחר ותיירות לשם שיפור תכנון ומטעמי כלכליות

23. כפי שהוסבר לעיל, היזם זכאי לקבל עוד כ-6,000 מ"ר כדי להגיע להיקף הזכויות המותר לפי מדיניות הרק"ל, של 1200% שטחים במגרש הפרטי. מעבר לכך נדרשת ליזם תוספת שטח נוספת לשימושי המגורים והמלונאות וזאת ממספר סיבות:

א. חשש לחוסר איזון כלכלי הנובע מהצורך לבנות מבנה ציבור בהיקף של כ-7,100 מ"ר ובעלות של עשרות מיליוני שקלים; בחינת עלויותיו של הפרויקט כבר כעת מראה שתוספת זכויות נדרשת כדי לשמור על הכדאיות הכלכלית שלו ועל רווח יזמי ראוי ודומה למקובל בפרויקטים של התחדשות עירונית. זאת בפרט לאור ההימשכות הצפויה של הפרויקט, מורכבותו וייחודיותו, לצד המטלות שהוטלו על היזם ולצד תרחישים בלתי צפויים שעשויים להשפיע על ענף הנדל"ן הישראלי בכלל ועל הפרויקט דנן בפרט.

ב. טיוב פריסתן של הפונקציות השונות במלון והרחבת קומות המלון לצורך זה;

- ג. גמישות בתכנון הדירות המוצעות בקומות המגורים, והוספת דירות לצורך איזון כלכלי;
- ד. הפיכת הדירות לאטרקטיביות יותר, הן לשיווק והן למגורים, באמצעות הוספת מרפסות.
24. מסיבות אלה, ובפרט ככל שלא תבוטל המטלה לבניית מבנה הציבור, היזם מבקש לאשר תוספת נוספת של עוד כ-4,800 מ"ר לשימושי מגורים ומלונאות, ובסה"כ תוספת למגרש הפרטי בהיקף של כ-10,800 מ"ר, לפי החלוקה המוצעת הבאה (החלוקה המדויקת בין השימושים ובתוך כל שימוש תיקבע בתיאום עם לשכת התכנון במסגרת תיקונים למתן תוקף, ולעת הדיון יציג היזם חלופות אפשריות לבחינת הועדה):
- א. כ-8,100 מ"ר לשימוש מגורים – מתוכם כ-3,000 מ"ר לטובת מרפסות ועוד כ-5,100 מ"ר ליח"ד וקומות נוספות, בשמירה על התמהיל המגוון ועל עקרון של 20% דירות קטנות.
- ב. כ-2,700 מ"ר לשימוש מלונאות במסגרתם יורחבו הקומות המוצעות של המלון באופן שיאפשר מיקסום וניצול טוב יותר של קומות אלה (ללא תוספת קומות).
25. בתמיכה לתוספת השטחים המבוקשת, מצרפת כחלק בלתי נפרד מהתנגדות זו חוות דעת של משרד שמאי המקרקעין גוב-ארי, בה מוצגים נתונים בדבר עלויות בניה וכלכליות הפרויקט ב-3 חלופות: חלופה שבוחנת את הנתונים לפי התכנית המופקדת; חלופה במסגרתה בוטלה המטלה הציבורית של בניית מבנה ציבור אך לא ניתנת תוספת זכויות בהיקף המבוקש לעיל; וחלופה שבמסגרתה מבוטלת המטלה הציבורית וכן ניתנת תוספת זכויות בהיקף המבוקש לעיל.
- חוות דעת שמאית בהתייחס לעלויות הבניה ולתוספת המטרים הנדרשת לאיזון כלכלי של הפרויקט מצרפת בזאת כחלק בלתי נפרד מהתנגדות (עצמית) זו**
26. מבלי לגרוע מהאמור בחוות הדעת, יצוין שהנתונים המופיעים בשלוש החלופות מבוססים על עסקאות השוואה ועלויות בניה של פרויקטים דומים (אך לא זהים) מסביבת הנכס. כידוע היטב, נתונים אלה משתנים חדשות לבקרים. אין להוציא מכלל אפשרות פערים - ואף פערים משמעותיים - בין הנתונים המספריים כפי שהם נגזרים מעסקאות השוואה במצב נתון לבין המספרים האמיתיים שיהיו רלוונטיים למועד ביצוע הפרויקט ומכירת הדירות, הן מבחינת עלויות בניה, חומרים, הוצאות עקיפות, מימון וכו', והן מבחינת מחירי המכירה של הדירות. לפיכך, במסגרת התכנון וקביעת זכויות הבנייה יש לוודא שבסופו של דבר ביצוע הפרויקט יהיה ישים מבחינה כלכלית, תוך לקיחה בחשבון של שינויים בנתונים הכספיים הרלוונטיים.
27. נוסף לאמור לעיל יוזכר ששטח החלקה הרשום שבבעלות היזם הוא 6.381 דונם, וראוי היה להתחשב בכל השטח בעת ביצוע האיחוד והחלוקה וחישוב הזכויות המגיעות ליזם. זאת בפרט נוכח הטלת מטלה ציבורית וחייבו בבנייה של כ-7,100 מ"ר במגרש החום, בעלויות של עשרות מיליוני שקלים, בלי כל פיצוי או תמורה. עוד יוזכר שבהתאם לנתוני החלקה של היזם ונתוני המקרקעין הכלולים בקו הכחול, ניתן היה עקרונית לבנות שני מגדלים בהיקף של 30 קומות ובתוספת זכויות מעבר למה שאושר בתכנית המופקדת, וזאת כברירת מחדל מכח מדיניות הרק"ל. הועדה המחוזית אף שקלה חלופה זו בין יתר החלופות התכנוניות שהוצגו בתחילת הדרך, ומכירה בכך שזו חלופה שהייתה מקנה ליזם זכויות בניה רבות נוספות.

28. היזם מברך על החלופה הנבחרת, על המצוינות האדריכלית שמלווה אותה ועל המעלות התכנוניות הרבות שיש בה, והוא לא מבקש תוספת דומה למה שהיה זכאי לקבל במסגרת בניה של שני מגדלים. לצד זאת, אין סיבה לפגוע ביזם מעבר למה שכבר נעשה, בהתחשב במטלות הציבוריות ונטילות הקרקע החוזרות.
29. אשר על כן, מבוקש כי הועדה הנכבדה תאשר את תוספת השטחים הנדרשים לצורך שמירה על כלכליות הפרויקט ורווח יזמי, שיפור התכנון ואיכות הדירות, וכן תאשר את הגמישות הנדרשת בתכנית לצרכים קונסטרוקטיביים, וזאת ללא תלות בתוספת השטחים המבוקשת.
30. בכל מקרה וללא תלות בתוספת המבוקשת ואופן 'פיזור' השטחים שייבחר, היזם יבקש להתיר בשלב הרישוי הגדלת תכנית מכח צרכים קונסטרוקטיביים עד אחוז מסוים, שיהיה כפוף לאישור מהנדס העיר ולכך שהגדלה כאמור תהיה ללא שינוי בשטחים העיקריים הסחירים של הדירות במגדל.

