Afik, Ettinger & Co. - Advocates
אפיק, אטינגר ושות' - עורכי דין

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

***Shalhevet Rubin**, Advocate (Adviser)*

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

שלהבת רובין, עורכת דין (יועצת)

ירושלים, י"ח סיון תשפ"ד
24 יוני 2024

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים
שלומציון 1, בניין ג'נרלי
ירושלים

במסירה אישית + דוא"ל

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-0838490 "מתחם כרמית - הקמת מתחם מגורים, מלונאות, מבני ציבור ופארק, קריית יובל"

מוגשת בזה התנגדות לתכנית שבנדון (להלן – "**התכנית**" או "**התכנית המופקדת**"), בשם **ועד תושבי עין כרם**, מספר עמותה 580122844 (להלן – "**ועד עין כרם**" או "**המתנגדים**").

ועד עין כרם יטען כי מדובר בתכנית שערורייתית שכלל לא הייתה צריכה לבוא לעולם, המבוססת על הנחות יסוד שגויות ומעוותות מן היסוד, וכי תקנתה היחידה היא דחייה על הסף.

בין היתר יטען הוועד כי בהחלטותיה על הפקדת התכנית נתפסה הוועדה המחוזית הנכבדה לטעות משפטית ועובדתית קשה וחמורה, כאילו מדובר באזור שכבר מיועד לאזור מגורים, בעוד שעפ"י המצב הסטטוטורי המאושר ההיפך הוא הנכון, ולמעשה מדובר באתר טבע עירוני לפי תכנית המתאר לטבע עירוני (ולמותר לציין שתכנית המתאר שאושרה לפני כשלוש וחצי שנים גוברת על מסמך המדיניות הלא סטטוטורי ולא עדכני, המכונה "תכנית 2000"). הוועדה אישרה להפקיד את התכנית המציעה בינוי מאסיבי, תוך התעלמות מהמסמכים הסביבתיים של התכנית המופקדת עצמה אשר דירגו את אותם שטחים ברמת ערכיות אקולוגית ונופית גבוהה/ בינונית גבוהה - בניגוד מוחלט להוראותיה המפורשות של תכנית המתאר לטבע עירוני.

זאת ועוד: התכנית מבוססת על מצגי שווא כאילו היא "מפרישה" שטחים לציבור, בעוד שלמעשה היא גוזלת ממנו שטחים, שכן במצב המאושר (קודם תכנית המתאר לטבע עירוני) כל שטח התכנית מיועד למוסד ציבורי ו/או לשטח פתוח, וכל זאת אף בניגוד מוחלט לאותה מדיניות תכנית 2000 שהוועדה מתיימרת להסתמך עליה.

רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט: website: www.aaadv.co.il 10 Hilel st., Jerusalem, Israel
טל': 02-6230023 פקס': 02-6230022 Tel. 02-6230023 Fax. 02-6230022

אם לא די בכך, הוועדה יצאה מנקודת הנחה מוטעית, לפיה מדובר כביכול בתכנית "התחדשות עירונית", בעוד שלמעשה לא זו בלבד שהתכנית אינה כזו, היא דווקא פוגעת בתכניות ההתחדשות העירונית שאושרו או מצויות בהליכים סטטוטוריים בסביבת התכנית.

התכנית אף עומדת בניגוד מוחלט למדיניותן רבת השנים של רשויות התכנון – לשימור אגנה הנופי של עין כרם כולל מתחם כרמית.

זאת ועוד: התכנית הוגשה תוך בחינה חסרה ולעיתים ללא בחינה כלל של השלכותיה החמורות, בהיבטי סביבה ואקולוגיה, נגר וניקוז, תנועה ותחבורה, תשתיות, ועוד.

הפגמים בתכנית ובהחלטות הוועדה המחוזית על הפקדתה הינם כה יסודיים, עד שהם יורדים לשורש חוקיותה של התכנית. לפיכך, ועד עין כרם יטען כי החלטות ההפקדה בטלות ומבוטלות, ודין התכנית להידחות על הסף, משורה של טעמים שיפורטו להלן, ובין היתר: היעדר תסקיר השפעה על הסביבה בניגוד לתקנות; סתירות להוראות תכנית המתאר לטבע עירוני; הפרה מוחלטת של התנאים להפקדה שהציבה רשות המים בניגוד להוראות תמ"א 1; סטיה שלא כדין ממדיניות הוועדה עצמה ביחס לשינוי יעוד של שטחי ציבור וביחס לבניה לגובה שלא בקו רכס, ועוד

בנוסף ולחלופין ולשם הזהירות, יטען הוועד, כי דין התכנית להידחות לגופה מכל נימוקי הסף ומנימוקים נוספים.

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

כל טענות הסף ישמשו לחלופין גם כטענות כנגד התכנית לגופה.

על ועד עין כרם, התכנית המופקדת ותמצית טענות ההתנגדות

1. ועד תושבי עין כרם הינו הוועד הנבחר של תושבי עין כרם והגוף המייצג של התושבים אל מול הרשויות השונות. הועד נבחר בהליך בחירות דמוקרטיות, מפוקח על ידי ועדת ביקורת המתקיים אחת לכ-4 שנים או על פי הצורך. הועד הנוכחי נבחר בנובמבר 2022 בבחירות בהן הצביעו יותר מ-600 תושבים. חברים בוועד 7 חברים המייצגים את מגוון האוכלוסיות והקהילות המתגוררות בעין כרם.
אוכלוסיית עין כרם מונה כ-3,500 תושבים: כ-2,000 תושבים רשומים ובנוסף כ-1,500 שוכרי דירות שאינם רשומים.

מטרתו של ועד עין כרם לייצג את התושבים בכל ההיבטים השונים הקשורים לשימור ופיתוח המרחב, שמירה על לכידות חברתית, יצירת מערכים שונים כגון מערך חירום ותמיכה ועוד. מתוך כך הוועד פועל בשיתוף פעולה עם גורמים כגון עיריית ירושלים, הרשות לפיתוח ירושלים, חברת עדן, מוריה, רשות הניקוז ומינהל קהילתי יובלים.

רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט: website: www.aaadv.co.il 10 Hilel st., Jerusalem, Israel
טל': 02-6230023 פקס': 02-6230022 Tel. 02-6230023 Fax. 02-6230022

2. התכנית המופקדת מציעה בינוי גרנדיוזי, של 342,436 מ"ר[1], בארבעה מגדלי מגורים בגובה של 29 קומות[2], ובנוסף שני מבנים בני 10 ו-9 קומות למלונאות, מבני ציבור מאסיביים וכ-5,150 מ"ר מסחר. **כל זאת, תוך שינוי יעוד שערורייתי וחסר תקדים – מייעודים של בניין ציבורי (בחלק המזרחי) ושטח חקלאי (בחלק המערבי)**.

3. אם לא די בכך – **כל** שטח התכנית בו מוצע אותו בינוי עצום מימדים, מהווה **אתר טבע עירוני "כרמית" (מס' 119)**, על-פי תכנית מס' 101-0292870 תכנית מתאר טבע עירוני ירושלים (להלן – **"תכנית המתאר לטבע עירוני"**).

כפי שנראה להלן, בתכנית האב שהיוותה את הבסיס לתכנית המתאר, **אתר כרמית מדורג 47 מתוך 151 אתרים (ו-151 אתרים בתכנית המתאר), כלומר בשליש העליון, וגבוה יותר מאתרי טבע עירוני ידועים ומוכרים, וביניהם: נחל חרת (48), עמק הצבאים (49), עין יעל (52), הר הרצל (56), גיא בן הינום (61), יער גילה (68), חורשת הירח (77), גן סאקר (81), גבעת התנ"ך (90), ועוד**.

4. חמור מכך: לפי הנספחים הסביבתיים של התכנית המופקדת עצמה, הבינוי מוצע בשטחים שדורגו **בערכיות נופית אקולוגית גבוהה ובינונית גבוהה**, כדלקמן:

א. בנייני המגורים (בתאי שטח 101-104) מוצעים בחלק המזרחי של התכנית, **על חשבון חורשת עצים**, שבנספח הניתוח הנופי של התכנית (נספח 11.2) (להלן – **"הנספח הנופי"**) נקבע שרמת ערכיותו הנופית **גבוהה** (ואפילו בסקר הטבע העירוני נספח 12 של התכנית, שבאופן פגום המעיט בערכיות השטחים, הוא דורג ברמת ערכיות **בינונית גבוהה**).

ב. גם בנייני הציבור המוצעים (בתאי שטח 201 ו-202), יביאו לכריתת חורשות עצים (ממערב למבנים הקיימים), אף זאת בשטח שנקבע לגביו בנספח הנופי שרמת ערכיותו **גבוהה**.

ג. לא פחות חמורה העובדה שאפילו בחלק מהשטח המערבי של התכנית – שבסקר הטבע העירוני של התכנית דורג **ברמת ערכיות גבוהה** – מוצע בינוי מאסיבי, כמפורט להלן:

- בית מלון בן כ-60 חדרים בשטח של 7,560 מ"ר בגובה 9 קומות, מהן 7 מעל הכניסה הקובעת[3] וחניון בן 10 קומות, כולל שטחי מסחר, ספורט ונופש (תא שטח 502);
- מנהרה תת-קרקעית המובילה לבית המלון מתחת לשצ"פ כביכול (תאי שטח 452 ו-423), ובנוסף מתחת למבנה מעליות ציבוריות – והכל תוך כריתת העצים והרס בלתי הפיך של השצ"פים בקטע הזה;

[1] לפי החלוקה הבאה: 181,596 שטח עיקרי, ו-160,840 שטחי שירות. יצוין, שבהתחשב בהוראות הגמישות השונות שבתכנית שטחי הבנייה עשויים עוד לגדול באופן משמעותי.

[2] מתוכם 25 קומות מעל הכניסה הקובעת. ייאמר כבר עתה, שהתכנית מאפשרת אפילו מבנים גבוהים יותר, למעשה ללא הגבלה.

[3] יצוין כבר עתה, שאין הגדרה של הכניסה הקובעת **לכל הבניינים**, מה שעלול לאפשר ליזמים להגביה את הבניינים. על כך ראו בהרחבה להלן בפרק על פגמים במסמכי התכנית.

רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט: website: www.aaadv.co.il 10 Hilel st., Jerusalem, Israel
טל': 02-6230023 פקס': 02-6230022 Tel. 02-6230023 Fax. 02-6230022

- כביש/שביל גישה לבית המלון על חשבון השצ"פ ה"אקסטנסיבי" (תא שטח 423) בשטח המוגדר כ"זיקת הנאה למעבר ברכב".

זאת, בנוסף לשטח הדרומי שסומן בערכיות אקולוגית **בינונית** ובו מוצע בית מלון בן 200 חדרים, בשטח של 17,000 מ"ר בגובה 12 קומות, מהן 8 מעל הכניסה הקובעת, כולל שטחי מסחר, ספורט ונופש (תא שטח 501).

5. **הנה כי כן, התכנית המופקדת דורסת שטחים ערכיים ביותר, תוך התעלמות מוחלטת מתכנית המתאר לטבע עירוני ומהמסמכים הסביבתיים של התכנית המופקדת עצמה**.

6. **התכנית מציעה לשנות את הייעוד משטח לבנייני ציבור (מוסד) עפ"י תכנית 903א' לטובת ייעודים מסחריים – של מגורים, מלונאות ומסחר, תוך גזילת השטח מהציבור (צמצום של 70% משטח הקרקע המיועד למוסדות ציבור במצב המאושר), וזאת באופן חסר תקדים ושערורייתי, ואף בניגוד למדיניות תכנית ירושלים 2000** (להלן – "**תכנית 2000**"). ייאמר כבר עתה, כי לוועדה המחוזית הוצג מצג שווא כאילו התכנית "מפרישה" שטחי ציבור בהיקף חסר תקדים, אלא שכאמור כבר במצב המאושר הייעוד בשטח המזרחי כולו הוא ציבורי, ולפיכך ברור ש-100% משטח זה חייב להישאר בייעוד ציבורי.

טענה זו מקבלת משנה תוקף לנוכח העובדה שהתכנית מתיימרת לשמש כפיתרון לשטחים החומים עבור אלפי יחידות הדיור הכלולות בתכניות ההתחדשות העירונית המקודמות במרחב (כפי שמוצהר בדבר ההסבר של התכנית). אלא שבאותה נשימה התכנית עצמה מוסיפה למעלה מ-1,000 יחידות דיור שאף הן "צורכות" בנייני ציבור, ובכך "גוזלת" את אותם שטחים חומים פוטנציאליים מתכניות ההתחדשות העירונית.

7. המתנגדים יטענו, כי הבינוי עצום המימדים (המצטרף ל"עיר המגדלים" העומדת להיבנות במערב קריית יובל בואכה מתחם כרמית), המגיע ממש עד בתי הכפר הציורי עין כרם ומוחק את השטח הפתוח המפריד בינו לבין שכונת קריית יובל, יגרום לפגיעה קשה בצביונו, ימחק את החיץ הירוק שבין השכונות, יביא ל"בליעתו" של הכפר – המועמד לשמש כאתר מורשת עולמית של אונסק"ו – בתוך שטח מגדלים, ויפגע באופן חמור בניצפותו (כפי שמוכיח נספח הניצפות של התכנית).

8. יודגש, כי בניגוד למצג השווא בשמה של התכנית ("קרית יובל"), במסמכיה ובהחלטות הוועדה הנכבדה – שטח זה אינו מצוי בשכונת קריית יובל אלא בכפר עין כרם, ולמצער בשטח החוצץ בין קריית יובל לעין כרם. כפי שמפורט **בחוות-דעתו של אדריכל יונתן שקד** המצ"ב להתנגדות זו, לאורך השנים מדיניות רשויות התכנון בירושלים הייתה כי יש להקפיד על שימורו של שטח זה.

9. המתנגדים יוסיפו וידגישו, כי בשונה מתכניות למגדלים המקודמות בקרית יובל, התכנית הנדונה **אינה** תכנית להתחדשות עירונית (וגם זאת, בניגוד למצג השווא בדברי ההסבר של התכנית), שכן מדובר בשטח ריק ממגורים, שחלקו משמש לבניין ציבורי וברובו מהווה שטח פתוח.

רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט: website: www.aaadv.co.il 10 Hilel st., Jerusalem, Israel
טל': 02-6230023 פקס': 02-6230022 Tel. 02-6230023 Fax. 02-6230022

10. המתנגדים יטענו, כי **<u>יש לדחות את התכנית על הסף בשל פגמים חמורים ושורשיים שנפלו בתכנית ו/או בהחלטות הוועדה המחוזית על הפקדתה</u>**, כמפורט להלן:

א. **בסקר הטבע העירוני של התכנית (נספח 12) ובמסקנותיו נפלו פגמים מהותיים**, פגמים ש"שורשרו" להחלטת הוועדה המחוזית שאימצה את מסקנותיו ללא כל דיון. בין היתר –

- הסקר המעיט בערכיותם של חלק מהשטחים, בסתירה לנספח סביבתי אחר של התכנית (מסמך 11.2 – ניתוח נופי) ובסתירה לסקר הטבע של תכנית אולסוונגר (בשלב התנגדויות) החלה על השטח הסמוך;
- אפילו בשטחים שדורגו בסקר בערכיות אקולוגית גבוהה (השטח המערבי) או בינונית גבוהה (השטח המזרחי – כאמור, בסתירה לנספח הניתוח הנופי), ממליץ הסקר על בינוי מאסיבי, ללא כל נימוק סביבתי. נראה שכל מטרת הסקר הייתה "להכשיר את השרץ";
- הסקר סותר את הוראות תכנית המתאר לטבע עירוני, ובין היתר בכך שהוא ממליץ על בינוי בשטחים שערכיותם אינה נמוכה, וכן סתירות נוספות.

ב. **בהחלטות הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית נפלו פגמים יסודיים ושורשיים הפוסלים אותן מעיקרן**, וממילא גם את הפקדת התכנית ואת התכנית כולה, ובין היתר:

- הוועדה התעלמה לחלוטין מהעובדה ששטח התכנית מהווה **אתר טבע עירוני לפי תכנית המתאר לטבע עירוני** שהוועדה עצמה אישרה ממש לאחרונה;
- **יתירה מזאת,** הוועדה השתיתה את החלטותיה על **הנחת יסוד שגויה מן היסוד**, לפיה בהתאם למדיניות התכנון של הוועדה המתחם מיועד במלואו למגורים, זאת בהסתמך על מדיניות תכנית 2000 והתעלמה מכך שלפי <u>תכנית המתאר</u> לטבע עירוני, שהיא עצמה אישרה – שכמובן גוברת על המדיניות (הלא עדכנית) של תכנית 2000, המתחם מהווה אתר טבע עירוני, שבכלל אין לבנות בו, למעט באזורים שערכיותם הנופית אקולוגית **נמוכה**;
- **הוועדה התעלמה לחלוטין <u>מהסתירות המהותיות</u> שבין סקר הטבע לבין שניים מהמסמכים הסביבתיים האחרים של התכנית ובינו לבין סקר הטבע של תכנית אולסוונגר;**
- הוועדה לא נתנה את דעתה על הסתירה הפנימית בסקר הטבע העירוני – שהמליץ על בינוי מאסיבי בשטחים שהסקר עצמו דירג בערכיות גבוהה, בינונית-גבוהה ובינונית (ובמיוחד על רקע הסתירות לעומת יתר המסמכים הסביבתיים כמפורט לעיל). אם לא די בכך, הוועדה עצמה הוסיפה בינוי ופיתוח בשטחים שאפילו בסקר הטבע נקבע שערכיותם גבוהה והומלץ שלא לבנות בהם;
- החלטת הוועדה וההליך בפניה מנוגדים להוראות שונות של תכנית המתאר לטבע עירוני, ובכללן **סעיף 4.1.2(ג)(8)** לפיו לא תאושר בניה בשטחים שרמת ערכיותם גבוהה או בינונית, **וסעיף 4.1.2(ב) סיפא** המחייב את מוסד התכנון לדון "**בממצאי הסקר המפורט ובחוות דעתה של מחלקת קיימות בעיריית ירושלים בטרם יאשר את התכנית**

להפקדה". **חמור מכך**, ככל הידוע כלל לא ניתנה חוות-דעת של מחלקת הקיימות ביחס לסקר הטבע, בניגוד מוחלט לתכנית המתאר לטבע עירוני;

- התכנית המופקדת אינה עולה בקנה אחד עם הוראות תמ"א 35;
- הוועדה התעלמה מהעובדה שתכניות ההתחדשות העירונית שאושרו או מצויות בהליכים, מילאו את המחסור ביח"ד.
- הוועדה לא נתנה את דעתה על **הפגמים החמורים בטבלאות ההקצאה והאיזון** מטעם היזם, ובהם הגדלת חלקו של היזם במצב נכנס על חשבון קרן קיימת לישראל, בשיעור של 8.161% משווי התכנית, ולעומת זאת המעיט בשווי הזכויות של היזם במצב יוצא.

ג. דין ההחלטה על הפקדת התכנית וההפקדה עצמה, להידחות גם מהטעם של **אי קבלת תסקיר השפעה על הסביבה כתנאי לדיון בהפקדת התכנית**. זאת, על אף שלפי הדין הייתה חובה לקבל תסקיר השפעה על הסביבה, ובין היתר משום שמדובר **באתר טבע עירוני** עפ"י תכנית מתאר שהוועדה המחוזית עצמה אישרה; שלפי המסמכים הסביבתיים של התכנית עצמה, מרבית השטח המיועד לבינוי מדורג ברמת ערכיות גבוהה או בינונית גבוהה, ומנימוקים נוספים. יתירה מזאת: הנימוקים של היועץ הסביבתי של הוועדה לאי הגשת תסקיר, והחלטת הוועדה שאימצה את עמדתו, מופרכים מיסודם ובלתי סבירים באופן קיצוני.

ד. התכנית אף סותרת את מדיניות תכנית 2000 ותכנית האב יובלים גנים, הן לעניין השמירה על אגן עין כרם, הן לעניין החובה לערוך **תכנון כולל** בשטח טרם עריכת תכניות מפורטות, **הן לעניין הדרישה לנימוקים מיוחדים כאשר מבקשים לשנות את ייעודו של שטח ציבורי; והן לעניין מדיניות הבניה לגובה – האיסור לבנות בניינים בני 18 קומות ויותר שלא בקו רכס**.

ה. ההחלטה על הפקדת התכנית והתכנית כולה בטלות ומבוטלות אף בשל **הסתירה לתמ"א 1** אשר קבעה את שטח התכנית המופקדת כבעל "**חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום**". ביחס לשטח זה חייבה התמ"א כתנאי להפקדת תכנית מפורטת ששטחה עולה על 100 דונם – היוועצות עם רשות המים, ובנוסף חייבה אישור רשות הניקוז לנספח ניהול מי נגר. **בענייננו, לא נתקבלה התייחסות רשות הניקוז, והתכנית הופקדה בניגוד לדרישות רשות המים כתנאי להפקדה**.

ו. **תנועה ותחבורה**: מסמך בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת) שהוגש במסגרת התכנית (נספח 2.4) אף הוא פגום מיסודו, שכן הוא מתייחס אך ורק לגידול בתנועה כתוצאה מתכנית כרמית, **בהתעלם מהאפקט המצרפי של כל תכניות ההתחדשות העירונית במערב קריית יובל בואכה מתחם כרמית, נוסף על תכנית מכללות צה"ל המאושרת**. עם זאת, גם לו היינו מתעלמים מכלל התכניות המקודמות בסביבה, בניגוד לנדרש, **גם אז הצמתים האמורים יהיו בכשל**, כמפורט בחוות-דעתה המצ"ב של של **אינג' רות לב רן**.

הניסיון להישען על הרכבת הקלה אינו רלוונטי, שכן **הפרויקט אינו נמצא על ציר הרק"ל, והוא מצוי בקו אווירי של כ-300 מהרק"ל עם הפרשי גובה של למעלה מ-100 מטרים. הפיתרון ה"יצירתי" של מערכת מעליות ומעברים הינו תיאורטי ובלתי ישים, ובבחינת "ניסוי בבני אדם"**.

התכנית המוצעת תביא להרס אתר טבע עירוני המהווה חלק מאגן עין כרם

כללי

11. אין צורך להכביר מילים על יחודיותו וחשיבותו של הכפר הציורי וההיסטורי עין כרם, המתאפיין בבניה נמוכה כולל מבנים רבים לשימור. הכפר שוכן בליבו של השטח הפתוח, בין ערוצי נחלים ומדרונות, בנוף האופייני להרי יהודה – של צמחיה ים תיכונית, שטחי יער, בעלי חיים (חלקם נדירים), ושרידי מורשת תרבותית – הכוללים בין היתר טרסות, תילים עתיקים, מקוואות, ושרידים ארכאולוגיים מהתקופה הכנענית ומתקופת התנ"ך. עין כרם מזוהה כ"בית הכרם" המקראית, הנזכרת בספר ירמיהו (פרק ו' פסוק א), כאשר הנביא קורא לבני ירושלים להיערך למלחמה על הצבא הבבלי המתקרב: "הָעִזּוּ בְּנֵי בִנְיָמִן מִקֶּרֶב יְרוּשָׁלִַם וּבִתְקוֹעַ תִּקְעוּ שׁוֹפָר וְעַל-בֵּית הַכֶּרֶם שְׂאוּ מַשָּׂאת כִּי רָעָה נִשְׁקָפָה מִצָּפוֹן וְשֶׁבֶר גָּדוֹל"[4].

עין כרם מהווה אתר עלייה לרגל לנוצרים מרחבי העולם. מדובר באגן השני בחשיבותו אחרי אגן העיר העתיקה. ככל הידוע, לפני הקורונה והמלחמה הגיע היקף התיירים והמבקרים לכארבעה וחצי מיליון איש בשנה, שרבים מהם מבקרים במקומות הקדושים לנצרות, כגון מעיין מרים, כנסיית יוחנן בהרים, כנסיית יוחנן המטביל, ועוד. בשל ייחודו, הכפר נכנס לרשימה הטנטטיבית של אונסק"ו כאתר מורשת עולמית.

12. חשיבותו וייחודי של הכפר עין כרם קיבלו תוקף סטטוטורי על ידי מוסדות התכנון: הכפר מהווה **"מכלול לשימור" בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 30/1**. הוא הדין במסמכי מדיניות, ובראשם **תכנית המתאר ירושלים 2000**, אשר הגדירה את עין כרם כ"מתחם לשימור", **ותכנית האב יובלים גנים** אשר קבעה הוראות מיוחדות לאגן עין כרם – דהיינו השטח שבין קריית היובל לעין כרם הכולל את אתר כרמית, שעניינן הראייה הכוללת המתייחסת לרגישות השטח, והחובה לבחון את הבינוי בדומה לבינוי בעיר ההיסטורית.

13. למותר לציין, כי מתחם כרמית מהווה **חלק בלתי נפרד מאגן עין כרם**. השטח מתאפיין באיכויות יוצאות דופן מהבחינות שתוארו לעיל – הן מבחינת ערכי טבע ואקולוגיה והן מבחינת נוף התרבות. לא בכדי המתחם כולו מהווה אתר טבע עירוני לפי **תכנית המתאר לטבע עירוני** אשר אושרה למתן תוקף לפני כשלוש וחצי שנים בלבד. וכאמור תכנית האב יובלים גנים כינתה את האזור הזה שבין קריית היובל לבין עין כרם הכולל את מתחם כרמית, בשם "הנטקה ומטה – **אגן עין כרם**".

14. זאת ועוד: ראו חוות-דעתו המצ"ב של אדריכל יונתן שקד, לפיה **"לאורך השנים הרשויות התייחסו לשימור אגפה הנופי של עין כרם ולמתחם כרמית שבתוכו מספר רב של פעמים..."**. אדריכל שקד תומך את דבריו אלה בשורה של ציטוטים מהחלטות שנתקבלו במהלך השנים (ראו עמ' 9 לחוו"ד).

---

[4] מתוך אתר "מאגר ספרות הקודש".

נספח א' חוות-דעתו של אדריכל שקד מצורפת לכתב התנגדות זה **כנספח א'.**

15. **למרות כל האמור לעיל, התכנית המופקדת מציעה בינוי אינטנסיבי אשר יביא להרס מוחלט של כמחצית משטח התכנית, כולל החלקים ממנו שבמסמכים הסביבתיים של התכנית דורגו בערכיות נופית אקולוגית גבוהה.**

16. **התכנית אף כוללת עקירה של שלוש חורשות עצים, בניגוד מוחלט לנספח הניתוח הנופי של התכנית אשר המליץ לשמרן. בסה"כ כוללת התכנית עקירה של 629 עצים בוגרים.**

17. בכך תיגרם פגיעה אנושה לשטח הייחודי של אגן עין כרם, בניגוד למסמכי המדיניות הנ"ל; יימחק החיץ שבין קריית היובל לבין הכפר עין כרם; הכפר הציורי יוסתר מירושלים על ידי מגדלים אימתניים, ותושבי העיר ובפרט תושבי שכונות ההתחדשות העירונית ההולכות ונבנות, יאבדו ריאה ירוקה ייחודית, ופנינה ירוקה בלב העיר.

18. אם לא די בכך, בית המלון הצפוני עצום המימדים והחניון הצמוד אליו מגיעים ממש עד בתי עין כרם, ו"רוכבים" מעליהם תוך שינוי מוחלט של האופי הכפרי של חלק זה של השכונה.

<u>הערכיות הנופית - אקולוגית של שטח התכנית</u>

19. <u>סקר הטבע העירוני של התכנית (נספח 12) מחלק את שטח התכנית לארבעה אזורים, בהתאם לרמת הערכיות שלהם</u>: **אזור מזרחי** ברמת ערכיות בינונית גבוהה; **אזור מרכזי** ברמת ערכיות נמוכה; אזור **דרומי** ברמת ערכיות בינונית; **ואזור מערבי** ברמת ערכיות גבוהה.

20. כך תוארו האזורים האמורים (למעט הדרומי) בתקציר של הסקר, בעמ' 4:

"בשטחים הפתוחים בתכנית יחידות אקולוגיות שונות כאשר המשתנים העיקריים הקובעים את ערכיות השטח הם רמת ההפרה והמרחק מהשטח הבנוי. שטח התכנית מחולק לשלוש יחידות מרכזיות:

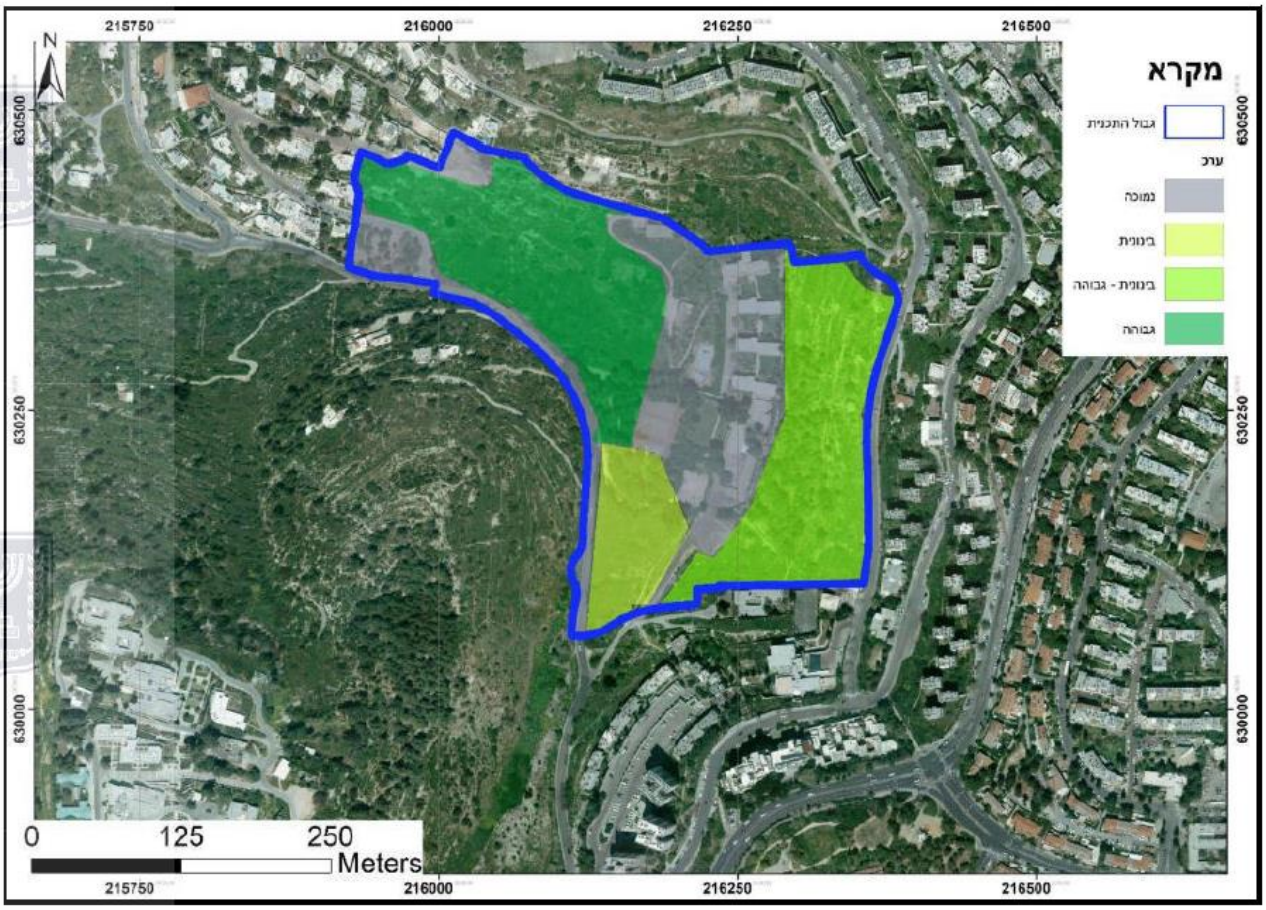
- **חלקה המזרחי** של התכנית מאופיין על ידי חורשת אורנים המשתפלת על גבי המורדות של שכונת קריית היובל. שטח זה כלוא בין הבינוי ממזרח ובין מוסדות החינוך הקיימים ממערב לו. <u>השטח מהווה בית גידול למגוון מיני גיאופיטים כגון סחלב הגליל, רקפות ודם המכבים הקיימים בו ולמיני עופות כגון עורבני ודוכיפת המקננים באזור זה</u>. בכל שטח התכנית נצפו מינים פולשים ובייחוד המין אילנתה בלוטית.
- אזור נוסף הוא החלק הבנוי והמופר **במרכז התכנית** אשר משמש כיום למוסדות חינוך והישיבה הקיימת בשטח. אזור זה מאופיין בערכיות נמוכה לאור רמת ההפרה הגבוהה של השטח ובו מוצע למקד את עיקר הפיתוח בתכנית.
- המערכת האקולוגית הערכית ביותר באזור התכנית הינה **בחלקה המערבי** של התכנית על גבי המדרונות והטרסות מתחת לשכונת אולסוונגר. <u>מערכת זו מאופיינת בצמחיית בתה ים תיכונית ושרידי בוסתן כגון שקד מצוי, תאנה וגפן היין. יחידה זו מהווה בית</u>

רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט: website: www.aaadv.co.il 10 Hilel st., Jerusalem, Israel
טל': 02-6230023 פקס': 02-6230022 Tel. 02-6230023 Fax. 02-6230022

<u>גידול ערכי לבעלי חיים שונים ונמצאה בו רמת פעילות גבוהה של דורבנים המצביעה על עושר מקורות המזון באזור זה.</u>"

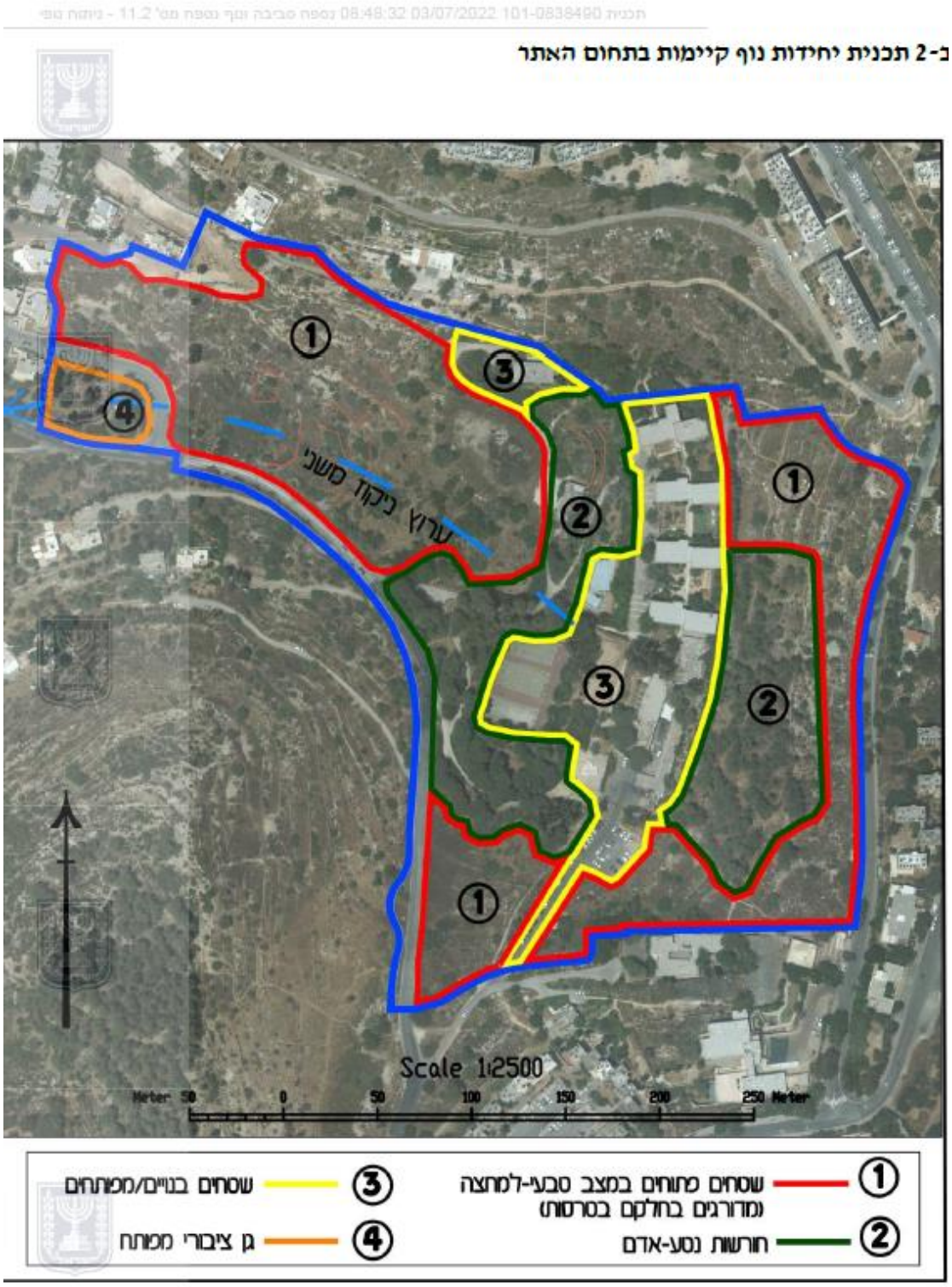
21. דירוג הערכיות ביחס לארבעת האזורים נקבע בסעיף 8 של הסקר (החל מעמ' 52). להלן מפת הערכיות האקולוגית:

<u>תרשים 1- 5.7: מפת ערכיות אקולוגית</u>



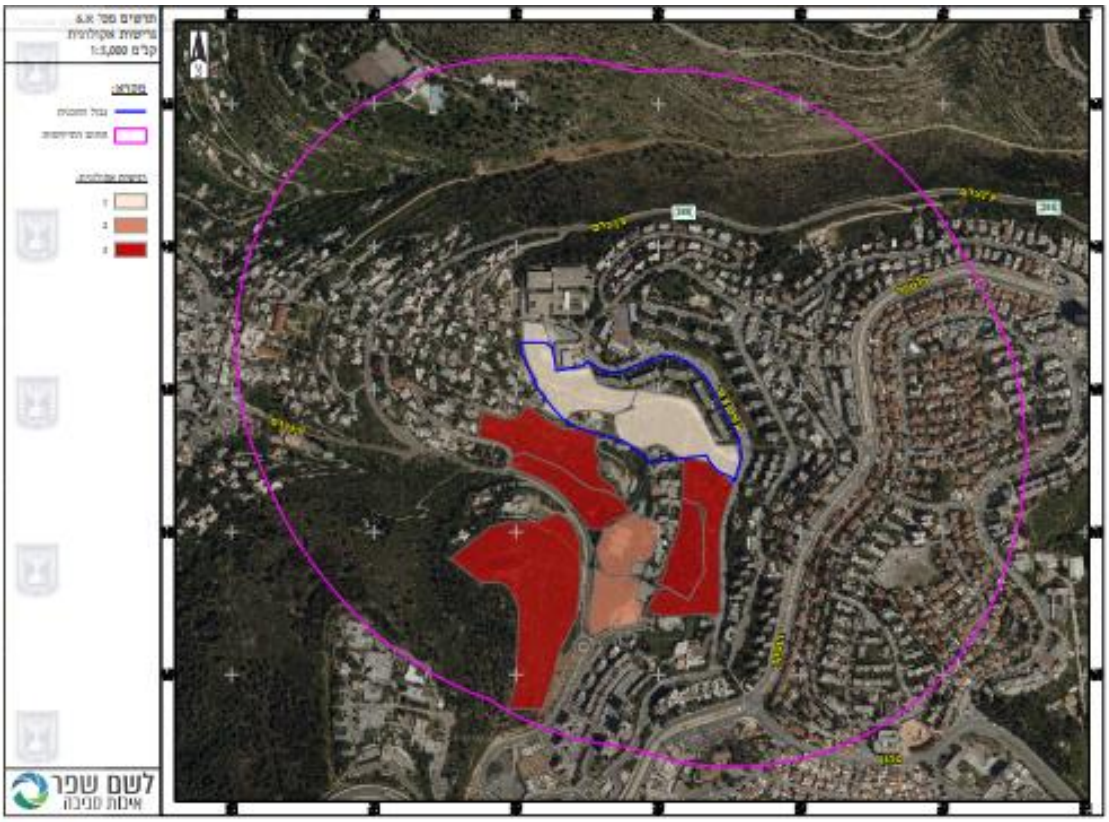
22. אולם, **<u>בסתירה לכך</u>**, במסמך **הניתוח הנופי של התכנית** (נספח מס' 11.2) מרבית השטח המזרחי המיועד בתכנית המופקדת למגדלי המגורים (תאי שטח 102, 103 וחלק מ-104) וכן חלק מהשטח המרכזי המיועד למבני ציבור (חלקים מתאי שטח 201 ו-202) דורגו ב"**ערכיות נופית גבוהה**". באותם שטחים קיימות חורשות עצים צפופות, **שבנספח הנופי הומלץ לשמרן**.