ה. תוספת מותנית לשטחים נוספים למגורים בגין "קרן תחזוקה" בהיקף של כ-2,100 מ"ר;

31. ביום 13.12.2022 פרסמה לשכת התכנון המחוזית הנחיה העוסקת ב"קביעת שטחי בניה בתכנית המותנים בכינונה של קרן תחזוקה בבניין רב קומות". ההנחיה נערכה בהמשך לחוות דעתה של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, עוה"ד כרמית יולס מיום 07.07.2022.
32. בהמשך להנחיה זו, הוכן עבור היזם דין וחשבון הכולל את המסמכים הבאים:
- (1) חוות דעת מטעם קבוצת "צוקים", יועצי תחזוקה, בה חושבו עלויות התחזוקה של המתחם לפרק זמן של 20 שנה, לרבות תחזוקת מנע ובלאי. חוות הדעת מבוססת על האיכות האדריכלית והקונסטרוקציות הייחודיות של הפרויקט, דבר שגם הועדה המחוזית הנכבדה נתנה עליו את הדעת בהחלטת ההפקדה, ועל היקף המערכות הטכניות המתוכנן להיטמע במגדל. בשונה מהערכות מינהל התכנון בנושא תחזוקה ארוכת טווח, ונוכח מאפייניו של המגדל הספציפי הזה, חוות הדעת של קבוצת "צוקים" קבעה שעלות קרן התחזוקה לתקופה של 20 שנה במקרה דנן תגיע לכ-21.5 מיליון ₪ בגין בלאי ותחזוקת מנע.
- (2) חוות דעת נלווית שנערכה ע"י שמאי של היזם בהתבסס על חוות הדעת של קבוצת "צוקים", המתייחסת למס' יחידות הדיור / תוספת מטרים רבועים בנויים שנדרשים לצורך כיסוי עלות התחזוקה הנ"ל. בהתאם לחוות דעת זו, מבוקשת תוספת של זכויות בניה למגורים מכח 'קרן תחזוקה' בהיקף של כ-2,100 מ"ר נוספים, ובכל מקרה תוספת של כ-100 מ"ר לכל מיליון ₪.
33. הועדה הנכבדה מתבקשת לאמץ את המסקנות העולות משתי חוות הדעת, לצרף אותן כנספח תחזוקה של התכנית, ולאפשר תיקונים במסמכי התכנית לרבות טבלה 5 בהתאם לדרישות העולות מהן.
- חוות דעת של קבוצת צוקים יועצי תחזוקה וחוות דעת שמאית המתייחסות ל'קרן התחזוקה' מצורפות בזאת כחלק בלתי נפרד מהתנגדות (עצמית) זו**

1. קביעת הוראות בדבר גמישות תכנונית בכל הנוגע לתכנון הפנימי של מגדל המגורים;

34. החלטת ההפקדה נפתחת במילים הבאות:

"הועדה מברכת על הגשת התכנית, המציעה מימוש של מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל והעצמה של הבינוי ועירוב השימושים לאורך צירים אלה.

הועדה התרשמה כי התכנית מציעה ניצול ראוי של השטח, תוך שיפור משמעותי של השלד הציבורי בתחומה. עוד תציין הועדה כי התכנית מציעה איכות תכנונית ועיצובית יוצאת דופן שיש לעודדה, תוך התמודדות עם המורכבות הטופוגרפית של האתר ומיקומו הייחודי, ומיצובו כנקודת ציון משמעותית במרחב."

35. אין צורך, אפוא, להכביר במילים בדבר איכותו הגבוהה של הפרויקט, שכפי שהועדה התרשמה בעצמה מתאפיין באדריכלות מתקדמת ובעלת חזון לצד מורכבות וייחודיות קונסטרוקטיבית. הפרויקט כולל מאות דירות מגורים המשולבות בשימושים ציבוריים ומעין ציבוריים, מסחר, מלונאות ותרומה ציבורית אדירה.

36. דווקא מסיבות אלה, ומתוך רצון לשמור על מופע המגדל כפי שיאושר על ידי הועדה הנכבדה, נדרשת ליזם גמישות בכל הנוגע לתכנון הפנים שלו (למשל בנוגע לחלוקה הפנימית של מספר הקומות, גובה קומה, חלוקה ליחידות דיור, פיזור השטחים וכו'), והכל תוך שמירה על תמהיל יח"ד ויחס בין דירות קטנות לגדולות, ובין שימושי מגורים/שאינם למגורים). הדבר מקבל משנה תוקף נוכח ביטול מוסד ההקלות, שנועד לתת מענה בהוצאת תכניות מן הכוח אל הפועל ובמקרים בהם נדרשו שינויים קלים בשלב הרישוי.

37. בהתחשב בסדרי הגודל של הפרויקט, ועל אף ההקפדה על תכנון חושב רישוי, ישנם עניינים שקשה לצפות כבר בשלב התכנון ולעתים מתעוררים רק בעת הכנת בקשה להיתר בניה ואפילו בשלב הביצוע. לפיכך, לצורך ביצוע הפרויקט בצורה מיטבית בכל אחד מהשימושים במגרש המגורים ובשילוב ביניהם, וכדי שהאלמנטים הייחודיים של המגדל יישמרו, מבוקש שנספח הבינוי יוגדר כמנחה בכל הנוגע למגרש המגורים, למעט ביחס לפרמטרים החיצוניים המהותיים ביותר כגון הגובה האבסולוטי, מפלס הכניסה הקובעת וקווי הבניין, שלגביהם יוגדר כמחייב.

38. ביחס לקווי הבניין יצוין שככל שהועדה הנכבדה תאשר את המרפסות ותוספת השטחים המבוקשים לטובתן, מבוקש שקווי הבניין יוגדרו בהתאם לרוחב המרפסות שייקבע.

39. עניין מהותי נוסף התומך בצורך בגמישות הוא העניין הקונסטרוקטיבי; בעקבות החלטות הממשלה והנחיות שניתנו למכון התקנים, בשנים האחרונות מקודם הליך לעדכון ותיקון כלל התקנים כך שיותאמו לתקינה הבינלאומית, וכן מקודם תיקון דומה בחקיקה הנוגעת לתקנים ולעבודת המכון. עדכוני התקינה עלולים להשפיע על התכן הקונסטרוקטיבי של מבנה מיוחד זה, ויש קושי לדעת בוודאות מה תהיינה הדרישות בענייני קונסטרוקציה במועד התכנון המפורט והליכי הרישוי של המגדל.

גם מסיבה זו, של הצורך להתאים את התכנון המפורט והבניה למערך התקנים העתידי התקף, נדרשת גמישות בהוראות התכנית שתאפשר את הביצוע בלי להזדקק לתב"ע חדשה.