להלן תכנית יחידות נוף קיימות בתחום האתר בנספח 11.2 הנ"ל על רקע תצלום אויר:



ביחס לחורשות הללו נאמר כי מדובר בחורשות נטע אדם ממין אורן ירושלים ומעט ברוש מצוי, במצב טוב. "**ערכיות נופית – גבוהה**" (בעמ' 5 של הנספח):

23. זאת ועוד: גם בסקר בטבע העירוני שהוגש ביחס לתכנית הצמודה – תכנית מס' 101-0829440 פינוי בינוי רחוב אולסוונגר 111 -115 המצויה בשלב התנגדויות (להלן – "**תכנית אולסוונגר**") – נקבעה ערכיות **גבוהה** לשטח המזרחי **כולו**, וערכיות בינונית ביחס לשטח המרכזי (וכאמור, בנספח 11.2 של תכנית כרמית המופקדת החורשה הכלולה בשטח המרכזי דורגה בערכיות **גבוהה**). להלן תרשים הערכיות האקולוגית בסקר הטבע העירוני של תכנית אולסוונגר (עמ' 38)[5]:



24. **למרות כל האמור, התכנית המופקדת מציעה בינוי מגדלי מגורים בכל השטח המזרחי תוך כריתת שתי חורשות עצים הכלולות בה (בתאי שטח 102, 103 וחלק מ-104); מבני ציבור בתאי שטח 201 ו-202 על חשבון חורשת העצים שבחלק המרכזי; ומלון עצום ודרכי הגישה אליו בשטח המערבי שלפי סקר הטבע ערכיותו האקולוגית <u>גבוהה</u>– תוך התעלמות מוחלטת מערכיותם של כל השטחים הללו.**

<u>המצב הסטטוטורי המאושר</u>

<u>ייעודי הקרקע במצב המאושר</u>

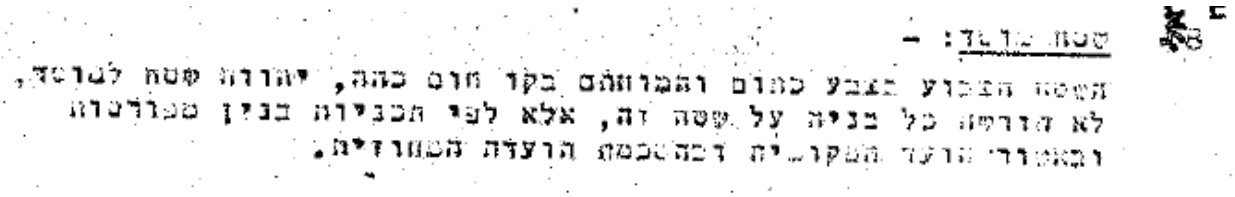
25. במצב המאושר חלה על מרבית השטח תכנית מס' 903א'. מטרת התכנית (סעיף 7 להוראות): "**יעוד שטח למוסד (מוסד ילדים מרכז "משען") ולשטח חקלאי**. השטח הצבוע בכתום הינו **שטח למוסד**

[5] ראו גם שם, עמ' 25 – תרשים יחידות הצומח בתחום ההתייחסות, וכן פירוט ערכי הטבע ביחס לאזורים אלה בסקר עצמו.

(סעיף 9), והשטח הצבוע "בפסים ירוקים באלכסון יהווה **שטח חקלאי**" (סעיף 10). להלן תשריט התכנית:

לא מיותר לציין כי בחלקו הימני העליון של התשריט נאמר: "מוסד ילדים מרכז משען **עין כרם**", וגם על גבי התשריט עצמו בחלק הצפון-מערבי נכתב "**עין כרם**". זו הוכחה נוספת לכך שמתחם כרמית מהווה חלק בלתי נפרד מאגן עין כרם, ובשום אופן אינו "**קריית יובל**" כפי שנאמר באופן כוזב בשמה של התכנית (ובדיוני הוועדה המחוזית): "**מתחם כרמית.. קרית יובל**".

בסעיף 8 להוראות התכנית נאמר:


8. שטח בלבד: -
השטח הצבוע בצבע כתום והמוחתם בקו חום כהה, יהווה שטח לבלבד,
לא תורשה כל בניה על שטח זה, אלא לפי תכניות בנין מפורטות
ובאישור הועד המקומי ובהתאמה הועדה המחוזית.

במילים אחרות: הבינוי המותר בשטח זה הינו למוסד בלבד, וגם בינוי זה לא יורשה אלא לפי תכנית מפורטת.

26. בנוסף, חלקים קטנים יחסית מהשטח מיועדים **לבנייני ציבור** – מכח התכניות הבאות: 1624 (788חלק מחלקה 133 בשטח של 788 מ"ר, בחלק הצפוני-מזרחי של התכנית המופקדת); 4187א' (חלקה 97 בשטח של 1,194 מ"ר בחלק הדרומי של התכנית המופקדת); **לשטח ציבורי פתוח** (מכח

תכנית 2923 – בחלק הצפון-מזרחי של התכנית המופקדת); **ולדרכים**, עפ"י מספר תכניות (ראו תשריט מצב מאושר, וכן חוות-דעתו של השמאי יניב גוב ארי, נספח 10 לנספחי התכנית).

27. השורה התחתונה מצוינת בטבלת השטחים בסעיף 3.2 להוראות התכנית: 46.62% מהשטח מיועד למוסד; 2.02% לבנייני ציבור; 41.77% לאזור חקלאי; 6.87% לדרך קיימת או מאושרת; 1.30% לשטח ציבורי פתוח. **ובסה"כ – כ-57% מהשטח בייעודים ציבוריים, ו-41.77% בייעוד חקלאי**. **כלומר: רובו ככולו של השטח אינו מיועד למגורים או לייעודים סחירים אחרים אלא לייעודים ציבוריים או לשטח פתוח**.

28. למותר לציין, כי כל התכניות המאושרות שפורטו לעיל, ותכניות נוספות (כולל תכניות החלות על ירושלים כולה) מצוינות בסעיף 1.6 להוראות התכנית המופקדת ("יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות").

תכנית המתאר לטבע עירוני

כללי

29. באופן מדהים "הושמטה" מרשימת התכנית בסעיף 1.6 תכנית אחת החלה על השטח כולו – תכנית 101-0292870 תכנית מתאר טבע עירוני ירושלים (**"תכנית המתאר לטבע עירוני"** הנ"ל), **שדבר אישורה פורסם ברשומות ביום 21.10.2020, לפני כשלוש וחצי שנים בלבד – הקובעת את שטח התכנית המופקדת כולו לאתר טבע עירוני מס' 119 (אתר "כרמית")**.

30. **קשה להשתחרר מהרושם שאין מדובר ב"שכחה" או ברשלנות, אלא בהשמטה מכוונת מצד מגישי התכנית, שנועדה להסתיר או לפחות לטשטש את העובדה ששטח התכנית הינו אתר טבע עירוני עפ"י תכנית מאושרת, ובכך למנוע מהוועדה המחוזית לדון בכובד ראש בשאלה האם ראוי לאשר בינוי בשטח ערכי זה, או לפחות בחלקים ממנו שערכיותם אינה נמוכה. ואם אכן זו המטרה הרי שהיא הושגה, שכן בדיוניה התעלמה הוועדה המחוזית מתכנית המתאר לטבע עירוני, וממילא הדיון שקיימה היה פגום מיסודו ובטל מעיקרו.**

31. יודגש פעם נוספת (ויפורט להלן), כי **תכנית המתאר לטבע עירוני גוברת על תכנית 2000** – שעליה הרבתה הוועדה המחוזית להתבסס ככזו שכביכול מאפשרת בינוי למגורים בשטח – הן משום ש"תכנית" 2000 מעולם לא קיבלה תוקף ואפילו לא הופקדה **וכל מעמדה הוא 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)] (להלן – **"עניין במקום"**), והן משום שזו **מדיניות לא עדכנית**, מלפני כ-15-25 שנים (הכנת התכנית החלה לפני שנת 2000, והדיון האחרון בהפקדתה התקיים ביום 26.5.2009 – ראו פסה"ד בעניין **במקום** פיסקה 4), **הרבה לפני שנערך סקר תשתיות הטבע שעל בסיסו נערכה תכנית מתאר לטבע עירוני, שקבעה 151 אתרי טבע עירוני כולל אתר כרמית**.

32. נסקור עתה את תכנית המתאר לטבע עירוני, בדגש על אתר כרמית.

<u>מטרות תכנית המתאר לטבע עירוני ואתר כרמית הכלול בה</u>

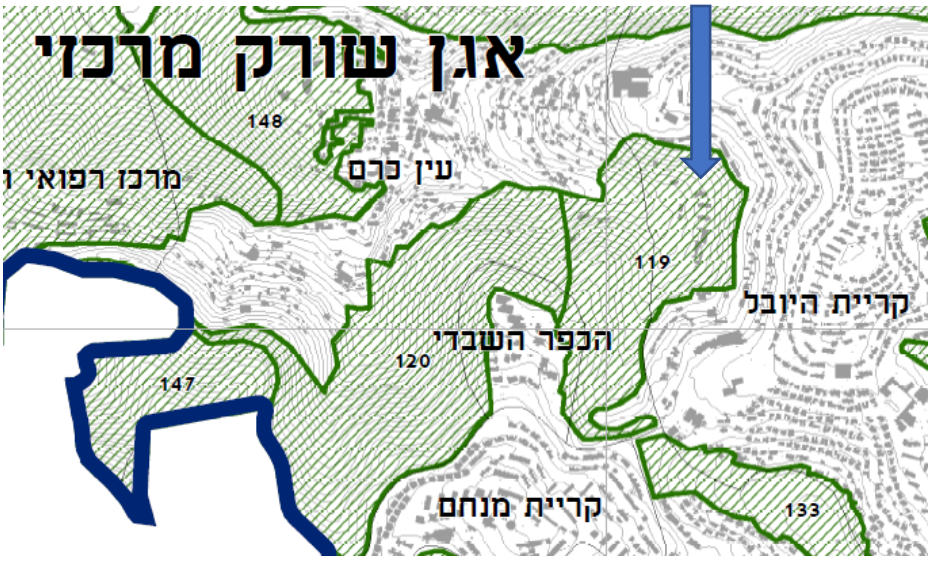
33. תכנית המתאר לטבע עירוני קובעת 151 אתרי טבע עירוניים במרחב התכנון המקומי ירושלים, ובין היתר קובעת לגביהם הוראות לאופן אישור תכניות מפורטות בתחומם (ראו סעיף 2.2 להוראות התכנית, תחת הכותרת **"עיקרי הוראות התכנית"**). לפי סעיף 2.1 "מטרת התכנית – מטרת העל של התכנית הינה –

"1. **הבטחת קיומם, תפקודם, טיפוח ופיתוח של אתרי הטבע העירוניים וסביבתם ומתן ביטוי לערכים ולתפקודים אקולוגיים, נופיים, חברתיים ותרבותיים – כחלק מהסביבה העירונית ולרווחת הציבור**"

34. 151 אתרי הטבע העירוניים מסומנים בנספח מס' 1 של התכנית – "אתרי טבע עירוני" (להלן – **"נספח מס' 1"**).

35. להלן הקטע הרלוונטי מתוך נספח מס' 1, בו מסומן אתר 119 ("כרמית"):

מתחם 119 (כרמית) בתכנית המתאר לטבע עירוני (מתחת לחץ מסומן הבינוי הקיים של מוסד כרמית). ראו גם הקטע הרלוונטי מהמקרא שבנספח 1



119 כרמית

<u>תכנית המתאר לטבע עירוני מבוססת על תכנית האב לטבע עירוני מ-2014</u>

36. תכנית המתאר לטבע עירוני, לרבות 151 אתרי הטבע העירוני הכלולים בה, מבוססת על תכנית האב לטבע עירוני מחודש יולי 2014 (להלן – "**תכנית האב לטבע עירוני מ-2014**"). עובדה זו קיבלה ביטוי מפורש בדברי ההסבר של תכנית המתאר:

"ניתוח ממצאי הסקר ולימוד המצאי הקיים לצד הבנת תמונת המצב הסטטוטורית של האתרים, **אשר נערך במסגרת תכנית אב לטבע עירוני על ידי עיריית ירושלים בשנת 2014** הביאו להגדרתם של ההיבטים העיקריים - האקולוגי, הנופי, החברתי והסטטוטורי, בהם מתמקדת התכנית **ולהתווייתן של הנחיות שונות לתכנון ולניהול האתרים באופן מקיים, להבטחת קיימות האתרים, לטובת מגוון החי והצומח ולטובת תושבי העיר והדורות הבאים**"

37. תכנית האב לטבע עירוני מ-2014 מחזיקה 252 עמודים והיא מבוססת על עבודה מקצועית מקיפה ביותר של צוות תכנון וצוות היגוי רחב הכולל אנשי מקצוע מהמעלה הראשונה ועל סקר תשתיות טבע משנת 2010 (להלן – "**סקר תשתיות הטבע**"). בהתבסס על הסקר, תכנית האב הגדירה כאמור 151 אתרי טבע עירוני בירושלים[6], ובתוכם גם אתר כרמית (מס' 119).

38. בטבלה בעמ' 32 לתכנית האב מדורגים האתרים בהתאם לבחינתם והערכתם האקולוגית. **<u>אתר כרמית מדורג 47 מתוך 151 אתרים, כלומר בשליש העליון</u>**. זאת ועוד: הוא אף מדורג במקום **<u>גבוה יותר</u>** מאתרי טבע עירוני ידועים ומוכרים, וביניהם: **נחל חרת (48)**, **עמק הצבאים (49)**, **עין יעל (52)**, **הר הרצל (56)**, **גיא בן הינום (61)**, **יער גילה (68)**, **חורשת הירח (77)**, **גן סאקר (81)**, **גבעת התנ"ך (90)**, ועוד. <u>ראו קטע מהטבלה החל ממקום 47 ועד מקום 72</u>:

[6] זאת, להבדיל מתכנית 2000 שקבעה רק 40 אתרי טבע עירוני, **מבלי להתבסס על סקר תשתיות טבע**, ורק לאחריה נערך סקר תשתיות הטבע שעליו התבססה תכנית האב מ-2014 ותכנית המתאר לטבע עירוני. נרחיב על כך להלן.

תכנון יישום קיימות

מס. אתר	שם אתר	דירוג
119	כרמית	47
142	נחל חרת	48
111	עמק הצבאים	49
147	אורה - עמינדב (צפון)	50
79	מטעי רמת רחל (מזרח)	51
132	עין יעל	52
81	מתחם רמת רחל	53
27	שדות עטרות	54
95	כיפת רמת פולין	55
114	הר הרצל	56
106	גבעת רם	57
133	עמק האסבסטונים	58
90	בוסתני בית צפאפה	59
91	טנטור	60
43	גיא בן הינום	61
134	רכס משואה	62
77	נחל דרגה עליון	63
89	מתחם גבעת המטוס	64
26	גאיות דרגה	65
130	שלוחת מלחה	66
70	חורשת ארמון הנציב	67
125	יער גילה	68
25	גאיות הקדרון	69
73	יער השלום	70
64	גן הוורדים - קרית הלאום	71
118	עמק בויאר - נחל היובל	72
21	כנסיות מורדות הר הזיתים	73
116	חרבת חממה - מצפה עין כרם	74
6	נחל אוג, שלוחת ענתות	75
107	שמורת הסלעים ברמת בית הכרם	76
52	חורשת הירח	77
115	יד ושם	78
42	הר ציון	79
76	גן ארמון הנציב	80
57	גן סאקר	81
69	עמק הגן הבוטני	82
102	השומרה	83
14	פארק הר הצופים	84
56	נחלאות	85
83	ציר מסילת הרכבת	86
23	שער הרחמים	87
66	חורשת מוזיאון המדע	88
12	קמפוס הר הצופים	89
50	גבעת התנ"ך	90
88	מתחם גבעת המטוס (צפון)	91
35	גבעת התחמושת	92
58	חורשת קריית הממשלה	93
72	טיילת שרובר	94

טבע עירוני בירושלים : תכנית אב ויישום

39. ואכן, בעקבות תכנית האב מ-2014, קודמה ואושרה התכנית הסטטוטורית – תכנית המתאר לטבע עירוני, שכאמור קיבלה תוקף באוקטובר 2020. **תכנית המתאר אימצה את רשימת אתרי הטבע העירוני שבתכנית האב, וכאמור ביניהם אתר כרמית (119)**.

<u>להלן הוראות רלוונטיות נוספות של תכנית המתאר לטבע עירוני</u>:

40. בדברי ההסבר להוראות תכנית המתאר נאמר בין היתר:

"העיר ירושלים נמצאת במיקום גיאוגרפי מיוחד המעניק לה את התשתית להתפתחות מגוון עשיר ומפואר של מערכות טבעיות ובהן בתי גידול, מגוון ביולוגי ונופים מרשימים. אלו פרושים כיום ברחבי המרקם העירוני הצפוף, אשר התפתח בתהליך היסטורי רב שנים, והם מהווים מרכיב בלתי נפרד מדמותה ואופייה של העיר. **שמירתם פיתוחם וטיפוחם של אתרי הטבע, כחלק מהסביבה העירונית ולרווחת הציבור, מהווים את מטרתה של תכנית זו, כמו גם קידום חיבור בין האתרים למען יצירת רצף שיעצים את המגוון הביולוגי בעיר** .לאתרי הטבע בעיר חשיבות רבה בהגברת המודעות של תושביה לאיכויות הטבע המקומי וחיזוק הזיקה אליו, העצמה קהילתית וחינוכית, יצירת איכות חיים עירונית ושימור המגוון הביולוגי המקומי ושירותי מערכת אקולוגיים...."

41. בסעיף 2.1(2) תחת הכותרת "מטרת התכנית" נאמר:

"2. **עקרון ראשי : מוסד תכנון הדן בתכנית העוסקת בשטח המוגדר בתכנית זו כאתר טבע עירוני, <u>יתחשב בתכליות ומאפייני השטח, ביעוד הקרקע, במצאי האקולוגי נופי המאפיינים אותו, תוך הסתכלות תכנונית מרחבית כוללת ומקיפה יותר, לאחר שבחן את ממצאי סקר הטבע העירוני המפורט או סקר הטבע העירוני המקדמי לפי העניין ובהתאם לעקרונות הבאים</u>**:

א. **<u>שמירת המצאי האקולוגי נופי של האתר לרבות שמירה על המגוון הביולוגי, המערכות האקולוגיות הטבעיות ומאפייני הנוף, הגנה על תפקודם של בתי הגידול המקומיים ומתן ביטוי לערכיהם האקולוגיים, הגאולוגיים הנופיים והתרבותיים ביחידות הנוף והאקולוגיה השונות</u>**.

ב. במידת הצורך, שיקום אקולוגי ושיקום ערכי נוף טבעי ונוף מעשה אדם, תרבות ומורשת, תוך העדפת מינים מקומיים, להדגשת המאפיינים והייחוד הטבעי והנופי...".

42. בסעיף 4.1.2(ב) להוראות התכנית **נקבעו תנאים לאישור להפקדה של תכנית בשטחים המסומנים כאתרי טבע עירוני בנספח 1**. בין התנאים – קבלת סקר מקדים שמטרתו נחיצות קיומו של סקר טבע עירוני מפורט, או – במקרים בהם בהתאם לתכנית התקפה השטח מיועד לשטח פתוח לסוגיו

ומוצע לגביו שינוי יעוד[7] – פנייה למחלקת קיימות בעיריית ירושלים[8] האם נדרש סקר טבע עירוני מפורט.

ייאמר כבר עתה, כי בענייננו מחלקת הקיימות בעיריה דרשה עריכת סקר טבע עירוני מפורט, וסקר כזה אכן הוגש כחלק ממסמכי התכנית (נספח 12).

43. בסעיף 4.1.2 (ג) נקבעו **הוראות ביחס לסקר הטבע העירוני המפורט**. בס"ק (8) נאמר בין היתר:

"8. הסקר המפורט יקבע בין היתר את **מדרג הערכיות ומדרג השימור הנדרש בתחום אתר הטבע העירוני**, זאת במטרה **לשמר** או להשיב את פעילות המערכות הטבעיות ועל מנת ליצור שילוב של מופעי נוף מרשימים במשולב עם ערכי הטבע. בהתאם להגדרת האזורים הבאים:

א. **אזורים מוטי שימור אקולוגי נופי** - שטח בו בית גידול איכותי, ריכוז מינים נדירים **ואזורים המוגדרים <u>כאזורים בעלי ערכיות נופית גבוהה</u>**, יוגדרו ויתפקדו כשטחי "טבע עירוני מוטה שימור אקולוגי ונופי".
בשטחים אלו יותר <u>פיתוח מינורי אשר עיקרו יהיה עבור מניעת פגיעה במשאבי ומופעי הטבע והנוף והנגשת הקהל לאתר בלבד (ובלבד שלא יפגעו במערכת הטבעית)</u>.

ב. אזורי מעבר - שטח בצמידות ל"אזורים מוטי שימור" אשר מושפע מהפרעות חיצוניות בו, ניתן יהיה לפתח את האתר למטרות קהילה, פנאי ונופש ברמת פיתוח **שלא תפגע במערכות הטבעיות והנופיות**. בשטח זה התכנית תקבע הנחיות לפיתוח נופי וקליטת קהל, שיקום וטיפול באזורים מופרים וקביעה בדבר גידור או איסור גידור. **התכנון באזור זה ייעשה תוך שמירת המאפיינים של השטח, ושימור רוח המקום**.

ג. אזורים לשיקום - שטח שלגביו נקבע כי קיימים איומים מיידים על קיומם של ערכי הטבע ועל המשך תפקוד המערכת האקולוגית. באזורים אלו התכנית תכלול הנחיות לצמצום ככל הניתן של ההפרעות לקיום המערכת האקולוגית ותקבע הנחיות לשיקום המערכת.

ד. **<u>אזורים ברמת ערכיות אקולוגית-נופית נמוכה</u> - אזורים אשר יקבע כי <u>בהם</u> ניתן לפתח את השטח למטרות פיתוח עירוני**. טרם ביצוע עבודות פיתוח באזורים אלו יבוצעו פעולות להצלת ערכי הטבע הנמצאים באזורים אלו".

---

[7] יצוין, כי הוראה זו רלוונטית בענייננו לכל החלק המערבי של התכנית, המיועד במצב המאושר לקרקע חקלאית, והתכנית המופקדת מציעה בינוי בחלק ממנו.

[8] הלא היא המחלקה לתכנון ולפיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים – ראו סעיף ההגדרות של התכנית.

44. **הנה כי כן, הסקר רשאי להמליץ על פיתוח השטח למטרות פיתוח עירוני אך ורק באזורים בעלי ערכיות אקולוגית נופית נמוכה, בהתאם לס"ק ד'. לעומת זאת, באזורים שערכיותם אינה נמוכה (לרבות ערכיות בינונית) אין להמליץ על פיתוח השטח למטרות פיתוח עירוני. קל וחומר ביחס לשטח שרמת ערכיותו גבוהה, לגביו נקבע מפורשות בס"ק א'** כי "**יותר פיתוח מינורי אשר עיקרו יהיה עבור מניעת פגיעה במשאבי ומופעי הטבע והנוף והנגשת הקהל לאתר בלבד (ובלבד שלא יפגעו במערכת הטבעית)**.

ייאמר כבר עתה, כי בניגוד להוראות מפורשות אלה, סקר הטבע של התכנית מאפשר בנייה ופיתוח למטרת מלונאות לרבות חניון עצום וכביש גישה "לרכב חירום", בשטח שלפי הסקר עצמו ערכיותו הנופית אקולוגית גבוהה, ומגדלי מגורים בשטח שרמת ערכיותו בינונית (ובנספח הנופי של התכנית, וכן בסקר המקביל של תכנית אולסוונגר, נקבע שהיא דווקא גבוהה). התכנית שהופקדה אפילו גרועה יותר בכך שהיא מוסיפה מנהרה תת-קרקעית למלון בשטח שערכיותו גבוהה.

45. בסעיף 4.1.2(ב) סיפא להוראות התכנית נאמר:

> **"מגישי התכנית החדשה יבצעו את הסקר המפורט כאמור ויגישוהו למוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית להפקדה וכן למחלקת קיימות בעיריית ירושלים. מחלקת קיימות בעיריית ירושלים תפרט את חוות דעתה לסקר המפורט כאמור ולתכנית החדשה המוצעת ותעבירה למוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית להפקדה.**
>
> **מוסד התכנון יידון בממצאי הסקר המפורט ובחוות דעתה של מחלקת קיימות בעיריית ירושלים בטרם יאשר את התכנית להפקדה"**

46. **נציין כבר עתה, כי ככל הידוע למתנגד, לא ניתנה חוות-דעת של מחלקת הקיימות ביחס לסקר הטבע העירוני (ולפחות חוו"ד שכזו לא הועלתה לאתרי מינהל התכנון ועיריית ירושלים). כמו כן, הוועדה המחוזית אישרה את התכנית להפקדה מבלי שדנה בממצאי סקר הטבע העירוני וכמובן מבלי לדרוש חוות-דעת של מחלקת הקיימות, כל זאת בניגוד מוחלט להוראות סעיף 4.1.2(ב) הנ"ל להוראות תכנית המתאר – טעם נוסף לבטלות ההחלטה**.

47. למעלה מן הצורך נדגיש, כי בסעיף 1.6 להוראות תכנית המתאר לטבע עירוני נקבע כי *"כל תכנית מתאר מקומית וכל תכנית מפורטת וכל תכנית המשנה אותן במרחב התכנון המקומי ירושלים ככל שאושרו או הופקדו **עד למועד אישור / הפקדת תכנית** מס' 292870, ממשיכות לחול ללא שינוי"*. לענייננו, לפי תכנית 903א' השטח המערבי הינו שטח פתוח (חקלאי) ואילו השטח המזרחי הוא מוסד, לגביו נקבע כי ***"לא תותר בניה על שטח זה אלא לפי תכניות מפורטות ובאישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית"***. **ברור אפוא שתכנית המתאר לטבע עירוני אינה סותרת את התכנית המאושרת, ולעומת זאת היא גוברת על התכנית המופקדת.**

<u>תכנית המתאר לטבע עירוני גוברת על מסמך המדיניות תכנית 2000</u>

48. כפי שיפורט להלן, לכל אורך כל דיוני הוועדה המחוזית בהפקדת התכנית היא יצאה מנקודת הנחה כי כל השטח מיועד לאזור מגורים עירוני מוצע לפי "תכנית" 2000, והתעלמה לחלוטין **מתכנית** המתאר לטבע עירוני, הגוברת על "תכנית" 2000. נפרט:

א. **ראשית**, כאמור ל"תכנית" 2000 יש מעמד של מסמך מדיניות בלבד (פס"ד **במקום** הנ"ל), בעוד שתכנית המתאר לטבע עירוני היא תכנית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן – **"חוק התכנון והבניה"** או **"החוק"**), דהיינו בעלת תוקף סטטוטורי מחייב.

ב. **שנית**, תכנית המתאר לטבע עירוני אושרה לפני כשלוש וחצי שנים, בעוד שתכנית 2000 משקפת מדיניות מלפני 15-25 שנים (כאמור, ההחלטה **האחרונה** בעניינה ניתנה ב-2009). לפיכך, ברור שתכנית המתאר משקפת את המדיניות העדכנית.

ג. **ואכן**, תכנית 2000 עצמה, שגובשה <u>לפני</u> תכנית האב מ-2014 קבעה רשימה מצומצמת של אתרי טבע עירוני (**40 בלבד**) בעוד **שבשלב מאוחר יותר** תכנית האב לטבע עירוני (ובעקבותיה תכנית המתאר) קבעה רשימה עדכנית של **151** אתרי טבע עירוני, על בסיס סקר תשתיות הטבע העדכני. **מטבע הדברים ברור אפוא שתכנית 2000 אשר סימנה את אתר כרמית כ"אזור מגורים עירוני מוצע" (עפ"י תשריט התכנית) או "אזור עירוני לפי תכנית כוללת" (לפי נספח תבנית הבניה) לא לקחה בחשבון את ערכיותו של שטח זה, שרק מאוחר יותר הוכר כאתר טבע עירוני, הן בתכנית האב והן בתכנית המתאר הסטטוטורית שבאה בעקבותיה**.

ד. **וכך נאמר לעניין זה בתכנית האב לטבע עירוני (בתקציר שבעמ' 11):**

"... בשנת 2000 החלה עירית ירושלים לקדם תכנית מתאר חדשה לעיר ולראשונה, לאחר שהתעורר הצורך בהתייחסות לתשתיות הטבע העירוניות כחלק מהתכנית, **שולבו בה 40 אתרי טבע עירוני. <u>בהמשך, בשנת 2010 נערך סקר מקיף של תשתיות הטבע בעיר בו מופו 151 אתרי טבע עירוניים והוא המהווה את בסיס הנתונים והנדבך הראשוני לתכנית זו</u>"**

ה. **לפיכך, ברור שלו הייתה תכנית 2000 מתעדכנת והופכת לתכנית מתאר סטטוטורית, או למצער למסמך מדיניות עדכני, היא הייתה מטמיעה לתוכה את רשימת אתרי הטבע העירוני ואת הוראות תכנית המתאר לטבע עירוני. במצב דברים זה ברור שסעיף 6.1.5 להוראות תכנית 2000 היה חל על כל 151 אתרי הטבע העירוני, ובכללם אתר כרמית**. <u>וזו לשון סעיף 6.1.5</u>:

6.15 אתר טבע עירוני

1. לא תופקד תכנית מפורטת ב**שטחים המסומנים בנספח 3 – "שטחים פתוחים ותיירות", כאתר טבע עירוני או בשטחים שבסמוך אליהם מופיע סימול של אתר טבע עירוני** אלא לאחר עריכת סקר של ערכי הטבע המצויים באותם שטחים.

2. **<u>תכנית מפורטת לאותם שטחים תקבע הוראות לשימורם ככל שניתן, של אותם ערכים</u>**.
3. תנאי להוצאת היתר בניה בשטח המסומן כאתר טבע עירוני, בין מכוחה של תכנית זו ובין מכוחן של תכניות קודמות, יהיה עריכת סקר של מצאי ערכי הטבע וקביעת תנאים בהיתר לצמצום או למניעה ככל שניתן של הפגיעה באותם ערכים, למעט אם סקר כאמור נערך בשלב הכנת התכנית מכוחה מוצא היתר הבניה. "

ו. למותר לציין, כי תכנית 2000 **אינה** מציעה בינוי בשטחים המסומנים בנספח 3 שלה ("שטחים פתוחים ותיירות") כאתרי טבע עירוניים. לפיכך, ברור שעם הרחבת רשימת אתרי הטבע העירוניים ל-151 הכוונה היא שככלל הם לא יפותחו, ואם יש כוונה לפתחם בכל זאת, הדבר כפוף לעריכת סקר טבע מפורט, והפעלת שיקול דעת מעמיק מצד מוסד התכנון לגבי מסקנותיו.

ז. בשולי פרק זה נוסיף ונציין, כי הבעיה הגדולה בתכנית 2000 שהיא לא עודכנה, ולפיכך היא משקפת מדיניות שבעניינים מסוימים – כמו זה – כבר אינה רלוונטית. מכאן, שההסתמכות האוטומטית עליה, במיוחד כאשר תכנית מתאר סטטוטורית קובעת אחרת – היא גם בלתי סבירה באופן קיצוני.

<u>היחס בין תכנית המתאר לטבע עירוני לבין המחוזית תמ"מ 30/1</u>

49. הוועדה המחוזית ביקשה להיתלות בכך שתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 30/1 כללה את שטח כרמית בייעוד "אזור פיתוח עירוני". לעניין זה יטענו המתנגדים כדלקמן:

א. תכנית המתאר המחוזית 30/1 <u>אינה מחייבת בנייה</u> בכל מקום שמיועד לפיתוח עירוני, ומאידך גיסא – **<u>שוללת</u>** פגיעה במכלול לשימור דוגמת עין כרם. מדובר ב"מרחב חיפוש", בו <u>עקרונית</u> מתאפשר פיתוח עירוני, כפוף לשמירה על ערכים שונים לרבות ערכי טבע ונוף.
ראו סעיף 10.4(3) בהוראות התכנית בו נאמר:

> 3. יותר לסטות מייעודי הקרקע המסומנים בתשריט על מנת למנוע פגיעה בנכסי נוף, בשטחי עתיקות, באתרים היסטוריים או בבניינים בעלי ערך היסטורי, ואין לראות בכך שינוי לתכנית זו.

ב. הדברים האמורים מקבלים משנה תוקף כאשר מדובר בשכונת מגורים שלמה. וכך נאמר בין היתר **בסעיף 5.2.1** להוראות התמ"מ:

"מוסד תכנון, בבואו לדון בתכנית לשכונת מגורים שלמה, חדשה או מתחדשת, או לתוספת ניכרת של יחידות דיור, ישקול בין שאר השיקולים את היצע המגורים הקיים והמתוכנן... בתכנית כאמור יישקלו השיקולים הבאים:

א. האפשרות להעלות את צפיפויות הבינוי **בשכונות הקיימות**, וזאת **מבלי לפגוע במכלולים**, באזורים, ובמבנים **לשימור**.

ב. הקצאת **שטחים לצרכי ציבור** בהתאמה, ככל שנדרש, לסוג האוכלוסיה הצפוי"

לפי סעיף 5.2.3 להוראות התמ"מ, עין כרם היא "מכלול לשימור".

50. הנה כי כן, הייעוד "אזור פיתוח עירוני" אינו מחייב בינוי, ואדרבה: הוא כן מחייב את מוסד התכנון הדן בתכנית מקומית להתחשב בנכסי נוף ומכלולים לשימור ולייעד שטחים ציבוריים פתוחים (ראו לעניין זה סעיף 10.3(3) בהוראות התכנית).

51. בהקשר זה נוסיף ונציין, כי רבים מאתרי הטבע העירוני הכלולים בתכנית המתאר לטבע עירוני – כולל כאלה המדורגים במקומות גבוהים ברמת הערכיות האקולוגית[9] – מצויים אף הם באזור פיתוח עירוני לפי התמ"מ. בין האתרים הללו ניתן למנות את **נחל זימרי** (מדורג 9 ברמת הערכיות האקולוגית); **שורק עליון** (מדורג 10); **נחל עטרות דרום** (מדורג 14), **נחל עטרות צפון** (מדורג 19), **יער ענתא** (מדורג 26), **יער מיר** (מדורג 34), **עמק צורים** (מדורג 41), ועוד ועוד, כמפורט ברשימה המצורפת.

נספח ב' רשימת אתרי טבע עירוני שנכללו קודם לכן באזור פיתוח עירוני לפי תמ"מ 30/1 מצ"ב כ**נספח ב'**.

יתירה מזאת: אם משמעותו של אזור פיתוח עירוני היא בינוי בכל מקרה ללא התחשבות באתרי טבע עירוני – איזה ערך יש לתכנית המתאר לטבע **עירוני**?

<u>טענות לביטול הפקדת התכנית ודחיית התכנית על הסף</u>

<u>כללי</u>

52. המתנגדים יטענו, כי בהחלטות הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית ובהליך ההפקדה כולו נפלו פגמים חמורים ויסודיים, היורדים לשורש חוקיות התכנית, ופוסלים מעיקרן את החלטות ההפקדה, את ההפקדה עצמה ואת התכנית המופקדת.

53. בהקשר זה יטענו המתנגדים, כי הוועדה יצאה מהנחות יסוד שגויות כאילו השטח מיועד לבנייה ללא סייג; התעלמה מעובדות ונתונים רלוונטיים ובראשם תחולת תכנית המתאר לטבע עירוני, ואף פעלה בניגוד להוראותיה; התעלמה מפגמים חמורים במסקנות סקר הטבע העירוני של התכנית; נמנעה מקבלת תסקיר השפעה על הסביבה על אף שאין מחלוקת שלתכנית השפעה ניכרת על הסביבה, ועוד.

54. יובהר, כי כל טענות הסף, משמשות לחלופין אף כטענות כנגד התכנית ו/או מסמכיה ו/או ההחלטות לגופם.

55. נפרט את הפגמים האמורים. סדר הטענות יהיה לפי שלבי הפקדת התכנית.

---

[9] כאמור, רמת הערכיות נקבעה בתכנית האב לטבע עירוני מ-2014. אתר כרמית מדורג 47 מתוך 151 אתרים הכלולים בתכנית המתאר לטבע עירוני.

<u>טענת סף 1 - פגמים חמורים וסתירות בסקר הטבע של התכנית (נספח 12)</u>

56. המתנגדים יטענו, כי נפלו פגמים חמורים בסקר הטבע העירוני של התכנית (נספח 12) ובמסקנותיו, פגמים ש"שורשרו" להחלטת הוועדה המחוזית שאימצה את מסקנותיו ללא כל דיון, כמפורט להלן:

<u>מסמכים סביבתיים אחרים של התכנית סותרים את סקר הטבע העירוני וקובעים ערכיות גבוהה</u>

57. כמפורט לעיל, בסקר דורג השטח המערבי מדורג ברמת ערכיות אקולוגית גבוהה; השטח המזרחי ברמת ערכיות בינונית-גבוהה; החלק הדרומי בערכיות בינונית; והחלק המרכזי (הכולל את מבני המוסד הקיימים) דורג בערכיות נמוכה.

58. אולם, **בסתירה לכך**, במסמך הניתוח הנופי (נספח מס' 11.2 של התכנית) מרבית השטח המזרחי המיועד בתכנית המופקדת למגדלי המגורים (תאי שטח 102, 103 וחלק מ-104) וכן חלק מהשטח המרכזי המיועד למבני ציבור (חלקים מתאי שטח 201 ו-202) דורגו ב"**ערכיות נופית גבוהה**". באותם שטחים קיימות חורשות עצים צפופות, שהומלץ לשמרם. **ראו תכנית יחידות הנוף שהובאה לעיל**.

ביחס לחורשות הללו נאמר כי מדובר בחורשות נטע אדם ממין אורן ירושלים ומעט ברוש מצוי, במצב טוב. "**ערכיות נופית – גבוהה**" (בעמ' 5 של הנספח):

להלן מגרשי הבניה ש"דורסים" חורשות עצים המסומנות לשימור בנספח העצים:

- תא שטח 104 (חלק) – פוליגון 260.1 בנספח העצים, **לשימור**;
- תא שטח 103 – פוליגון 260 בנספח העצים, **לשימור**;
- תא שטח 102 – פוליגון 259 בנספח העצים, **לשימור;**

59. **זאת ועוד: גם בסקר הטבע העירוני המהווה חלק מתכנית אולסוונגר (המצויה כאמור בשלבי התנגדויות), דורג השטח המזרחי ברמת ערכיות <u>גבוהה</u>, ואילו השטח המרכזי דורג ברמת ערכיות <u>בינונית</u>[10].**

60. **סתירות אלה בין ארבעה מסמכים סביבתיים, חייבו לכל הפחות דיון מעמיק בוועדה המחוזית בעת הדיון בהפקדת התכנית, דבר שלא קרה**. למותר לציין, כי תסקיר השפעה על הסביבה שאמור להיות אובייקטיבי – לו היה מוגש – היה מכריע בין ארבעת המסמכים האמורים, שניהם מטעם יזמי התכניות (ועל כך נפרט להלן).

[10] יצוין, כי כפי שצוין בסקר של אולסוונגר, מרחב ההתייחסות של הסקר הינו 500 מ' סביב גבולות התכנית, כולל כל שטח תכנית כרמית.

<u>עורכי סקר הטבע ממליצים על בינוי בשטחים שהם עצמם קבעו בערכיות גבוהה / בינונית גבוהה</u>

61. בנוסף ולחלופין, גם אם נתעלם מהסתירות בין יתר המסמכים הסביבתיים לבין סקר הטבע – גם אז הסקר מאפשר בינוי מאסיבי ביותר בשטחים שהסקר עצמו דירג בערכיות גבוהה או בינונית גבוהה, וכל זאת אף בניגוד לתכנית המתאר לטבע עירוני, הן **לבית המלון הצפוני** אדיר המימדים (בשטח שדורג בערכיות גבוהה) והן **בנייני המגורים** (בשטח שדורג בערכיות בינונית גבוהה, ולעומת זאת דורג בערכיות גבוהה בנספי הניתוח הנופי). כמו כן, בשטח הדרומי מרכזי שנקבעה לו ערכיות **נופית בינונית**, מוצע המלון הדרומי.

זאת, בנוסף לבינוי המוצע בשטח המרכזי, שכאמור משום מה נקבעה לו ערכיות נמוכה – בסתירה לדירוג חלקו המערבי בנספח הניתוח הנופי – בערכיות **גבוהה**.

הנה כי כן, במקום שרמת הערכיות בסקר הטבע העירוני תכתיב את ייעודי הקרקע בתכנית, בפועל המצב הפוך: עורכי הסקר ממליצים על חלופה, המנוגדת לחלוטין למדרג הערכיות שהם עצמם קבעו, ומציעה בינוי אינטנסיבי בשטחים בערכיות הגבוהה ביותר. הסקר מרוקן אפוא את עצמו מתוכן.

זאת ועוד: קרוב לוודאי שעורכי הסקר בחרו להוריד את רמת הדירוג בשטח המזרחי מגבוהה (בנספח הניתוח הנופי) לבינונית גבוהה, שאם לא כן התכנית כולה הייתה מסוכלת.

וגם לעניין זה נדגיש, כי הדבר לא היה קורה לו היה מוגש תסקיר השפעה על הסביבה אובייקטיבי, שחייב היה לכלול את חלופת האפס – **דהיינו החלופה שלא לבצע את התכנית כלל**. ואכן, אם רובם המכריע של השטחים מדורגים בערכיות גבוהה – בהחלט ראוי היה לשקול האם בכלל יש מקום לקדם את התכנית, או שמא להסתפק בשטח מצומצם, המופר גם היום (שטח המוסד הקיים).

<u>סקר הטבע, ובעקבותיו התכנית כולה, מנוגד לתכנית המתאר לטבע עירוני, כמפורט להלן:</u>

62. כאמור, בהוראות תכנית המתאר לטבע עירוני, סעיף 4.1.2 (ג)(8), נאמר במפורש כי הסקר המפורט יקבע את מדרג הערכיות ומדרג השימור הנדרש בתחום אתר הטבע העירוני, **"זאת במטרה לשמר או להשיב את פעילות המערכות הטבעיות ועל מנת ליצור שילוב של מופעי נוף מרשימים במשולב עם ערכי הטבע"**.

63. בהמשך ס"ק (8) מוגדרים ומדורגים כאמור ארבעה סוגי אזורים, ובראשם השטחים **בערכיות נופית גבוהה**, שלגביהם נקבע שהם "מוטי שימור אקולוגי נופי" שבהם **"<u>יותר פיתוח מינורי אשר עיקרו יהיה עבור מניעת פגיעה במשאבי ומופעי הטבע והנוף והנגשת הקהל לאתר בלבד (ובלבד שלא יפגעו במערכת הטבעית)</u>"**. **<u>בניגוד מוחלט להוראות אלה</u> סקר הטבע נותן "תעודת הכשר" לבניית בית מלון בגובה 9 קומות כולל שטחי מסחר וחניון; מנהרה תת-קרקעית המובילה למלון;**

ו"דרך חירום" המהווה דרך גישה לכל דבר ועניין לבית המלון, <u>ואכן, המלצה זו אומצה בתכנית המופקדת, בסתירה לתכנית המתאר</u>. .

64. כאמור, שלושת האזורים האחרים הקבועים בס"ק (8) לתכנית המתאר הם "אזורי מעבר", "אזורים לשיקום" (שאינם רלוונטיים) ו"**<u>אזורים ברמת ערכיות אקולוגית-נופית נמוכה</u> - אזורים אשר יקבע כי <u>בהם</u> ניתן לפתח את השטח למטרות פיתוח עירוני**. דהיינו: תכנית המתאר **אוסרת** בינוי למטרות פיתוח עירוני בשטחים בערכיות שאיננה נמוכה. ואגב, תכנית המתאר אינה מכירה בשטחים בעלי ערכיות בינונית. הנה כי כן, הבינוי המוצע בתכנית (בהמלצת סקר הטבע) למגדלי מגורים באזור המזרחי שלגביו נקבעה ערכיות בינונית גבוהה, ובאזור הדרומי שלגביו נקבעה ערכיות בינונית, **עומדים בסתירה לתכנית המתאר**. קל וחומר, כאשר בנספח הנופי וכן בסקר הטבע שנערך במסגרת התכנית המקבילה (אולסוונגר) נקבעה לשטח המזרחי **ערכיות גבוהה**, ולשטח המרכזי ערכיות **גבוהה** (נספח הניתוח הנופי) או **בינונית** (סקר אולסוונגר).

65. **לסיכום, סקר הטבע העירוני של התכנית, ובעקבותיו התכנית כולה, עומדים בסתירה מוחלטת לתכנית המתאר לטבע עירוני, ודי בכך כדי להביא לביטולם**.

<u>טענת סף 2 - פגמים שורשיים ויסודיים בהחלטות על הפקדת התכנית ובהפקדה עצמה</u>

66. המתנגדים יוסיפו ויטענו, כי נפלו פגמים חמורים ושורשיים בהחלטות הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, המביאים לבטלותן, וממילא לבטלות ההפקדה. זאת, בשל העובדה שהוועדה **הפרה את הוראות תכנית המתאר לטבע עירוני**, <u>ובנוסף</u> החלטותיה התקבלו על בסיס הנחות יסוד שגויות לחלוטין, תוך התעלמות מנתונים רלוונטיים, וללא התשתית העובדתית הנדרשת ו/או על בסיס תשתית עובדתית מעוותת או חסרה. <u>להלן רשימה בלתי ממצה של הפגמים</u>[11]:

67. **ראשית**, בהחלטותיה בהפקדת התכנית, הוועדה התעלמה לחלוטין מהעובדה ששטח התכנית מהווה **אתר טבע עירוני לפי תכנית המתאר לטבע עירוני** שהוועדה עצמה אישרה ממש לאחרונה. באופן מדהים, בהחלטות אין כל זכר לקיומה של תכנית המתאר (וכפי שצוין לעיל, תכנית המתאר אף "הושמטה" מרשימת התכניות המאושרות בסעיף 1.6 להוראות התכנית).

יתירה מזאת, הוועדה השתיתה את החלטותיה על **הנחת יסוד שגויה לחלוטין**, לפיה בהתאם למדיניות התכנון של הוועדה המתחם מיועד במלואו למגורים, זאת בהסתמך על מדיניות תכנית 2000 (ראו למשל סעיף 6 להחלטתה מיום 11.9.23 ודברי נציג המשרד להגנת הסביבה מר אבי בן צור שנרשמו בתמליל אשר הפגין התעלמות מוחלטת מהעובדה שמדובר באתר טבע עירוני[12]), אלא שהוועדה התעלמה מכך שלפי <u>תכנית המתאר</u> לטבע עירוני, שהיא עצמה אישרה – שכמובן גוברת

[11] פגמים נוספים יפורטו להלן, במסגרת פרקי ההתנגדות השונים (כגון – הפרק על היעדר תסקיר השפעה על הסביבה).

[12] על כך ראו פירוט להלן, בפרק שעניינו היעדר תסקיר השפעה על הסביבה.

רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט: website: www.aaadv.co.il 10 Hilel st., Jerusalem, Israel
טל': 02-6230023 פקס': 02-6230022 Tel. 02-6230023 Fax. 02-6230022

על המדיניות (הלא עדכנית) של תכנית 2000, כמפורט בהרחבה לעיל – המתחם מהווה אתר טבע עירוני, שבכלל אין לבנות בו, למעט באזורים שערכיותם הנופית אקולוגית **נמוכה**.

לא זאת אף זאת, הוועדה אפילו לא קיימה דיון בשאלת היחס בין תכנית המתאר לבין תכנית 2000, וכאמור התעלמה לחלוטין מתכנית המתאר ומהוראותיה.

68. **שנית**, בסעיף 7 להחלטתה מיום 11.9.23 הוועדה קבעה כי סקר הטבע העירוני הינו *"מסמך מספק הכולל התייחסות לכל ההיבטים הסביבתיים הנובעים מהתכנית"* וכי *"לא נדרשת השלמה או בחינה נוספת בנוגע להיבטים הסביבתיים של התכנית"*.

קביעה זו שמדובר ב"מסמך מספק" שאינו טעון השלמה, היא <u>לא פחות ממדהימה</u>. הוועדה התעלמה לחלוטין <u>מהסתירות המהותיות</u> שבין סקר הטבע לבין שניים מהמסמכים הסביבתיים האחרים של התכנית ובינו לבין סקר הטבע של תכנית אולסוונגר, כמפורט להלן:

א. **הנספח הנופי (נספח 11.2) בו דורגו השטח המזרחי והחלק המערבי של השטח המרכזי <u>בערכיות גבוהה (חורשות העצים)</u>, בעוד שבסקר הטבע דורג השטח המזרחי בערכיות <u>בינונית גבוהה</u>, ואילו השטח המרכזי דורג בערכיות נמוכה, והומלץ לבנות בהם;**

ב. **נספח העצים** של התכנית (נספח 7) **וסקר העצים** (נספח 7.1) אשר קבעו את החורשות המזרחיות **לשימור**, בהתאם לנספח הנופי הנ"ל, **בניגוד מוחלט להמלצה בסקר הטבע העירוני**.

ג. סקר הטבע העירוני של תכנית אולסוונגר, שאף הוא דירג את השטח המזרחי **בערכיות גבוהה**, ואת השטח המרכזי **בערכיות בינונית**.

ברור, שמאחר שהמסמכים הסביבתיים של התכנית עצמה, בשינויים כאלה ואחרים, מדרגים את רובו המכריע של שטח התכנית ברמת ערכיות גבוהה, ולמצער בינונית גבוהה, היה על הוועדה לפסול את התכנית, ולכל הפחות לקיים דיון מעמיק בשאלה האם ראוי לבנות בשטח זה או לשמרו, ולפחות לשמר חלקים משמעותיים ממנו, ולנמק היטב את החלטתה.

69. **שלישית**, הוועדה אף לא קיימה דיון כלשהו במדרג ערכיות השטחים בתכנית, ואף לא נתנה את דעתה על הסתירה הפנימית בסקר הטבע העירוני – ההמלצה הלא מוסברת על בינוי מאסיבי בשטחים שהסקר עצמו דירג בערכיות גבוהה (כגון המלון הצפוני), בינונית-גבוהה (בנייני המגורים) ובינונית (המלון הדרומי), וכלל לא שקלה האם יש מקום להימנע מבינוי בשטחים אלה. (ובמיוחד על רקע הסתירות לעומת יתר המסמכים הסביבתיים כמפורט לעיל).

אם לא די בכך, הוועדה עצמה הוסיפה בינוי ופיתוח בשטחים שאפילו בסקר הטבע נקבע שערכיותם גבוהה והומלץ שלא לבנות בהם: דרך החירום והמנהרה התת-קרקעית שנועדו לשרת את המלון, **בתוך השצ"פ האקסטנסיבי, מבלי שנימקה את הסטייה מהסקר ומיתר המסמכים הסביבתיים הנ"ל.**

70. **רביעית**, החלטת הוועדה וההליך בפניה מנוגדים להוראות שונות של תכנית המתאר לטבע עירוני, ובכללן **סעיף 4.1.2(ג)(8)** לפיו לא תאושר בניה בשטחים שרמת ערכיותם גבוהה או בינונית, **וסעיף 4.1.2(ב) סיפא** המחייב את מוסד התכנון לדון **"בממצאי הסקר המפורט ובחוות דעתה של מחלקת קיימות בעיריית ירושלים בטרם יאשר את התכנית להפקדה"**.

חמור מכך, ככל הידוע כלל לא ניתנה חוות-דעת של מחלקת הקיימות ביחס לסקר הטבע כנדרש ברישא של אותו סעיף (וכאמור, לא הועלתה חוו"ד שכזו לאתרי מינהל התכנון ועיריית ירושלים). אף זאת, בניגוד מוחלט לתכנית המתאר לטבע עירוני.

71. **חמישית**, התכנית המופקדת אינה עולה בקנה אחד עם הוראות תכנית המתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור תמ"א 35 (להלן – **"תמ"א 35"**): במסמך מס' 1 של תמ"א 35 נאמר:

מסמך מספר 1 - שיקולים בתכנון עירוני

1. ציפוף

א. מדינת ישראל היא אחת המדינות הצפופות בעולם, ובנוסף לכך - בעלת קצב ריבוי מהגבוהים בעולם המערבי. עתודות הקרקע של מדינת ישראל מתמעטות במהירות. ציפוף, לפיכך, הוא הכרח.

ב. לסביבה הבנויה בצפיפות יש יתרונות רבים אשר התכנון צריך לכוון אליהם. ציפוף מאפשר לאוכלוסייה ליהנות משרותים שונים שקיומם מותנה בספי כניסה גבוהים, כמו תחבורה ציבורית יעילה ותדירה; מגוון רחב של מוסדות ציבור, מסחר ותרבות; שפע של הזדמנויות כלכליות; ומרחב הזדמנויות שוקק ועשיר להתפתחות האישית.

ג. הצורך בציפוף חל על כל ייעודי הקרקע - מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ואפילו על שטחים פתוחים.

ד. המתכננים ומוסדות התכנון ישקלו, לגבי כל תכנית המציעה בניה חדשה, גם את השיקולים הבאים:

(1) ככל שהתכנית חורגת באופן ניכר מצפיפות המינימום שנקבעה בלוח 1 - גם כאשר מתקיימות הנסיבות המאפשרות חריגה כאמור - את ההצדקה לחריגה זו.

(2) את הצדק החלוקתי בהקצאת קרקע, בהיותה משאב מתכלה;

(3) אם התכנון המוצע מביא לחסכון מרבי בצריכת הקרקע, לרבות בחינה מעמיקה של היקפם של שטחים שהוקצו לצרכי ציבור;

(4) אם התכנון המוצע מייצר את מרבית היתרונות שיש לסביבה הצפופה;

(5) אפשרות לצופף עוד יותר מבלי להביא לכך שהפגיעה הנוצרת כתוצאה מכך (סביבתית, נופית, תנועתית וכדומה) עולה על יתרונות הציפוף.

ועם כל זאת, במציאות העכשווית מתקיימים לעיתים אילוצים המחייבים בנייה בצפיפויות נמוכות. כאשר המחסור בקרקע יחריף הציפוף של שכונות שנבנות כיום בצפיפויות נמוכות יהיה יקר, קשה, פוגעני, ולא יעיל. תכניות חדשות המציעות בניה בצפיפות שאיננה גבוהה צריכות, לפיכך, ראוי כי תישקל גם הישימות של ציפוף עתידי.

בניגוד להוראה בס"ק ד', הוועדה המחוזית לא שקלה לגבי התכנית הנדונה, אם התכנון מביא ל"חיסכון מרבי בצריכת הקרקע... מייצר יתרון כלשהו לסביבה הצפופה (גם לתכניות ההתחדשות העירונית, כמפורט להלן); ואם קיימת אפשרות "לצופף עוד יותר מבלי להביא לכך שהפגיעה הנוצרת כתוצאה מכך (סביבתית, נופית, תנועתית וכדומה), עולה על יתרונות הציפוף.

72. **שישית**, הוועדה לא נתנה את דעתה על **הפגמים החמורים בטבלאות ההקצאה והאיזון** מטעם היזם, ובהם הגדלת חלקו של היזם במצב נכנס על חשבון קרן קיימת לישראל, בשיעור של 8.161% משווי התכנית, ולעומת זאת המעיט מאד בשווי הזכויות של היזם במצב יוצא. **בכך העניקה הוועדה ליזם מתנה עצומה על חשבון המדינה, שלא כדין**.

73. <u>התעלמות מהעובדה שתכניות ההתחדשות העירונית מילאו את המחסור ביח"ד</u>: המתנגדים יוסיפו ויטענו, כי הוועדה שגתה גם בקביעתה כי התכנית דרושה כדי למלא "מחסור של ממש בהיצע יחידות הדיור בירושלים" (ראו למשל החלטתה מיום 26.12.22 סעיפים 2 ו-3). בכל הכבוד, קביעה זו מתעלמת מכך שאושרו במרחב תכניות להתחדשות עירונית המוסיפות כ-7,800 יחידות דיור, ובנוסף הופקדו או אושרו להפקדה כ-6,700 יחידות דיור, המצטרפות לכ-4,000 יחידות דיור שעל-פי ההערכה יתווספו לפי תמ"א 38. ראו מסמך שנערך לאחרונה על ידי עמותת יובלים 2041 הכולל את הנתונים האמורים.

לכל הפחות היה על הוועדה לקיים דיון רציני ומעמיק בשאלה האמנם לא ניתן להסתפק בתכניות ההתחדשות העירונית המקודמות במרחב, והאמנם יש הכרח אמיתי להוסיף את אותן למעלה מ-1,000 יחידות דיור, על כל המחירים הכבדים הכרוכים בכך.

74. **מובהר, כי האמור בפרק זה אינו ממצה. בן היתר ראו להלן פגמים חמורים <u>נוספים</u> בהחלטת הוועדה בפרק על היעדר תסקיר השפעה על הסביבה ובפרק על סטיה ממדיניות הבניה לגובה וממדיניות תכנית 2000.**

75. **ברור אפוא שהחלטות הוועדה על הפקדת התכנית פגומה מן היסוד, בהיותן מנוגדות לתכנית המתאר לטבע עירוני; מבוססות על תשתית עובדתית-תכנונית-משפטית חסרה ושגויה; נגועות בהתעלמות מסתירות מהותיות ומנתונים רלוונטיים; וכן נגועות באי-שקילת מלוא השיקולים הנדרשים לקבלתן.**

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

32. סיכומו 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. **<u>מצב זה, מעבר להיותו בבחינת פגיעה בזכות הטיעון של המערערים, מעורר חשש שמא החלטת ועדת הערר נתקבלה מבלי שנפרשה בפניה היריעה העובדתית-תכנונית-משפטית למלוא רוחבה, ומבלי שנתאפשר לה לגבש כנדרש את התשתית העובדתית הנדרשת לשם קבלת ההחלטה (על חובתה של הרשות לקבל החלטה על יסוד תשתית של עובדות, ראו יצחק זמיר הסמכות המינהלית כרך ב 1119 (מהדורה שניה, 2011) (להלן: זמיר); דפנה ברק-ארז משפט מינהלי כרך א 439 (2010) (להלן: ברק-ארז); על חובת הרשות להעניק לאדם העלול להיפגע מהחלטתה הזדמנות נאותה להשמיע טענותיו, ועל השלכותיה של הפרת</u>**

<u>החובה, ראו בהרחבה אצל זמיר, עמ' 1147-1195; עוד על תוצאות ההפרה של זכות הטיעון, ראו אצל ברק-ארז, עמ' 528)).</u>

76. לסיכום, החלטת ועדת המשנה פגומה מיסודה מכל אחד מהטעמים שפורטו לעיל, וקל וחומר בהצטברותם. לפיכך, דין ההחלטה וההפקדה שבאה בעקבותיה – להתבטל.

77. לחלופין יטענו המתנגדים, כי כל הנימוקים האמורים לעיל משמשים לדחיית התכנית לגופה.

<u>טענת סף 3 - ביטול הפקדת התכנית בשל היעדר תסקיר השפעה על הסביבה</u>

78. מבלי לגרוע מטענות הסף דלעיל יטען ועד עין כרם כי דין ההחלטה על הפקדת התכנית וההפקדה עצמה, להידחות גם מהטעם של אי קבלת תסקיר השפעה על הסביבה כתנאי להפקדת התכנית, מהנימוקים שלהלן.

<u>חובת הגשת תסקיר בענייננו</u>

79. כך מוגדר "תסקיר השפעה על הסביבה" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה:

> "תסקיר השפעה על הסביבה" או "תסקיר" – מסמך הסוקר את הקשר שבין תכנית מוצעת לבין הסביבה שבה היא מיועדת להתבצע, לרבות הערכות לגבי השפעות צפויות או חזויות של התכנית על אותה סביבה ופירוט האמצעים הדרושים למניעה או לצמצום השפעות שליליות, כפי שייקבע בתקנות;

80. תסקיר השפעה על הסביבה נועד לא רק למסור למוסד התכנון הדן בתכנית מידע בדבר הערכים הסביבתיים המצויים בתחומה, אלא גם לבחון עבורו יתרונות וחסרונות של התכנית ביחס לסביבה, **וכן להציע חלופות אחרות למיקום המוצע בתכנית, לרבות החלופה שלא לבצע את המוצע בה** (להלן – "**חלופת האפס**").

81. מקור הדרישה להצעת חלופות מחוץ לתחום התכנית, לרבות "חלופת האפס" הוא בתקנה 8 לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג-2003 (להלן – "**תקנות התסקירים**"), שזו לשונה:

תוכן התסקיר

> 8. (א) מגיש תכנית, שקיבל הנחיות, יכין את התסקיר באופן מפורט ובקפידה בהתאם להנחיות.
>
> (ב) תסקיר יכלול מידע מקצועי מלא ומדויק, וכן את הממצאים הנובעים ממנו, בענינים המפורטים להלן, כולם או חלקם בהתאם לסוג התכנית, רמתה, היקפה ופירוטה:
>
> (1) תיאור הסביבה שאליה מתייחסת התכנית כפי שזו הוגדרה בהנחיות; לענין זה, "סביבה" – לרבות החי והצומח שבה והנוף באזור, אשר לדעת היועץ הסביבתי עלולים להיות מושפעים, בעתיד הקרוב או הרחוק, מביצוע

התכנית;

(2) בחינת היתרונות והחסרונות של התכנית המוצעת ביחס לסביבה, וכן, אם נדרש בהנחיות, התייחסות להשלכות הסביבתיות של חלופות אחרות למיקום המוצע בתכנית, **<u>החלופה שלא לבצע את המוצע בתכנית</u>** או חלופות טכנולוגיות למוצע בתכנית וענינים נוספים הנוגעים למיקום התכנית, להיקפה ולאופייה, הכל לפי הענין;"

82. לעניין חשיבותו של תסקיר השפעה על הסביבה הכולל "חלופת אפס": ראו בין היתר - בג"ץ 9419/11 **עיריית קריית גת נגד הוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים** (פורסם בנבו) (2.7.2014) (להלן – "**עניין קריית גת**"); בגץ 9409/05 **אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנה על הסביבה נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של תשתיות לאומית** (פורסם בנבו) (2010); עת"מ (י-ם) 51762-10-22 **החברה להגנת הטבע נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה** (פורסם בנבו, 23.2.2023) (להלן – "**עניין ההפרדה המפלסית**").

83. המקרים בהם קיימת **חובה** להגיש תסקיר השפעה על הסביבה כתנאי להפקדת תכנית קבועים בתקנות התסקירים. התקנה הרלוונטית לענייננו היא תקנה 2. להלן החלק הרלוונטי שבה:

2. על מגיש תכנית מהסוגים המפורטים להלן, להגיש תסקיר השפעה על הסביבה למוסד התכנון:

(1)...

(2) **תכנית, <u>שלדעת מוסד התכנון, יש בביצועה כדי לגרום להשפעה ניכרת על הסביבה</u> והעוסקת באחד או יותר מהנושאים שלהלן, <u>או</u>** חלה באחד מהאזורים שלהלן או בחלק מהאזור:

(א) ...

(ב) אזור בעל רגישות סביבתית גבוהה בשל משאבי טבע או נוף, לרבות חוף, ים, ימה, נחל ואזור החדרה;

(3) **<u>תכנית אשר לדעת מוסד תכנון, יש בביצועה השפעה ניכרת על הסביבה</u>**..."

84. המבחן לקיומה של השפעה ניכרת על הסביבה נקבע ע"י בית-המשפט העליון **בהלכת קריית גת** (פיסקה 19):

".. די בכך שקיימות **ראיות המצביעות על אפשרות שאינה זניחה לקיומה של השפעה ניכרת על הסביבה** כדי להצדיק הוראה על עריכת תסקיר שיבהיר אפשרות זו"

דהיינו: אפילו כאשר מוסד התכנון עצמו לא סבר כי יש בביצוע התכנית השפעה ניכרת על הסביבה, אך אובייקטיבית "**די בכך שקיימות ראיות המצביעות על אפשרות שאיננה זניחה לקיומה של השפעה ניכרת על הסביבה**" כדי לקיים את התנאי הראשון בסעיף 2(2) לתקנות התסקירים.

<u>החובה להגיש תסקיר ביחס לתכנית הנדונה והפרתה</u>

85. בענייננו, גם עפ"י המבחן האובייקטיבי שנקבע **בהלכת קריית גת**, וגם עפ"י דעת מוסד התכנון עצמו, אין ספק שלתכנית יש השפעה ניכרת על הסביבה. מסקנה זו עולה בין היתר מהעובדות הבאות:

א. **ראשית**, כפי שפורט בהרחבה לעיל, **עצם העובדה שכל שטח התכנית הינו אתר טבע עירוני עפ"י תכנית המתאר לטבע עירוני**, מהווה ראיה ניצחת שאין שנייה לה, לכך שלתכנית המופקדת יש השפעה ניכרת על הסביבה, הרבה יותר מ"אפשרות שאיננה זניחה". ואם לא די בכך, מאחר **שהוועדה המחוזית עצמה** היא שאישרה את תכנית המתאר, ברור שהיא עצמה סבורה שלתכנית יש השפעה ניכרת על הסביבה.

ב. **שנית**, בנספחים הסביבתיים <u>המהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית המופקדת</u> נקבעה ערכיות **גבוהה או בינונית גבוהה** למרבית שטח התכנית. נזכיר:

- **בנספח הניתוח הנופי** (נספח 11.2) השטח המזרחי דורג **ברמת ערכיות נופית גבוהה והומלץ לשימור**. גם בסקר הטבע העירוני של תכנית אולסוונגר דורג השטח המזרחי ברמת ערכיות **גבוהה**. וכאמור, בסקר הטבע העירוני של התכנית המופקדת (נספח 12) דורג השטח ברמת ערכיות **בינונית-גבוהה**. למרות זאת, בשטח זה מוצעים בתכנית מגדלי המגורים;
- בנספח הניתוח הנופי הנ"ל דורג גם השטח שממערב למבני כרמית הקיימים **בערכיות נופית גבוהה**. בשטח זה מוצעים בתכנית בנייני הציבור;
- בסקר הטבע העירוני של התכנית, דורג השטח המערבי **ברמת ערכיות אקולוגית גבוהה. למרות זאת, מוצעים בשטח זה המלון הצפוני**, דרך גישה למלון, ומנהרה תת-קרקעית המובילה למלון, וכן מעלית.

זאת, בנוסף לשטח הדרומי בו מוצע מלון, שדורג ברמת ערכיות בינונית.

אם לא די בכך, בתחום התכנית קיימים קרוב ל-1,000 עצים בוגרים, חלקם הגדול בחורשות שכאמור הומלצו לשימור בנספח הניתוח הנופי. ובכל זאת הן מוצעות לכריתה, לטובת בניית המגדלים.

האם נדרשת אפוא ראיה נוספת על כך ש"קיימת אפשרות שאיננה זניחה לקיומה של השפעה ניכרת על הסביבה"? ועוד בעיני מוסד התכנון עצמו שהוא שהטמיע את המסמכים הסביבתיים הללו כחלק ממסמכי התכנית ומתכנית אולסוונגר השכנה?

וכך נאמר בעניין דומה להפליא בפסק-הדין **בעניין ההפרדה המפלסית בהתייחסו <u>לפיסקה אחת</u> בחוות-הדעת הסביבתית של התכנית שנדונה שם, לפיה לפעולות הנדסיות בשטח יש השפעה ניכרת על הסביבה** [פיסקה 5(ב)]:

"לא לחלוטין נתחוור, מדוע, כאשר קביעה זו מופיעה בחוות הדעת המוזמנת שמטעם המשיבים, טוענים הם בקלות כה רבה את ההיפך. ויותר מכך, **קביעה זו, הגלומה בחוות הדעת בה מנפנפים המשיבים, היא, גופא, כעין הודאת בעלי דין שמתקיימים תנאי תקנות התסקירים, למצבים בהם נדרש תסקיר סביבה. מכאן כבר קצרה הדרך למסקנה שדי בחוות הדעת עליה מסתמכים המשיבים כדי להוות בסיס להנחת–דיון, שיש לתכנית פוטנציאל השפעה על הסביבה, ואכן, כאמור, לא סביר שהוזמנה חוות הדעת היזומה, שלבטח הושקעו בה משאבים רבים, אלמלא החשש לפגיעה סביבתית. וכאמור, אף טוב יעשה השואל אם ישאל, מדוע לא הושקעו משאבים רבים אלה, מלכתחילה, בתסקיר במתכונת שעוצבה בתקנות התסקירים, ואף אני בחרתי לפתוח בשאלה זו את הדיון**. אף ברור, שאילו כך נעשה, לא היו עתירות אלה באות לעולם כלל, בוודאי לא במתכונתן הנכחית. אשוב לכך בהמשך, ולעת הזאת אסתפק בכך שאציין, שאינני בטוח שנענתה שאלה זו כל צרכה. **מכאן, שגם לדעת המשיבים על הפרק תא שטח, שלתכנית יש פוטנציאל לסכנו מבחינת ערכי הטבע והסביבה הגלומים בו."**

קל וחומר בענייננו, בו הערכיות הגבוהה נקבעה לא בפיסקה אחת בחוו"ד סביבתית אלא בשורה של מסמכים וסקרים סביבתיים.

ג. **שלישית ולמעלה מן הצורך**, עצם העובדה שמסמכי התכנית המופקדת כוללים לא פחות משבעה מסמכים סביבתיים, **המחזיקים ביחד קרוב ל-400 עמודים** – מעידה אף היא כאלף עדים על ההשפעה הניכרת על הסביבה **בעיני מוסד התכנון**. המסמכים הסביבתיים כוללים:

- **נספח 7 - נספח עצים בוגרים** (גיליון אחד);
- **נספח 7.1 – סקר עצים – בן 125 עמודים**;
- **נספח 8 - חוות-דעת סביבתית – בת 92 עמודים**;
- **נספח 9 - נספח ניצפות – 17 עמודים**;
- **נספח 11.1 - נספח נוף (נספח 11.1)** – עמוד אחד;
- **נספח 11.2 - ניתוח נופי – 15 עמודים**;
- **נספח 12 - סקר טבע עירוני – בן 90 עמודים;**
- **נספח 13 – ניקוז (גיליון)**
- **נספח 13.1 – חוו"ד ניהול מי נגר (17 עמודים)**
- **נספח 16 – חוו"ד הידרוגיאולוגית (18 עמודים)**

ראו והשוו דברי כב' השופט רון בפסה"ד בעניין **ההפרדה המפלסית**, באמצו את מסקנת ועדת המשנה לעררים לפיה "לדעת מוסד התכנון" יש לתכנית פוטנציאל השפעה על הסביבה (למרות שבאופן אבסורדי, בהליך עצמו כמו במקרה דנן, דווקא הוועדה המחוזית עצמה הכחישה זאת וטענה כי אין פוטנציאל שכזה), **ולפיכך קבע כי התקנות הייתה קיימת חובה להגיש תסקיר**. וכך נאמר בין היתר בפסק-הדין (פיסקה 5(ב) לפסה"ד):

"מה טעם היה להשקיע משאבים **בהכנת חוות דעת המתפרסת על פני כ- 350 עמודים**, כשמלכתחילה ברור – כמובן, בהנחה שאכן, כך – שאין כלל חשש לנזק סביבתי. **ולמעשה, ילמדנו הדיון במעלה הדרך, שסברו המשיבים שיש פוטנציאל לנזק סביבתי משמעותי, אלא שבמקום בדיקתו באמצעות תסקיר סביבה, נבדק הנושא בדרך החלופית שנבחרה.**" (פיסקה 5(א) לפסה"ד)

86. **ואם לא די בכל האמור לעיל – נזכיר שוב את הסתירות הפנימיות האמורות שבין נספחי התכנית, והעובדה שבנספח הנופי נקבע כי השטח המזרחי וחלק מהשטח המרכזי מצויים בערכיות גבוהה, ויש לשמר בהם את חורשות העצים** (בעוד שסקר הטבע העירוני ממליץ על בינוי באותם שטחים, כפי שאכן מציעה התכנית המופקדת) – **כדי להצדיק עריכת תסקיר השפעה על הסביבה, שייערך על ידי גורם אובייקטיבי, ויבחן את חלופת האפס, ודאי לגבי השטח המזרחי.**

<u>פגמים חמורים נוספים בהחלטת הוועדה המחוזית שלא לדרוש תסקיר השפעה על הסביבה</u>

87. **המתנגדים יוסיפו ויטענו, כי על-פי תקנות התסקירים הדיון בשאלה אם נדרש תסקיר צריך להתקיים במסגרת הדיון <u>הראשון</u> בתכנית, שכן שבעקבות מסקנות התסקיר – ככל שיוחלט להגישו – אמורה לקבוע הוועדה האם בכלל יש מקום לבינוי בשטח זה כולו או חלקו, ורק בהתאם לכך מגובשת התכנית.**

למרות זאת, בעניינו, רק בדיון הוועדה מיום 11.9.23 – הרביעי במספר – נדונה לראשונה השאלה אם יש לדרוש תסקיר השפעה על הסביבה. זאת, כשלוש וחצי שנים לאחר שהתכנית עברה תנאי סף; לאחר שהוועדה קיימה <u>שלושה דיונים ארוכים בתכנית</u>; לאחר שבתום אחד מהדיונים, ביום 26.12.2022 אף נתנה הוועדה החלטה ארוכה ומפורטת בה היא קבעה בין היתר כי היא רואה "חשיבות ציבורית גדולה בפיתוח חטיבת השטח הכלולה בתכנית" (סעיף 2 להחלטה), ואם לא די בכך, בסעיף 1 מתייחסת הוועדה לשטח ככזה המיועד לפיתוח ומתעלמת מכך שמדובר באתר טבע עירוני סטטוטורי; ולאחר שהכנת התכנית כבר כמעט הושלמה (פרט לשינויים מינוריים בהחלטות מיום 11.9.23 ומיום 1.1.24.

<u>ברור אפוא שקיום הדיון בשאלה אם נדרש תסקיר השפעה רק בהחלטה האחרונה בסיומו של תהליך דיונם ארוך וממושך, הוא "לפרוטוקול בלבד", וכדי להציג מצג שהוועדה דנה בשאלה זו. ברור שבאותו שלב הוועדה כבר "נעולה" על התכנית. במילים אחרות: קודם נורה החץ, ולאחר מכן סומנה סביבו המטרה</u>. זהו פגם נוסף בהליך, הפוסל מעיקרא את החלטות ההפקדה וההפקדה כולה.

88. **אם לא די בכך, באותה החלטה הוועדה קבעה כי לא נדרש תסקיר, בהסתמך על דבריו של נציג המשרד להגנת הסביבה (היועץ הסביבתי), מר אבי בן צור. להלן דבריו של מר בן צור כלשונם:**

"מר אבי בן - צור - נציג המשרד להגנת הסביבה : אני חושב ש - , רציתי להגיד כמה מילים. אני חושב שנכון לעשות את המסמך סביבתי, כאילו תסקיר אני לא חושב שצריך לעשות פה תסקיר השפעה על הסביבה, זה נבחן במסמך סביבתי, **אין פה איזה משהו שהוא יוצא דופן**. גם פה עלה הנושא בדיון, יש פה קודם - **כל התמ"מ שזה מיועד לשטח לפיתוח עירוני. אחר - כך יש פה גם את תוכנית המתאר שאנחנו משנים כמדיניות, זה גם מתוכנן לפיתוח עירוני וגם זה צמוד - דופן לכל ההתפתחות העירונית של קריית - יובל. בואו, יש שם מגדלים צמודים לתוכנית הזאת** . נכון, יש ויכוח של, כאילו, ותפיסות שונות של, אבל בסך - הכול זה נמצא בתוך העיר, כאשר אנחנו מדברים על כל ההתחדשות. זה תואם את המדיניות של ירושלים לציפוף ותבנית הבנייה היא די דומה למה שיש בצמוד לזה בהולצנגר (צ"ל אולסוונגר – ר.א.) ובכל ההתחדשות שיש שמה..." (תמליל הדיון בוועדה המחוזית, 11.9.2023).

89. **לא יאומן שעל בסיס הדברים הללו קבעה הוועדה המחוזית שלא נדרש תסקיר השפעה על הסביבה.**

בדברי נציג המשרד להגנת הסביבה אין כל נימוק ענייני מדוע לתכנית אין השפעה ניכרת על הסביבה; לעומת זאת הוא מסתמך באופן אוטומטי על כך שלפי מסמך המדיניות תכנית 2000 השטח מיועד לבינוי, תוך התעלמות מהעובדה עליה עמדנו בהרחבה לעיל, שלפי תכנית מתאר סטטוטורית המאוחרת לתכנית 2000 וגוברת עליה, השטח מהווה אתר טבע עירוני; קביעתו כי מדובר ב"התחדשות" תוך השוואה לתכנית אולסוונגר, היא שגויה, שהרי בענייננו רובו המכריע של השטח ריק מבינוי ואין מדובר ב"התחדשות"; ולבסוף – הוא אינו מתייחס במילה ובחצי מילה לממצאי סקר הטבע העירוני ולסתירות שבינו לבין יתר המסמכים הסביבתיים שפורטו לעיל. מופרך ותמוה במיוחד הטיעון שהשטח "נמצא בתוך העיר", ושהוא כלול בשטח לבינוי בתכנית 2000. והרי אין מחלוקת שאתר זה נמצא בתוך העיר (שאם לא כן הוא לא היה אתר "טבע עירוני"), אלא שלא בכל נקודה ונקודה בעיר ראוי ומותר להקים בניינים. בדיוק לשם כך הוכנה ואושרה לאחר עבודה של שנים תכנית המתאר לטבע עירוני, ולשם כך הוכנו המסמכים הסביבתיים של התכנית שקבעו ערכיות נופית אקולוגית למרבית השטח.

90. **יפים לענייננו דבריו של בית-המשפט הנכבד בפס"ד ההפרדה המפלסית, אשר ביטל קביעה זהה של הוועדה המחוזית לפיה לא נדרש תסקיר השפעה על הסביבה, אף זאת בהתבסס על נימוקים דומים של היועץ הסביבתי, נציג המשרד להגנת הסביבה. הדברים פורטו בסוף פיסקה 5(ג), ולא נחזור עליהם כאן.**

נסתפק רק בדבריו העקרוניים של בית-המשפט בתחילת אותה פיסקה:

" ברם, אין הדעת נותנת שתוכר תפיסה לפיה את שיקוליו המקצועיים של היועץ הסביבתי, לא ניתן לבקר, ואת החלטת המועצה הארצית, גם לא ניתן לבקר, ככל שהיא מסתמכת על עמדת היועץ הסביבתי. תפיסה שכזו עשויה לרוקן מכל תכנה את יכולת בית המשפט לכל ביקורת על החלטות כגון דא. לפסיקה המתערבת בהחלטת המועצה

הארצית, בנסיבות אלה, יש, אפוא, שני רבדים: רובד המופנה לשיקול דעתו של היועץ הסביבתי, ורובד שני, שבמרכזו החלטת המועצה הארצית. **ואולם, בהינתן אי סבירות בשני רבדים אלה, מוסמך בית המשפט, גם מוסמך, להתערב – כך גם סבר בית המשפט העליון בפסקי הדין שנזכרו, בהם ניתנה הוראה להכנת תסקירי סביבה, וכך, בדיוק, בפרשה דנן.** "

91. בהתאם לכך קבע בית-המשפט בפיסקה 5(ד):

"**סיכומו של הדיון בתקנות התסקירים עתיד להתכנס למסקנה, שסבור מחוקק המשנה שהתקין תקנות אלה מכח סמכותו שבחוק, <u>שהכלל הוא שתסקיר סביבה נדרש, והפטור מכך, אינו אלא החריג, שיש לו הצדקה רק בנסיבות המתאימות, ועל פי הלכת קריית גת, רק כאשר הסיכון הסביבתי - זניח</u>. ובענייננו, הרי למדנו עתה, שלדעת המשיבים נצרכה חוות דעת על פני מאות עמודים רק כדי ללמדנו עד כמה הסיכון זניח, ומה גם שנכתבה בה הפסקה שצוטטה לעיל. תמיהה רבה, יש, אפוא, בעמדתם זו של המשיבים. מכאן, שגם בענייננו נדרש תסקיר סביבה, ולכל היותר, נשמח כולנו להיווכח, על יסוד תסקיר מקצועי ואובייקטיבי, שטוב שחששנו, אך הנזק הצפוי יקטן בהרבה מחששותיהם של העותרים, ותוכל התכנית לצאת לדרך.**"

92. קל וחומר בענייננו, בו כאמור, מוסד התכנון עצמו קבע כי מדובר באתר טבע עירוני במסגרת תכנית סטטוטורית; סקר הטבע העירוני שהזמין מוסד התכנון קבע כי חלק מהשטח מאופיין בערכיות גבוהה או בינונית גבוהה (ויתר המסמכים הסביבתיים אפיינו את שני השטחים הללו בערכיות גבוהה), ובכל זאת מוצע בו בינוי מאסיבי; ולבסוף עצם ריבוי המסמכים הסביבתיים והיקפם – כל אלה מוכיחים כאלף עדים כי גם באופן אובייקטיבי וגם לדעת מוסד התכנון, לתכנית יש השפעה ניכרת על הסביבה, ולפיכך הייתה חובה להגיש תסקיר השפעה על הסביבה. קל וחומר כאשר קיימות סתירות מהותיות בין המסמכים הסביבתיים האחרים לבין סקר הטבע. למותר לציין, כי תסקיר לא היה מסתפק בחלופות "מיקרו" כפי שנעשה בסקר הטבע העירוני, אלא בוחן גם את חלופת האפס.