40. כפועל יוצא מכך וכפי שגם צוין לעיל, מבוקשת גמישות בנושא התכסית בכפוף לאישור מהנדס העיר, ככל שיוכח שהיא נדרשת מטעמים קונסטרוקטיביים, וללא שינוי בשטחים העיקריים הסחירים.

41. במאמר מוסגר וכפי שהוזכר לעיל, לפי החלטת ההפקדה היזם נדרש לחזור לועדה המחוזית בשלב הרישוי ולאשר אצלה את תכנית הבינוי, עיצוב ופיתוח של המגדל. הוראה מתאימה הוטמעה בתקנון התכנית, כך שאין חשש שיבוצעו שינויים מהותיים בעיצוב ובבינוי, וממילא התכנית עתידה לעבור מסגרת כפולה, הן של מהנדס העיר והן של הועדה המחוזית הנכבדה. ר' בעניין זה ס' 6.13 (15) להוראות התכנית המופקדת:

15. תנאי למתן היתר בניה יהיה דיון בתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב בוועדה המחוזית ואישורה.

42. לסיכום נקודה זו, מבוקש שהועדה הנכבדה תאשר את מעמדו של נספח הבינוי כנספח מנחה, ותתיר מנגנון גמישות ביחס לשיפורים תכנוניים בפנים-המגדל ומכח צרכים קונסטרוקטיביים, כמפורט לעיל.

ז. תיקונים טכניים והערות לתקנון

43. מבוקש כי הועדה הנכבדה תאשר תיקונים כמפורט להלן בתקנון התכנית:

א. סעיף 1.6 יחס בין התכנית לתכניות מאושרות קודמות – מבוקש לתקן ליחס של "החלפה" את היחס הנוגע לתכנית במ/5117, במקום יחס "כפיפות" שמופיע בגרסה המופקדת. עוד מבוקש שיאושר במסגרת תיאום מול לשכת התכנון לתקן הפנייה לתכניות נוספות שמופיעות ברשימה, ככל שיתברר שהן לא חלות במישרין על המתחם (למשל תכניות 5999, 13670).

ב. סעיף 4.1.2א1 – בהתאם להחלטת ההפקדה, יש להוסיף כ-200 מ"ר לטובת מסחר במבנה הציבורי שייבנה. בסעיף זה נפלה טעות סופר ונכתב שהמטרים הנ"ל ייבנו בקומת הקרקע במגדל. מבוקש לאשר את תיקון הסעיף כך שיתאם להחלטת ההפקדה ויובהר ש"ייקבע בינוי בתא שטח של כ-250 מ"ר בקומה אחת ממפלס רחוב קרית היובל, אשר ישמש ככניסה למבני הציבור, וכן יותר מסחר במבנה זה בהיקף של עד 200 מ"ר" (כלשון החלטת ההפקדה, סעיף 22).

ג. סעיף 4.4.2(א)(12) בעניין גובה סופי, וכן טבלה בסעיף 5 באותו עניין – הגובה הסופי אמור להיות כפי שמופיע בנספח הבינוי, 197.4 מ' מעל מפלס ה-0.00+, ולא כפי שצוין בתקנון.

ד. סעיף 6.13 סעיף קטן (21) – מתייחס להפקדת ערבויות להבטחת מימוש "סעיף 6.3.4" כאשר סעיף כזה לא קיים, ולפיכך מבוקש לאשר מחיקת סעיף (21).

ה. סעיף 6.13 סעיף קטן (16) – תנאי להיתר בניה הוא אישור אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים – יש להבהיר שזהו תנאי להיתר בניה למבנה הציבור.

ו. סעיף 7.2 מימוש התכנית – בהתאם להחלטת ההפקדה נקבע שתוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית יהיה למשך 5 שנים עם אפשרות להארכה על ידי הועדה המחוזית, מנימוקים שיירשמו.

לטעמו של היזם, 5 שנים להוצאת היתר בניה הוא פרק זמן קצר בנסיבות העניין, ובהתחשב בדרישות ובתנאים שעל היזם למלא בהליך הרישוי. לדוגמא: רישום תצ"ר; אישור תכנית בינוי מול מהנדס העיר; אישור תכנית בינוי בועדה המחוזית; הגשת בקשה להיתר בניה והתמודדות עם התנגדויות ועררים ככל שיהיו. גם החיוב להשלים את מערך הבינוי במקשה אחת (ככל שהתנגדות היזם בעניין זה תידחה) יחייב את היזם לתיאומים רבים מול גורמים רבים בעיריית ירושלים ביחס למבנה הציבור, ויהפוך אותו לתלוי בלוחות זמנים שאינם בשליטתו. כן יוזכרו שלבי הבינוי והיקפם – פינוי שוכרים, הריסות של מבנים וחיבורים קיימים בכל שטח התכנית, חפירת חניונים תת קרקעיים ובניית מגדל מורכב ורב-שימושי.

כך שבהתחשב במאפייני הפרויקט, בהימשכות הליכי הרישוי ובהליכים שונים שהיזם יידרש לנקוט כנובע מהחלטת הועדה והוראות התכנית, מבוקש להאריך כבר עתה את תוקף הזכויות, ומבוקש כי הועדה הנכבדה תאשר פרק זמן של 7 שנים למימוש התכנית.

הערה כללית לסיום – מידות ושטחים המופיעים בכתב התנגדות זה נלקחו מנספח האיחוד והחלוקה והשטחים הרשומים בפנקסי המקרקעין, אך יכולה להיות סטיה מינורית לעומת המדידות העדכניות והמדויקות. משכך המידות והשטחים הסופיים ייקבעו בתיאום עם לשכת התכנון בשלב התיקונים למתן תוקף.

לאור כל האמור, הועדה הנכבדה מתבקשת לאשר את התיקונים המוצעים ולהורות על פרסום התכנית למתן תוקף לאחר ובכפוף להטמעתם.

כן מתבקשת הועדה הנכבדה להזמין את הח"מ לכל דיון שיתקיים בקשר עם התכנית.

למען הזהירות יצוין שהיזם שומר על הזכות להרחיב את הטענות המנויות לעיל במהלך הדיון וכן להציג במהלכו מצגות ו/או תמונות ו/או חוות דעת ו/או עדכונים לחוות דעת ו/או עזרים אחרים לפי העניין והצורך.

בהתאם לסעיף 103א(א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, **מצ"ב תצהיר** מטעם נציג היזם בתמיכה לעובדות המצוינות בכתב התנגדות זה.