93. לסיכום, אי הגשת תסקיר, על כל הפגמים הכרוכים בכך אשר פורטו לעיל, פוגמת אף היא באופן יסודי בהחלטות הוועדה המחוזית, בהפקדה ובתכנית עצמה, וגם מטעם זה דין התכנית להידחות על הסף, ולחלופין לגופה.

<u>טענת סף 4 – התכנית סותרת את תכנית המתאר הארצית תמ"א 1 לעניין הידרולוגיה, נגר וניקוז</u>

94. "תכנית מתאר ארצית אחת" (להלן – "**תמ"א 1**"), קבעה את שטח התכנית המופקדת כבעל "**חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום**".

ראו נא חוות-הדעת של **אינג' יוני גורן וד"ר אפי פרבר**, המצורפת להתנגדות זו כחלק בלתי נפרד ממנה שעניינה היבטי הידרולוגיה, נגר וניקוז, סעיף 3.1, וכן נספח ג' המראה את שטח התכנית המופקדת על רקע מפת הרגישות ההידרולוגית של תמ"א 1.

נספח ג' חוות-הדעת של אינג' גורן וד"ר פרבר בעניין הידרולוגיה נגר וניקוז מצ"ב **כנספח ג'**.

95. סעיף 7.1.10 להוראות התמ"א (כפי שתוקנה במסגרת תמ"א 8/1 שינוי לפרק המים מ-2023), קובע:

> 7.1.10. תכנית מפורטת כאמור בסעיף 7.1.2.1 ששטחה עולה על 100 דונם וחלה באזור עדיפות להחדרה למי תהום, תידרש להיוועצות עם רשות המים לעניין פתרונות החדרה.

96. לתכנית אכן ניתנה התייחסות רשות המים במסמך מיום 3.8.2023, **אלא שהתכנית שהוגשה מתעלמת לחלוטין מהנחיות רשות המים, כמפורט בחוות-הדעת**. עובדה זו חמורה במיוחד, שכן בסיכום מסמך ההנחיות נאמר: "**אנו ממליצים שאישור תכנית הניקוז ושימור הנגר על ידי השירות ההידרולוגי יהיה <u>כתנאי להפקדת התכנית</u>**".

97. אם לא די בכך, תמ"א 1 מחייבת גם אישור רשות הניקוז לנספח ניהול מי נגר. כאמור בחוות-הדעת, **בעניינו לא נתקבלה התייחסות רשות הניקוז**.

98. **הפקדת התכנית בניגוד להמלצות רשות המים, כמוה כהפרת חובת ההיוועצות הקבועה בתמ"א. זאת, בנוסף על הפגם של היעדר חוו"ד רשות הניקוז. גם מכל אחד מהטעמים הללו – החלטת ההפקדה וההפקדה עצמה בטלות ומבוטלות.**

רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט: website: www.aaadv.co.il 10 Hilel st., Jerusalem, Israel
טל': 02-6230023 פקס': 02-6230022 Tel. 02-6230023 Fax. 02-6230022

99. **בנוסף ולחלופין** – דין ההחלטה והתכנית להידחות לגופן מהטעמים האמורים, ומהטעמים שלהלן:

א. במסמך של רשות המים נדחתה הקביעה בחוות-הדעת שצורפה לתכנית לפיה לא תהיה כל השפעה של התכנית על מעיין מרים:

למרות המרחק גדול יחסית בין שטח התכנית למעיין אין לשלול אפשרות שמים המחלחלים בשטח התכנית יזרמו דרך מערכות סידוק ויגיעו אל המעיין. **לאור זאת, קביעה חד משמעית שלתכנית לא תהיה שום השפעה על המעיין כפי שנאמר בחוות הדעת בנושא (סימוכין 1 ו- 2) לא מקובלת עלינו.**

עם זאת, להערכתנו לא צפויה פגיעה מידית במעין כתוצאה מקידום התוכנית.

ב. עוד נאמר באותו מסמך:

נספח הניקוז מביא עקרונות כללים לניהול הנגר ומתבסס בעיקר על פתרונות של איגום והשהייה. לא קיימת בנספח דרישה לחלחול והחדרה כחלק מפתרונות הניקוז.
חשוב להדגיש שלשטח התכנית מגיע גם נגר מהאזור שבמעלה התכנית הממוקם על יחידות אטומות יחסית (תצורת כפר שאול). יחידה זו אינה מאפשרת חלחול של נגר. ניהול הנגר חייב להתחשב גם בנגר נוסף זה. בנספח מצוין שיש למנוע כניסות של נגר מחוץ לשטח התכנית אך משאיר את בחינת הנושא לשלב התכנון המפורט ואינו נותן פתרונות במידה ולא ניתן לעשות זאת.

אין לקדם את התכנית ללא מתן פתרונות יעילים להחדרת/חלחול של כל הנגר גם זה שמגיע כיום לשטח התוכנית וגם זה שנוצר בשטח התוכנית. יש להבטיח שכל הנגר מוחדר ולא תהיה שום יציאת הנגר משטח התוכנית.

ג. ובסיכום נאמר:

סיכום:

1. התכנית ממוקמת על שטחי המילוי החוזר של אקוויפר ירקון תנינים וכן תיתכן השפעה על מעיין מרים הממוקם ממערב לשטח התכנית.
2. **את הפגיעה במעיין מרים ניתן למנוע באמצעות החדרה של כל הנגר משטח התוכנית (גם נגר שמגיע לשטח התוכנית וגם זה שנוצר בשטח בתוכנית).**
3. מערכת הניקוז הקיימת לא מסוגלת לקלוט נגר נוסף שעלול להיווצר כתוצאה מקידום התוכנית.
4. התכנית חייבת לתת מענה לכלל הנגר בשטחה ולא לאפשר יציאות נגר משטח התוכנית למורד. יש לפעול לחלחול/החדרה מרביים בשטח התכנית.

5. בשלב זה נדרש לבחון ולעדכן את תכנית הניקוז ושימור הנגר לרבות ממתקני החדרה וחלחול באופן שימנעו בוודאות את יציאת הנגר משטח התוכנית . אנו ממליצים שאישור תכנית הניקוז ושימור הנגר על ידי השירות ההידרולוגי יהיה כתנאי להפקדת התוכנית.

בברכה,

ד"ר יעקב ליבשיץ
מנהל אגף הידרוגיאולוגיה

העתק:
מר גיא רשף – מנהל חטיבת השירות ההידרולוגי, רשות המים
מר נדב אמיר – מרכז בכיר אקוויפר ההר, השירות ההידרולוגי, רשות המים
ד"ר יעל סטורץ-פרץ - מנהלת אגף מים עליים , השירות ההידרולוגי , רשות המים.
גב' שירה תלמי - יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים, לשכת תכנון מחוז ירושלים

כאמור, ההמלצות הללו לא יושמו, כמפורט בחוות-הדעת של אינג' גורן וד"ר פרבר.

100. בסיכום חוות-הדעת של אינג' גורן וד"ר פרבר נאמר:

4. סיכום

מסמכי ניהול הנגר של תוכנית כרמית אינם תקינים ואינם מתאימים לתוכנית באזור בעל רגישות הידרולוגית גבוהה ובעיות ניקוז קשות. לאור זאת, יש לתקן את מסמכי ניהול הנגר של תוכנית באופן הבא:

א. יש לכלול התייחסות אגנית- יש להתייחס לכלל הנגר המגיע אל התוכנית, כולל נגר מאגן ההיקוות של התוכנית – ולא רק לנגר ישיר היורד על שטח התוכנית.

ב. יש להציג פתרונות להשהיית והחדרת כל הנגר בשטח התוכנית, כפיתרון ראשי עיקרי. החדרת הנגר תעשה במכלול רחב של קידוחי החדרה שיבוצעו בכל שטח התוכנית, בהיקף שיאפשר החדרת כל הנגר בשטח התוכנית ללא כל יציאה של נגר אל המובל של דרך כרמית. מערכת ניקוז בתוכנית תשמש רק לאירועי קיצון וחירום.

ג. יש להציג פרט של קידוחי החדרה מותאמים לאקוויפר ההר ולתצורת עמינדב, במקום פרט של בור חלחול שהוצג (שאיננו מתאים לתנאים ההידרוגיאולוגים של התוכנית). יש להציג חישובי ספיקה אשר יתבססו על תוצאות עבודות הידרולוגיות שבוצעו בתצורת עמינדב באזור סמוך לתוכנית.

ד. יש להציג את התיאומים שנדרשו בנושא הנגר- תיאום רשות המים, תיאום רשות ניקוז וכו'.

ה. אישור תכנית הניקוז ושימור הנגר על ידי השירות ההידרולוגי יהיה כתנאי להפקדת התוכנית.

ו. יש לתקן את נספח 13 כפי שצויין בסעיפים א-ד לעיל, ולאחר מכן לעדכן את נספח 6 לתוכנית כך שתהיה התאמה בין 2 נספחים אלו.

101. כן ראו חוות-דעתו של אדריכל שקד בפרק שכותרתו "**תשתיות**".

102. לאור האמור לעיל יטענו המתנגדים, כי הוועדה המחוזית החליטה על הפקדת התכנית בניגוד מוחלט להוראות תמ"א 1, ואף ללא התשתית העובדתית הנדרשת להפקדת התכנית בהיבט של הידרולוגיה, נגר וניקוז. גם מטעם זה נפלו פגמים מהותיים ויסודיים בהחלטה, בהפקדה ובתכנית, ודינם להידחות על הסף, ולחלופין לגופן.

<u>טענת סף 5 - התכנית אף סותרת את מדיניות תכנית 2000 ותכנית האב יובלים גנים</u>

<u>כללי</u>

103. התובעים יוסיפו ויטענו, כי בניגוד למצגים בהחלטות הוועדה המחוזית ובתמלילי הדיונים כאילו התכנית תואמת את מדיניות תכנית 2000, למעשה התכנית **סותרת** את מסמך המדיניות הנ"ל הן לעניין החובה לתכנון כולל במתחם, והן לעניין הבניה לגובה (וזאת כמובן מבלי לגרוע מכך שלעניין עצם הבנייה תכנית המתאר לטבע עירוני גוברת על מדיניות תכנית 2000, כמפורט בהרחבה לעיל). בנוסף, התכנית סותרת את תכנית האב יובלים-גנים. <u>נבאר ונפרט</u>:

<u>היעדר תכנית כוללת למתחם בניגוד למדיניות תכנית 2000 ולתכנית האב</u>

104. כאמור, מתחם כרמית כלול ב"אזור מגורים עירוני מוצע" (וזאת, כאמור, טרם הגדרתו כאתר טבע עירוני בתכנית המתאר לטבע עירוני). על ייעוד זה חל סעיף 4.6.2 להוראות תכנית 2000, הקובע:

4.6.2	הוראות	
א.	**הכנת תכניות כוללות**	במתחם המיועד ל"אזור מגורים עירוני מוצע" לא תופקד תכנית מפורטת **אלא אם אושרה תכנית מתאר מקומית כוללת למתחם כולו,** אשר יצורפו לה מסמכים ונספחים כפי שתקבע מתכננת המחוז, והיא תכלול בין היתר התייחסות או הוראות בנושאים הבאים: 1. אחוזי בניה. 2. צפיפות ותמהיל יחידות הדיור אם בדרך של קביעת הוראה אחידה ואם בדרך של קביעת שונות בשיעורי צפיפות יחידות הדיור ו/או בגודלן. 3. מספר קומות או גובה בניה. 4. התייחסות לצורך בבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים במתחם ובמידת הצורך גם באזורי המגורים הסמוכים שמחוץ לו, ובתכנית למתחם שבו מסומן בתשריט סמל "מרכז חיים" גם התייחסות למרכז חיים, כאמור בסעיף 6.6 (5) להלן. 5. התייחסות למערך הדרכים מהמתחם ואליו לרבות בהתייחס לאזורים הסמוכים.

		6. התייחסות לחלופות בינוי. 7. בדיקה סביבתית. 8. הוראות בדבר שלבי ביצוע שיבטיחו כי בניית מבני הציבור ופיתוח השטחים הפתוחים הנדרשים למתחם יבוצעו בד בבד עם הבניה למגורים. 9. **הוראות שיבטיחו מעבר חופשי בין אזורים המיועדים לשטחים פתוחים הגובלים במתחם או מצויים בו לבין תאי השטח במתחם הגובלים באותם שטחים**, **<u>ובכלל זה התייחסות לאתרי טבע עירוני</u>**. 10. **<u>הוראות שיבטיחו כי גובה הבניה באותם תאי שטח הגובלים בייעודים לשטחים פתוחים לא יעלה על גובה הבניה האופייני במתחם כולו</u>**. על אף האמור ברישא לסעיף זה, תכנית מתאר מקומית כוללת יכול שתהיה רק לחלק משמעותי מהמתחם כפי שתקבע הועדה המחוזית **ובלבד שהוכנה למתחם כולו תכנית אב הכוללת את השלד הציבורי**.

105. הנה כי כן, נדרשת תחילה תכנית **מתאר** כוללת למתחם כולו, אשר בה ייקבעו תחילה **העקרונות** המפורטים בסעיף הנ"ל, לאחר דיון מעמיק, וזאת **טרם** הפקדת תכניות מפורטות.

106. זאת ועוד: התכנית דורשת התייחסות **לאתרי טבע עירוני**. הוראה זו מקבלת משנה תוקף, לאחר שאושרה תכנית המתאר לטבע עירוני, אשר הגדירה את **מתחם כרמית עצמו** (להבדיל מאתרים גובלים) כאתר טבע עירוני.

107. <u>והחמור ביותר</u>: התכנית המופקדת מפירה את ס"ק 10 הנ"ל הדורש כי בתכנית המתאר למתחם ייקבעו "**הוראות שיבטיחו כי גובה הבניה באותם תאי שטח הגובלים בייעודים לשטחים פתוחים לא יעלה על גובה הבניה האופייני במתחם כולו**". ברור שבינוי למגדלים באזור זה, המתאפיין בבנייה נמוכה ובשטחים פתוחים, אינו עולה בקנה אחד עם סעיף זה. הדברים האמורים מקבלים משנה תוקף, לנוכח העובדה שתכנית האב יובלים גנים הגדירה את הגבול המערבי של קריית היובל ברחוב אולסוונגר, ואילו מתחם כרמית יושב עמוק בתוך אגן עין כרם, וחייב היה לקבל התייחסות מיוחדת.

108. אם לא די בכך, נזכיר כי **תכנית האב יובלים גנים** קובעת אף היא הוראות ביחס לאגן עין כרם, אשר הופרו ברגל גסה בתכנית המופקדת. תכנית האב ביקשה ליצור חיץ בין מגדלי קריית היובל לבין שכונת עין כרם, במטרה ברורה לשמר את האופי הכפרי של עין כרם ואת ההיבט החזותי של אגן עין כרם.

בהתאם לכך, נאמר בתשריט ההנחיות של תכנית האב ביחס למתחם "הנטקה ומטה – אגן עין כרם":

"בחינת הבינוי באגן עין כרם תיעשה בראייה כוללת המתייחסת להיבטים החזותיים של אגן עין כרם, לסוגיות התנועה, הצפיפות, צרכי הציבור והבינוי הקיים והמתוכנן ומופע הבינוי הכולל המצטבר באזור... כל בינוי במתחם זה ייבחן באופן הדומה לבינוי המתאפשר בעיר ההיסטורית, בחתכי אורך רחבים, בהדמיות ובבחינות נצפות הכוללת את כלל הבינוי המתוכנן"

סטייה לא מנומקת ממדיניות הבניה לגובה בירושלים

109. מבלי לגרוע מההתנגדות המוחלטת של המתנגדים לתכנית, ומיתר טענות הסף שפורטו לעיל, התכנית המופקדת מציעה בנייה גבוהה (מעל 18 קומות[13]) שלא על קו רכס (ואם לא די בכך – בעמק), באזור שאינו מוטה תחבורה ציבורית ואינו מצוי במרכז שכונה, בניגוד מוחלט לסעיף 6.7(2) להוראות תכנית 2000, הקובע כדלקמן:

2. **בניה גבוהה**

א. לא תאושר תכנית לבניה גבוהה באזורים המצויים בתחום "אזור אסור לבניה גבוהה", "אגן העיר העתיקה", ו"מתחם לשימור" **או בסמוך לאזור המסומן בסמל "אתר לשימור" על פי המסומן בנספח מס' 1 - תבנית הבניה**, וזאת למעט במתחמים המסומנים כ"עד 24 קומות" ו- "עד גובה אבסולוטי 854.40 מ' מעל פני הים" (תאי שטח מס' 03 עד 06).

ב. באזורים אחרים ניתן יהיה לאפשר בתכנית בניה גבוהה **ובלבד שיתקיימו בנוגע אליה לכל הפחות 2 מתוך הקריטריונים הבאים**:

1. תא השטח עליו מתוכננת הבניה הגבוהה (להלן: "תא השטח") **מצוי באזור מוטה תחבורה ציבורית**.
2. תא השטח ממוקם **על קו רכס**.
3. תא השטח ממוקם **במרכז שכונה**.

3. **בניה בעמקים**

בניה בעמקים ו/או בשטחים פתוחים תותר רק בהתאם להוראות תכנית זו.

[13] ראו סעיף ההגדרות בתכנית 2000: "בניין שמספר קומותיו הוא 18 קומות ויותר, או בניין באזור בו מותרת הבניה עד לגובה אבסולוטי של 854.40 מ' מעל פני הים".

להלן הגדרת "**אזור מוטה תחבורה ציבורית**" בתכנית 2000:

אזור מוטה תחבורה ציבורית	אזור הכולל את המגרשים ו/או החלקות **הגובלים** בדרך שבה פועל קו רכבת קלה, או נתיב המיועד לתחבורה ציבורית, או קווי אוטובוסים עירוניים במספר ובתדירות משמעותיים.

110. הנה כי כן, בענייננו לא מתקיים **אף אחד** מבין שלושת התנאים המאפשרים תכנית לבניה גבוהה: שטח התכנית אינו מצוי באזור מוטה תחבורה ציבורית (שכן אין הוא **גובל** בקו רק"ל או בנת"צ) ואין הוא ממוקם במרכז שכונה. ונזכיר כי תנאי לבנייה הינו התקיימות **שניים** משלושת התנאים הללו. **לפיכך, החלטת הוועדה המחוזית לאשר בניית בניינים בני 18 קומות ויותר, סותרת את מדיניות תכנית 2000**.

111. **זאת ועוד: התכנית סמוכה לסמל אתר לשימור עין כרם בנספח תבנית הבניה של תכנית 2000**.

112. למעלה מן הצורך נדגיש, כי גם לפי מדיניות הבינוי העדכנית לאורך צירי הרק"ל אותה אישרה הוועדה המחוזית בהחלטתה מיום 8.4.2019 והמפה שצורפה אליה, אתר כרמית אינו כלול בשטח עליו חלה מדיניות הרק"ל, ולמותר לציין שהוא אינו על קו רכס. **כך שלענייננו מסמך המדיניות היחיד הרלוונטי לבניה לגובה הינו תכנית 2000** (אם כי גם לפי מדיניות הרק"ל אין לבנות מעל 18 קומות שלא בקו רכס, בהתאמה לתכנית 2000).

113. להשלמת התמונה נזכיר, כי גם **בתכנית האב יובלים גנים** נקבעו הוראות ביחס למתחם "הנטקה ומטה – אגן עין כרם" הרלוונטיות לגובה המבנים. ביו היתר נאמר שם כי "בחינת הבינוי באגן עין כרם תיעשה בראייה כוללת המתייחסת **להיבטים החזותיים של אגן עין כרם**... מופע הבינוי הכולל המצטבר באזור". עוד נקבע, כי כל בינוי במתחם זה ייבחן **באופן הדומה לבינוי המתאפשר בעיר ההיסטורית, בחתכי אורך רחבים, בהדמיות ובבחינות נצפות הכוללת את כלל הבינוי המתוכנן**". קל וחומר ביחס לשטח תכנית כרמית שאינו כלול בתכנית האב, אלא מצוי עמוק בתוך אגן עין כרם.

114. אם לא די בכך, גם בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 13.7.21 בעניין תכנית האב, נאמר בין היתר:

62. הוועדה תציין כי מתחם הנטקה ומטה כולל במצב הקיים בינוי אינטנסיבי ובעל מופע מובהק של רקמה עירונית בנויה. כאמור לעיל מבנים אלו נדרשים להתחדשות מעמיקה, ומשכך נדרשת העצמת הבינוי למגורים במתחם זה, והדמיות הבינוי כפי שהוצגו משקפות זאת. עם זאת, מאחר ומדובר באזור המהווה נקודת ממשק בין הרקמה הבנויה של העיר ובין שטחים בעלי אופי כפרי יותר, וככל וניתן לשמור על מופע בינוי אחיד יותר בגובהו תוך שמירה על ישימות התכניות, הרי שקיימת עדיפות לשמירה על גובה בינוי מתון ככל הניתן. על כן, ולאחר שבחנה הוועדה את הבינוי הכולל במתחם, הוועדה קובעת כי בבחינה של התכניות המפורטות במתחם תינתן עדיפות לחלופות בינוי המציעות גובה בינוי מתון יותר, בכפוף להבטחת ישימות התכנית בהתאם למדיניות הוועדה, וכן צמצום עוצמת הבינוי ככל הניתן בקרבה לשטחים הפתוחים ממערב למתחם.

115. המתנגדים יוסיפו ויטענו, כי הוועדה כלל לא קיימה דיון בשאלה האם יש מקום לסטות ממדיניות הבניה לגובה, וקל וחומר שלא נימקה את הסטייה. זאת, למרות שהנושא הועלה המלוא חריפותו על ידי נציגת משרד הבריאות בוועדה **הגב' טליה שוסברגר** בדיון מיום 26.12.22, באומרה (עמ' 72 לתמליל הדיון):

" התוכנית הזאת בעיניי היא לא מתאימה כאן היא מאסיבית מדי המגדלים האלה כמו שמתן אמר אני מסכימה שהבניה של התוכנית הזאת צריכה להיות (מדברים ביחד) יותר תיירות צריכה להיות הרבה יותר תיירות ולא **ולא בכזאת מסה של מגדלים באגן החזותי הזה למדנו שמגדלים צריכים להיות בפסגות ולא בדפנות ולא בתוך הוואדיות וזה שאת אומרת שהם ידגרו את התוכנית ולא יקדמו וכאילו איום שנקבל משהו יותר גרוע זה לא איום[14] צריכים שיהיו פה צריך תמיד לקוות שיהיו פה גורמי תכנון טובים שידעו לשקול כל תוכנית לגופה בעיניי**...

ובמסגרת הדיון הפנימי בעמ' 81 הוסיפה גב' שוסברגר:

"אני רוצה להוסיף פה משהו תראו אנחנו התסכלנו (השיבוש בתמלול – ר.א) על התוכניות רק על התוכנית עצמה אבל כמו שאמרתי קודם **היא מתחילה באמצע המדרון וכשבוחנים מדרון לא בוחנים אותו בגבולות הקו הכחול צריך לבנות אותו לבחון אותו מהפסגה ובפסגה צריך להיות הבינוי הגבוה ואחר כך לרדת ולא פתאום באמצע המדרון לתקוע מגדלים של 30 קומות...** זה לא **נכון לעשות את זה המדרון צריך לרדת בהדרגה מהפסגה שלו ובפסגה כבר יש מגדלים**."

[14] כאן עולה פגם נוסף שעובר כחוט השני בכל דיוני הוועדה: כניעת הוועדה לאיומיו של היזם כי לא יקדם שום תכנית, וימנע מהציבור להיכנס לשטח הפרטי שלו. הוועדה התעלמה מכך שרשויות התכנון מוסמכות לאשר תכנית המשנה את ייעוד השטח החקלאי לשטח ציבורי פתוח, גם ללא הסכמת בעל הקרקע.

116. הנה כי כן, הוועדה התעלמה לחלוטין מהמדיניות רבת השנים בעניין הבניה לגובה, ולא קיימה דיון בשאלה אם לסטות ממנה, וקל וחומר שלא נימקה את החלטתה. גם מכל הטעמים הללו יש לפסול את ההחלטה על הפקדת התכנית, בהתאם למבחנים שנקבעו ע"י בית-המשפט העליון, למשל בעע"מ 9156/05 **משה גרידינגר נ' מריוס ושרון ראפ** (פורסם בנבו) (10.6.2008).

117. בנוסף – ראו להלן בפרק נפרד – לעניין סטיה ממדיניות תכנית 2000 לעניין מבני ציבור.

118. מכל הטעמים האמורים דין החלטות הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית וההפקדה עצמה - להתבטל, ודין התכנית להידחות על הסף.

119. כאמור, כל הטענות דלעיל הובאו כטענות סף, אולם הן נוגעות בכשלים המהותיים הקיימים בתכנית עצמה. לפיכך, ככל שחלילה החלטות הוועדה על הפקדת התכנית לא יתבטלו, וככל שהתכנית לא תידחה על הסף, הרי שכל הטענות הללו יפות גם כטענות כנגד התכנית לגופה. הטענות הבאות כנגד התכנית באות אפוא בנוסף לטענות הסף ומבלי לגרוע מהן כהוא זה.

<u>טענות נוספות כנגד התכנית לגופה</u>

<u>כללי</u>

<u>שינוי ייעוד שערורייתי וחסר תקדים ממוסד ציבורי ומשטח פתוח לייעודים פרטיים</u>

120. כאמור, התכנית מציעה לשנות את הייעוד משטח לבנייני ציבור (מוסד) עפ"י תכנית 903א' לטובת ייעודים מסחריים – של מגורים, מלונאות ומסחר, תוך גזילת השטח מהציבור. **מדובר בצמצום של 70% משטח הקרקע המיועד למוסדות ציבור במצב המאושר.**

121. המתנגדים יטענו כי זהו שינוי יעוד שערורייתי, הגוזל שטחים ציבוריים ואף ריאה ירוקה המהווה אתר טבע עירוני.

122. שינוי היעוד **סותר את מדיניות תכנית 2000** : סעיף 6.10(3) להוראות התכנית קובע כדלקמן :

> **"3. לא תאושר תכנית לשינוי ייעודם של מבני ציבור לייעוד שאיננו למבנה ציבורי או שטח ציבורי פתוח אלא אם שוכנע מוסד התכנון כי קיימים נימוקים מיוחדים המצדיקים זאת."**

123. במקרה זה, אין שום נימוקים היכולים להצדיק את שינוי הייעוד. אדרבה : קיים **מחסור** במבני ציבור עבור תכניות ההתחדשות העירונית המאושרות ואלה המצויות בתהליך אישור, שמתחם כרמית אמור לספק בהיותו מיועד למוסד ציבורי כבר במצב המאושר. הדברים אף נאמרו במפורש בדברי ההסבר של התכנית, בהקשר השטחים החומים שהתכנית "מפרישה" כביכול לטובת בתי ספר, *"ומהווה סוג של פתרון להיקפי הבניה המשמעותיים אשר אושרו/בתהליך אישור בשנים*

האחרונות בשכונת קרית היובל..״. ונדייק בדברים: ״**סוג של** פתרון״. לא פתרון מלא. ואם כך – איזו הצדקה יש להוסיף למעלה מ-1,000 יחידות דיור ה״מייצרות״ צורך בבתי-ספר נוספים, על חשבון ה״פיתרון״ למבני הציבור בתכניות ההתחדשות העירונית?

124. **ברור אפוא ששינוי הייעוד סותר לחלוטין את מדיניות תכנית 2000 ולוקה בחוסר סבירות קיצוני**.

125. ונדגיש שוב: יש לדחות מכל וכל את מצג שווא – הן במסמכי התכנית (כמפורט להלן) והן בדיוני הוועדה כאילו התכנית ״מפרישה״ שטחי ציבור בהיקף גדול. זו הצגה מעוותת ומקוממת, שהרי כבר במצב המאושר הייעוד בשטח המזרחי כולו הוא ציבורי, ולפיכך היה מתבקש ש-100% מהשטח יישאר בייעוד ציבורי. הניסוח הנכון היה צריך להיות אפוא שהציבור מפריש עבור יזמי התכנית שטחי ציבור נרחבים ויקרים.

126. עוד לעניין זה ביתר הרחבה – ראו בחוות-דעתו של אדריכל יונתן שקד (**נספח א׳** להתנגדות זו).

התעשרות היזמים על חשבון הציבור – פגמים חמורים בטבלאות ההקצאה והאיזון

127. אם לא די בעצם שינוי הייעוד – גם טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית וחוות-הדעת השמאית שצורפה אליהן, פגומות מיסודן. טבלאות ההקצאה נדרשו עקב העובדה שמדובר בתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. כ-53 דונם מתוך שטח התכנית בבעלות פרטית (מגישי התכנית) וכ-40 דונם בבעלות ציבורית – של מדינת ישראל (קק״ל ורשות הפיתוח) ועיריית ירושלים.

128. על הפגמים בטבלאות ההקצאה ובחווה״ד השמאית שצורפו לתכנית –ראו חוות-דעתו של **שמאי המקרקעין יאיר ידיד** ממשרד ידיד בירן שמאות ופיתוח מקרקעין.

נספח ד׳ חוות-דעתו של השמאי יאיר ידיד, מצורפת לכתב התנגדות זה כחלק בלתי נפרד ממנו כ**נספח ד׳**.

129. מחוות-דעתו של השמאי ידיד עולה, כי טבלאות ההקצאה והאיזון ״מגדילות״ את חלקו של היזם במצב נכנס על חשבון מדינת ישראל, בשיעור של 8.161% משווי התכנית, ולעומת זאת ממעיטות בשווי זכויות היזם במצב יוצא.

130. בין היתר מציין השמאי ידיד, כי חלקה 97 בגוש 30397 בבעלות קק״ל עליה בנויים גן ילדים ומועדון נוער, נרשמה בשומת היזם מתחת לקו בעוד שהיה צריך להכניס את החלקה להקצאה במגרשי התמורה.

כמו כן, לפי שומת השמאי ידיד שווי השטחים המסחריים בתכנית עומד על 2,056,0390,086 ₪ בעוד שלפי חישוב שמאי היזם השווי 909,236,833 ₪. פער של 1,147,153,253 ₪. לפי בדיקת ערכי השווי למגורים עולה כי נתוני המכר עומדים על מעל 34,000 ₪ למ״ר בנוי וחילוץ השווי הינו 14,800 ₪ למ״ר מבונה. שמאי היזם חישב את השווי לפי 7,000 ₪ למ״ר.

בנוסף, שמאי היזם התעלם מהעובדה כי שטח כרמית ביעוד מוסד אינו זמין לבניה, שכן כאמור לעיל תכנית מס' 903 א' קובעת כי "לא תורשה כל בניה על שטח זה, אלא לפי תכניות בנין מגורים ובאשור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית".

131. התוצאה היא, שהיזם אשר רכש קרקע בייעוד של קרקע חקלאית ומוסד ציבורי – מקבל מתנה עצומה שלא כדין על חשבון המדינה – נוסף על עצם שינוי הייעוד שלא כדין של השטח שבבעלותו למגורים, מסחר ומלונאות. זהו טעם נוסף לדחיית התכנית על הסף.

132. לחלופין, יש לתקן את טבלאות ההקצאה כך שיהיו שוויוניות והוגנות וימנעו התעשרות נוספת של היזם על חשבון הציבור.

<u>היעדר צורך ביח"ד מעבר לתכניות ההתחדשות העירונית, שיביא למחסור בשלד הציבורי</u>

<u>כללי</u>

133. המתנגדים יוסיפו ויטענו, כי בניגוד לקביעת הוועדה המחוזית בהחלטתה מיום 26.12.22 לפיה התכנית דרושה כדי למלא "מחסור של ממש בהיצע יחידות הדיור בירושלים", למעשה המחסור מולא מעל ומעבר במסגרת תכניות ההתחדשות העירונית שאושרו או מצויות ב"צנרת" התכנונית במרחב.

134. לעומת זאת, אם יתוספו למעלה מ-1,000 יחידות דיור במתחם כרמית, הדבר יביא דווקא **לפגיעה קשה** בשכונות ההתחדשות העירונית, הן מבחינת גזל שטחי הציבור כמפורט לעיל, והן בשל כך שההצפה ביחידות דיור תביא לחריגה קשה מכושר הנשיאה המירבי של המרחב מבחינת השלד הציבורי על היבטיו השונים.

135. הנה כי כן, התכנית אינה משרתת אינטרס ציבורי כלשהו. בשונה מתכניות התחדשות עירונית, שיש להן חשיבות ציבורית כפתרון דיור עבור תושבי שיכונים ישנים ומתפוררים, כאן מדובר בבינוי על שטח שאינו משמש למגורים, המיועד למבני ציבור ולשטח פתוח.

<u>רוויה במספר יחידות הדיור בחריגה מכושר הנשיאה של השלד הציבורי</u>

136. לפי נתונים שהוצגו על ידי עמותת יובלים 2041 במסמך מיום 15.5.24 במסגרת תכנית האב יובלים גנים, אושרו במרחב תכניות המוסיפות כ-7,800 יחידות דיור, ובנוסף הופקדו או אושרו להפקדה כ-6,700 יחידות דיור, המצטרפות לכ-4,000 יחידות דיור שעל-פי ההערכה יתווספו לפי תמ"א 38. מדובר אפוא במספר עצום של יחידות דיור, ואין עוד צורך בתוספת יחידות הדיור במתחם כרמית, במיוחד על רקע המחירים הכבדים הכרוכים בכך, מבחינה נופית, אקולוגית, פגיעה באופיו וייחודו של הכפר עין כרם, גזילת שטחים ציבוריים לטובת ייעודים סחירים, ועוד, כמפורט לעיל.

137. אלא שהבעיה קשה בהרבה, שכן ככל הידוע לא נעשתה בדיקה כוללת של כושר הנשיאה של המרחב כולו מבחינת השלד הציבורי – לרבות תשתיות (ניקוז, ביוב, מים, חשמל ופסולת); מבני ציבור,

תשתיות תחבורה ושצ"פים (כמפורט גם בחוות-הדעת המצורפות להתנגדות זו). במסמך הנ"ל מצביעה העמותה על "**כשל תכנוני המוביל לחריגה מכושר הנשיאה המירבי של המרחב בכל אחד מהמרכיבים הציבוריים הנדרשים**".

138. לכל הפחות היה על הוועדה לקיים דיון רציני ומעמיק בשאלה האמנם לא ניתן להסתפק בתכניות ההתחדשות העירונית המקודמות במרחב, והאמנם יש הכרח אמיתי להוסיף את אותן למעלה מ-1,000 יחידות דיור, על כל המחירים הכבדים הכרוכים בכך.

<u>פגיעה בפרויקטים של ההתחדשות העירונית</u>

139. המתנגדים יוסיפו ויטענו, כי לא זו בלבד שהבינוי המוצע בכרמית אינו נחוץ, הוא אף **פוגע** בתכניות ההתחדשות העירונית במרחב, בניגוד למצגי השווא בהוראות התכנית. זאת, גם משום שהתכנית גוזלת שטחים לבנייני ציבור שנועדו לפרויקטים של ההתחדשות העירונית כמפורט לעיל, גם משום שהתכנית גוזלת ריאה ירוקה המהווה אתר טבע עירוני, מתושבי ירושלים בכלל, ומתושבי השכונות הסמוכות בפרט (לרבות עין כרם), וגם בשל הסתרת הנוף הנגרמת על ידי התכנית עבור תושבי השכונות החדשות. **לפירוט נוסף – ראו חוות-דעתו של אדריכל שקד (נספח א' להתנגדות)**.

<u>תנועה ותחבורה</u>

140. **מסמך בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת) שהוגש במסגרת התכנית (נספח 2.4) אף הוא פגום מיסודו, שכן הוא מתייחס אך ורק לגידול בתנועה כתוצאה מתכנית כרמית, בהתעלם מהאפקט המצרפי של כל תכניות ההתחדשות העירונית במערב קריית יובל בואכה מתחם כרמית, שכבר מאושרות או מצויות בתהליך סטטוטורי ויביאו לגידול דרמטי בכמות התנועה. זאת, נוסף על תכנית מכללות צה"ל המאושרת. <u>ראו בעניין זה פרק התנועה בחוות-דעתו של אדריכל שקד</u>.**

141. עוד נאמר בחוות-דעתו של אדריכל שקד:

> "התכנית מתוכננת כבעלת כניסה ויציאה אחת מכיכר חדשה נוספת על דרך כרמית, בסמיכות גבוהה לכיכר אשר על פי תכנית מכללות צה"ל המאושרת (101-0579987). ומוצג בה תכנון עתידי לחיבור תנועתי לתכנית אולסוונגר (101-0829440). מקריאה של נספח 2.4 ניכר כי ללא חיבור לתכנית אולסוונגר העתידית כל עומסי התנועה יפלו על אותה כניסה ויציאה אחת וכולם יתנקזו לכביש דרך כרמית אשר מוביל בצידו האחד לדרך עין כרם (כביש צר שכורע תחת עומס תנועתי ותיירותי רב) וצומת פסח חברוני עם הנרייטה סאלד שמצוי בכשל תנועתי כבר היום. (רמה E) ואם תחובר תכנית כרמית עם תכנית אולסוונגר אזי הצמתים של פסח חברוני ודרך כרמית וכל רחוב שמריהו לוין יעבור לכשל תנועתי (דרגה F)."

142. ביחס לצמתים **שכלל לא נלקחו בחשבון בבה"ת** נאמר בחוות-הדעת:

> " ניתן לראות שהתכנית גורמת לרחוב שמריהו לוין כולו לעבור לדרגת F (כחול בתרשים) - **אך הבה"ת של התכנית בפרק על רמת שירות בצמתים כלל לא כלל את הצומת הזה בניתוח שלו ובהמלצותיו...**
>
> **...**

ולצומת של פסח חברוני לרדת לדרגה E (אדום בתרשים) ובניתוח הצמתים הצומת של פסח חברוני עם דרך כרמית הוגדרה ברמה F."

143. זאת ועוד: בחוות-דעת התחבורתית מטעם המתנגדים, של **אינג' רות לב רן**, שבה היא בחנה רק את מסקנות הבה"ת ביחס לצמתים שכן נכללו בה (ראו ההבהרה בסעיף 5.2 לחוות-דעתה), היא כותבת בין היתר בפרק המסקנות:

5.7 במעגל התנועה שישמש את הכניסה העיקרית העתידים למתחם כרמית, קיים כשל בכל זרועות הגישה למעגל התנועה, התקבלה רמת שרות F עפ"י תכנת RCAP, של משרד התחבורה.

5.8 יש לציין שבבה"ת נמצא כי בצומת פסח חברוני עם דרך כרמית, רמת השרות של הצומת תהיה בשנת 2040 בכשל, והצעת המתכננים להפוך את הצומת לכיכר לא תפתור את הכשל. בכל אופן , כתוצאה מפרויקטי הבניה, בסביבה הקרובה, בהם מוצעים מספר של אלפי יחידות דיור, קיים חשש לכשל לאורך כל ציר דרך כרמית ופקקי תנועה אשר יגרמו לאובדן זמן והפחתה בבטיחות הדרכים.

נספח ה' חוות-דעתה של אינג' רות לב רן, מצורפת לכתב התנגדות זה כחלק בלתי נפרד ממנו כ**נספח ה'**.

144. הנה כי כן, גם לו היינו מתעלמים מכלל התכניות המקודמות בסביבה, בניגוד לנדרש, גם אז הצמתים האמורים יהיו בכשל.

145. מאחר שגם מסמך הבה"ת מצביע על כשלים, נאמר בו (בעמ' 2):

"בהתחשב בכך, שמדובר בפרויקט המקושר לשלושה קווי רק"ל, קישוריות בשבילי הליכה ושבילי אופניים, עולה הציפייה לנתוני שימוש בתח"צ אשר גבוהים מהיעד שמציב משרד התחבורה שהוא 40% פיצול. **על כן, עולה ההמלצה לתת דגש לעידוד השימוש בתח"צ ע"י אמצעים כמו תקן חניה, הרחבת פריסת תשתיות הולכי רגל ואופניים.**"

146. הכל טוב ויפה, **אלא מה לעשות שהפרויקט אינו נמצא על ציר הרק"ל**, ויתירה מזאת: תחנות הרק"ל מצויות במרחק אווירי של כ-300 מ' ממתחם כרמית, עם הפרשי גובה של למעלה מ-100 מ'. לפיכך, ההנחה שהתושבים ישתמשו ברכבת הקלה או בתחבורה ציבורית אחרת מנותקת מהמציאות. כדי להגיע לרק"ל יש ללכת מרחק רב וזמן רב (בעלייה תלולה, ועוד בתנאי מזג אויר קשים השוררים הן בקיץ והן בחורף). קל וחומר כאשר מדובר באנשים מבוגרים, ילדים, נשים הרות וכו' או סתם אנשים שלא ניחנו בכושר גופני מעולה. ועוד לא דיברנו על שבתות, בהנחה שבפרויקט יתגוררו בני אדם דתיים או חרדים.

147. וכאן מגיעה ההמצאה המקורית של מתכנני התכנית, בעידוד נלהב של הוועדה המחוזית – **תלושה ומנותקת מהמציאות**: מערכת של מעליות ומעברים המתחברת למערכת המעליות והמעברים של שכונות ההתחדשות העירונית במתחם אולסוונגר – ברזיל. התכנית מציעה תוספת של 2 מעליות על המעליות שכבר קיימות עבור שכונות ההתחדשות העירונית אל תחנות הרכת הקלה – 3 מעליות לתחנת חיים חביב ו-2 מעליות לרחוב הנטקה (כמפורט בחוות-דעתו של אדריכל שקד). על כך נאמר בחוות-הדעת:

"בכך שוב גם בהיבט התנועתי בין אם בתנועת כלי הרכב או בתנועת הולכי הרגל תכנית כרמית מעמיסה על המערכות העירוניות הן תשתיות הכבישים והן מערכות ההנעה המכאניים באופן שפוגע בתכניות ההתחדשות העירונית הסמוכות ולפיכך מנוגדת את האינטרס הציבורי"

המתנגדים הזמינו חוות-דעת של יועץ מעליות, אולם מפאת קוצר הזמן הם טרם קיבלו אותה, והם שומרים אפוא על זכותם להגיש אותה בשלב מאוחר יותר, בין כחוות-דעת כתובה ובין כמצגת המלווה טיעון בעל-פה.

148. מכל מקום כבר עתה ניתן לומר, כי ככל הידוע פרויקט מעליות שכזה מעולם לא נוסה בפרויקט מגורים. **ראו תמליל הדיון בהפקדת התכנית מיום 26.12.22, בו הודה יועץ המעליות כי עד היום הניסיון שיש עם מעליות כאלה הוא במקומות כמו "חוף הים בהרצליה" ולא בפרוייקט מגורים עם למעלה מ-1,000 יחידות דיור ומוסדות חינוך**. ראו הדין והדברים שבין סגן ראש עיריית ירושלים מק יוסי חביליו לבין יועץ המעליות צביקה, בעמ' 27-29 לתמליל. מר חביליו סיכם היטב את המצב במילים "**ניסוי בבני אדם**".

<u>פגמים חמורים במסמכי התכנית</u>

149. בנוסף ולחלופין, ומבלי לגרוע מטענת המתנגדים כי דין התכנית להידחות על הסף מכל הטעמים שפורטו לעיל, המתנגדים יוסיפו ויטענו, כי נפלו פגמים חמורים ומהותיים במסמכי התכנית, כל זאת מבלי לגרוע מכל הטענות דלעיל, לרבות טענות הסף.

150. מפאת ריבוי הפגמים – נציין להלן רק את חלקם. לפגמים נוספים (לרבות בנספחי התכנית) ראו חוות-דעתו של אדריכל יונתן שקד, המצורפת להתנגדות זו כחלק בלתי נפרד ממנה כ**נספח א'**.

<u>פגמים בהוראות התכנית</u>

151. המתנגדים יטענו, כי הוראות התכנית פגומות מן היסוד, כמפורט להלן:

<u>שם התכנית</u>

152. שם התכנית הינו "מתחם כרמית... קריית יובל". כפי שנאמר בהרחבה, שטח התכנית אינו חלק מקריית יובל, והוא חלק בלתי נפרד מאגן עין כרם. אף שמדובר בעניין טכני ללא השלכות מעשיות, ברור ששם התכנית מעיד על הקונספציה השגויה של מגישת התכנית, המתעלמת מכך שמדובר באזור חיץ ריק מבינוי, המהווה אתר טבע עירוני, והמשמר את ייחודיות הכפר עין כרם, ובוודאי אינו חלק מקרית יובל. ראו גם תכנית 903א' לעיל, בה נאמר מפורשות שאתר כרמית מצוי **בעין כרם**. לפיכך, יש לשנות את המילים "קרית יובל" ל"עין כרם" או "אגן עין כרם", ולחלופין למחוק אותן.

<u>פגמים בדברי ההסבר של התכנית</u>

153. מצג השווא בשם התכנית מצא את דרכו גם לפתיחה של דברי ההסבר בה הוצגה התכנית כמתייחסת "לחטיבת קרקע בשוליה המערביים של שכונת **קרית יובל**". יש לשנות ל"עין כרם" ולחלופין "**בשטח שבין שכונת קרית יובל לכפר עין כרם**".

א. בפיסקה השלישית נאמר כי "התכנית הנדונה מהווה תכנית <u>התחדשות עירונית</u>". **זה שקר!** "תכנית להתחדשות עירונית" מוגדרת בסעיף קטן א' של סעיף 4א11:

"תכנית להתחדשות עירונית" – כל אחת מאלה, ובלבד שמספר יחידות הדיור החדשות הכלולות בה הוא 70 לפחות:

(1) **<u>תכנית לפינוי ובינוי</u>** החלה על קרקע שעיקרה למגורים ושיש בה יחידות דיור בנויות;

(2) תכנית שמטרתה **<u>חיזוק מבנים</u>** מפני רעידות אדמה לפי הוראות תכנית החיזוק (תמ"א 38) הכוללת הוראות של תכנית מפורטת והמייעדת קרקע למגורים, לרבות לשימושים הנלווים למגורים."

למותר לציין שאין זו "תכנית לפינוי ובינוי": רובו המכריע של השטח ריק מבינוי, וגם מעט המבנים אינם למגורים. ודאי שהתכנית אינה ל"חיזוק מבנים".

גם כאן, קשה להשתחרר מהרושם שמשפט לא מהותי בדברי ההסבר, **אינו תמים כלל וכלל,** ונועד להעצים את חשיבותה ה"ציבורית" כביכול, בעוד שלמעשה היא הופכת שטח ציבורי ושטח פתוח – לייעודים פרטיים של מגורים, מלונאות ומסחר. אם לא די בכך, כפי שפורט להלן התכנית רק **פוגעת** בהתחדשות העירונית.

ב. גם הצגת התכנית כנשענת על תחבורה ציבורית שגויה, מעוותת ומטעה, שהרי הפרשי הגובה והמרחק מתחנת הרכבת הקלה אינם רלוונטיים לשימוש בתחבורה ציבורית (ושום מערכת של 5 מעליות ומעברים לא תגשר על כך).

ג. האמירה לפיה "התכנית מפרישה שטחים חומים" אף היא אינה נכונה, שהרי כל השטחים ה"מופרשים" מיועדים למבני ציבור גם במצב המאושר. אין ספק שגם משפט זה מיועד לייצר נראטיב שקרי ומטעה כאילו התכנית תורמת לציבור. האמת מתחבאת בסעיף 2.2 "עיקרי הוראות התכנית" לפיו מדובר בשינוי יעוד ממוסד, אזור חקלאי ושטח לבנייני ציבור – למגורים, מלונאות, מסחר וכו', וכן בסעיף 3.2 המפרט את המצב הנכנס והמצב היוצא בנתונים מספריים.

ד. זאת ועוד: התכנית אינה יכולה להוות "סוג של פתרון להיקפי הבניה המשמעותיים אשר אושרו/בתהליך אישור בשנים האחרונות בשכונת קרית היובל.." – כאשר היא עצמה "תורמת" למעלה מ-1,000 יח"ד הצורכות שטחי ציבור.

<u>סעיף 1.6 – "יחס בין התכנית לתכניות מאושרות קודמות":</u>

154. כבר עמדנו על כך שבאופן מדהים הושמטה מרשימת התכניות המאושרות הקודמות **תכנית מס' 101-0292870 תכנית מתאר טבע עירוני ירושלים** אשר אושרה למתן תוקף ביום 20.10.2020.

"השמטה" זו ממשיכה את הקו של דברי ההסבר ושם התכנית – העלמה מוחלטת של העובדה שמרבית שטח התכנית הינו אתר טבע עירוני סטטוטורי, כמפורט לעיל. ואם זו המטרה היא אכן הושגה שהרי הוועדה המחוזית התעלמה מכך לחלוטין בדיוניה ובהחלטותיה, כמפורט לעיל.

155. סעיף 1.7 : בכל נספחי האדריכלות יש להוסיף : "מחייב... **ולעניין גובה המבנים מירבי**".

156. סעיף 2.1 – מטרת התכנית : ושוב השקר הזה של "הדופן המערבי של **קריית היובל**".

157. סעיף 3.1 – טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית : יש לפצל את ייעוד "שטח ציבורי פתוח" לשני יעודים שונים – אינטנסיבי ואקסטנסיבי, כדי ליצור בידול מוחלט ביניהם ולהבטיח את שימורו של השצ"פ האקסטנסיבי כשטח טבעי.

158. סעיף 4.2.2(א)(4) מלונאות (אכסון מלונאי) – יש לאסור ניוד של שטחי ספורט לשטחי מלונאות **על ידי מחיקת המילה "וההפך"**.

לעניין החניון – ראו הערתו של אדריכל שקד בחוות-דעתו, לפיה יש לוודא שהחניון לא יהיה חשוף כלל כלפי הנוף.

159. סעיף 4.5 שטח ציבורי פתוח

א. משום מה, הסעיף מניח "בסל אחד" את שני סוגי השצ"פים – האינטנסיבי והאקסטנסיבי, ובכך פותח פתח להרס ופגיעה באחרון. לפיכך יש להפריד את שני סוגי השצ"פ לייעודים נפרדים, תוך מחיקת הוראות המאפשרות פיתוח בשצ"פ האקסטנסיבי. לחלופין – יש להכניס את השינויים שלהלן :

ב. בסעיף 4.5.1(2), (3) ו-(5) – יש למנוע מעבר רכב חירום ורכב שירות עירוני, מעבר תשתיות ו"דרך זמנית" בשצ"פ האקסטנסיבי. פיתוח כאמור יביא להרס ו/או פגיעה בשטח שלא לצורך.

ג. לס"ק (4) – לא ברור היכן תא שטח 453. לאחר שהדברים יובהרו שומרים המתנגדים על זכותם להשלים את טיעונם.

ד. **סעיף 4.5.2 (א)** : יש לבטל את המנהרה התת-קרקעית בתאי שטח 452 ו-423. מדובר בשטח שאותר בערכיות נופית-סביבתית גבוהה בסקר הטבע העירוני (נספח 12). זאת ועוד : גם בנספח הניתוח הנופי (נספח 11.2) הנ"ל אופיין השטח בערכיות נופית סביבתית גבוהה (יחידת נוף 2). שטח זה מהווה חלק מיער נטע אדם הממשיך דרומה ולמרבה הצער רובו ייכרת לטובת מבנה הציבור במגרש 201. המתנגדים יטענו, כי חפירת מנהרה תת-קרקעית "זמנית" תביא לעקירת העצים ולהרס מוחלט של השטח הירוק. זאת ועוד : יש חשש כבד שהזמני ייהפך לקבוע, במיוחד על רקע ההתנגדויות המשמעותיות שהוגשו לתכנית אוללסוונגר.

ה. **סעיף 4.5.2(א)(4)** : כל השטח המערבי שאופיין בערכיות נופית-אקולוגית גבוהה צריך להישאר שצ"פ אינטנסיבי, עם מינימום התערבות אנושית, למעט שמירת הטרסות. **לפיכך,**

תאי שטח 422, 423 ו-429 חייבים להיות מוגדרים כשצ"פ אקסטנסיבי. יש מספיק שצ"פים אינטנסיביים בתחום התכנית.

ו. **סעיף 4.5.2(ג)**: יש לבטל את השטח לזיקת הנאה למעבר ברכב בתא שטח 423 עבור המלון הצפוני. מדובר למעשה בכביש חדש על חשבון השטח שדורג בערכיות נופית אקולוגית גבוהה. זאת ועוד: נקודת ההנחה בדבר אישור תכנית אולסוונגר מוטלת אף היא בספק, כמפורט לעיל.

ז. **בהתאם לכך יש לבטל גם את תא שטח תלת ממדי מס' 6 ומס' 7, ובהתאמה את סעיף** 4.5(ד)(2) ו-(3).

160. סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות הבניה מצב מוצע

בטבלה 5 נפלו פגמים מהותיים כדלקמן:

א. בטור "גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מטר") – מולאו בכל הייעודים והשימושים גבהים אבסולוטיים (כפי שגם נאמר מפורשות בהערה 1), ולא מעל הכניסה הקובעת, כגון: 833 (במגרש 101), 738 (במגרש 201 , וכדומה). יש לקבוע כי גובה זה יהיה מחייב, וכי כל סטייה ממנו תהיה סטייה ניכרת מהתכנית (וכאמור, במקביל – לעדכן בסעיף 1.7 כי גובה המבנים בנספחים האדריכליים יהיה מחייב).
יש למחוק אפוא את המילים "מעל הכניסה הקובעת" ולהותיר את הערה 1 "גובה אבסולוטי מעל פני הים". כמו כן, יש לציין מפורשות שמדובר בגובה הגג העליון של כל בניין.
בנוסף יש לקבוע את הגובה היחסי מעל הכניסה הקובעת בכל בניין (שכן כמה וכמה מההערות מתייחסות לכניסה הקובעת), ובמקביל להוסיף הוראה מפורש כי מפלסי הכניסה הקובעת ייקבעו בנספחים האדריכליים, ובמקביל לקבוע כי גובה הבינוי בנספחי הבינוי יהיה מחייב.

ב. את הטורים המתייחסים לשטח ציבורי פתוח – מגרשים 423 ו-452 יש **למחוק**, בהתאמה לטענת המתנגדים כי יש לבטל את המנהרה התת-קרקעית בשצ"פים הללו. כפועל יותא מכך, יש למחוק כמובן את הערה 4 לטבלה.

ג. בהערה א' – יש להנמיך משמעותית את גובה חדרי היציאה לגג (5 מטרים) ומבנה מעלית (10 מטרים! גובה של 3 קומות!!).

ד. בהערה ג' לטבלה – יש לאסור ניוד שטח עיקרי ושירות מקומות-הקרקע לקומות שמעל הקרקע. במילים אחרות – יש למחוק את המילה "ולהפך".

ה. הערה ה' לטבלה **מאפשרת הגבהה ללא גבול של הבניינים**, שכן היא מתירה תוספת של קומות טכניות מעבר למספר הקומות המצוין בטבלה, כל קומה בגובה של 2.4 מ' נטו, וקובעת כי שטחים אלה יבואו בנוסף לשטחים בטבלה – וכל זאת אפילו "ללא צורך בהליך נוסף, הקלה או פרסום". הנה כי כן, אף שיש מגבלה על גובה כל קומה טכנית, **אין הגבלה על מספר הקומות הטכניות**. לפיכך, יש להוסיף "ובלבד שגובה המבנה לא יעלה מעל הגובה האבסולוטי המצוין בטבלה".

ו. יש למחוק את הערה ז'. יש לאסור המרת שטחי מסחר למגורים, שטחי המגורים עצומים ודי בהם.

ז. בהערה י"ד יש למחוק את המילה "וההפך", מהטעמים שפורטו לעיל.

ח. בהערה מס' 1, יש להוסיף כאמור, כי גובה זה הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת.

ט. בהערה 2 יש להוסיף כי מפלס ה-0.00 בכל בניין גקבוע בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת.

161. בסעיף 6.1(1) – לאחר "מספר הקומות המרבי" יש להוסיף "גובה המבנים המרבי", בהתאמה לאמור לעיל.

162. בסעיף 6.4(1) – יש להוסיף את תאי שטח 422, 423 ו-429 המוגדרים בערכיות נופית אקולוגית גבוהה בנספחים הסביבתיים, במקביל להגדרתם כשצ"פ אקסטנסיבי, כמפורט לעיל.

163. בסעיף 6.6(15) יש למחוק את המילים "ובמידה ולא תאושר" עד סוף הסעיף. זאת, בהתאמה להתנגדות המתנגדים למנהרה התת-קרקעית.

טענות נוספות

164. רעש ואקוסטיקה: המתנגדים יטענו, כי המגדלים המוצעים בשטח הטופוגרפי התלול שמעל בתי תושבי עין כרם, ובמיוחד הבינוי המאסיבי המגיע עד מטרים ספורים מהבתים ו"רוכב" עליהם בגובה, תגרום למטרדי רעש קשים עבורם. כל זאת, תוך פגיעה קשה באופי הכפרי והפסטורלי של עין כרם. משום מה, בנספח הסביבתי של התכנית (נספח 8) יש התעלמות מוחלטת מבתי עין כרם בהיבטי רעש. עובדה זו מחזקת את טענת המתנגדים כי אין לאשר את הבינוי המוצע. לחלופין, יש לקבל חוות-דעת אקוסטית אשר תבחן נושא זה. המתנגדים שומרים על זכותם להשלים את טענותיהם לאחר שתתקבל חוות-דעת שכזו.

165. הצללה: משום מה, בחוות-הדעת הסביבתית אין גם שום התייחסות להשפעת התכנית מבחינת הצללה על בתי תושבי עין כרם, אף שחלקם גובלים בשטח התכנית ממערב, ומושפעים ממנו במישרין (כאמור, חלק מהבתים מצויים למרגלות הבינוי המאסיבי המוצע בתכנית, לרבות המלון הצפוני והחניון עצומי המימדים). קל וחומר, כאשר הבינוי המוצע בתכנית הוא רק חלק מעיר המגדלים החדשה המוצעת.

166. פגיעה בעצים: במסגרת התוכנית מוצעת כריתה של 629 עצים. כאמור, המתנגדים טוענים כי זו פגיעה קשה ובלתי מידתית, הסותרת את נספח הניתוח הנופי אשר דירג שלוש מהחורשות בערכיות גבוהה, ולמרות זאת הן מיועדות לכריתה. ראו הטיעון המפורט לעיל בפרקים הסביבתיים.

167. היעדר המלצה כדין של הוועדה המקומית להפקדת התכנית: מתמליל הדיון בוועדה המחוזית מיום 28.11.22 עולה כי לאחר שוועדת המשנה של הוועדה המקומית החליטה ביום 5.11.22 על הפקדת התכנית, הוגשה דרישה על ידי אחד מחברי הוועדה לקיום דיון במליאה, אולם דיון זה לא התקיים מעולם. לפיכך, להמלצת ועדת המשנה אין תוקף. מהאמור עולה, כי החלטת הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית ניתנה ללא המלצה של הוועדה המקומית, בניגוד להוראות החוק.

סעיף 197

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

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

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

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

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

כללי

172. **חוות-דעת המומחים מהוות חלק בלתי נפרד מהתנגדות זו.**

173. **עקב ריבוי הטענות והמתנגדים לתכנית זו, המתנגדים שומרים על זכותם להצטרף לטענות של מתנגדים נוספים, ולאמץ אותן כחלק מטענותיהם שלהם.**

174. **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.**

175. **לתמיכת האמור בכתב התנגדות זה מצורפים בזה תצהיריהם של מורשי החתימה מטעם ועד תושבי עין כרם.**

רפי אטינגר, עו"ד
בא כח ועד תושבי עין כרם

העתק: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

רח' הלל 10, ירושלים, 9458110 אתר אינטרנט: website: www.aaadv.co.il 10 Hilel st., Jerusalem, Israel
טל': 02-6230023 פקס': 02-6230022 Tel. 02-6230023 Fax. 02-6230022

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
א	חוות-דעתו של אדריכל שקד	58
ב	רשימת אתרי טבע עירוני שנכללו קודם לכן באזור פיתוח עירוני לפי תמ"מ 30/1	83
ג	חוות-הדעת של אינג' גורן וד"ר פרבר בעניין הידרולוגיה נגר וניקוז	85
ד	חוות-דעתו של השמאי יאיר ידיד, לכתב התנגדות זה כחלק בלתי נפרד ממנו	108
ה	חוות-דעתה של אינג' רות לב רן, לכתב התנגדות זה כחלק בלתי נפרד ממנו	169
תצהיר 1	תצהיר מתן ישראלי	202
תצהיר 2	תצהיר פפי יקירביץ	204

נספח א

חוות-דעתו של אדריכל שקד

עמ' 58

ירושלים, 23 יוני 2024

SHAKEDARCH

לכבוד

עמותת ועד עין כרם

רח' המעיין 4, עין כרם

ירושלים 9590304

הנדון: חו"ד אדריכלית התומכת בהגשת התנגדות לתכנית 101-0838490 בירושלים

נתבקשתי על ידכם ללמוד את תכנית 101-0838490 הממוקמת בפאתיה המערביים של קריית היובל ובקצהו המזרחי של אגן עין כרם ולחוות את דעתי בנוגע לתכנית ולמשמעויות הצפויות שלה על עין כרם ועל המרחב הסמוך.

אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

סיימתי את לימודי האדריכלות בשנת 2005, באוניברסיטת תל אביב ועבדתי במשרדים גדולים בירושלים במשך כ- 7 שנים לפני שפתחתי ב 2011 את משרדי – יונתן שקד אדריכלים. אני בוגר תואר שני בלימודי התרבות מהאוניברסיטה העברית ושימשתי כמרצה ומנחה סטודיו באקדמיה לאומנויות בצלאל במשך 9 שנים. משרדי עוסק בכל הספקטרום של האדריכלות החל מעיצוב פנים וכלה בתכנון עירוני. משנת 2019 ועד היום אני שותף במשרד איגרא-שקד אדריכלים.

גילוי נאות

בתכנון משרדנו מצויים מספר פרויקטים של התחדשות עירונית הגובלים במרחב התכנית של כרמית.

משרדנו עוסק בתכנון בין השאר עבור עיריית ירושלים, תכנית אב לתחבורה.

בשנותי הראשונות כאדריכל עבדתי במשרד קולקר קולקר אפשטיין – עורכי התכנית.

אני תושב עין כרם ושימשתי בעבר כיו"ר ועד עין כרם.

יונתן שקד אדריכלים • סדרנות הבציר 1, עין כרם, ירושלים 95741 • 054-4416008 • www.shaked-arch.com • yoni@shaked-arch.com

רקע: העיר המתחדשת:

בשנים האחרונות אנו עדים למגמה של התחדשות עירונית בעיר ירושלים בכלל ובמרחב יובלים – גנים בפרט. מרחב זה שנבנה בשנות ה- 60 של המאה הקודמת כמתן מענה לגלי העולים ששוכנו במעברות הסמוכות (מעברות עין כרם/קריית היובל והאסבסטונים, כשפרויקטי המגורים שהוקמו במרחב היו בעיקר מטיפולוגיות ה"שיכונים" (שיכוני הרכבת, שיכוני הגשר ווריאציות רבות עליהם).

במרוץ השנים מבנים אלה עברו תהליך של הידרדרות פיזית הן של המבנים עצמם והן של המרחבים הפתוחים בין המבנים (השפ"פים) וגם ניסיונות פרויקט שיקום שכונות בשנות ה-80 אינו ניכר במרחב ולא הצליח לייצר השינוי המיוחל.

שילוב של תהליך זה יחד עם הסכנה המתמדת לרעידת אדמה וחוסר המוגנות של מבנים אלה בפניה, כמו גם טיפולוגיית הבנייה שאינה מקבלת בקלות תוספות בנייה וחיזוקים יצרו את הקרקע הבשלה למודל של ההתחדשות העירונית ואכן אנו ערים בשנים האחרונות לתנופה חסרת תקדים של תכניות התחדשות עירונית במרחב זה המאפשרות זכויות בנייה וצפיפות מוגברת בתמורה להריסה ובניה מחדש של אותם ה"שיכונים" תוך שדרוג של המרחב הציבורי, יצירת פתרונות מגורים מוגנים בפני רעידות אדמה, הוספת שטחים פתוחים ופרוגרמות ציבוריות בכדי לתת מענה לתוספת המשמעותית של יחידות הדיור.

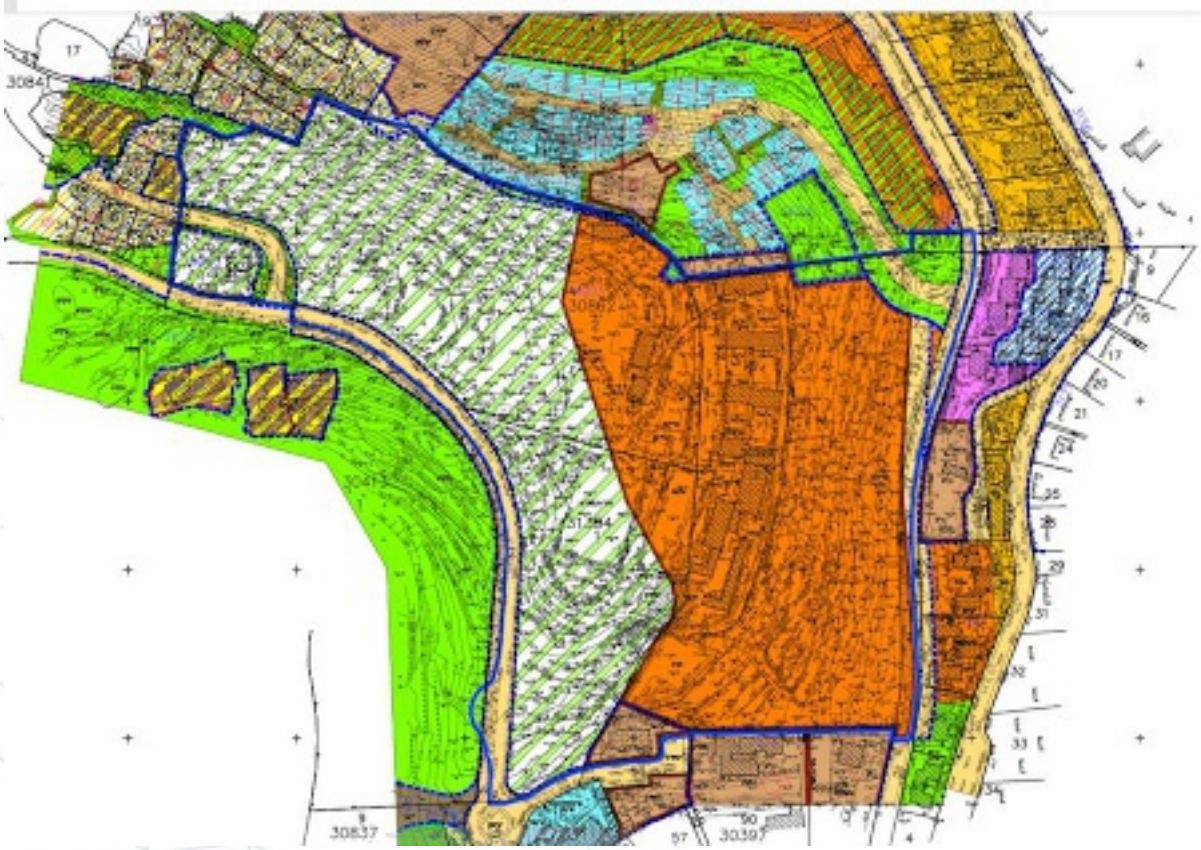
כפועל יוצא להסבר הרקע התכנוני של המרחב ניתן להבין ולהצדיק את תוספת הזכויות והגברת הצפיפות עבור ההתחדשות העירונית מתוך ראיה של האינטרס הציבורי לחידש מרחבים מוזנחים אלה, תוך הוספת תשתיות (תנועה, ביוב, ניקוז וכדומה), הוספת מבני ציבור (הפרשות לצרכי ציבור, הפרשות מבונות, רישומים תלת מימדיים וזיקות הנאה), שמירה על חתך רחוב פעיל (פריסה של שטחי מסחר, ומבני ציבור לאורך הרחובות, והימנעות ככל הניתן מיצירת חזית רחוב של קירות תמך וכניסות לחניונים), הוספה/שימור/הנגשה של שטחים פתוחים סמוכים בכדי שיוכלו לשמש באופן פעיל את המרחב המצטופף הסמוך להם.

מהות: כרמית היא אינה תכנית להתחדשות עירונית!

מיקומה של תכנית "כרמית" בתפר שבין קריית היובל לעין כרם, מציב אותה בין מערב יובלים (מתחם 6 של תכנית האב יובלים) אשר משובץ בריבוי מבני שיכונים המיועדים לתהליך של התחדשות עירונית (כ- 3500 יח"ד מאושרות או בתהליכי תכנון מתקדמים) לבין שכונת עין כרם אשר מוגדרת ושמורה כמרקם לשימור, ומצויה ברשימה הטנטטיבית של אונסקו להכרזה כאתר מורשת עולמית (מדינת ישראל הגישה את עין כרם לאונסקו בשנת 2015) ועליה חלות מגבלות בנייה מחמירות בהנחיות תכנית בניין עיר 2610. אך ייעודי הקרקע של התכנית במצבה הנכנס הם מבנים ומוסדות לצרכי ציבור, וקרקע חקלאית ואין בתחומה מגורים קיימים או מאושרים. כלומר בבואנו לבחון את התכנית עלינו להבין **שתכנית כרמית אינה תכנית להתחדשות עירונית**.

מבט ממערב המציג את התכניות שמקודמות/מאושרות במערב קריית היובל:

תשריט מצב מאושר – תכנית כרמית. קרקע למוסד (מבנים ומוסדות ציבור) וקרקע חקלאית.



יונתן שקד אדריכלים • סדרנות הבציר 1, עין כרם, ירושלים 95741 • 054-4416008 • www.shaked-arch.com • yoni@shaked-arch.com

נקודת מבט: מהו האינטרס הציבורי?

מוסדות התכנון בהיותן גופי ציבור האמונים על תכנון המרחב מהוות באופן אינהרנטי שומרות של האינטרס הציבורי. ובבואן לבחון תכנית שאינה תכנית של התחדשות עירונית עליהן לנתח ולהבין מהו האינטרס הציבורי המתקיים בתכנית זו? כלומר מדוע תכנית זו טובה עבור העיר ועבור המרחב הסמוך לה ותושביו.

בדו"ח זה אנסה לנתח את הנושאים העיקריים שמהווים אתגר בסביבה עירונית מתחדשת ולאורם אנתח את תכנית כרמית ואציג האם היא תורמת ומקלה על אתגרים אלה או שלהיפך היא מעמיסה ומחריפה אותם ודרך "משקפיים" אלה אבחן את האינטרס הציבורי בתכנית זו.

כיוון שפרויקטים של התחדשות עירונית מוסיפים מספר רב של יחידות דיור על מרקם קיים, כמו גם מגדילים משמעותית גם את נפח הבנייה פר יחידת דיור בהכרח המבנים החדשים על חניוניהם תופסי שטח תכסית גדול מהשטח הקיים ומצמצמים באופן בלתי נמנע את השטחים הפתוחים בתחומי כל תכנית.

האתגרים אשר נלווים לתכניות התחדשות אלה הן:

- **מבני ציבור** - מחסור בפרוגרמה ציבורית נדרשת עבור יחידות הדיור הקיימות והחדשות (מבני ציבור מכל הסוגים)
- **שטחים פתוחים** - מחסור בשטח ציבורי פתוח (התכסית גדלה – המרווחים מצטמצמים, האוכלוסייה גדלה אך ברוב המקרים אין תוספת משמעותית של שטחים פתוחים)
- **תנועה** - עומס מצטבר על מערכת הדרכים הקיימת (כיוון שתכניות התחדשות עירונית נושקות רק בתחומי התכנית שלהם לדרכים הקיימות אין באפשרותן לתת מענה להרחבת מערכת הדרכים שיוכל לתפקד ביום בו התכנית תיבנה בהיעדר בטחון או ידיעה שהתכניות הבאות בהמשך הרחוב יאושרו ויבנו באותו הזמן)
- **תשתיות** – תוספת שטחים מבונים ויחידות דיור מייצרת תוספת משמעותית על מערכות התשתית הקיימות (חשמל, מים, ביוב, ניקוז) ברוב הפרויקטים החשמל והמים מקבלים פתרון בתחומי הפרויקט בדמות חדרי שנאים ומאגרי מים, אך נושא הביוב והניקוז דורש התייחסות והתערבות מערכתית יותר ולא תמיד יכול לקבל את המענה בתחומי התכנית עצמה.
- **קהילה** – במקרים רבים ההתחדשות העירונית מייצרת תהליך של ג'נטריפיקציה בו הקהילות הקיימות לא מצליחות לשמור על קיומן אחרי ביצוע הפרויקט הן עקב בעיות כלכליות של מימון שוטף של תחזוקת המבנים החדשים והן מתהליכים חברתיים רחבים יותר. (גם כאן פעמים רבות תכניות ההתחדשות נותנות מענה חלקי בדמות קרן תחזוקה עבור הדיירים הקיימים, ובחלק מהמתחמים כבר לא נשארה קהילה מגובשת במצב הנכנס)

יונתן שקד אדריכלים • סדרנות הבציר 1, עין כרם, ירושלים 95741 • 054-4416008 • www.shaked-arch.com • yoni@shaked-arch.com

מבני ציבור:

בהוראות התכנית במצב המאושר יש שטח למוסדות ומבני ציבור של 47.74 דונם

ואילו במצב המוצע 14.4 דונם + שטחי ציבור כהפרשות מבונות כחלק ממגרשי המגורים.

כלומר התכנית **מצמצמת את הקרקע** המיועדת למוסדות ומבני ציבור **ב- 33.3 דונם. (צמצום של כ- 70%)**

בסביבה של עירוניות מתחדשת האינטרס הציבורי תומך בניצול וציפוף הפרוגרמה הציבורית בכדי לייצר מספר מירבי של מבנים עבורה. **צמצום כה משמעותית** של עתודות הקרקע עבור מבני ציבור במרחב **נוגד את האינטרס הציבורי ואינו תומך בתכניות ההתחדשות הסמוכות**. ולפיכך יש להתנגד לצמצום זה.

תכנית מתאר 2000 בסעיף 6.10 – אוסרת על הסבה של תכנית למבנה ציבור לייעוד אחר בלי שהוכיחו שאין פגיעה בצורך העירוני במגרשים אלה. ולכן בכדי להראות את הפגיעה של צמצום זה חשוב לנתח מה כן מתאפשר בתכנון מבני הציבור בשכונה בכדי להבין איזה מענה הוא מאפשר עבור תכניות ההתחדשות הסובבות בקיזוז הפרוגרמות הנדרשות עבור יחידות הדיור שמוצעות להוספה בתכנית כרמית. וכדי להבין מה נדרש עבור יחידות הדיור המוצעות בתכנית כרמית חשוב להבין כיצד מבוצע החישוב ובעיקר שחישוב זה לוקח בחשבון ניתוח עתידי של אוכלוסיית היעד ולפיה גוזר את הנדרש.

<u>ניתוח של נספח הבינוי</u> מראה כי התכנית מציעה אפשרות לבנייה של 4 בתי ספר, 6 כיתות גן, 6 כיתות מעונות יום, ו- 3 בתי כנסת. נספח הבינוי מגביל את מספר הקומות של מבני בתי הספר ב- 4 קומות מעל מפלס הרחוב החדש המוצע בתכנית. (למעט הדרומי ביותר שמוצע בו 5 קומות אבל הקומה התחתונה קבורה בקרקע מ3 חזיתות)
בדיקה תכנונית מראה כי בכל קומה של בית ספר תאפשר במקסימום 8 כיתות לימוד. כלומר 4 בתי הספר יאפשרו <u>מספר מירבי של 128 כיתות בבתי הספר</u>.

<u>תדריך הקצאת מבני ציבור</u> של מינהל התכנון מתבסס על "פרופיל דמוגרפי" המהווה מעין תחזית להרכב האוכלוסייה הצפוי לאכלס את השכונה המוצעת כשנתוני הלמ"ס 2015 עומדים בבסיסו.

כיוון שעבר כמעט עשור מאז נתוני הלמ"ס הללו, חיפשתי את מסד הנתונים העדכני ביותר עבור ירושלים ומצאתי אותו ב"שנתון החברה החרדית 2022 של המכון לדמוקרטיה". וכיוון שאנו יודעים שקריית היובל נמצאת בזירה של מאבק על ציביונה חשוב לנתח את הדרישות בראיה תרחישית. כלומר לייצר מספר פרופילים דמוגרפיים אפשריים ולפיהם לבחון את היצע מבני הציבור המוצע.

פרופיל א' – 100% הרכב אוכלוסייה שאינו חרדי.

פרופיל ב' – 100% הרכב אוכלוסייה חרדי.

פרופיל ג' – הרכב אוכלוסייה ממוצע בהתאם להתפלגות האוכלוסייה בעיר ירושלים (53% חרדי).

את הניתוח ערכתי רק עבור כיתות בתי הספר וכיתות הגן שהם המרכיב העבה בפרוגרמה הציבורית בתכנית.

נתוני מפתח לחישוב הפרוגרמה הציבורית הנדרשת עבור יחידות הדיור שמבקשים להוסיף בתכנית כרמית[1]:

מספר הנפשות למשפחה ממוצעת:

חרדי – 6.5 ילדים

יהודי לא חרדי – 2.5 ילדים

[1] הנתונים לקוחים מתוך שנתון החברה החרדית 2022 של המכון לדמוקרטיה

יונתן שקד אדריכלים • סדרנות הבציר 1, עין כרם, ירושלים 95741 • 054-4416008 • www.shaked-arch.com • yoni@shaked-arch.com

SHAKEDARCH

א.3. פריון

תמונת מצב

בשנים 2019-2021 היה שיעור הפריון הממוצע של נשים חרדיות 6.5 ילדים לאישה. השיעור הממוצע במדינות ה־OECD עומד על 1.6 ילדים לאישה בלבד, והשיעור הממוצע בקרב נשים יהודיות לא־חרדיות הוא 2.5 ילדים לאישה. כאשר בוחנים את שיעורי הפריון לפי הגדרה

שיעור הצעירים (0-19) במשפחה:

חרדי – 58%

יהודי לא חרדי – 31%

א.2. גיל האוכלוסייה

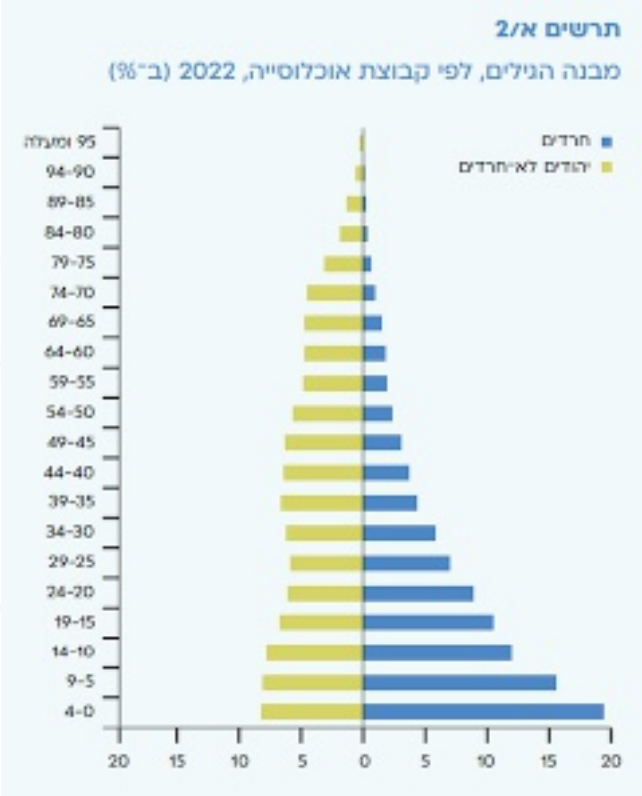
תמונת מצב

שיעור הצעירים בגילים 0-19 באוכלוסייה החרדית הוא 58%, לעומת 31% באוכלוסייה היהודית הכללית. משמע, האוכלוסייה החרדית צעירה בהרבה מן האוכלוסייה היהודית

התפלגות הילדים בין גילאי בתי ספר לגילאי גני ילדים ומעונות יום:

חרדי – 20% גני ילדים ומעונות, 38% בתי ספר.

יהודי לא חרדי – 8% גני ילדים, 23% בתי ספר.



יונתן שקד אדריכלים • סדרנות הבציר 1, עין כרם, ירושלים 95741 • 054-4416008 • www.shaked-arch.com • yoni@shaked-arch.com

אחוז החרדים מקרב האוכלוסייה היהודית בירושלים עמד בשנת 2020 על 53%.