עינב בן שימון, עו"ד

בכבוד רב,


שרון אבני, עו"ד

העתק:

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, ע"י אדר' הלה בכר וגב' מיכל כהן, באמצעות דוא"ל

תצהיר

אני החתום מטה, אילן רוזנטל, נושא ת.ז. שמספרה 037334158, לאחר שהזהרתי כי עלי להצהיר אמת אחרת אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני עושה תצהיר זה בתמיכה להתנגדות עצמית המוגשת לתכנית 101-0681288.
2. התכנית הוגשה על ידי חברת אם. או. אפשטיין בע"מ, ח.פ. 516544996. החברה היא בעלת רוב הקרקע הכלולה בתחום התכנית.
3. אני משמש כמנכ"ל ומורשה חתימה בחברה.
4. אני מצהיר שהחתימה להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אילן רוזנטל

22/2/24
אני הח"מ, עו"ד _____, מ.ר. _____, היצירה 3, בית שאן, קומה 17, רמת-ג.
הודיה יגר שנקולבסקי, עו"ד
מ.ר. 76442
היצירה 3, בית שאן, קומה 17, רמת-ג.
אמת וחתימה
מאשר/ת כי ביום _____
התייצב בפניי מר אילן רוזנטל, נושא תעודת זהות שמספרה 037334158, ולאחר שהזהרתי אותו כי עליו להצהיר אמת אחרת יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר נכונות הצהרתו לעיל וחתם עליה בפניי.

חתימה וחותמת עו"ד
הודיה יגר שנקולבסקי, עו"ד
מ.ר. 76442
היצירה 3, בית שאן, קומה 17, רמת-ג.



אריה לסמן - מנהל צוות שמאות מקרקעין |
משפטן M.B.A | LL.B במנהע"ס
אושרת סולימני - שמאית מקרקעין B.A בכלכלה
אילה מלכא - שמאית מקרקעין B.A בכלכלה
מירי אלתר - מתמחה בשמאות מקרקעין B.A במנהע"ס
עופר נד קורש - בוגר התמחות M.E.D במדעי המחשב
מיישי לפה - מתמחה בשמאות מקרקעין B.A בכלכלה

יהונתן חן - מנהל צוות שמאות מקרקעין B.A במנהע"ס
תומר גולן - שמאי מקרקעין M.B.A במנהע"ס
אסף לוי - שמאי מקרקעין B.A בכלכלה
עידו גבאי - מתמחה בשמאות מקרקעין B.A במנהע"ס
יוכבד חרדיס - מנהלת אדמיניסטרטיבית
גיא גוב-ארי - מנהל תחום משכנתאות ופרויקטים

אופיר גבאי - מנהל צוות שמאות מקרקעין וליאור
רוני דוד - שמאי מקרקעין B.A בכלכלה ומנהע"ס
דוד הקלמן - שמאי מקרקעין M.B.A במנהע"ס
ארי מנדלקורן - שמאי מקרקעין M.B.A במנהע"ס
ביני בויס - שמאי מקרקעין M.B.A במנהע"ס
יהודה שטיינברג - בוגר התמחות בשמאות M.B.A במנהע"ס
עמית נואמה - מתמחה בשמאות מקרקעין B.A בכלכלה

חוות דעת מבוססת הנחה

בחינת כדאיות כלכלית (דוח 0)

פרויקט משולב למסחר, מגורים ומלונאות ברחוב יעקב נחום אפשטיין 5, ירושלים

חלקות 112-113 וחלקי חלקות 41 ו- 43 בגוש 30343

תכנית בנין עיר בהכנה מס' 101-0681288 ('מתחם אפשטיין')



אדר א' תשפ"ד
פברואר 2024

הגן הטכנולוגי מלחה בנין ארז (1) כניסה ב' קומה 3 / רחוב אגודת ספורט הכועל 2, ירושלים 96951021

טל': 077-3510054 | פקס: 077-3510056 | Gayaniv9@walla.com

Jerusalem Technology Park- Agudat Hasport Hapoel st. Malha, Jerusalem 9695102 1 (building No. 1 Entrance "B", 3rd floor)

Tel: +972-77-3510054 | Fax: +972-77-3510056 | Gayaniv9@walla.com



בס"ד

י"ט אדר א' תשפ"ד
28.02.2024לכבוד
חברת 'אס.או אפשטיין בע"מ'
באמצעות מר אילן רוזנטל
ירושלים

א.נ.

הנדון: חוות דעת מבוססת הנחה – בחינת כדאיות כלכלית (דוח 0)

פרויקט משולב למסחר, מגורים ומלונאות ברחוב יעקב נחום אפשטיין 5, ירושלים

חלקות 112-113 וחלקי חלקות 41 ו-43 בגוש 30343

תכנית בנין עיר בהכנה מס' 101-0681288 ('מתחם אפשטיין')

1. מטרת חוות הדעת:

נתבקשתי על-ידכם לבחון את הכדאיות הכלכלית של פרויקט בניה מתוכנן, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' 101-0681288, המצויה נכון למועד הקובע בשלבים של קידום למתן תוקף¹ (מונה תדפיס הוראות 62 ומונה תדפיס תשריט 37). לבקשתכם, התחשיב להלן יערך ב-3 חלופות כדלהלן:

חלופה א' – בהתאם להוראות ומסמכי התכנית.

חלופה ב' – לפיה עלות בניית מבנה הציבור בתא שטח מס' 2 לא תושת על היזם.

חלופה ג' – בהתאם להוראות ומסמכי התכנית תוך תוספת מרפסות וזכויות בניה.

שווי הנכס על-פי חוות דעת זו מבטא את התמורה הסבירה הצפויה במקרה של מוכר מרצון וקונה מתנאי שוק חופשי, תוך ידיעה רחבה של שני הצדדים על פרטי המקרקעין ותנאיו, כאשר אינם פועלים תחת לחץ וכאשר הנכס ריק, פנוי חופשי מכל חוב, מחזיק ושעבוד נכון למועד הקובע.

יובהר כי נכון למועד הקובע לחוות הדעת, מדינת ישראל מצויה בעצומה של מלחמה (מלחמת 'חרבות ברזל') ומתוך כך הוכרז על מצב מיוחד בעורף החל מיום 07.10.2023. לפיכך, נכון למועד הוצאת חוות הדעת מצוי המשק הישראלי במצב של אי וודאות וסיכון.

חוות הדעת מבוססת הנחה על-פי תקן מס' 1 של מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית - "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לסוגיה", מתאריך 11.2006.

2. תאריך הביקור בנכס:

נערכו ביקור בנכס ובסביבתו בתאריך 14.02.2024 ע"י רועי דוד, שמאי מקרקעין ממושרדי.

3. המועד הקובע לחוות הדעת:

המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד הביקור בנכס, דהיינו 14.02.2023.

¹ התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 29.12.2023 ובמסגרת י.פ. מס' 11982, מיום 09.01.2024 עמוד 2 מתוך 25



4. פרטי זיהוי הנכס:

גוש	: 30343.
חלקות בשלמות	: 112 ו- 113.
חלקי חלקות	: 41 ו- 43.
שטח המתחם	: 7,323 מ"ר.
כתובת	: רחוב יעקב נחום אפשטיין 5, שכונת קריית יובל, ירושלים.
מהות הנכס	: מתחם קרקע בתחומו בנוי מבנה ותיק המשמש כמבנה ציבור.
הזכויות בנכס	: בעלות.

5. תיאור הסביבה והנכס:

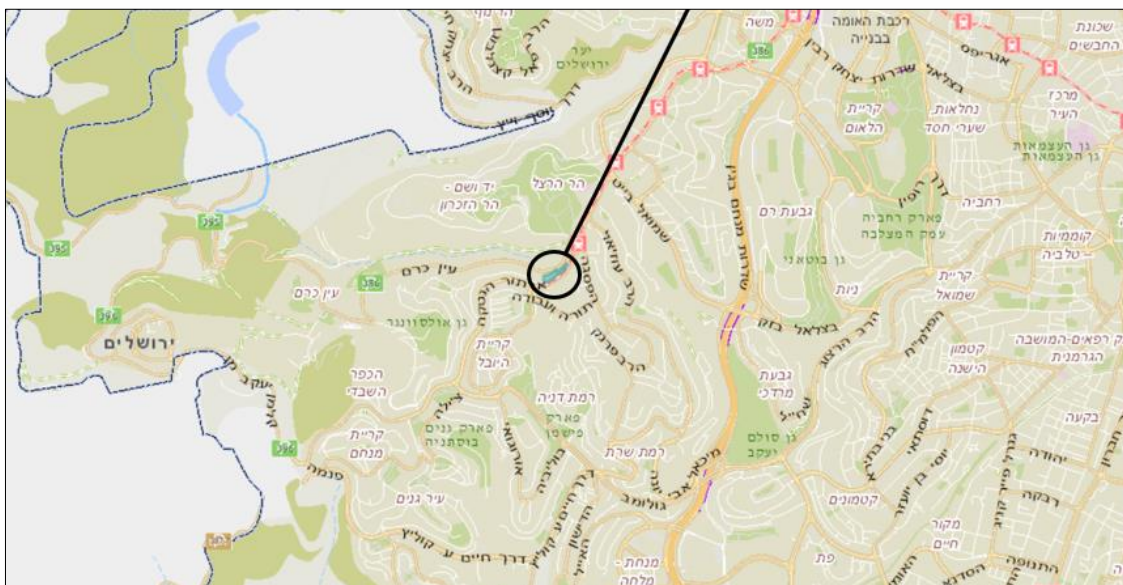
5.1. תיאור הסביבה

הנכס שבנדון מהווה מתחם קרקע הרשום בפנקסי המקרקעין כחלקות 112 ו- 113 וחלקי חלקות מס' 41 ו- 43 בגוש 30343, בתחומן בנוי מבנה ותיק המשמש כמבנה ציבור (גני ילדים, ת"ת ותיכון), הידוע בכתובת העירונית רחוב יעקב נחום אפשטיין 5, שכונת קריית יובל, ירושלים.

שכונת קריית יובל ממוקמת במערב העיר ירושלים, בסמיכות לשכונות רמת דניה, בית וגן, קריית מנחם ועיר גנים. הבינוי בשכונה מעורב וכולל בניה רוויה לצד בינוי צמוד קרקע. השכונה כוללת שירותים מלאים הכוללים מבני קהילה, מוסדות חינוך, מבני ציבור ושטחי מסחר. בשנים האחרונות נהנית השכונה מתנופת בניה ופיתוח של פרויקטים חדשים למגורים ושימושים מעורבים, הן במסגרת של 'פינוי – בינוי' והן במסגרת של תמ"א 38.

הפיתוח הסביבתי והתשתיות ברמה מלאה. באזור ניכרת מצוקת חניה.

איתור המתחם על רקע מפת הסביבה (מערכת ה-GIS, אתר עיריית ירושלים)



עמוד 3 מתוך 25

הגן הטכנולוגי מלחה בנין ארז (1) כניסה ב' קומה 3 / רחוב אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים 96951021

טל': 077-3510054 | פקס: 077-3510056 | Gayaniv9@walla.com

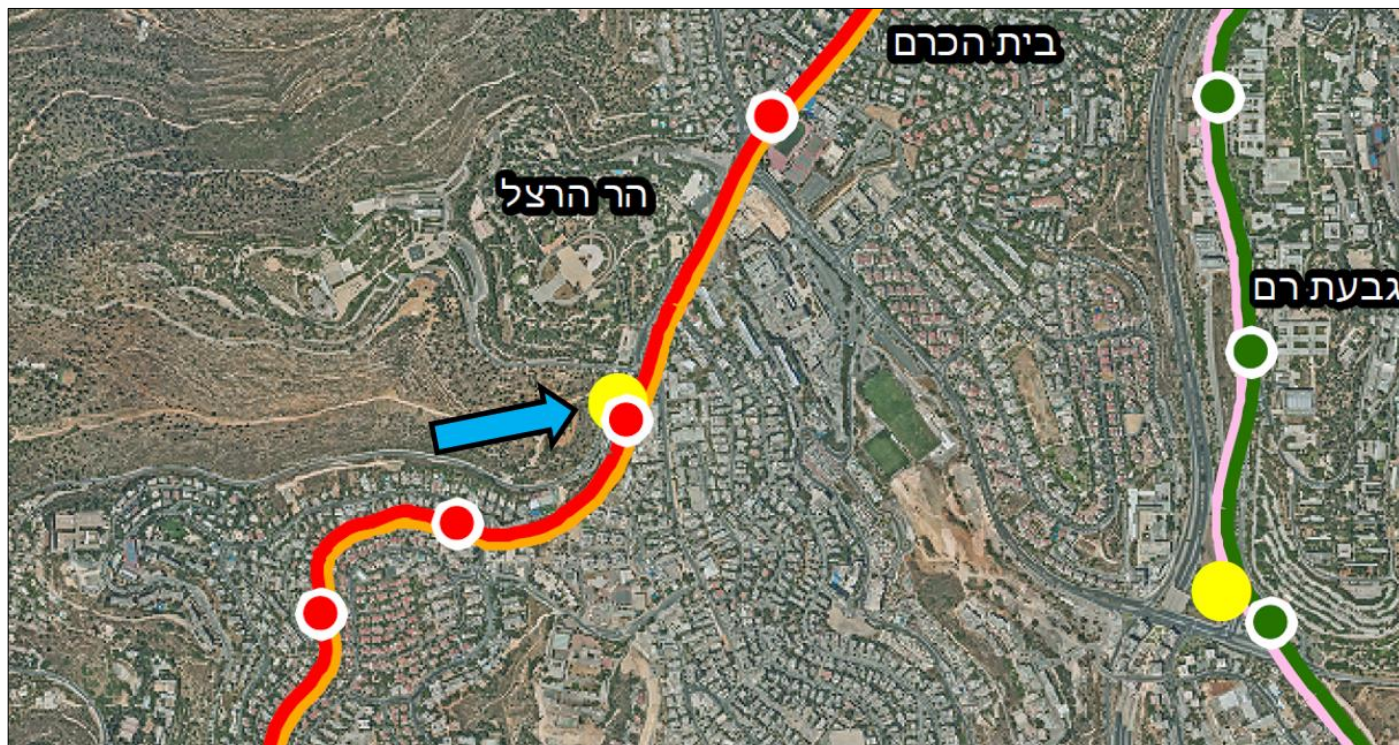
Jerusalem Technology Park- Agudat Hasport Hapoel st. Malha, Jerusalem 9695102 1 (building No. 1 Entrance "B", 3rd floor)

Tel: +972-77-3510054 | Fax: +972-77-3510056 | Gayaniv9@walla.com



תוואי הרכבת הקלה (הפועלת מזה מס' שנים בירושלים), 'הקו האדום' עובר בצמידות מדרום למתחם, כאשר בהמשך עתיד לפעול במיקום זה גם 'הקו הכתום'.