לוח א/3

האוכלוסייה החרדית ביישובים שבהם יותר מ־1,500 תושבים חרדים,* 2020

	אוכלוסייה חרדית ביישוב	שיעור החרדים ביישוב	שיעור החרדים מהאוכלוסייה היהודית	שיער מכלל החרדים בישראל
ירושלים	302,462	32%	53%	26%

פרופיל א' – 100% הרכב אוכלוסייה שאינו חרדי:

עבור 1010 יח"ד נדרשות 38.6 כיתות בית ספר ו- 35.2 כיתות גן

פרופיל ב' – 100% הרכב אוכלוסייה חרדי:

עבור 1010 יח"ד נדרשות 174.2 כיתות בית ספר ו- 161.8 כיתות גן

יונתן שקד אדריכלים • סדרנות הבציר 1, עין כרם, ירושלים 95741 • 054-4415008 • www.shaked-arch.com • yoni@shaked-arch.com

פרופיל ג' – הרכב אוכלוסייה ממוצע בהתאם להתפלגות האוכלוסייה בעיר ירושלים (53% חרדי):

עבור 1010 יח"ד נדרשות 116 כיתות בית ספר ו- 109 כיתות גן.

כלומר בתרחיש זה מתוך היצע הכיתות המוצע בתכנית רק 12 כיתות בתי ספר נותרו פנוי עבור תכניות ההתחדשות העירונית הסמוכות והשאר **נוצלו במלואן בכדי לספק את צרכי תוספת יחידות הדיור המוצעת** בתכנית. ומבחינת כיתות גן ומעונות יום – התכנית מייצרת מעט מדי אפילו בכדי לכסות את צרכי תוספת יחידות הדיור שמוצעות בה.

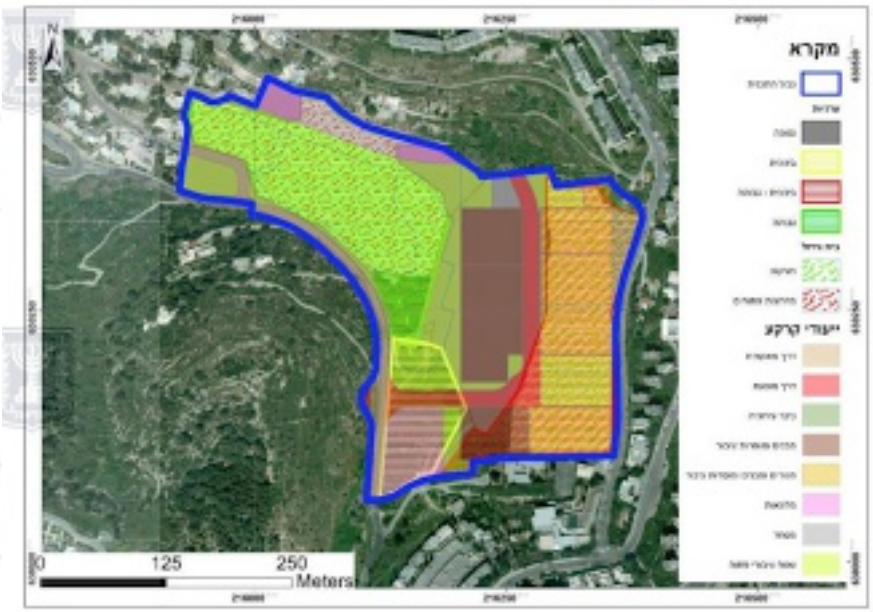
לכן המלצתי האדריכלית היא שלאור ההתחדשות העירונית המאסיבית ברחובות הסמוכים לתכנית (אולסוונגר-ברזיל) צמצום שטחי הציבור ב 65% כפי שהתכנית מציעה עומד בניגוד לאינטרס הציבורי. ניגוד זה נובע ישירות מכך שהתכנית משנה את ייעודי הקרקע מייעוד ציבורי למגורים. בכדי שתהא הלימה בין צרכי הציבור לתכנית יש לערוך אותה מחדש כתכנית של מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח ולהסתמך ככל הניתן על בנייה בשטחים המופרים בתחומי התכנית. לחילופין יש לצמצם משמעותית את מספר יחידות הדיור המוצעות בתכנית בכדי להותיר חלק ניכר יותר מהפרוגרמה הציבורית המוצעת בתכנית עבור ההתחדשות העירונית ולא רק בכדי לכסות את צרכי תוספת יחידות הדיור.

שטחים פתוחים:

אמנם עברו כבר שנתיים מאז מגיפת הקורונה, אך זיכרונה בהיבט התכנוני עדיין ניכר וביחד איתו הצורך האנושי הבסיסי בשטח פתוח רבוי צמחיה המאפשר מרחב מחייה נדרש בעיר באופן כללי ועל אחת כמה וכמה בעיר המתחדשת והמצטופפת. במהלך תקופת הקורונה ואחריה השטחים הפתוחים במתחם כרמית (הן בייעוד הקרקע החקלאי והן בייעוד הקרקע למוסדות ומבני ציבור) שימשו את ציבור השיכונים המקיפים אותם באופן יומיומי, שבילים חדשים הותוו בהם ופינות מנוחה והירגעות רבות הוקמו בהם. בתי הספר הסמוכים עשו בהם שימוש ללימוד חוץ בריחוק חברתי וממשיכים לעשות בהם שימוש גם היום.

נספח 12 – סקר טבע עירוני במסמכי התכנית מכיר בערכיות הגבוהה והבינונית-גבוהה של השטח על המגוון הביולוגי והעצים הבוגרים שבתחומו.

תרשים 1- 15: מפת סופרפוזיציה



יצוין, כי בנספח בניתוח הנופי של התכנית המופקדת (נספח 11.2) השטח המזרחי וכן השטח שממערב למבנים הקיימים דורגו ברמת ערכיות נופית גבוהה והומלצו לשימור. כך גם בסקר הטבע העירוני של תכנית אולסוונגר הסמוכה דורג השטח המזרחי ברמת ערכיות גבוהה.

לאורך השנים הרשויות התייחסו לשימור אגנה הנופי של עין כרם ולמתחם כרמית שבתוכו מספר רב של פעמים כשבבסיסן היו עקרונות מנחים אלה:

- הנחיות מהנדס העיר היו שלא לבנות בואדיות.
- הוכר בחיוניות שמירתו של אגן עין כרם כאזור חיץ תוך שמירת הפרדה בין בתי הכפר לבין הבניה בשכונות הסובבות אותה.
- הודגש הצורך להכנת תכנית אב כוללת לאגן עין כרם וזאת כתנאי מוקדם לדיון בתכניות בניה בסביבותיה.
- תמ"א 35 קבעה הוראות לסימון ושימור מכלולים נופיים אשר להם רגישות נופית סביבתית גבוהה.

הנה מספר ציטוטים מהחלטות שהתייחסו לסוגיה:

16.6.1996 "מהנדס העיר הציג בפני התושבים את עמדתו בנושא עין כרם וטען כי יש לעשות מחקר נופי, סביבתי, תחבורתי ואקולוגי מקיף לכפר עין כרם, כדי לכלול את כל ערכי הנוף – בטרם יתחילו תכנון כלשהו בסביבת הכפר." (מהנדס העיר דאז – אורי בן אשר).

2007-2009 המלצות הועדה המחוזית לגבי תכנית אב 2000: סעיף 15 – הכפר עין כרם יסומן כמתחם תיירות במסמך מחייב או כאלמנט מחייב.

6.12.2007 בהתייחס לתכניות למתחם כרמית, סיכום פגישה אצל מהנדס העיר (שלמה אשכול):

"לאור העובדה כי התכניות המוגשות הוכנו בלי תכנון כולל ומימושן יפגע במתחם, מבקשת המינהלת כי תגובש תכנית אב לכל המרחב אשר תשמור על השטחים הירוקים, תיתן מענה ראוי לבינוי ולתשתיות ותחייב ראייה אזורית." (זאת בהתייחס לתכנית בעלת נפח בניה קטן בהרבה מהתכנית המוצעת).

23.11.2008 ישיבה אצל מהנדס העיר (שלמה אשכול) בה השתתפה מתכננת המחוז דאז, דלית זילבר:

"הוועדה המחוזית מבקשת להכין תכנית חדשה לשכונה, אשר תהיה מתואמת עם כל הגורמים הרלבנטיים והתושבים."

סיכום מהנדס העיר: "יש להכין תכנית חדשה לשכונה אשר תשולב בתכנית הכוללת המתגבשת למנהלת יובלים-גנים ואשר שכונת עין כרם נכללת בהם."...

21.4.2009 ישיבה של ועדת התכנון העירוני, מפי סגנית ראש העיר נעמי צור:

"2. תכנית אב לעין כרם:

א. לא לקדם שום תכנית משמעותית עם סיום תכנית האב יובלים/גנים.

ב. הכנת תכנית אב לעין כרם והאגן, יש לקבוע צוות תכנון ולדאוג להכניס את הנושא לתקציב 2010.

ג. ייעשה מאמץ להכריז על גן לאומי ממערב לעין כרם."

2014 מתחם כרמית מסומן כאתר טבע עירוני במסגרת תכנית אב לטבע עירוני בירושלים.

2015 פנייה של מדינת ישראל באמצעות משרד החינוך והתרבות והועד הישראלי של אונסקו וארגון איקומוס להכריז על עין כרם וסביבתה כעל אתר מורשת עולמי.

2020 אישור תכנית 101-0292870 תכנית זו הגדירה סטאטוטורית את מתחם כרמית כאתר טבע עירוני.

26.12.2022 החלטת הועדה המחוזית לתו"ב מס' 2022023, הדנה בתכנית המופקדת:

"14. "בנוסף, בטרם הדיון הנוסף, תבוצע בחינה עקרונית לעניין קיום היבטי השימור בשטח התכנית...

יונתן שקד אדריכלים • סדרנות הבציר 1, עין כרם, ירושלים 95741 • 054-4416008 • www.shaked-arch.com • yoni@shaked-arch.com

15. ...הועדה קובעת כי מרבית השטח הירוק המוצע במערב התכנית יועד לשימור ולפיתוח אקסטנסיבי, וכן .. יסומנו חלקים שישמשו כחיץ בין השטחים לשימור ולפיתוח אקסטנסיבי ובין השטחים לפיתוח אקסטנסיבי...".

כלומר הייעוד הסטאטוטורי האחרון שאושר למתחם זה הגדיר אותו כאתר טבע עירוני. וככזה יש להתייחס אל המתחם.

בסעיף 4.1.2 ב' "שטח פתוח" כתוב:

לא תאושר להפקדה תכנית בשטחים המסומנים כ"אתרי טבע עירוני" בנספח 1, אלא בהתאם לקיומן של ההוראות הבאות:

א. בינוי בתחום אתר טבע עירוני כמפורט בנספח 1 לתכנית זו, בשטח המיועד לבינוי על פי תכנית תקפה. לא תאושר תכנית להפקדה אלא בהתקיים האמור להלן:

(1) במידה וקיים בינוי באתר בהתאם לתכנית התקפה, והתכנית החדשה מבקשת לפעול להגדלה של בינוי שמשמעותה היא הגדלה של קווי בניין אזי, ככל שמבוקש בהגדלה של קווי בניין עד 10 מ' מקווי בניין מאושרים, לא יידרש קיומו של כל סקר, בכפוף לאמור בסעיף א' (3) להלן.

(2) א. במידה וקיים בינוי באתר בהתאם לתכנית התקפה, והתכנית החדשה מבקשת לפעול להגדלה של בינוי שמשמעותה היא הגדלה של קווי בניין אזי, ככל שמבוקש בהגדלה של קווי בניין מעבר ל- 10 מ' מקווי בניין מאושרים, יידרש קיומו של ביצוע סקר מקדים על ידי עורך התכנית אשר מטרתו בחינת נחיצות קיומו של סקר טבע עירוני מפורט.

ב. ככל שמדובר בתכנית בסמכות ועדה מקומית ו/או מחוזית, יועבר הסקר המקדים לבחינת מהנדס העיר למתן החלטה באם יינתן פטור מסקר ולמחלקת קיימות לקבלת חוות דעתה.

(3) על אף האמור בסעיף (1) לעיל, ככל שהבינוי המוצע מצוי באתר טבע עירוני אשר לגביו אותרו בסקרים קודמים ו/או קיים מידע על הימצאותם של ערכי טבע מוגנים על פי חוק, תמסור מחלקת קיימות את הנחיותיה בעניין.

ב. במידה ולא קיים בינוי באתר בהתאם לתכנית התקפה, היינו התכנית התקפה טרם מומשה, קיימת חובה לביצוע סקר טבע מקדים, אשר יועבר לבחינת הגורמים המוסמכים כמפורט בסעיפים א(3) או לביצוע סקר טבע עירוני מפורט, כמפורט בסעיף 4.1.2 (ג).

לאור סעיף זה וכיוון שהתכנית מציעה בנייה גם בשטחים פתוחים לא מופרים (תא שטח 502) אין מקום להעניק פטור מתסקיר השפעות סביבתיות וסקר טבע עירוני מפורט. התכנית נוגדת את תהכנית המתאר לטבע עירוני ומציעה בינוי בשטחים שדורגו על ידיה כבעלי ערכיות גבוהה. חשוב לדרוש כי בתסקיר יוצגו חלופות שבונות בשטחים המופרים ולא בשטחים בעלי ערכיות נופית גובהה כמו גם הצגה של חלופת האפס בכדי שלועדה יהיו הנתונים הנכונים לקבלת החלטה.

בין היתר אדגיש כי מיקום המלון במגרש 502 והקמת דרך החירום בזיקת הנאה כהמשך ישיר לרחוב סימטת היין עומד בסתירה גמורה לעקרונות התכנון שפורטו לעיל, כמו גם עומד בסתירה לערכיות הגבוהה שסקר הטבע העירוני שמוצג בתכנית זו.

לפיכך המלצתי היא להתנגד לתכנית ולדרוש בדיקת השפעות סביבתיות מלאה ומקיפה באמצעות תסקיר השפעה על הסביבה טרם קבלת החלטה לגבי תכנית זו.

יונתן שקד אדריכלים • סדרנות הבציר 1, עין כרם, ירושלים 95741 • 054-4415008 • www.shaked-arch.com • yoni@shaked-arch.com

מעבר לכך (ובלי לגרוע מהאמור) בהוראות התכנית במצב המאושר יש שטח ציבורי פתוח ושטחים חקלאיים המשמשים בפועל כשטח פתוח עבור הציבור בהיקף של 42.6 דונם ואילו במצב המוצע יש 44.5 דונם.

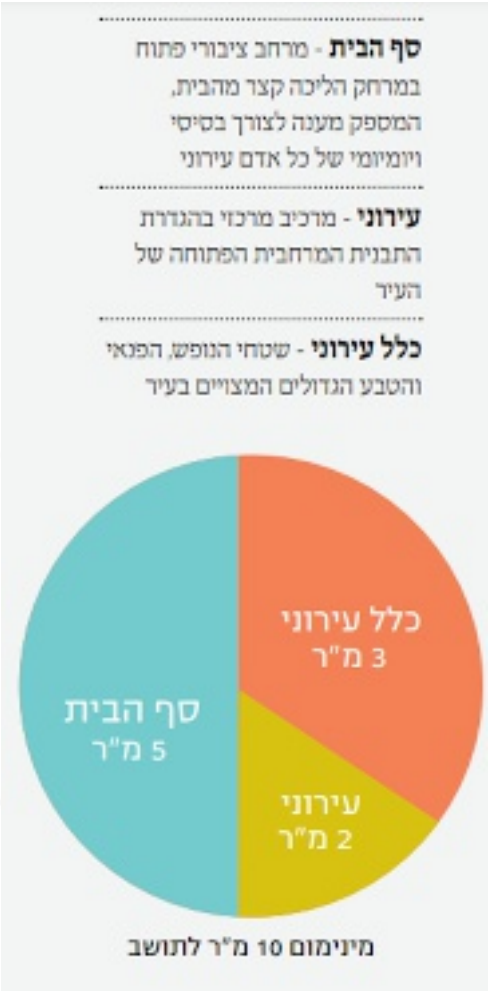
קרי, התכנית **מגדילה את הקרקע** המיועדת לשטחים פתוחים **ב- 1.9 דונם.**

אך התכנית גם מוסיפה 1010 יחידות דיור אשר גם עבורן נדרש שטח פתוח. תדריך מינהל התכנון לשטחים פתוחים מגדיר את הצורך הבסיס של 10 מ"ר לתושב כשהוא מחלק את השטח לשטחים כלל עירוניים, שטחים עירוניים ושטחים בסף הבית.

אם נבחן רק את הצורך בשטחים בסף הבית. הרי שלפי פרופיל דמוגרפי א' – התכנית מוסיפה 4545 תושבים וצריכה להוסיף 22.7 דונם של שטחים פתוחים, בעוד שלפי פרופיל דמוגרפי ב' התכנית מוסיפה 8585 תושבים וצריכה להוסיף 42.9 דונם.

כלומר התכנית צריכה לספק עבור תוספת יחידות הדיור שהיא מציעה בין 22.7 - 42.9 דונם של שטחים פתוחים (תלוי בתרחיש הדמוגרפי). כיוון שסקירה סטאטוטורית של התכניות הסמוכות מראה כי יש תוספת מאוד מינורית של שטחים פתוחים בתכניות ההתחדשות העירונית וכי התכניות הללו מתבססות על השטחים הפתוחים של תכנית כרמית שוב ברור כי יש התנגשות בין תוספת יחידות הדיור לבין האינטרס הציבורי.

לפיכך המלצתי האדריכלית היא להתנגד לתוספת יחידות הדיור ולדרוש לבטלן לחלוטין, לחלופין לצמצם משמעותית את מספר יחידות הדיור מכיוון שתוספת יחידות הדיור באה על חשבון התכניות להתחדשות עירונית הסמוכות ועושה שימוש בשטחים הפתוחים לצרכיה בלבד מבלי להוסיף שטחים מספיקים עבורן.



יונתן שקד אדריכלים • סדרנות הבציר 1, עין כרם, ירושלים 95741 • 054-4416008 • www.shaked-arch.com • yoni@shaked-arch.com

תנועה:

כפי שהסברתי בהקדמה אחד מהאתגרים המשמעותיים ביותר בהתחדשות העירונית הוא נושא התנועה והתחבורה. באופן אינהרנטי כשמוסיפים יחידות דיור רבות על אותו מרחב מבלי לשדרג את מערכת הדרכים ולעבות באופן משמעותי את מערך התחבורה הציבורית. מייצרים בעיית תנועה. בעיה זו מחריפה בעקבות הטופוגרפיה התלולה של הרי ירושלים המחייבת הגדרה של תוואי הדרכים כעוקבת ככל הניתן אחר קו גובה טופוגרפי בכדי להגיע לשיפועים תקניים. התבוננות במרחב בו תכנית כרמית ממוקמת מלמד אותנו מספר נקודות שיש לתת עליהן את הדעת:

1. רחובות אולסוונגר וברזיל נושאים עליהם את מירב העומסים של תכניות ההתחדשות העירונית המקודמות ומאושרות במרחב זה. כ- 3500 יחידות דיור.
2. שני רחובות אלה מאספים אליהם רחובות משניים ומתנקזים בסופו של מהלך לשתי צמתים עקריים שנמצאים על קו הרכבת הקלה: צומת שמריהו לוין – שדרות הרצל. צומת פסח חברוני – הנרייטה סאלד. כשבשני צמתים אלה יש תעדוף תנועתי לקו האדום של הרכבת הקלה.

כל בדיקת בה"ת שתיערך לתכנית במרחב הזה מחוייבת לקחת בחשבון את האפקט המצרפי של תכניות ההתחדשות העירונית שכבר מאושרות או בהליך מתקדם של אישורים ומחוייבת לבדוק את מצב התנועה של צמתים אלה. (מסומנות בירוק בתרשים)

יונתן שקד אדריכלים • סדרנות הבציר 1, עין כרם, ירושלים 95741 • 054-4416008 • www.shaked-arch.com • yoni@shaked-arch.com

התכנית מתוכננת כבעלת כניסה ויציאה אחת מכיכר חדשה נוספת על דרך כרמית, בסמיכות גבוהה לכיכר אשר על פי תכנית מכללות צה"ל המאושרת (101-0579987). ומוצג בה תכנון עתידי לחיבור תנועתי לתכנית אולסוונגר (101-0829440). מקריאה של נספח 2.4 ניכר כי ללא חיבור לתכנית אולסוונגר העתידית כל עומסי התנועה יפלו על אותה כניה ויציאה אחת וכולם יתנקזו לכביש דרך כרמית אשר מוביל בצידו האחד לדרך עין כרם (כביש צר שכורע תחת עומס תנועתי ותיירותי רב) וצומת פסח חברותי עם הנרייטה סאלד שמצוי בכשל תנועתי כבר היום. (רמה E) ואם תחובר תכנית כרמית עם תכנית אולסוונגר אזי הצמתים של פסח חברוני ודרך כרמית וכל רחוב שמריהו לוין יעבור לכשל תנועתי (דרגה F).

בנספח 2.4 – בה"ת של תכנית מתחם כרמית. ישנם תרשימים המנתחים את המצב לפני הפרויקט ואחריו.

תרשים עומסי תנועה בשעת שיא בוקר עם הפרויקט כולל חיבור לתכנית אולסוונגר – נספח 2.4 עמ' 39

אם נתמקד בשני הצמתים עליהם שוחחנו קודם ניתן לראות שהתכנית גורמת לרחוב שמריהו לוין כולו לעבור לדרגת F (כחול בתרשים) - **אך הבה"ת של התכנית בפרק על רמת שירות בצמתים כלל אל כלל את הצומת הזה בניתוח שלו ובהמלצותיו.**

יונתן שקד אדריכלים • סדרנות הבציר 1, עין כרם, ירושלים 95741 • 054-4415008 • www.shaked-arch.com • yoni@shaked-arch.com

ולצומת של פסח חברוני לרדת לדרגה E (אדום בתרשים) ובניתוח הצמתים הצומת של פסח חברוני עם דרך כרמית הוגדרה ברמה F.

לפיכך עולה מהבה"ת (פרק מסקנות עמ' 67) של התכנית כי נדרש פתרון תנועתי משמעותי נוסף שאינו תלוי רכב פרטי.

- בהתחשב בכך שמדובר בפרויקט המקושר לשלושה קווי רק"ל, קישוריות בשבילי הליכה ושבילי אופניים, עולה הציפייה לנתוני שימוש בתח"צ אשר גבוהים מהיעד שמציב משרד התחבורה שהוא 40% פיצול. על כן, עולה ההמלצה לתת דגש לעידוד השימוש בתח"צ ע"י אמצעים כמו תקן חניה, הרחבת פריסת תשתיות המת"צ ואופניים ברחבי העיר כדי להגביל את השימוש ברכב הפרטי ובכך ליצור הגברת השימוש בתח"צ מנגד.

פתרון זה מתבסס על קישוריות ל- 3 קווי רק"ל אשר התחנות שלהן מצויות במרחק אווירי של כ- 300 מ' ממתחם כרמית, אבל עקב הטופוגרפיה התלולה ממוקמים בהפרש גובה של למעלה מ- 100 מ'.

לפיכך התכנית מניחה כי פתרון התנועה יהא בדמות מערך של אמצעים מכאניים ציבוריים להסעת המונים (מעליות, דרגנועים וכדומה) אשר יאפשרו לתושבי השכונה החדשה המוצעת להגיע במהירות רצויה אל הרכבת הקלה.

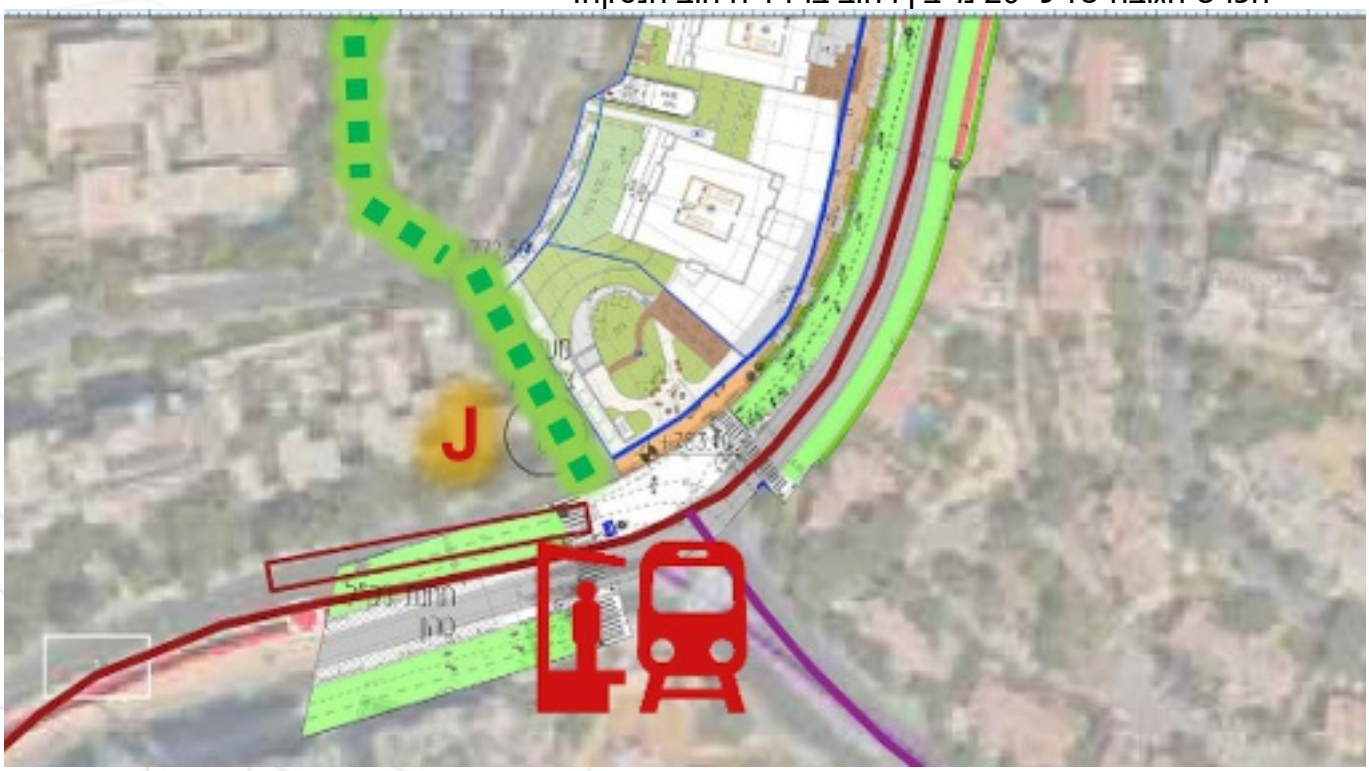
יונתן שקד אדריכלים • סדרנות הבציר 1, עין כרם, ירושלים 95741 • 054-4415008 • www.shaked-arch.com • yoni@shaked-arch.com

כחלק כלל עירוני להתמודדות עם הטופוגרפיה הקשה, ולאחר לימוד מעמיק של הנושא בערים באירופה המתמודדות עם בעיות טופוגרפיה דומות, תכנית אב לתחבורה מקדמת מערך של אמצעים מכאניים ציבוריים אשר יוכלו להנגיש את השכונות הסמוכות לקווי הרכבת הקלה אל תחנותיה.

לאור ההתחדשות העירונית הרבה שמקודמת במרחב אולסוונגר – ברזיל – הנטקה ישנו מערך מתוכנן של מעליות ציבוריות (חלקו כחלק ממטלות ציבוריות של פרויקטי התחדשות וחלקו כמעליות ציבוריות המקודמות על ידי תכנית אב לתחבורה) במרחב הסמוך לתכנית מקודמות 2 תכניות שכאלה:

1. מערך של 3 מעליות ציבוריות + גשרי הליכה המתגברים על הפרש גובה של כ- 70 מ' ומרחק אופקי של כ- 200 מ' ומובילות מרחוב אולסוונגר אל תחנת הרכבת "חיים חביב".

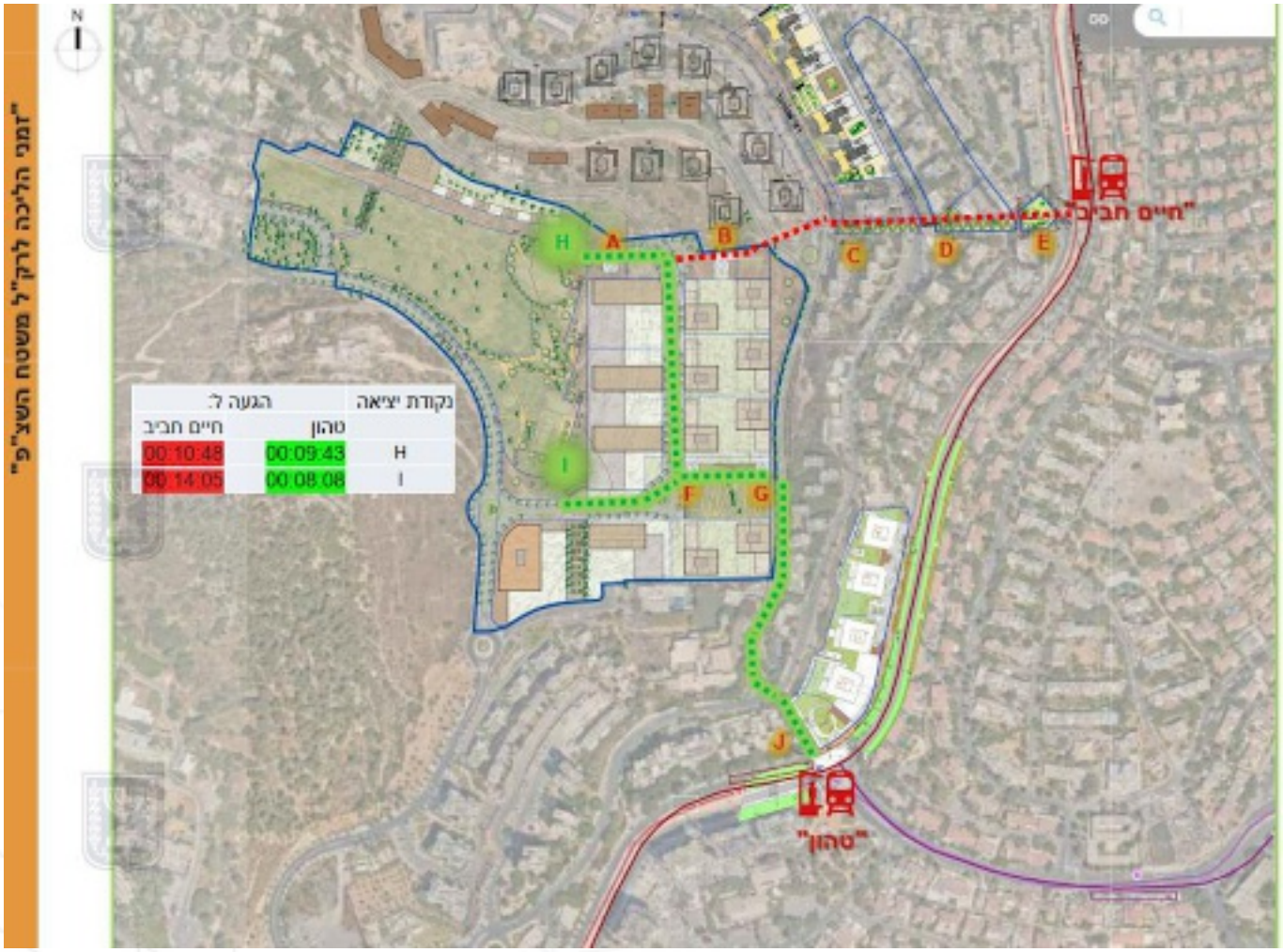
2. צמד מעליו ציבוריות אשר מתוכננות כחלק מפרויקט התחדשות עירונית ברחוב הנטקה ומגשרות על הפרש הגובה של כ- 20 מ' בין רחוב ברזיל לרחוב הנטקה.



יונתן שקד אדריכלים • סדרנות הבציר 1, עין כרם, ירושלים 95741 • 054-4415008 • www.shaked-arch.com • yoni@shaked-arch.com

מערך מעליות זה תוכנן בכדי לשפר את הנגישות של פרויקטי ההתחדשות העירונית במרחב וצפוי להיות עמוס לאור משתמשים רבים מתכניות התחדשות אלה.

תכנית כרמית מציעה כפתרון לבעית התנועה שמוצגת בבירור בבה"ת התכנית הוספה של מעליות ציבוריות בתחום התכנית. (נספח 14- חוות דעת מעליות) אשר תאפשר לתוספת התושבים של התכנית התחברות אל מערך המעליות הציבוריות שכבר מתוכנן עבור ההתחדשות העירונית.



בכך שוב גם בהיבט התנועתי בין אם בתנועת כלי הרכב או בתנועת הולכי הרגל תכנית כרמית מעמיסה על המערכות העירוניות הן תשתיות הכבישים והתנועה והן מערכות ההנעה המכאניים באופן שפוגע בתכניות ההתחדשות העירונית הסמוכות ולפיכך מנוגדת את האינטרס הציבורי.

יונתן שקד אדריכלים • סדרנות הבציר 1, עין כרם, ירושלים 95741 • 054-4415008 • www.shaked-arch.com • yoni@shaked-arch.com

תשתיות:

ניקוז: אגן עין כרם כשמו כן הוא בראש ובראשונה הוא אגן טופוגרפי של נחל שורק המאגם את המים מהמפנה המערבי של רכס קריית היובל דרך שכונת עין כרם אל נחל שורק ומאגר בית זית.

ככל שיותר תכניות מאושרות ונבנות בתחומי האגן, ביחד עם שינויי האקלים המזמנים לנו אירועי גשם ומשקעים חריפים יותר מבעבר תושבי עין כרם חווים עלייה משמעותית באירועי הצפה וסובלים מנזקים רבים בבוסתן המעיין ובכבישי השכונה.

נושאים אלה מפורטים בהרחבה בחוות הדעת ההידרולוגית המצורפת להתנגדות של ועד עין כרם.

מבחינה תכנונית נספח הניקוז אוסף את הרחובות והשטחים המרוצפים דרך הכביש החדש ומתחבר אל מובל הניקוז הקיים בדרך כרמית.

מובל ניקוז זה היום כורע תחת העומס ועובר דרך מספר נקודות כשל (מעבר מתחת לרחוב הדפנה, מעבר גלוי מעל מבנה קופת החולים בעין כרם) עד שנשפך בעוצמה אל בוסתן המעיין בליבה של עין כרם.

יש לתכנן תכנית כוללת לניקוז באגן עין כרם, יש להנחות את תכנית כרמית למתן ולהחדיר את הנגר בתחומי התכנית ולא להעבירו הלאה אל קו הניקוז הקיים, יש להכניס הנחיות מחייבות בהוראות התכנית בנושאים אלה.

סיכום:

בדו"ח לעיל הראיתי כי תכנית כרמית אינה תכנית של התחדשות עירונית. ובניתוח הפרמטרים השונים הראיתי כי התכנית לא רק שאינה תורמת להתחדשות העירונית בסביבתה אלא פוגעת בתכניות ההתחדשות בכל פרמטר.

המרחב של מערב יובלים מצטופף באופן מסיבי ואחריותנו הציבורית היא לרכז את כל המאמצים והמשאבים לאפשר שתהליך זה יטיב עם המרחב ותושביו, בכך שיצליח לספק את צרכי החיים הנאותים עבור כל אחד ממתחמי ההתחדשות העירונית.

כפי שהראתי תכנית כרמית מתחרה על אותו "סל משאבים" תוך מניעה של פוטנציאל הקרקע לשמש את הציבור ועבורו כפי שייעודי הקרקע הנוכחיים מאפשרים. ככזו עלינו לא לאשרה ולדרוש בה שינויים משמעותיים שיטיבו עם העיר ותושביה.

<u>התייחסויות נקודתיות למסמכי התכנית:</u> (האמור להלן אינו גורע מחוות דעתי לפיה יש לבטל את התכנית)

<u>הוראות התכנית</u>:

בכדי לתמוך את הנושאים שעלו לעיל ובכדי לנסות ולשמור ככל הניתן על האינטרס הציבורי יש מספר נושאים במסמכי התכנית שחשוב לתקן/לשנות:

הערות ספציפיות להוראות התכנית:

- בסעיף 1.1 ובסעיף 1.5.4 יש לעדכן במיקום התכנית לצד קריית היובל "עין כרם"
- בסעיף 1.6 יש להוסיף יחס כפיפות לתכנית 101-0292870.
- בסעיף 1.7 – מסמכי התכנית יש להוסיף בהוראות המחייבות של נספחי האדריכלות (1.1,1.2,1.3) את הכיתוב "גובה מירבי"
- בסעיף 2.1 – להוסיף אחרי קריית היובל – ו"בדופן המזרחית של אגן עין כרם"
- סעיף 4.1 - ייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור:
  - סעיף 4.1.1 ס"ק 2 – לבטל את המילה "כגון" ולהגדיר שימושים מדוייקים ומחייבים.
  - סעיף 4.1.2 א' ס"ק 5 – לשנות בכיתוב אחרי מרחב משותף פתוח – "לשימוש כלל הציבור וירשם כזיקת הנאה)
  - סעיף 4.1.2 א' ס"ק 6 – לבקש לחייב ש50% משטח הגג יתוכנן כגג ירוק או כחול.
  - סעיף 4.1.2 א' ס"ק 9 – להוסיף סעיף 3 הקובע כי על הגדל המוסדית להיות מטופלת כחלק מחזית המבנה.
  - סעיף 4.1.2 ב' מסחר – הסעיף חסר מאוד בפרטים – יש לפרט את השימושים המותרים במסחר, יש להגביל את גודל החנויות המותרות בו (בכדי שלא יהיהו סופרים גדולים וכדומה) יש להגביל את נושא המטבח המבשל, יש לתת התייחסות למנדפים משולבים באדריכלות עד לגג המבנה, יש להוסיף התייחסות לגישה לפריקה וטעינה ולחניות עבור המסחר התייחסות לסגירות החורף וכדומה...
  - סעיף 4.1.2 ג' ס"ק 2 – להגדיר את המרחבים המשותפים כזיקת הנאה לציבור ביחד עם המעבר שמחבר ביניהם.
  - יש להוסיף מרחב מינימאלי בין מבנים מרקמיים ובין מגדלים ולהגדירו כסטייה ניכרת.
- סעיף 4.2 – מלונאות:
  - סעיף 4.2.1 – שימושים – יש להגביל את השימושים מסחר, מתקני ספורט ובריכה בתא שטח 501 בלבד.
  - סעיף 4.2.2 א' – ס"ק 2 – הגדרת החניון כתת קרקעי בעייתית כיוון שאם הוא תת קרקעי כולו הוא חייב לרדת מתחת לגובה הנמוך של המלון ולאפשר חפירה נוספת לעומק. החניון שמתוכנן היום הוא מתחת לכניסה הקובעת אבל אינו תת קרקעי –יש להגדירו כבין מפלס הדרך של רחוב אולסוונגר לבין מפלס הטיילת התחתונה ולאסור על חשיפה של החניון כלפי הנוף – כלומר שכולו יהיה מכוסה בפרוגרמת המלון.
  - סעיף 4.2.2 א'– ס"ק 3 – אחרי המילה מרפסת להוסיף פתוחה לציבור ולסמן אותה כזיקת הנאה + להגביל את מפלס הגג כך שלא יעבור את מפלסי דרך כרמית הקיימת שמדרום לו.
  - סעיף 4.2.2 א'– ס"ק 4 – לבטל את המילה וההפך – איננו מתנגדים לצמצום חדרי מלון בכדי להגדיל ספורט אבל אנחנו מתנגדים להוספת חדרי מלון על חשבון הספורט.
  - סעיף 4.2.2 א'– ס"ק 6 – להגביל לתא שטח 501 בלבד. כיוון שבתא שטח 502 אנחנו מבקשים לבטל את שימוש הבריכה.
  - סעיף 4.2.2 ב'– ס"ק 1 – אם השטח על גג המלון מיועד להרחבת המרחב הציבורי של תכנית אולסוונגר – מדוע מסומן על רובו אזור פריקה וטעינה של אוטובוסים עבור המלון? יש להשאיר את השטח של גג המלון לטובת הציבור.
  - סעיף 4.2.2 ב'– ס"ק 2 – יש להוסיף סעיף 2 ובו לפרט את כל המגבלות על תפעול בתי המלון – גישה לסחורות, פריקה וטעינה, חניית אוטובוסים, איכות הסביבה וכדומה – אין כל התייחסות לנושאים אלה שנשארים פרוצים.
  - תא שטח 502 מגיע לקו 0 עם מגרש מגורים שכן ובנספח הבינוי מופיע באופן מאוד לא ברור מבנה בן 6 קומות עם גג ירוק הכלוא בין המדרגות הציבוריות לבין המשך מבנה המלון. אנו מבקשים לצמצם את מגרש המלון כך שלא יכלול את תחום זה ואת תחום המדרגות הציבוריות ולהוסיפם לשטח השצ"פ. (מסומן בתרשים באדום)
  - יש להגדיר בתכנית שתנאי למתן היתר בנייה למגרש 502, הוא סיום בניית המינהרה בפועל / סיום בניית כביש אולסוונגר בפועל.
  - חסרה הגדרה ברורה של מפלס הכניסה הקובעת בכל מבנה ומבנה.

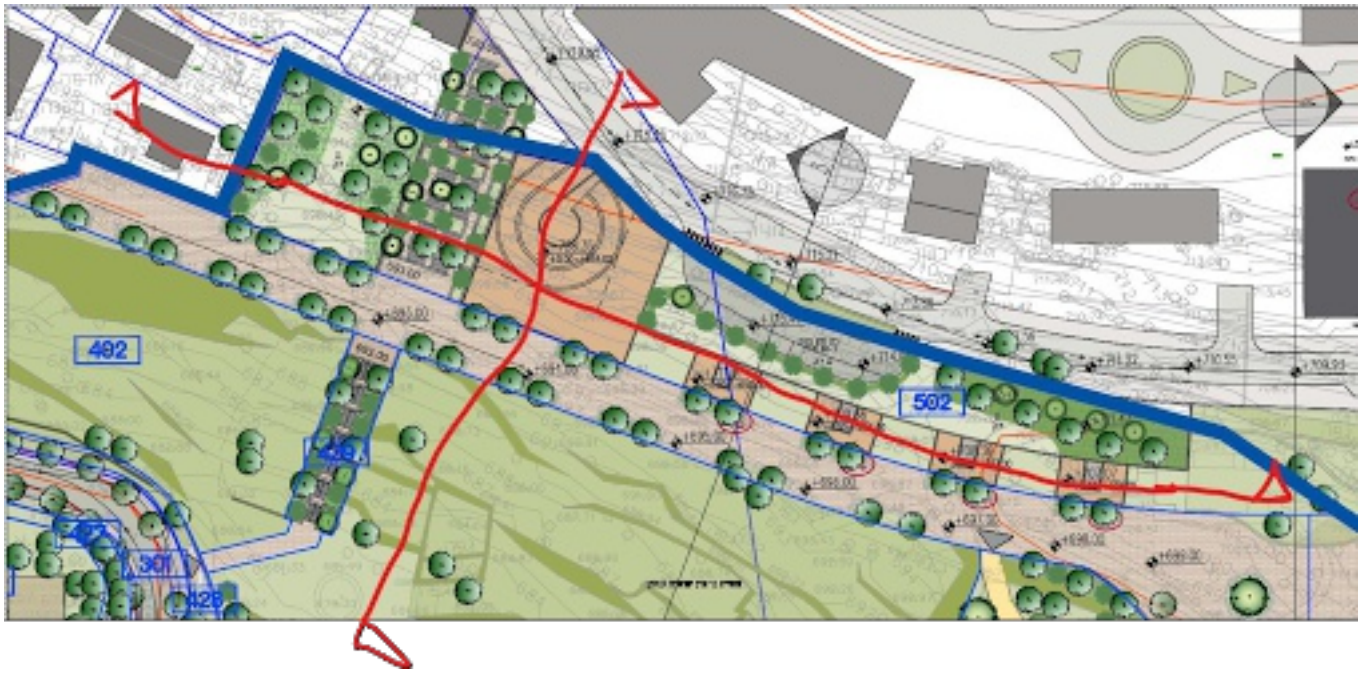
יונתן שקד אדריכלים • סדרנות הבציר 1, עין כרם, ירושלים 95741 • 054-4416008 • www.shaked-arch.com • yoni@shaked-arch.com

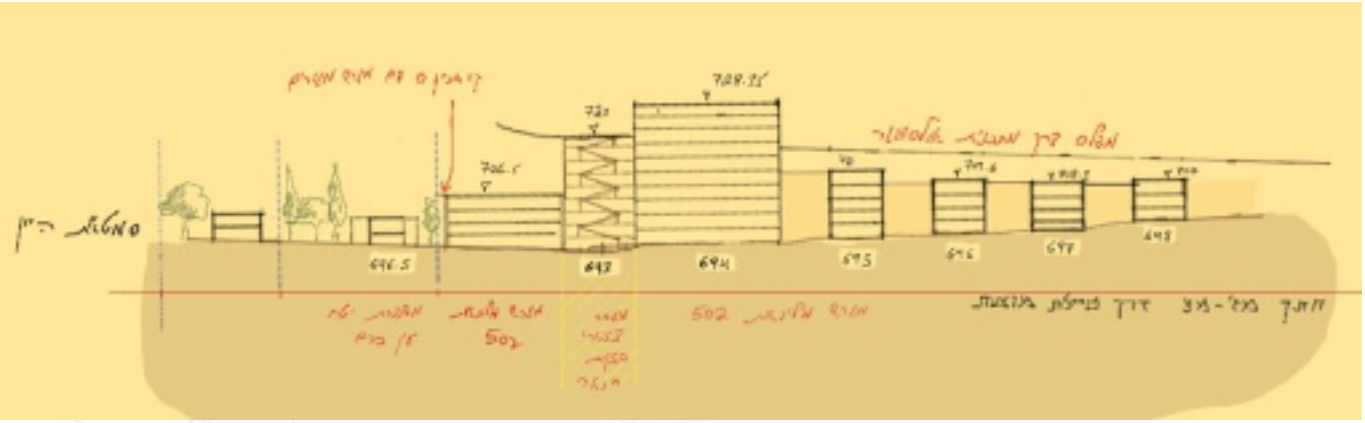
- סעיף 4.3 – מבנים ומוסדות ציבור:
  - סעיף 4.3.1 – שימושים – ס"ק 4 – יש למקם את החזית המסחרית כדופן לרחוב ולא כלפי הטיילת הנופית. כמו כן יש לבטל את סימון החזית המסחרית בתחום מגרש 204. (היא פונה כלפי השצ"פ אך שם אמורות לקום מעליות ציבוריות – לא ברור איך ולמה היא תשמש.
  - סעיף 4.3.1 ב' ס"ק 1 – אין סימון של כיכר עירונית על המגרש החום – נבקש לסמן כייעוד מאשר כזיקת הנאה.
  - סעיף 4.3.1 ב' ס"ק 2 – יש להגדיר אחוז מסויים מתא השטח שצריך להיות מוצל ומגונן ולא להשאיר את המילה בחלקו. נניח 50%.
  - סעיף 4.3.1 ג' ס"ק 2 – אין לאפשר פריקה וטעינה ורכבים תפעוליים על הקרקע – יש להציג פתרון לנושא זה בתת הקרקע ולא על הרחוב. (המענה של המסחר מוצע כאן על הרחוב מדרום למבני הציבור)
  - סעיף 4.3.1 ד' ס"ק 4 – יש להוציא את תא שטח 601 מהרישום התלת מימדי מס' 2 – כיוון שלפי סעיף 4.3.2 ג' ס"ק 3 החניות עבור תא שטח 601 יהיו בתחומי מגרש 101.
  - סעיף 4.3.1 ד' ס"ק 5 – יש להוציא את תא שטח 601 מהרישום התלת מימדי מס' 2 – כיוון שלפי סעיף 4.3.2 ג' ס"ק 3 החניות עבור תא שטח 601 יהיו בתחומי מגרש 101.
- סעיף 4.4 – מסחר:
  - סעיף 4.4.1 – להגביל שימושי מסחר – כדאי לחשוב מה אנחנו לא רוצים שיהיה שם מבחינת המסחר (מטבח מבשל וכדומה...)
  - סעיף 4.4.1 ב' –יש סתירה עם ההוראות הקודמות של סעיף מבני ציבור בה הוגדרו חניון המסחר בתחומי תא שטח 101.
  - אין שום התייחסות שנושא תפעול המסחר, איכות הסביבה, פינוי אשפה וכדומה – חשוב שיופיע בסעיף זה כל ההוראות ולא רק בסעיפים של מבני הציבור.
- סעיף 4.5 – שצ"פ:
  - סעיף 4.5.1 ס"ק 2– לבטל שימוש זה.
  - סעיף 4.5.1 ס"ק 3– לבטל שימוש זה, אם רוצים להעביר – יש לסמן תוואי מוגדר בתכנית ולאפשר עבודות בתוואי זה בלבד.
  - סעיף 4.5.1 ס"ק 5– לבטל שימוש זה.
  - סעיף 4.5.2 ב' 2 - ס"ק 4– יש להגביל גובה מקסימל של קירות הפיתוח ב1.5 מ' כמו בשפת עין כרם של תכנית 2610. השצ"פ אינו מתחבר לכביש מס' 3 בתכנית אלא באמצעות מעלית. נוצר שם קיר מדורג בצפיפות גבוהה בגובה של 9 מ'. יש לרווח את הדירוג שם או לאפשר חיבור לכביש מס' 3 .
  - סעיף 4.5.2 ב' 3 – יש לאחד תאי שטח 401,402 ו- 429 ולהגדיר את כולם תחת הנחיות מיוחדות אלה.
  - סעיף 4.5.2 ב' 3 ס"ק 1 – יש להחליף את המילים שטח פתוח ל- שטח ציבורי פתוח.
  - סעיף 4.5.2 ב' 3 – יש להוסיף ס"ק 8 המגדיר: לא יותרו דרכים זמניות בתחומים תאי שטח אלו בשעת עבודות הבנייה, ולא יותר שטח התארגנות לחומרים או לפסולת בעת הבנייה על מנת לשמור על הצמחייה והטרסות הקיימות.
  - סעיף 4.5.2 ג' ס"ק 2 – לבטל סעיף זה – לא תותר דרך גישה או דרך זמנית בתא שטח זה.

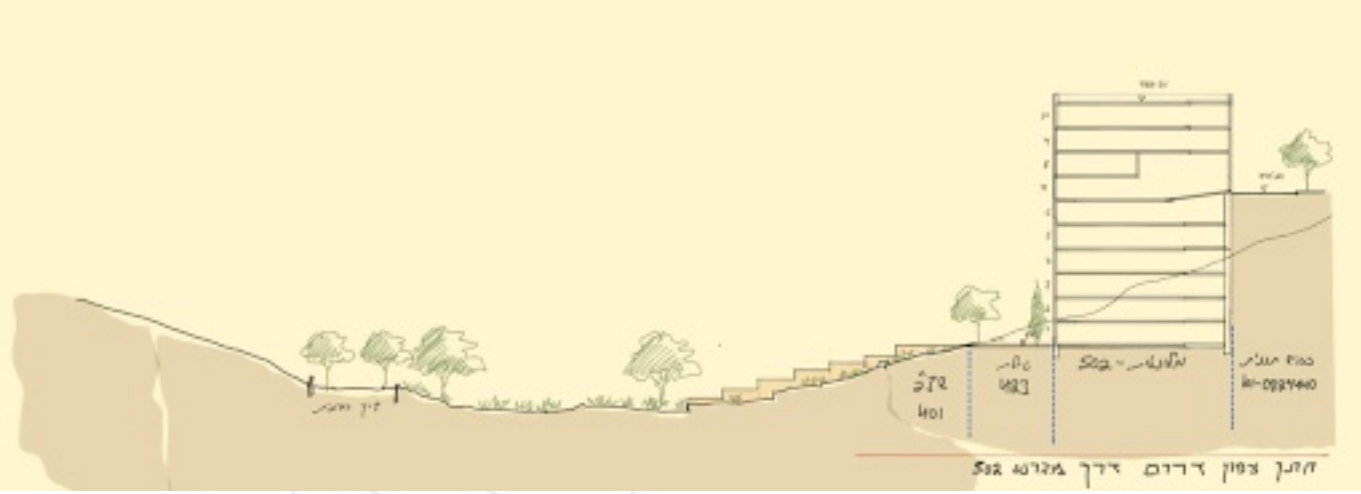
- הערות לטבלה 5 :
  - הערה ג' – לאפשר העברה של שטחים רק מעל הקרקע לתת הקרקע ולא ההפך. ולהחריג את המלונאות מהערה זו.
  - הערה ה' – לקבוע כי תוספת הקומות הטכניות לא תאפשר חריגה מהגובה האבסולוטי המחייב בנספח הבינוי. ולהגביל את מידת הנטו של הקומה הטכנית ב- 1.8 מ'.
  - הערה ו' – לבטל – לא לאפשר גלריות במסחר כתוספת של השטחים אלא במקום השטחים – מתווסף להערה הכללית ששטחי המסחר לא קיבלו כל התייחסות בהוראות התכנית.
  - הערה ז' – לבטל. אנו מתנגדים לגמישות של המרת שטחי מסחר לשטחי מגורים. שטחי המגורים קבועים ואין להוסיף יותר.
  - הערה יא' – אין לאפשר המרת שטחי שרות לשטחי מגורים בעת ביטול יחידות דיור. יש לאפשר המרה של שטחי שרות לשטחים עקריים במקרה של שימוש בממ"ק ולהגבילה בהפרש בין שטחי הממ"ד לשטחי הממ"ק – כלומר 7 מ"ר. (5-12=7).
  - הערה יב' – לבטל את הכיתוב מרפסת זיזית (ראוי שמרפסות זיזיות מקורות כן יבואו במניין שטחי המרפסות), לבטל את השורה " במידה ויידרשו שטחי בנייה עבור מרפסות לא מקורות, שטחים אלו יבואו בנוסף לשטחים עבור מרפסות מקורות ללא צורך בהקלה או הליך תכנוני אחר".
  - הערה יג' – למחוק את המילים שטחים עקריים ולאפשר ניוד רק של שטחי שרות בין תאי השטח.
  - הערה יד' – למחוק את המילה "וההפך" – לאפשר להמיר ממלונאות לספורט אבל לא מספורט למלונאות (לא רוצים להגדיל את מספר החדרים.
  - הערה טו' – מתייחס לחזית המסחרית - להחליף את המיליה "שטחי בנייה" במילים "שטחי שרות" – תואמאת ההערה לסעיף יג'.
  - הערה כא' – לעדכן את עובי הקיר ל30 ס"מ בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי של עיריית ירושלים ולא לאפשר תוספת שטחים עבור שינוי זה.
  - להוסיף הערה לטבלה 5 המגדירה את הגובה האבסולוטי מעל פני הים הרשום בטבלה 5 כמחייב וכל סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.
- סעיף 6.1:
  - סעיף 6.1 סעיף 1 – להוסיף גובה מירבי למחייב.
  - סעיף 6.1 סעיף 4 ס"ק 3 – לבקש לבטל בליטה מותרת מעבר לקווי בניין על חשבון שטחי הרחוב.
  - סעיף 6.1 סעיף 9 – לבקש להגביל את גובה הגדרות לעד 1.5 מ' בדומה לשפת עין כרם.
  - סעיף 6.2 – לדרוש מינימום עומק אדמה לנטיעות של 1.5 מ'.
  - סעיף 6.3 – יש אי התאמה בין נספח הניקוז לבין הסעיפים המפורטים בסעיף זה. בנספח הניקוז הרקע הוא לא הרקע העדכני שמופיע בנספח הנוף והבינוי – יש לעדכן את הרקע בנספח ולעדכן א התכנון לפיו. אין סימון של החדרת המים אל הקרקע בנספח אלא חיבורים של כל השטחים המרוצפים אל מערכת עירונית מתחת לכביש שמתחברת למערכת הקיימת והכושלת בדרך כרמית.
  - סעיף 6.4 ס"ק 1 – יש לכלול את תאי שטח 429 ואת חלקו של תא שטח 423 הסמוך לעין כרם כחלק מהשטח בעל ההנחיות המיוחדות בכדי למנוע מצב בו הדרכים הזמניות וגישת כלי העבודה ההנדסיים מתבססים על רחוב הדפנה וסימטת היין.
  - סעיף 6.4 ס"ק 5 – אין סימון בנספח הנוף של הנושא ולא ברור כיצד ניתן לייצר מעבר שכזה כאשר דרך כרמית והדופן השנייה לה אינן מצויות בתחומי הקו הכחול במלואן.
  - סעיף 5.8 ס"ק 4 – לבטל את האשפשרות להמיר מעליות בדרגנוע. דרגנוע לא נותן מענה לנגישות ולעגלות ולכן פחות נכון.
  - סעיף 6.8 ס"ק 5 – להמיר סעיף זה ב: תנאי להיתר בנייה יהא ביצוע הדרך בפועל. וזו בעיקר מהסיבה שהדרך תידרש בכדי לגשת לבנייה של המלון מלמעלה כיוון שהשטחים למטה הם שטחי שימור נופיים בלי דרך זמנית. ולהוסיף חלופה שבמידה ולא מבוצעת דרך זו – תנאי להיצר בנייה יהא ביצוע בפועל של מינהרת הגישה לחניון מכביש מס' 3.
- חסרות בהוראות הנחיות מפורשות לחזית מסחרית במגרשים 201 ו 202. בנוגע, לחניה, אספקה, סגירות חורף, מנדפים וכדומה.

<u>נספח בינוי:</u>

- חסרים בנספח הבינוי חתכים אשר עוברים דרך מגרש מלונאות 502 הצמוד למגרשי עין כרם. בחינה של חתכים אלה מציגה נפח בינוי לא סביר בצמידות לבתי הכפר.



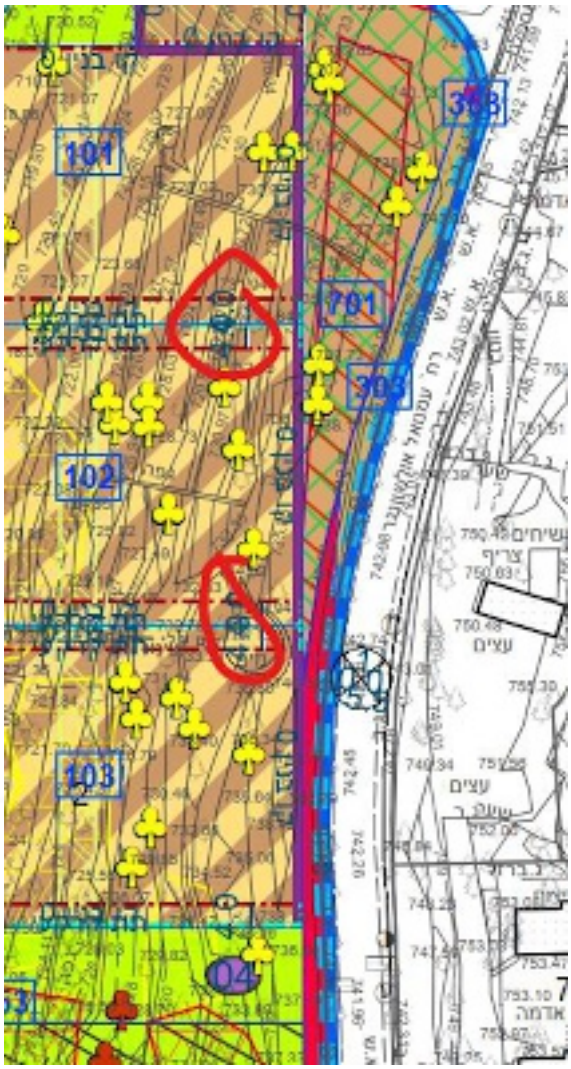




- על פי הנחיות תכנית מתאר 2000 - אזור עירוני לפי תכנית כוללת (צהוב) _ תבניות בנייה. תשריט - אזור מגורים עירוני מוצע. נדרשת בחינת של חלופות לבנייה שאינה גבוה, לפי מיטב ידיעתנו חלופות שכאלו לא הוצגו בפני הועדה. ויש לבחון אותן בטרם מתגבשים על פתרון המגדלים.

<u>תשריט</u>:

- חתך הרחוב המסתמן לאורך רחוב אולסוונגר מציג בינוי רציף בן 6 קומות ממנו צומחים המגדלים, כשבתשריט קווי הבניין מאפשרים מרווחים מינימאליים בין מגרשי המגורים של 4 מ'. לא ראיתי מגבלה למרווח מינימאלי בין מבנים ובין מגדלים. יש לדרוש להוסיף בתשריט מרחק מינימאלי בין מבנים מרקמיים ומרחק מינימאלי בין מגדלים באופן שיבטיח מבטים לנוף מרחוב אולסוונגר.



<u>נספח עצים</u>:

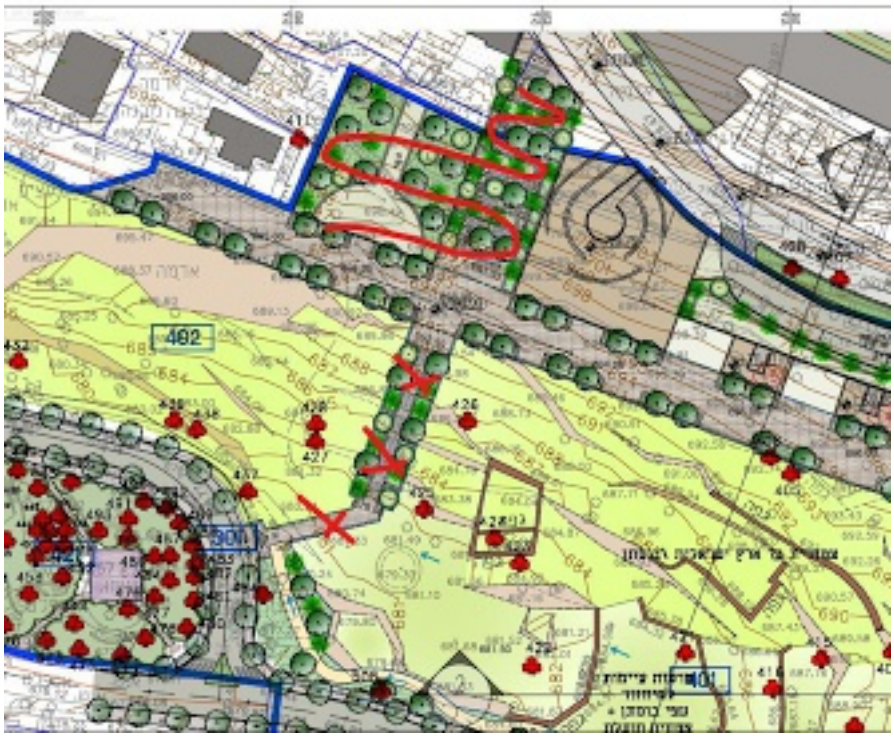
- צריך להראות שמירה על העצים ועל השטח לשימור טרסות בזמן העבודות.
- צריך לאסור גישה לעבודה מעין כרם.

יונתן שקד אדריכלים • סדרנות הבציר 1, עין כרם, ירושלים 95741 • 054-4416008 • www.shaked-arch.com • yoni@shaked-arch.com

<u>נספח נוף:</u>

נספח 12 – סקר הטבע העירוני לוקה בחסר, בכך שאין בו כל התייחסות לאמירה הסטאטוטורית האחרונה שבתוקף על מרחב זה ומגדירה אותו כאתר טבע עירוני. מהיבט זה המסקנות וההמלצות של הנספח מובילות את מתכנני התכנית להחלטות הסותרות את תכנית המתאר לאתרי טבע עירוני.

המדרגות הציבוריות מתוכננות כך שהן חוצות את השצ"פ בקו ישר ומאונך לטופוגרפיה מה שמחייב קירות תמך משמעותיים משני צידי המדרגות המהווים פגיעה נופית חמורה ועובדים כנגד הטופוגרפיה ומסורת הבנייה של הטרסות בואדי - יש לאפשר ירידה כשביל דרך השצ"פ + להקטין את תא שטח 502 כך שהשטח שאינו מהווה מלון יהיה חלק מהפיתוח הנופי שמאפשר את הירידה לטיילת – יש לוותר על החיבור לרחוב הדפנה.

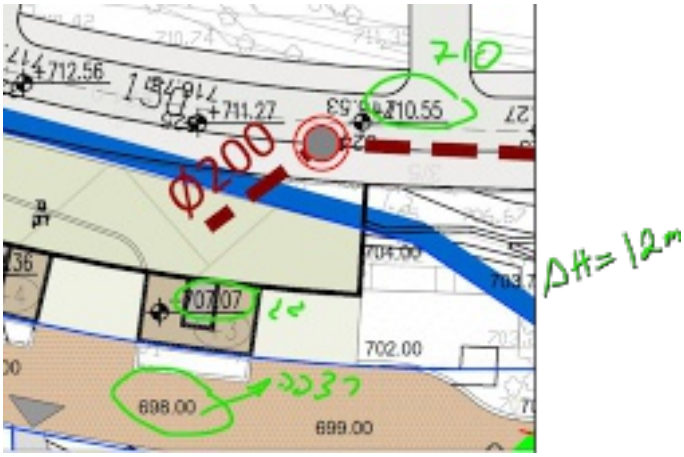


נספח ניקוז:

- לא מראים בנספח את החדרת מי הנגר אל הקרקע, הנספח מציג רק חיבור למערכת העירונית הקיימת.
- יש להפוך את הנספח לנספח מחייב לנושא החדרת מי הנגר בתחומי התכנית.

נספח ביוב:

- התכנון של חיבור הביוב בתא שטח 502 מציג חיבור של המגרש לתא ביוב הגבוה מהמלון בכ- 3 קומות – יש להציג חיבור הגיוני יותר לביוב של מלון זה.



בכבוד רב,

יונתן שקד

יונתן שקד אדריכלים • סדרנות הבציר 1, עין כרם, ירושלים 95741 • 054-4416008 • www.shaked-arch.com • yoni@shaked-arch.com

נספח ב

רשימת אתרי טבע עירוני שנכללו קודם לכן באזור פיתוח עירוני לפי תמ"מ 30/1

עמ' 83

ב

1	יער מיר -פסגת זאב
2	שמורת פרחי הבר
3	פארק פסגת זאב
4	נחל זימרי
5	יער ענתא
6	נחל אוג ,שלוחת ענתות
7	גבעה צרפתית-צפון
8	פארק הגבעה הצרפתית
9	עיסוויה צפון
10	הר הצופים צפון
11	בית הקברות המנדטורי
12	קמפוס הר הצופים
13	גן בוטני הר הצופים
14	פארק הר הצופים
15	בתת ספר ,הר הצופים מזרח
16	חורשת אוגוסטה ויקטוריה
18	חורשת א -שייח
19	עמק צורים
20	עמק השילוח
21	כנסיות מורדות הר הזיתים
22	בית הקברות בהר הזיתים
23	שער הרחמים
24	סילוואן מרכז
25	גאיות הקדרון
26	גאיות דרגה
27	שדות עטרות
28	נחל עטרות-צפון
29	נחל עטרות-דרום
30	תל אל פול
31	שדות שועפט
32	שורק עליון
33	יער רמות מזרח-יער שלמה
34	נחל צופים
35	גבעת התחמושת
36	כרם הזיתים בשייח ’ג’ארח
37	גן הסנהדרין
38	רוממה מזרח

נספח ג

חוות-הדעת של אינגי גורן ודייר פרבר בעניין הידרולוגיה נגר וניקוז

עמי 85

ג

23/6/2024

חוות-דעת מומחה להתנגדות לתוכנית

מס' 0838490-101 - מתחם כרמית

התנגדות בהיבטי הידרולוגיה, נגר וניקוז

אינג'. יוני גורן וד"ר אפי פרבר

לכבוד: הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

הנדון: חוות-דעת מומחה בתמיכה להתנגדות לתוכנית מס' 101-0838490 : מתחם כרמית - הקמת מתחם מגורים, מלונאות, מבני ציבור ופארק, קריית יובל, המוגשת על ידי ועד תושבי עין כרם, באמצעות עו"ד רפי אטינגר.

הרינו להגיש את חוות-דעתנו לתוכנית שבנדון:

שם מלא: אינג' יוני גורן וד"ר אפי פרבר

כתובת: בית העמק; נווה מונוסון

דוא"ל farber.efi@gmail.com; gorenyoni@gmail.com

טלפון: 054-4389532 ; 054-8079817

אנו הח"מ ד"ר אפי פרבר ת.ז. 033213786 ואינג' יוני גורן ת.ז. 037427986 נותנים חוות דעת זאת במקום עדות בבית המשפט ומצהירים כי ידוע לנו היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר, חוות דעתנו זאת, כשהיא חתומה על ידינו, דינה כדין עדות שניתנה בבית המשפט.

הננו מצהירים בזאת כי אין לי כל עניין פרטי עם הצדדים, וכי חוות-דעתנו זאת נערכה על פי מיטב הבנתנו וידיעתנו המקצועית. ובזאת באנו על החתום:

אפי פרבר	יוני גורן	תאריך
_____	_____	24/06/2024

תוכן

1. חוות-דעתנו בתמצית 3

2. הכשרה מקצועית 5

3. פירוט נימוקי חוות-דעתנו 6

3.1 מסמך/נספח ניהול נגר – ללא התייחסות אגנית 6

3.2 היעדר מענה הידרולוגי של התוכנית למניעת פגיעה של התוכנית באקוויפר 8

3.3 פגיעה של תוכנית כרמית במורד 11

4. סיכום 12

5. נספח א'- תמונות נזקי נגר במורד תוכנית כרמית 13

6. נספח ב'- מסמך התייחסות רשות המים לתוכנית 18

7. נספח ג'- מפות נוספות 21

ד"ר אפי פרבר • נווה מונוסון, 6019000, ישראל • טל' 0548079817 • farber.efi@gmail.com

אינג' יוני גורן, M.Sc. • בית העמק, 2511500, ישראל • טל' 0544389532 • gorenyoni@gmail.com

1. חוות-דעתנו בתמצית

נתבקשנו ע"י נציגי ועד עין כרם, להעריך את מידת ההשפעה של בינוי תוכנית כרמית 101-0838490 על המערכת ההידרולוגית וההידרוגיאולוגית המקומית והאזורית ועל שכונת עין כרם הסמוכה- השפעה בהיבטי הידרולוגיה, נגר וניקוז.

לצורך כך סקרנו את הדוחות השונים אשר הוגשו כחלק מתוכנית כרמית, בהם:

א. נספח 13 ניהול נגר לתוכנית כרמית- האחים רזניקוב

ב. חוות דעת הידרוגיאולוגית בנוגע לבנייה במתחם כרמית- חברת אקולוג

ג. נספח 6- תשתיות - מים, ביוב וניקוז- מלין מהנדסים

ד. תשריט ניהול נגר של תוכנית כרמית

כמו כן בחנו נתונים הידרולוגים, נתוני איכות מים וכן מידע גיאולוגי הקיים עבור אזור התוכנית ואת התייחסות רשות המים לתוכנית כרמית (מיום 03/08/2023).

מכלול הנתונים הללו היוו את הבסיס לבחינה ההידרולוגית המסוכמת במסמך התנגדות זה.

בעבודתנו התייחסנו בעיקר לשאלות הבאות:

א. כיצד בינוי תוכנית כרמית, על פי התוכניות בינוי שהועברו לנו, עתיד להשפיע (אם בכלל) על המערכת ההידרולוגית, המערכת ההידרוגיאולוגית, הנגר העילי והניקוז באזור התוכנית ובמורד הזרימה ביחס לאזור התוכנית.

ב. כיצד ניתן לצמצם, ואולי אף למנוע, השפעה שלילית ונזק כתוצאה מבינוי תוכנית זו, בהיבטים הידרולוגים והידרוגיאולוגים.

נסכם את דעתנו ההידרולוגית וההידרוגיאולוגית- בשלוש נקודות עיקריות, על פי חלוקה גיאוגרפית-הידרולוגית:

א. **התייחסות התוכנית למעלה אגן ההיקוות אל התוכנית:** תוכנית כרמית שהוגשה כוללת התייחסות לנגר ישיר בשטח התוכנית, אך **איננה כוללת התייחסות לספיקות ונפחי נגר אשר מתנקז אל התוכנית מאגן ההיקוות** שבמעלה התוכנית (שכונת קריית יובל ממערב לקו פרשת המים). מאחר ואגן ההיקוות אל תוכנית כרמית ממוקם כולו על סלעי תצורת כפר שאול האטימים יחסית לחלחול, אין חלחול באגן הניקוז המגיע אל התוכנית. הנגר הרב אשר יורד על אגן ההיקוות מתנקז עילית אל

ד"ר אפי פרבר • נווה מונוסון, 6019000, ישראל • טל' 0548079817 • farber.efi@gmail.com

אינג' יוני גורן, M.Sc. • בית העמק, 2511500, ישראל • טל' 0544389532 • gorenyoni@gmail.com

שטח תוכנית כרמית, ומחלחל לאקוויפר בשטח פתוח זה. נדרש לעדכן את מסמך ניהול הנגר ואת הפתרונות של התוכנית כך שיכללו גם נגר זה אשר מגיע אל התוכנית ממעלה הזרימה.

ב. **פתרונות לקויים לנושא הנגר בשטח התוכנית:** שטח התוכנית הינו בעל רגישות הידרולוגית גבוהה. אזור כה רגיש מחייב גיבוש פתרונות בניה משמרת נגר אשר יבטיחו את צמצום הפגיעה ההידרולוגית ככל הניתן. כפי שיתואר בפירוט בהמשך, פתרונות שהוצגו במסמך ניהול נגר ובתשריט מתעלמים לחלוטין מהרגישות ההידרולוגית הגבוהה של התוכנית ומדרישת רשות המים להחדרת כל הנגר בשטח התוכנית. התוכנית שהוצגה כוללת פתרון ניקוזי לסילוק הנגר אל המורד. פתרון זה איננו מתאים לשמירה על ההזנה לאקוויפר, ואינו נותן מענה הולם להנחיות רשות המים שניתנו לתוכנית. פרט בור חלחול שהוצג בתשריט ניהול נגר מותאם לאקוויפר החוף (גוש דן) ואיננו מתאים כלל מבחינה הידרולוגית לאקוויפר ההר (זרימה קרסטית בסלע. לפיכך- יש להכין תוכנית חדשה המתייחסת לכלל הנגר המגיע אל התוכנית (שמקורו מחוץ לתוכנית וכן בגשם ישיר), יש להציג פתרונות החדרה לכל הנגר בשטח התוכנית, עם אמצעי החדרה המותאמים לאקוויפר ההר בכלל ולתצורת עמינדב בפרט. מערכת ניקוז של התוכנית תפעל רק באירועי קיצון וחירום, ולא כפתרון ראשי עיקרי.

ג. **התייחסות להשפעת התוכנית על המורד:** מובל הניקוז של שכונת עין כרם קטן מהנדרש כיום לניקוז בעת אירועי גשם משמעותיים. התוצאה היא- כי מידי חורף ישנם הצפות לאורך המובל בדרך כרמית ובשכונת עין כרם, וכן ישנן סחיפות קרקע הרסניות במורד המובל- בשטח הבוסתן. הזרמת תוספת נגר מתוכנית כרמית למורד הזרימה, תחמיר את המצב הבעייתי כבר כיום, תסכן תשתיות ותושבים. לאור זאת, כפי שנכתב בהתייחסות רשות המים לתוכנית כרמית, על התוכנית להציג פתרונות החדרת נגר בשטח התוכנית, ולמנוע יציאת נגר משטחה אל המורד. **החדרת כלל הנגר בשטח התוכנית** (ללא הפניית נגר למערכת הניקוז) תיתן מענה לשתי בעיות הידרולוגיות אקוטיות- תבטיח המשך הגנה על האקוויפר מפני נזקי התוכנית ותמנע הצפות במורד ופגיעה בתשתיות שכונת עין כרם והסביבה. כאמור, דרישה זו מופיעה במסמך התייחסות רשות המים לתוכנית זו, אשר דורשת "הפניית כל הנגר לחלחול והחדרה בשטחי התכנית".

ד"ר אפי פרבר • נווה מונוסון, 6019000, ישראל • טל' 0548079817 • farber.efi@gmail.com

אינג' יוני גורן, M.Sc. • בית העמק, 2511500, ישראל • טל' 0544389532 • gorenyoni@gmail.com

2. הכשרה מקצועית

אינג'. יוני גורן: בעל תואר ראשון בהנדסת מים וסביבה ותואר שני בהנדסת הידרודינמיקה ומשאבי מים, עם התמחות של למעלה מעשור בהידרוגיאולוגיה. בעל ניסיון בהובלת וניהול פרויקטים בתחומי מי תהום, הידרולוגיה עילית, תוך שילוב ידע נרחב מתחומי ההידרוגיאולוגיה, קרקע, מים וסביבה, עם כלים חישוביים וכמותיים מורכבים המאפשרים לתאר את תופעות הזרימה וההסעה על פני השטח ובתת הקרקע בפירוט רב.

ד"ר אפי פרבר: בעלת תואר שלישי בהידרוגיאולוגיה וגיאוכימיה של מי תהום, עם התמחות של למעלה מעשור במחקרי מי תהום לצד ביצוע פרויקטי תכנון וביצוע עבודות תשתית ובינוי בתת הקרקע הרווי והבילתי רווי. אפי מרכזת את הצד ההידרוגיאולוגי בתוכניות בינוי רבות באזורים שונים בארץ מול רשות המים, המשרד להגנת הסביבה ורשויות נוספות והתמקדה רבות בנושאים הידרולוגים והידרוגיאולוגים של אזור ירושלים.

בין העבודות אותם הובלנו, הרלוונטיות מקצועית לגיבוש התנגדות זו:

- גיבוש מסמך הנחיות לעיריית ירושלים בנוגע לבניה משמרת נגר בשטח העיר ירושלים.
- הובלת התכנון הידרולוגי של הפרוייקטים הבאים:

פרויקט רכס לבן, פרויקט הפרדה מפלסית בצומת אורה, פרויקט הקמת מכללות צה"ל בכפר השוודי, פרויקט חניון עין כרם, פרויקט היער האנגלי באזור ביתר עילית, פרויקט הרחבת הר גילה, פרויקט מחצבת מבשרת, פרויקט נחל צופים.

- החל משנת 2022 אנחנו מובילים את ההידרולוגיה בתכנון המרחב הציבורי של ירושלים, ומשנת 2024 את ההידרולוגיה בתכנית אב לניקוז של ירושלים עבור הרשות לפיתוח ירושלים.

חלק מהעבודות הללו, התמקדו בתכנון ארוך טווח וגיבוש מדיניות לנושאי הידרולוגיה עילית והידרוגיאולוגיה תת קרקעית במרחב העיר ירושלים ובאקוויפר ההר.

בחלק ניכר מהעבודות הללו, התמקדנו בבחינת השפעות בינוי על נגר עילי ועל מי תהום. בחנו את השפעות הבינוי על הזנת מים לאקוויפר ועל פגיעה במעיינות סמוכים לבינוי. העבודות הללו כללו ביצוע מבחנים הידרולוגים, ניסויי סמנים, קידוחי ניטור ותצפית, חקר תת הקרקע של אזור ירושלים, ניטור מעיינות רבים ומחקר מעמיק של נושא הבניה משמרת נגר באזורים אלו של העיר.

התובנות הרבות בנושאי הידרולוגיה עילית ומערכות הזרימה התת קרקעיות באזור הרי ירושלים שעבודות אלו סיפקו לנו, הם הבסיס לחוות הדעת הנוכחית.

ד"ר אפי פרבר • נווה מונוסון, 6019000, ישראל • טל' 0548079817 • farber.efi@gmail.com

אינג' יוני גורן, M.Sc. • בית העמק, 2511500, ישראל • טל' 0544389532 • gorenyoni@gmail.com

3. פירוט נימוקי חוות-דעתנו

3.1 מסמך/נספח ניהול נגר – ללא התייחסות אגנית

תוכנית הנגר והניקוז של תוכנית כרמית מתעלמת לחלוטין מהנגר אשר מגיע אל התוכנית מאגן ההיקוות שבמעלה הזרימה: שטח שכונת קריית יובל ממערב לקו פרשת המים. התייחסות התוכנית לנושא הנגר אשר יגיע מאגן ההיקוות מסתפקת בציון המשפט הבא: "יש למנוע כניסות של נגר שמקורו מחוץ לשטח התכנית אל תחום התכנית." (מתוך נספח 13 ניהול נגר לתוכנית כרמית- האחים רזניקוב, סעיף 5.2.1).

כפי שמוצג בחוות דעת הידרוגיאולוגית של התוכנית אשר הוכנה על ידי חברת אקולוג (איור 1), שטח התוכנית ממוקם על סלעי תצורת עמינדב. דרך תצורה זו מתרחשת עיקר ההזנה לאקוויפר העליון של ההר. שטחי אגן ההיקוות אשר מתנקזים אל התוכנית משכונת קריית יובל, ממוקמים על סלעי תצורת כפר שאול האטימים יחסית. לכן, גשם שיורד במעלה אגן ההיקוות, הופך כולו לנגר אשר מתנקז אל המורד. במורד- שטחי תוכנית כרמית מהווים את האזור בו נגר זה (אשר מתווסף לגשם הישיר אשר יורד על התוכנית) מחלחל ומזין את אקוויפר ההר העליון. מכאן, שחשיבותו של שטח חלחול זה משמעותית להמשך הזנה והגנה על אקוויפר ההר.