איתור סביבת הנכס ע"ג מפת קווי הרכבת הקלה



5.2. תיאור המתחם

המתחם שבנדון מורכב ממספר חלקות וחלקי חלקות (כאשר בהתאם להוראות תכנית 101-0681288 מתוכננת פרצלציה חדשה). למתחם חזית דרומית הפונה לרחוב ארתור הנטקה וחזית מערבית לכיוון רחוב יעקב נחום אפשטיין. פני הקרקע כוללים **שיפוע חד** היורד מכיוון דרום לכיוון צפון.

גבולות המתחם:

מצפון	: נחל עין כרם ובהמשכו יער ירושלים.
ממזרח	: שטח קרקע לא מפותח.
מדרום	: רחוב ארתור הנטקה.
ממערב	: רחוב יעקב נחום אפשטיין.



איתור המתחם ע"ג מערכת GIS, אתר עיריית ירושלים



בגבולות המתחם (בתחום חלקה 43) בנוי מבנה בבינוי של 7 קומות כאשר בשל השיפוע בקרקע, 4 קומות הינן במפלס רחוב אפשטיין ו- 3 קומות ממוקמות מתחת למפלס הרחוב. נכון למועד הקובע, משמש המבנה לצרכי ציבור וכולל גני ילדים, ת"ת ותיכון. שטחו הבנוי של המבנה, בהתאם למסמכי הבית המשותף, הינו כ- 5,386 מ"ר². נכון למועד הקובע מושכר המבנה בשלמותו לעיריית ירושלים.

איתור המתחם והמבנה ע"ג תצ"א תלת מימד, אתר עיריית ירושלים



² יצוין כי היתר הבניה ביחס למבנה לא אותר בארכיב עיריית ירושלים. יחד עם זאת אותר היתר להריסת המבנה (יפורט להלן) במסגרתו צוין השטח הבנוי.

עמוד 5 מתוך 25

הגן הטכנולוגי מלחה בנין ארז (1) כניסה ב' קומה 3 / רחוב אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים 96951021

טל': 077-3510054 | פקס: 077-3510056 | Gayaniv9@walla.com

Jerusalem Technology Park- Agudat Hasport Hapoel st. Malha, Jerusalem 9695102 1 (building No. 1 Entrance "B", 3rd floor)

Tel: +972-77-3510054 | Fax: +972-77-3510056 | Gayaniv9@walla.com



6. הזכויות במקרקעין:

חלקה	שטח חלקה רשום (מ"ר)	פנקס	בעלות רשומה ע"ש	הערות
113	684	זכויות	קרן קיימת לישראל	
112	1,021	זכויות	עיריית ירושלים	
43	6,381	בתים משותפים	חברת אס.או אפשטיין בע"מ	הנכס כולל 30 תתי חלקות הרשומות כ"תאים", כולם בבעלות החברה
41	259	זכויות	קרן קיימת לישראל	

הסכם שכירות

בהתאם להסכם שכירות חתום מיום 29.07.2018 עולה כי המבנה מושכר בשלמותו לעיריית ירושלים למטרת הפעלת מוסדות חינוך ו/או קהילה ו/או למטרות ציבוריות אחרות, לתקופה של 10 שנים וזאת בתמורה לדמי שכירות בסכום של 3,221,600 ₪ לשנה בתוספת מע"מ (בהצמדה למדד המחירים לצרכן).

הערות:

חוות דעת זו איננה עוסקת בשאלות משפטיות, אינה מהווה חוות דעת משפטית ואיננה באה לקבוע דבר באשר לזכויות או חובות של צד זה או אחר, לרבות הזכויות הקנייניות ועניינה כמפורט בסעיף 1 לעיל בלבד. המידע והרקע המשפטי המפורט בפרק זה מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד וכהנחה לצורך הערכה בלבד. ככל הנדרש לצורך בירור מצב משפטי ברמה מחייבת, יש לקבל חוות דעת עו"ד מוסמך.

7. נתוני התכנון:

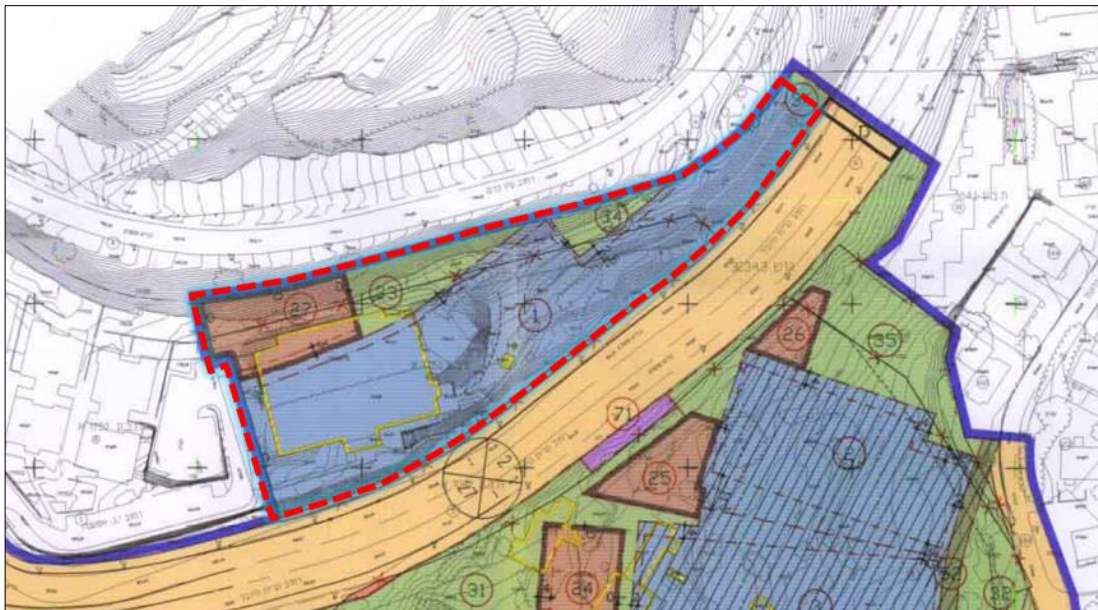
בהתאם לבדיקה שנערכה במערכות המידע באתר עיריית ירושלים, מחלקות רישוי, תכנון ומידע, נמצא כי במתחם חלה התכנית הבאה:

- **תכנית בנין עיר מס' 5117/במ** פורסמה למתן תוקף ביום 24.10.1997, במסגרת י.פ. 4577. התכנית חלה בשטח של כ- 100 דונם בשטח בין הרחובות עין כרם, ישראל זנגוויל, תורה ועבודה, אליעזר ברגמן וסביבתם. מטרת התכנית הינה שינוי בייעודי הקרקע (על-בסיס דרכים קיימות), יצירת רקמה עירונית תוך תוספת זכויות בניה לטובת שימושי מגורים, מוסדות ושטחי ציבור תוך הריסת מבנים ישנים ואיחוד וחלוקה מחדש. התכנית מסמנת את המבנה בתחום המתחם להריסה, ומסווגת את המתחם שבנדון בייעודי קרקע כדלקמן:
 - חלקה 113 ביעוד של שטח ציבורי פתוח – מגרש מס' 33.
 - חלקה 112 ביעוד של בניין ציבור – מגרש מס' 27.
 - חלקה 43 ביעוד של אזור מגורים 2 – מגרש מס' 1.
 - חלקה 41 ביעוד של שטח ציבורי פתוח – מגרש מס' 34.
 - **בתחום מגרש מס' 1 (חלקה 43)** תותר הקמה של **82 יח"ד** בשטח עיקרי של 8,000 מ"ר. בהתאם לנספח הבינוי מוצע תמהיל של 16 בנייני מגורים בבינוי של 2-3 קומות.
 - **בתחום מגרש מס' 27 (חלקה 112)** מוצע הקמת גן ילדים ובית כנסת, בהיקף בינוי (מירבי) בשיעור של 100% משטח החלקה.
 - **בתחום מגרש מס' 33 (חלקה 113)** יפותח שטח ציבורי פתוח ע"י וע"ח היזם של מבני המגורים.
 - **בתחום מגרש מס' 34 (חלקה 41)** יפותח שטח ציבורי פתוח ע"י וע"ח היזם של מבני המגורים.

עמוד 6 מתוך 25



תשריט תכנית במ/5117 ואיתור המתחם



• היתר בניה מס' 52063

ביום 22.02.2004 הופק היתר הבניה הנדון, במסגרת תיק בנין מס' 2001/97.

מהות היתר הבניה: הקמת 7 בנייני מגורים חדשים עבור 56 יח"ד.

במסגרת היתר הבניה הנדון אושרה הריסת המבנה שבתחום חלקה 43 והקמת 7 בנייני מגורים חדשים עבור 56 יח"ד.

יצוין כי היתר הבניה לא מומש בפועל.

• היתר בניה מס' 107223

ביום 14.07.2014 הופק היתר הבניה הנדון, במסגרת תיק בנין מס' 2012/254.

מהות היתר הבניה: הריסת מבנה קיים בתחום חלקה 43 והריסת גדרות.

במסגרת היתר הבניה אושרה הריסת המבנה שבתחום חלקה 43.

יצוין כי היתר הבניה לא מומש בפועל.

• היתר בניה מס' 109381

ביום 23.12.2015 הופק היתר הבניה הנדון, במסגרת תיק בנין מס' 2012/254.01.

מהות היתר הבניה: חידוש היתר בניה מס' 107223.

יצוין כי היתר הבניה לא מומש בפועל.



• תכנית בנין עיר (בהכנה) מס' 101-0681288

נכון למועד עריכת חו"ד, מצויה בהכנה תכנית בנין עיר מס' 101-0681288.³ התכנית חלה בשטח של כ- 7.323 דונם, במתחם הנדון, ומציעה פרויקט בעירוב שימושים למסחר, מלונאות, מגורים, מבנה ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. במסגרת התכנית מוצעת הריסת המבנה הבנוי בתחום חלקה 43 ויצירת כיכר עירונית רחבת ידיים, תוך הפרשת קרקע לצרכי ציבור (במסגרת איחוד וחלוקה). התכנית מציעה הקמת מבנה מגורים בן 42 קומות עם שטח למסחר בקומת הקרקע, עבור 240 יח"ד.

התכנית מחלקת את המתחם ל- 5 מגרשים חדשים כדלקמן:

- מגרש מס' 1 ביעוד של מגורים, מסחר ותיירות.
- מגרש מס' 2 ביעוד של מבנים ומוסדות ציבור.
- מגרש מס' 3 ביעוד של שטח ציבורי פתוח.
- מגרש מס' 4 ביעוד של דרך.
- מגרש מס' 5 ביעוד של שטח ציבורי פתוח.

תשריט תכנית בהכנה מס' 101-0681288



³ התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 29.12.2023 ובמסגרת י.פ. מס' 11982, מיום 09.01.2024 (מונה תדפיס הוראות מס' 62 ומונה תדפיס תשריט מס' 37).



היקף שטחי הבניה המוצעים (עיקרי ושירות) במגרש מס' 1:

שטחי בניה למסחר	: כ- 300 מ"ר.
שטחי בניה למלונאות	: כ- 11,580 מ"ר.
שטחי בניה למגורים	: כ- 30,000 מ"ר, עבור 240 יח"ד.
שטח חניון ואחסנה תת"ק	: כ- 12,361 מ"ר (כולל שטח חניה תת"ק עבור תא שטח מס' 2).

היקף שטחי הבניה המוצעים (עיקרי ושירות) במגרש מס' 2:

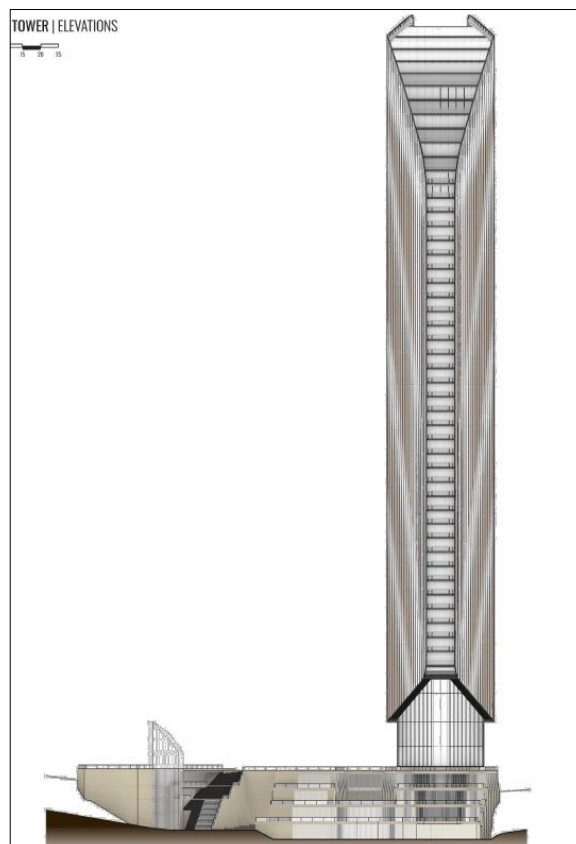
שטחי בניה למבנה ציבור	: 4,150 מ"ר.
שטח שירות תת"ק למבנה ציבור	: 2,961 מ"ר.

ביצוע התכנית (סעיף 7 להוראות התכנית):

התנאים לקבלת היתר אכלוס (טופס 4) למגורים הינם:

1. השלמת הפיתוח בהתאם לתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב שאושרה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. השלמת בניית המבנה הציבורי (ברמת מעטפת).
3. השלמת בניית מבנה המלונאות (ברמת מעטפת).

הדמיית הפרויקט (נספח חזיתות, חזית דרומית)



עמוד 9 מתוך 25

**הערה:**

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת אדריכלית. המידע והרקע התכנוני המפורט בפרק זה מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד וכהנחה לצורך הערכה בלבד על בסיס המידע בעיריית ירושלים. ככל הנדרש לצורך קבלת מידע תכנוני מוסמך לרבות מידע לצרכי תכנון, יש לפנות בכתב למוסדות התכנון בלבד.

8. גישות השומה המקובלות, עקרונות, גורמים ושיקולים במסגרת חוות הדעת:**8.1. קיימות שלוש גישות שומה עיקריות מקובלות להערכת נכס מקרקעין:**

גישת ההשוואה (העסקאות):

גישה זו מבוססת על אומדן שווי השוק של נכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים דומים במיקומם, אופיים, שטחם, חלוקתם הפנימית, סטנדרט הבניה, מידת הסחירות ויתר גורמים רלוונטיים. האומדן מתבצע על-ידי התאמת מכלול הגורמים בנכסי ההשוואה לנכס הנישום. לעיתים, במידת הצורך, כביקורת לגישת ההשוואה ניתן להשתמש בשיטת החילוץ. דהיינו, חילוץ מרכיבי שווי מ"ר קרקע משווי מ"ר בנוי בניכוי פיתוח ממוצע למ"ר, עלות בניה ממוצעת למ"ר ורווח יזמי מקובל. כך מתקבל שווי של מ"ר קרקע מבונה.

גישת העלויות, (השווי הפיזי):

גישה זו קובעת כי הנכס יוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, על-פי יישום עקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע בתוספת עלות ההקמה והייזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון.

גישת היוון ההכנסות:

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על-ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס תוך גילום מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים.

בדיקת הכדאיות הכלכלית נבחנה בעיקר ע"י שימוש ויישום גישת ההשוואה שהינה הגישה המועדפת.

בנוסף הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות הבאים:

עקרון הביקוש וההיצע:

שווי של נכס מתגבש עם התלכדותם של גורמי הביקוש עם גורמי ההיצע. כל עוד שההיצע נמוך ביחס לביקוש, הרי שניתן להגיע לרמות מחירים גבוהות יותר משווי של הנכס ולהפך.

עקרון התחלופה:

ראיית מכלול ההשקעות הקיימות בזמן נתון בעיניו של רוכש פוטנציאלי. הרוכש בוחן האם הנכס הספציפי מהווה אלטרנטיבה כדאית ביחס לשאר הנכסים הקיימים באותו זמן נתון.

עקרון התחרות:

באם הנכס מהווה נכס בר תחרות ביחס לדרישות השוק בסביבת הנכס.

עקרון ההתאמה:

שווי של נכס מתגבש כאשר מאפייני הנכס תואמים את הביקושים הקיימים בסביבה הרלוונטית לזמן נתון. לדוגמא, צפיפות דיור, מעלית, רמת גימור, חלוקה פנימית, שטח ואפשרויות השימוש החוקיים, תכנוניים ופיזיים בנכס.



8.2. גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

- א. מיקום המתחם הנדון ברחוב יעקב נחום אפשטיין 5, שכונת קריית יובל, ירושלים. אופי האזור ורמת הפיתוח.
- ב. שטחה של המתחם שהינו כ- 7.323 דונם, צורתו, מידותיו, הטופוגרפיה בתחומו.
- ג. נתוני התכנון החלים בתחום המתחם והחלוקה המוצעת לפי תכנית 101-0681288 לתאי שטח, שטחי ציבור וכיו"ב.
- ד. העובדה כי לדירות המגורים בפרויקט לא מתוכננות מרפסות.
- ה. אומדן ההכנסות להלן הינו בהתאם לרמת הביקוש והמחירים בסביבת הנכס הן לדירות והן ליחידות מסחר ושטחי מלונאות, וכן שומות מכריעות לפי תיקון 84 לחוק התו"ב נכון למועד הקובע, הכל תוך התאמות נדרשות כגון מיקום, אופי בניין, זמן וכיו"ב.
- ו. עלויות הבניה הישירות בהתבסס על מחירון 'דקל' לענף הבניה, בהתאמות הנדרשות. עלויות הבניה העקיפות בהתאם לקווים מנחים (פרק י"ח, עדכון מס' 1 ממועד 01.2020) ולמקובלות שמאיות.
- ז. חוות הדעת תיערך ב- 3 חלופות:
 - חלופה א' – בהתאם להוראות ומסמכי התכנית.
 - חלופה ב' – לפיה עלות בניית מבנה הציבור בתא שטח מס' 2 לא תושת על היזם.
 - חלופה ג' – בהתאם להוראות ומסמכי התכנית תוך תוספת מרפסות וזכויות בניה.
- ח. הזכויות במקרקעין - בעלות.
- ט. חוות הדעת מבוססת הנחה על-פי תקן מס' 1 של מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית – "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לסוגיה", מתאריך 11.2006.
- י. חוות הדעת מתייחסת לשווי זכות הבעלות של הנכס הנדון כאשר הוא ריק, פנוי ומשוחרר מכל חוב, שעבוד או התחייבות לצד ג'.
- יא. בהתאם לתקן 11 א' לתקינה השמאית, השווי להלן אינו כולל מע"מ.
- יב. עקב המצב השורר במדינה ולנוכח הכרזת ממשלת ישראל על מצב מיוחד בעורף החל מיום 07.10.2023, חוות דעת זו מופקת בעיצומה של מלחמה המתרחשת בגבולות המדינה. לפיכך המשק מצוי במצב של אי וודאות וסיכון שכן למלחמה צפויות להיות השפעות והשלכות, בין היתר כלכליות, על כלל ענפי המשק ועל סקטור הנדל"ן בפרט. התארכות המלחמה וחוסר זמינות ואף העדר כוח אדם וסחורות תביא להתארכות לוחות הזמנים לביצוע ולדבר תהיה השפעה ישירה על עלויות המימון של הפרויקט כמו גם על רמת הביקושים בתקופה זו. נכון למועד הקובע לחוות הדעת לא ניתן לאמוד את השפעת המלחמה.