סילוק נגר זה אל מערכות ניקוז, ומניעת חלחול שלו לאקוויפר יגרום לפגיעה הידרולוגית של התוכנית בהזנת האקוויפר והגברת העומס על מערכות הניקוז העמוסות כבר כיום (כפי שיפורט בהמשך).

כפי שנדרש בתמ"א 1- על התוכנית להציג גם את התיאומים הבאים:

- אישור רשות ניקוז לתוכנית
- אישור רשות המים לתוכנית ההחדרה

> 7.1.10. תכנית מפורטת כאמור בסעיף 7.1.2.1 ששטחה עולה על 100 דונם וחלה באזור עדיפות להחדרה לפי תהום, תידרש להיוועצות עם רשות המים לעניין מתרונות החדרה.

התייחסות רשות המים לתוכנית ניתנה ביום 03/08/2024 על ידי ד"ר יעקב ליבשיץ- מנהל אגף הידרוגיאולוגיה בשירות ההידרולוגי. אולם התוכנית שהוגשה מתעלמת לחלוטין מהנחיות רשות המים שניתנו לה- כפי שיפורט בהמשך.

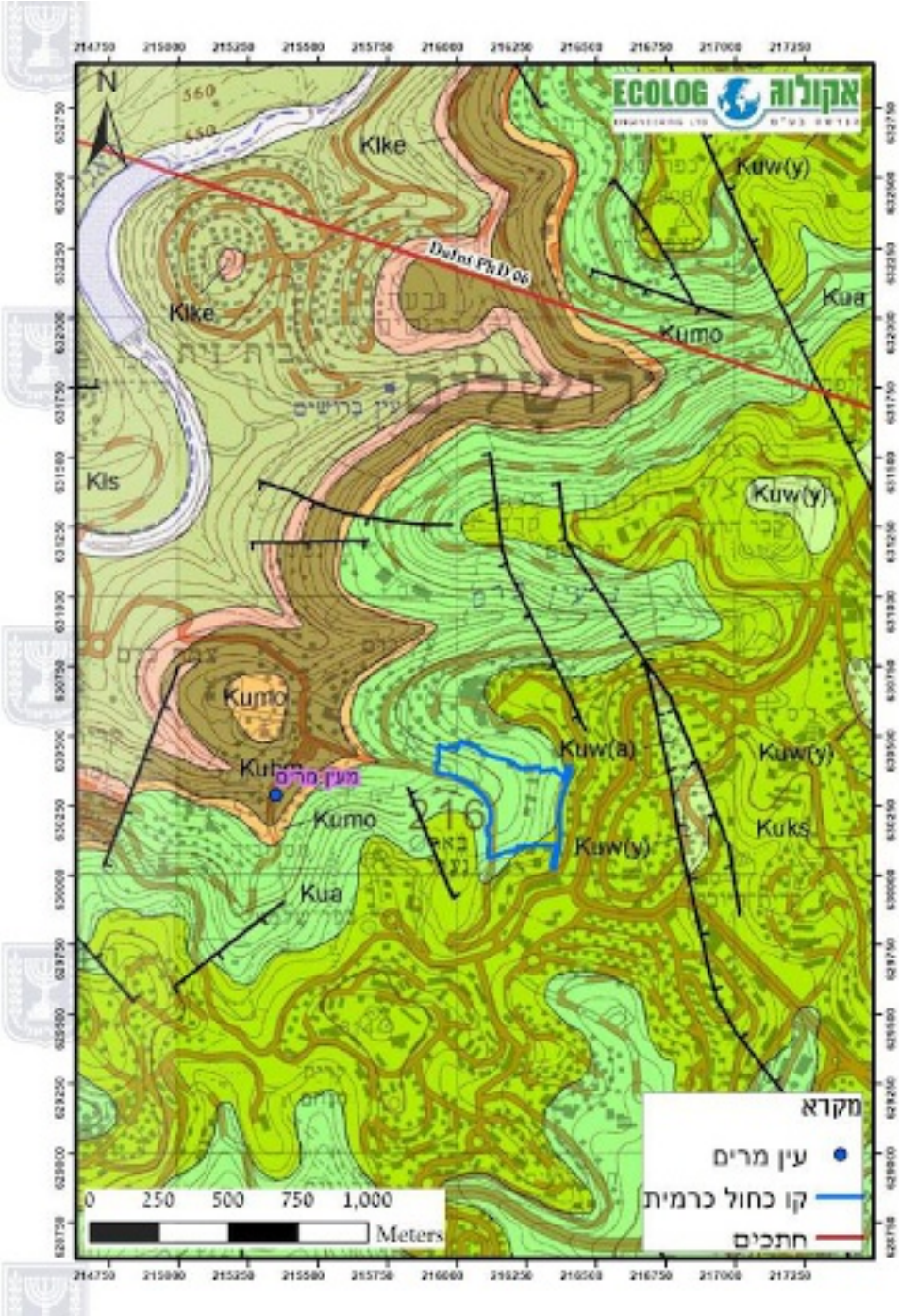
טרם התקבל אישור/התייחסות רשות הניקוז.

ד"ר אפי פרבר • נווה מונוסון, 6019000, ישראל • טל' 0548079817 • farber.efi@gmail.com

אינג' יוני גורן, M.Sc. • בית העמק, 2511500, ישראל • טל' 0544389532 • gorenyoni@gmail.com

לסיכום: יש לעדכן את מסמך/נספח ניהול הנגר כך שיכלול את הנגר המגיע אל התוכנית מאגן ההיקוות.

יש לקבל את התייחסות רשות ניקוז שורק למסמך/נספח ניהול נגר לאחר שיתוקן.



איור 1- מיקום התוכנית על רקע מפה גיאולוגית, התוכנית ממוקמת על סלעי תצורת עמינדב המחלחלים, בעוד שכל אקן ההיקוות אל התוכנית ממוקם על סלעי תצורת כפר שאול האטימים יחסית (מתוך מסמכי התוכנית, נספח מים של חברת אקולוג לתוכנית כרמית)

3.2 היעדר מענה הידרולוגי של התוכנית למניעת פגיעה של התוכנית באקוויפר

אקוויפר ההר מהווה מקור מים חשוב ביותר למדינת ישראל- הידרולוגית ואקולוגית. לאקוויפר זה אזורי הזנה מעטים אשר אינם מבונים כיום בתחום העיר ירושלים. אחד מאזורי הזנה אלה - מחשופי סלעי תצורת עמינדב של שטח תוכנית כרמית. ולכן, **שטח זה הינו בעל רגישות הידרוגיאולוגית גבוהה מאוד.**

בדו"ח חברת אקולוג לתוכנית, מוצגת התוכנית על רקע מפה גיאולוגית. מתוך מפה זו (איור 1) מובנת הרגישות ההידרולוגית הגבוהה של אזור התוכנית, עקב היותו **שטח חלחול והזנה אזורי** (של הנגר משכונת קריית יובל ממערב לקו פרשת המים) ולא רק מקומי.

התייחסות רשות המים לתוכנית ניתנה ביום 03/08/2024 על ידי ד"ר יעקב ליבשיץ- מנהל אגף הידרוגיאולוגיה בשירות ההידרולוגי. בהתייחסות זו הודגשה הרגישות ההידרוגיאולוגית הגבוהה של אזור התוכנית. כמו כן, הוצגה הנחיית רשות המים "...לעדכן את תכנית הניקוז ושימור הנגר לרבות ממתקני החדרה וחלחול באופן שימנעו בוודאות את יציאת הנגר משטח התוכנית". כמו כן, ישנה בקשה של רשות המים כי "....אישור תכנית הניקוז ושימור הנגר על ידי השירות ההידרולוגי יהיה כתנאי להפקדת התוכנית".

תכנון נושא הנגר שהוגש לתוכנית כרמית מתעלם מהנחייה זו של רשות המים. הפתרון העיקרי שמוצג בתוכנית הוא הפניית הנגר לצינור ניקוז מרכזי שינוקז למובל בדרך כרמית (איור 2). פתרון זה יפגע באופן משמעותי באקוויפר וכן יוביל לעומס בלתי אפשרי על מערכות הניקוז במורד- ולפגיעה בתשתיות ואף לסיכון לחיי אדם עקב הצפות וסחיפות קרקע.

בנספח ניהול נגר ישנו איזכור למספר מצומצם של בורות חלחול בתוכנית, אולם:

א. על פי הנחיית רשות המים- כל הנגר של התוכנית צריך להיות מוחדר לאקוויפר בשטח התוכנית, מספר מצומצם של בורות חלחול לא נותנים מענה לדרישה זו. על התוכנית לכלול תכנון של מערך מורחב של קידוחי החדרה בכל שטח התוכנית אשר יתנו מענה להחדרת כל הנגר המגיע אל התוכנית מאגן ההיקוות וכן הנגר אשר מקורו בשטח התוכנית עצמה.

ב. בנספח מס' 6 של התוכנית תשתיות - מים, ביוב וניקוז, מופיע רק פיתרון של ניקוז ולא מופיעה שום התייחסות לחלחול והחדרה של הנגר אל האקוויפר. כלומר, ישנה אי התאמה בין נספח 13 לנספח 6 של התוכנית. יש לתקן את נספח 6 כך שיציג החדרת נגר בשטח התוכנית כפתרון עיקרי לתוכנית, ואילו פתרון הניקוז יהיה רק לאירועי קיצון.

ג. פרט בור החלחול שצורף לתשריט מתאים לאקוויפר החוף (אבן חול וכורכר) ואיננו מתאים לאקוויפר ההר (זרימה קרסטית במסלע קרבונטי קשה). יש להכין פרט מותאם לאקוויפר ההר, ולתנאים של

ד"ר אפי פרבר • נווה מונוסון, 6019000, ישראל • טל' 0548079817 • farber.efi@gmail.com

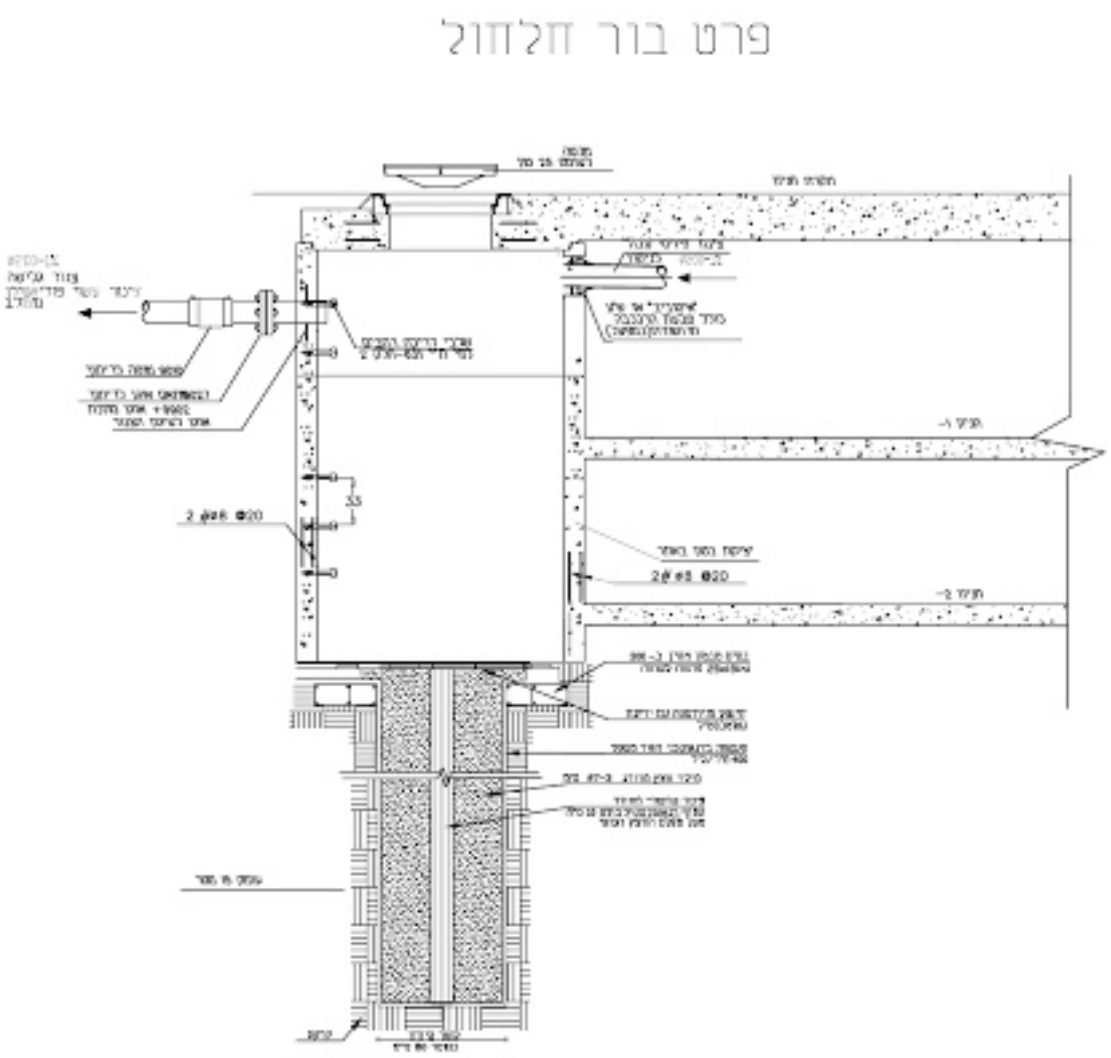
אינג' יוני גורן, M.Sc. • בית העמק, 2511500, ישראל • טל' 0544389532 • gorenyoni@gmail.com

תצורת עמינדב על בסיס העבודות ההידרולוגיות שבוצעו בנושא זה בסמוך לתוכנית כרמית (ע"י הח"מ).

איור 2- תשריט ניהול נגר של תוכנית כרמית- הפתרון העיקרי לנגר הינו צינור ניקוז מרכזי אשר יסלק את הנגר למורד, ולא החדרה של של הנגר בשטח התוכנית (מתוך תשריט נספח 13 של תוכנית כרמית)

ד"ר אפי פרבר • נווה מונוסון, 6019000, ישראל • טל' 0548079817 • farber.efi@gmail.com

אינג' יוני גורן, M.Sc. • בית העמק, 2511500, ישראל • טל' 0544389532 • gorenyoni@gmail.com



איור -3פרט עקרוני של בור חלחול (מתוך תשריט נספח 13 של תוכנית ברמית)

ד"ר אפי פרבר • נווה מונוסון, 6019000, ישראל • טל' 0548079817 • farber.efi@gmail.com

אינג' יוני גורן, M.Sc. • בית העמק, 2511500, ישראל • טל' 0544389532 • gorenyoni@gmail.com

3.3 פגיעה של תוכנית כרמית במורד

כפי שנדרש ממתכנני ניקוז על פי תמ"א 1- ועל פי הנחיות מנהל התכנון (איור 4):

6. מערכת ניקוז

6.1. תכנון מערכת הניקוז

מערכת הניקוז של המתחם וכן מערכות ניקוז הנכנסות אל המתחם ויוצאות ממנו הם הבסיס לכל תכנון של מערכת ניקוז.

לפיכך, בשלבים הראשונים חשוב לקבל מידע על המערכות הקיימות ואלה המתכננות בתוך ובקרבת התכנית.

בסעיף 3.3 לנספח ב/4 מובהר שצריך לבדוק את עורק הניקוז הקרוב שאמור לקלוט את מערכת ניקוז התכנית :

3.3 התאמת ספיקה עודפת למערכת הניקוז במורד
יש לבדוק כי עורק הניקוז הקולט במורד הסמוך (מערכת הולכה/ איגום) יכול להכיל את הספיקה העודפת של התכנית, וככל ואינו יכול להכיל- להציע פתרונות, בהתאם לאמור בסעיף 4.2.1.5

נתון זה מהווה ציר (נקודת המוצא) לכל תהליך הפתרון המוצע של הניקוז וניהול הנגר ולגביו נדרש פתרון במסגרת התכנית בהתייחס להיבטים כגון :

א. אחוז ניהול הנגר

ב. החלפה ושדרוג קטע קו ניקוז/ תעלת ניקוז

ג. החלפה/שדרוג מעביר מים קיים

איור 4- מתוך הנחיות ודגשים לעריכת נספח ניהול נגר וניקוז של מנהל התכנון (ינואר 2024)

מובל הניקוז של שכונת עין כרם קטן מהנדרש כיום לניקוז בעת אירועי גשם משמעותיים. התוצאה היא- כי מידי חורף ישנם הצפות לאורך המובל בדרך כרמית ובשכונת עין כרם, וכן ישנן סחיפות קרקע הרסניות במורד המובל- בשטח הבוסתן. בנספח א'- תמונות נזקי נגר במורד תוכנית כרמית, ניתן לראות את הפגיעה בתשתיות וסיכון תושבי שכונת עין כרם וכן את סחיפת הקרקע, ההתחתרויות והנזקים בבוסתן שמתחת לשכונה.

על פי עדות התושבים, מידי חורף הם סובלים מאירועי הצפות משמעותיות בשטח התוכנית, ונדרשים לשקם לאחר כל חורף את אזור הבוסתן.

מצב זה מעיד כי מערכת הניקוז נמצאת כבר כיום באי-ספיקה לנגר הרב שמגיע אל שכונת עין כרם.

בינוי תוכנית כרמית, על פי תוכנית הנגר שהוגשה, יוסיף נגר רב אל המובל של דרך כרמית, ואל שכונת עין כרם ואזור הבוסתן. אין עוררין כי הוספת נגר זה אל המערכת הנמצאת כבר כיום בעל רוויה, יחריף את הנקזים ויגביר את הסיכון לתושבים, לתשתיות ולבוסתן.

לאור זאת, וכפי שנכתב בהתייחסות רשות המים לתוכנית כרמית, על התוכנית להציג פתרונות החדרת נגר בשטח התוכנית, ולמנוע כל יציאת נגר משטחה אל המורד.

ד"ר אפי פרבר • נווה מונוסון, 6019000, ישראל • טל' 0548079817 • farber.efi@gmail.com

אינג' יוני גורן, M.Sc. • בית העמק, 2511500, ישראל • טל' 0544389532 • gorenyoni@gmail.com

החדרת כלל הנגר בשטח התוכנית (ללא הפניית נגר למערכת הניקוז) תיתן מענה לשתי בעיות הידרולוגיות אקוטיות:

א. תבטיח המשך הגנה על האקוויפר מפני נזקי התוכנית

ב. תמנע הצפות במורד ופגיעה בתשתיות שכונת עין כרם והסביבה.

כאמור, דרישה זו מופיעה במסמך התייחסות רשות המים לתוכנית זו, אשר דורשת "הפניית כל הנגר לחלחול והחדרה בשטחי התכנית".

4. סיכום

מסמכי ניהול הנגר של תוכנית כרמית אינם תקינים ואינם מתאימים לתוכנית באזור בעל רגישות הידרולוגית גבוהה ובעיות ניקוז קשות. לאור זאת, יש לתקן את מסמכי ניהול הנגר של תוכנית באופן הבא:

א. יש לכלול התייחסות אגנית- יש להתייחס לכלל הנגר המגיע אל התוכנית, כולל נגר מאגן ההיקוות של התוכנית – ולא רק לנגר ישיר היורד על שטח התוכנית.

ב. יש להציג פתרונות להשהיית והחדרת כל הנגר בשטח התוכנית, כפיתרון ראשי עיקרי. החדרת הנגר תעשה במכלול רחב של קידוחי החדרה שיבוצעו בכל שטח התוכנית, בהיקף שיאפשר החדרת כל הנגר בשטח התוכנית ללא כל יציאה של נגר אל המובל של דרך כרמית. מערכת ניקוז בתוכנית תשמש רק לאירועי קיצון וחירום.

ג. יש להציג פרט של קידוחי החדרה מותאמים לאקוויפר ההר ולתצורת עמינדב, במקום פרט של בור חלחול שהוצג (שאיננו מתאים לתנאים ההידרוגיאולוגים של התוכנית). יש להציג חישובי ספיקה אשר יתבססו על תוצאות עבודות הידרולוגיות שבוצעו בתצורת עמינדב באזור סמוך לתוכנית.

ד. יש להציג את התיאומים שנדרשו בנושא הנגר- תיאום רשות המים, תיאום רשות ניקוז וכו'.

ה. אישור תכנית הניקוז ושימור הנגר על ידי השירות ההידרולוגי יהיה כתנאי להפקדת התוכנית.

ו. יש לתקן את נספח 13 כפי שצויין בסעיפים א-ד לעיל, ולאחר מכן לעדכן את נספח 6 לתוכנית כך שתהיה התאמה בין 2 נספחים אלו.

ד"ר אפי פרבר • נווה מונוסון, 6019000, ישראל • טל' 0548079817 • farber.efi@gmail.com

אינג' יוני גורן, M.Sc. • בית העמק, 2511500, ישראל • טל' 0544389532 • gorenyoni@gmail.com

5. נספח א'- תמונות נזקי נגר במורד תוכנית כרמית

איור 5 זרימות מים ברחוב המעיין לאחר אירוע גשם

ד"ר אפי פרבר • נווה מונוסון, 6019000, ישראל • טל' 0548079817 • farber.efi@gmail.com

אינג' יוני גורן, M.Sc. • בית העמק, 2511500, ישראל • טל' 0544389532 • gorenyoni@gmail.com

איור 6- מפלים בעקבות הגשם לאורך שבילי השכונה

איור 7- זרימות מים חזקות בעקבות הגשם לאורך הכביש הראשי

ד"ר אפי פרבר • נווה מונוסון, 6019000, ישראל • טל' 0548079817 • farber.efi@gmail.com

אינג' יוני גורן, M.Sc. • בית העמק, 2511500, ישראל • טל' 0544389532 • gorenyoni@gmail.com

איור 8- הצפות בטרסות לכיוון הבוסתן- מעיד על מערכת בסיפקה עודפת כבר כיום

איור 9 - נזקי סחף בעקבות הגשמים בשכונת עין כרם

ד"ר אפי פרבר • נווה מונוסון, 6019000, ישראל • טל' 0548079817 • farber.efi@gmail.com

אינג' יוני גורן, M.Sc. • בית העמק, 2511500, ישראל • טל' 0544389532 • gorenyoni@gmail.com

איור 10- נזקי סחף בעקבות הגשמים בבוסתן

ד"ר אפי פרבר • נווה מונוסון, 6019000, ישראל • טל' 0548079817 • farber.efi@gmail.com

אינג' יוני גורן, M.Sc. • בית העמק, 2511500, ישראל • טל' 0544389532 • gorenyoni@gmail.com

איור 11נזקי סחף בעקבות הגשמים בשביל אל הבוסתן

ד"ר אפי פרבר • נווה מונוסון, 6019000, ישראל • טל' 0548079817 • farber.efi@gmail.com

אינג' יוני גורן, M.Sc. • בית העמק, 2511500, ישראל • טל' 0544389532 • gorenyoni@gmail.com

6. נספח ב'- מסמך התייחסות רשות המים לתוכנית

3/1

מדינת ישראל

רשות המים

אגף הידרוגיאולוגיה

השרות ההידרולוגי

ט"ו אב תשפ"ג
03/08/2023

לכבוד
אדר' ונרמן אלבגלי
יועץ תכנוני
לשכת תכנון מחוז ירושלים
שלום רב,

הנדון: **תכנית מס' 101-0838490 מתחם כרמית**

סימוכין:
1. תכנית מס' 101-0838490 מתחם כרמית, מעיין מרים, אחים ויזניקוב, 05.01.2023
2. חוות דעת הידרוגיאולוגית בנוגע לבנייה במתחם כרמית, קריית היובל ירושלים, אקולוג הנדסה, 19.7.2023
3. נספח לניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז לפי תמ"א 1 / 8 לתכנית מתאר מחוזית מס' 101-0838490 מתחם כרמית ירושלים, מהדורה 3, אחים ויזניקוב, 06.2023

חוות דעת זו מתייחסת לחוות הדעת העוסקות בהשפעת תכנית מס' 101-0838490 מתחם כרמית על מעיין מרים (סימוכין1 ו- 2) וכן לנספח הניקוז של התכנית(סימוכין 3).

תכנית מתחם כרמית (נ.צ.מ. 216200/630250) ממוקמת כ 820 מ' מזרחית למעיין מרים. באזור התכנית רשומים על פני השטח סלעים מונצורת עמינדב של רבורת יהודה המהווים את אזור מילוי הרוגר לאקוויפר ירקון ונגיבים ובהתאם האזור מוגדר כבעל רגישות הידרולוגית גבוהה מאד. תצורת עמינדב מהווה את בסיס תת האקוויפר העליון של רבורת יהודה. מתחת לתצורה זו מונחות תצורת מוצא החוואורית האטימה יחסית ותצורת בית מאיר המוליכה למחצה. תצורות אלו מהוות את החציצה בין תת האקוויפר התחתון לתת האקוויפר העליון של יהודה. הזרימה באקוויפר מאופיינת בזרימה בנתיבים מועדפים במערכות סידוק וקארסט.
מרבית המעיינות בהרי יהודה נובעים לאורך המגע בין תצורת עמינדב ותצורת מוצא האטימה היוצרת על גביה אופקי מים שעונים. מעין עין כרם ממוקם באזור השבר הגיאולוגי שמעמיד את תצורת עמינדב מול תצורת בית מאיר. המעיין נובע מתוך סלעים מונצורת בית מאיר ברום של כ- 626.7 מ' מעל פני הים. מים המתלחלים מפני השטח אל תצורת עמינדב חודרים דרך תצורת מוצא (שמעל לתצורת בית מאיר) בסדקים, שברים ומערכות קרסטיות וזורמים אל הניקבה.

למרות המרחק גדול יחסית בין שטח התכנית למעיין אין לשלול אפשרות שמים המתלחלים בשטח התכנית יזרמו דרך מערכות סידוק ויגיעו אל המעיין. **לאור זאת, קביעה חד משמעית שלתכנית לא תהיה שום השפעה על המעיין כפי שנאמר בחוות הדעת בנושא (סימוכין 1 ו- 2) לא מקובלת עלינו.**

עם זאת, להערכתנו לא צפויה פגיעה מידית במעין כתוצאה מקידוח התוכנית.

הרשות המוסמכת למים ולביוב ■ רחוב בנק ישראל 7 ירושלים, מיקוד 0195021 ■ 074-7677416 nadava@water.gov.il

3/2

מדינת ישראל

רשות המים

אגף הידרוגיאולוגיה

השרות ההידרולוגי

התכנית חייבת לשמר על היקפי מילוי חוזר לאקוויפר כאזור הזנה למעיין באמצעות הפניית כל הנגר לחלחול והחדרה בשטחי התכנית.

יצוין גם שמערכת הניקוז במורד הזרימה מהתוכנית כבר כיום לא מסוגלת לקלוט את הנגר המגיע אליו וסובל מבעיות רבות בשל כך ולא תוכל לקלוט נגר נוסף שעלול להיווצר כתוצאה מקידום התוכנית.

כלומר, גם מבחינת שמירה על המעיין וגם מבחינת מניעת הצפות התכנית חייבת לתת מענה לנגר בשטחה ולא לאפשר יציאה למורד הזרימה.

נספח הניקוז מביא עקרונות כללים לניהול הנגר ומתבסס בעיקר על פתרונות של איגום והשהייה. לא קיימת בנספח דרישה לחלחול והחדרה כחלק מפתרונות הניקוז.

חשוב להדגיש שלשטח התכנית מגיע גם נגר מהאזור שבמעלה התכנית הממוקם על יחידות אטומות יחסית (נצורת כפר שאול). יחידה זו אינה מאפשרת חלחול של נגר. ניהול הנגר חייב להתרחש גם בנגר נוסף זה. בנספח מצוין שיש למנוע כניסות של נגר מחוץ לשטח התכנית אך משאיר את בחינת הנושא לשלב התכנון המפורט ואינו נותן פתרונות במידה ולא ניתן לעשות זאת.

אין לקדם את התכנית ללא מתן פתרונות יעילים להחדרת/חלחול של כל הנגר גם זה שמגיע כיום לשטח התוכנית וגם זה שנוצר בשטח התוכנית. יש להבטיח שכל הנגר מוחדר ולא תהיה שום יציאת הנגר משטח התוכנית.

סיכום:

1. התכנית ממוקמת על שטחי המילוי החוזר של אקוויפר ירקון תנינים וכן תיתכן השפעה על מעיין מרים הממוקם ממערב לשטח התכנית.
2. **את הפגיעה במעיין מרים ניתן למנוע באמצעות החדרה של כל הנגר משטח התוכנית (גם נגר שמגיע לשטח התוכנית וגם זה שנוצר בשטח בתוכנית).**
3. מערכת הניקוז הקיימת לא מסוגלת לקלוט נגר נוסף שעלול להיווצר כתוצאה מקידום התוכנית.
4. התכנית חייבת לתת מענה לכלל הנגר בשטחה ולא לאפשר יציאות נגר משטח התוכנית למורד. יש לפעול לחלחול/החדרה מרביים בשטח התכנית.

הרשות הממשלתית למים ולביוב ■ רחוב בנק ישראל 7 ירושלים, מיקוד 9195021 ■ 074-7877416 nadava@water.gov.il

3/3

מדינת ישראל

רשות המים

השרות ההידרולוגי

אגף הידרוגיאולוגיה

5. בשלב זה נדרש לבחון ולעדכן את תכניות הניקוז ושימור הנגר לרבות ממתקני החדרה וחלחול באופן שימנעו בוודאות את יציאת הנגר משטח התוכנית . אנו ממליצים שאישור תכנית הניקוז ושימור הנגר על ידי השירות ההידרולוגי יהיה כתנאי להפקדת התוכנית.

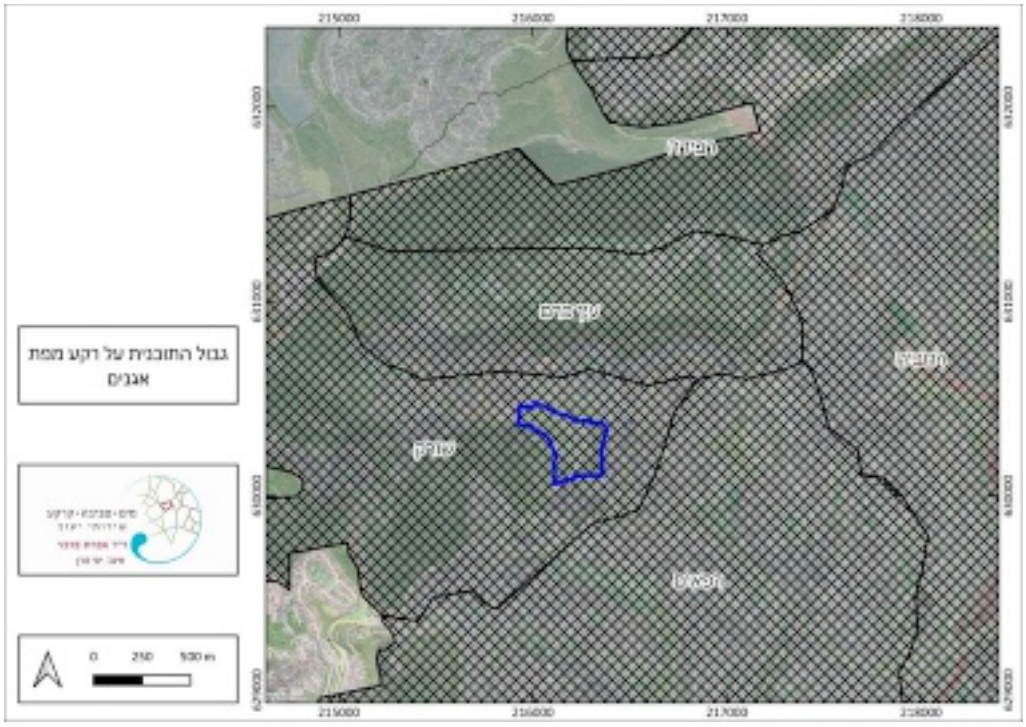
בברכה,

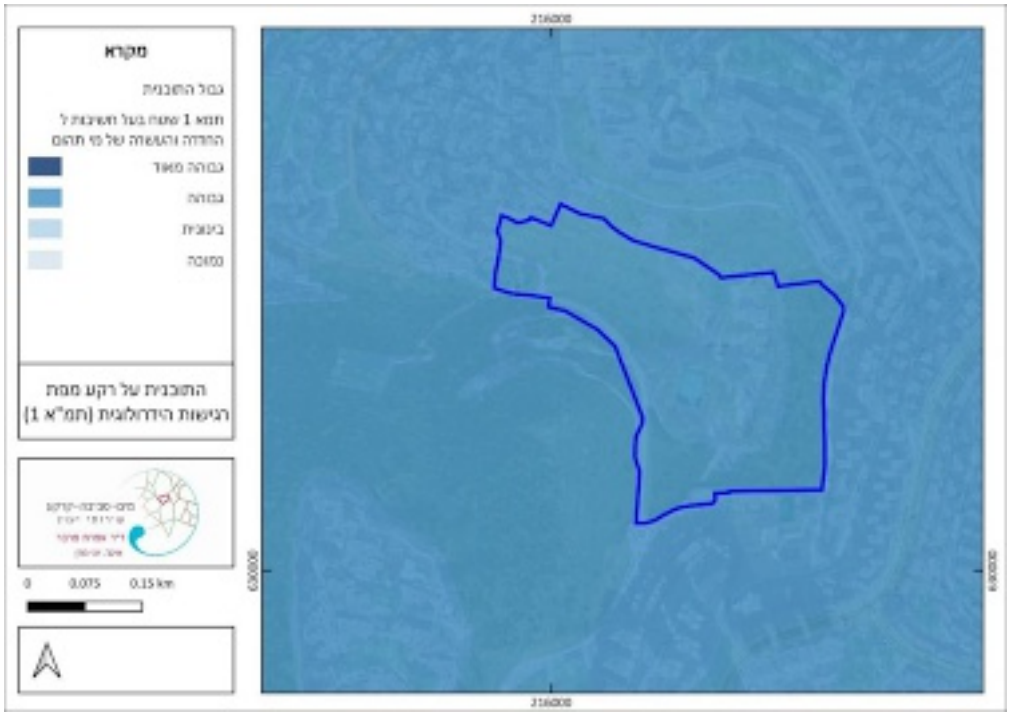
ד"ר יעקב ליבשיץ
מנהל אגף הידרוגיאולוגיה

העתק:
מר גיא רשף – מנהל חטיבת השירות ההידרולוגי, רשות המים
מר נדב אמיר – מרכז בכיר אקוויפר ההר, השירות ההידרולוגי, רשות המים
ד"ר יעל סטורץ-גרץ - מנהלת אגף מים עליים , השירות ההידרולוגי , רשות המים.
גב' שירה תלמי - יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים, לשכת תכנון מחוז ירושלים

הרשות המוסמכת למים ולביוב ■ רחוב בנק ישראל 7 ירושלים, מיקוד 9195021 ■ 074-7677416 nadava@water.gov.il

7. נספח ג'- מפות נוספות





נספח ד

חוות-דעתו של השמאי יאיר ידיד, לכתב התנגדות זה כחלק בלתי נפרד ממנו

עמ' 108

ד

בס"ד

ידיד בירן

שמאות ופיתוח מקרקעין

חבר לשכת שמאי המקרקעין

24.06.2024 -י"ח סיון תשפ"ד

מס' תיק : 9001/2024

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז ירושלים
<u>רחוב שלומציון המלכה 1, ירושלים</u>

ועדה נכבדה,

הנדון : תכנית מוצעת מס' 101-0838490
התייחסות לחוות דעת שמאית ולטבלת הקצאה ואיזון שהוכנה ע"י משרד גוב ארי בחודש מרץ 2024 - נספח מס' 10 למסמכי התכנית המופקדת

מתחם כרמית בו מוצעת הקמת מתחם מגורים, מלונאות, מבני ציבור ופארק, עין כרם
גו"ח 30397/97, 30399/1-2, 30407/133, 30862/2,3,5,6,7, 31354/1

1. **מטרת ההתייחסות :** נתבקשתי ע"י ועד עין כרם לבחון את טבלאות ההקצאה והאיזון והנספח השמאי שהוכן בחודש מרץ 2024 ע"י משרד גוב ארי לתכנית מופקדת מס' 101-0838490 בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, תקנות איחוד וחלוקה התשס"ט 2009 ותקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין.
תכנית מוצעת מס' 101-0838490 וטבלאות האיזון נערכו ללא הסכמת כל הבעלים.
שטח התכנית 98 דונם מתוכו שטח מתחם האיחוד והחלוקה 93.4 דונם (לפי תדפיס 59 מ 14.03.2024) מתוך השטח הכלול במתחם לאיחוד וחלוקה 53.41 דונם בבעלות יזמי התכנית ו 40.029 דונם בבעלות ציבורית של מדינת ישראל ועיריית ירושלים.

2. **המועד הקובע להקצאה ואיזון :** 06.03.2024 בהתאם לשומת גוב ארי.
3. **מועד הביקור בנכס וזהות המבקר :** במרוצת חודש 06/2024 ע"י הח"מ.

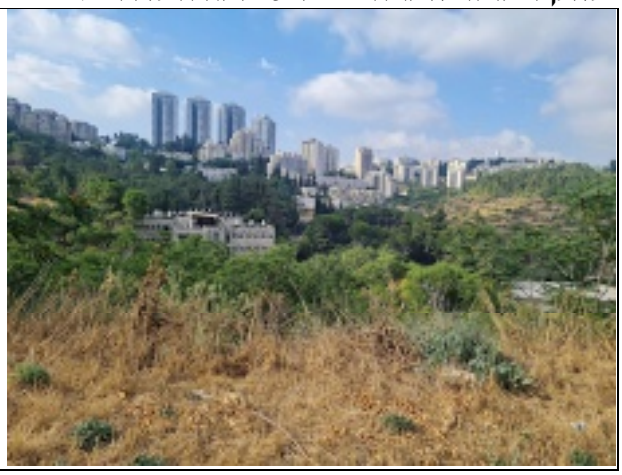
4. **להלן איתור גבולות הקו הכחול של תכנית 101-0838490 ממערכת ה GIS של עיריית ירושלים שכבת תב"ע ומפת הסביבה:**

5. **תיאור סביבת המתחם :** מתחם כרמית ממוקם בכפר עין כרם וגובל בבתי המגורים שבאזור עין כרם א' - רחובות הדפנה, סמטת היין, דרך בנימינה, שמואל אבן אור ובמורדות קריית יובל. למתחם גישה מדרך כרמית המהווה עורק תנועה דו סיטרי הן לתושבי עין כרם ותושבי מתחם דונה ויהודה רחמים והן כגישה לתושבי קריית יובל ולבאים ויוצאים ממערב ירושלים.
המתחם ממוקם על צלע הר בשטח הררי מדרוני תלול המשתפל מצפון מזרח למערב ולו נצפות גבוהה.

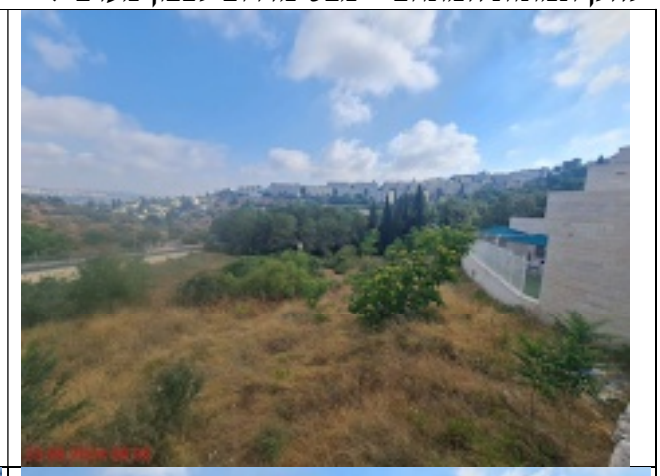
במתחם "כרמית" בינוי של 7 מבנים וותיקים אשר נבנו ברובם בשנות ה- 60/70 למאה הקודמת לפני תקן 413. המבנים שימשו את פנימיית "כרמית" וכיום משמשים לישיבה (מבני מעונות + מבנה מגורי סגל + מבנה חדר אוכל/אולם ומתקנים טכניים), ריאה ירוקה נטועה חורש.
במתחם מבנה נוסף, בגוש 30397 חלקה 97 הבנוי על שטח קרקע של 1,194 מ"ר הכלול בתכנית מס' 4187 א' לבינוי כיתות גן ילדים ומועדון נוער בשטח כולל של 600 מ"ר. בפועל נבנה בשנת 2018 על המגרש מבנה חד קומתי עם מעלית בשטח כולל של 287 מ"ר. המבנה נבנה בכפוף לתקן רעידות אדמה ולו תרומה לשווי.

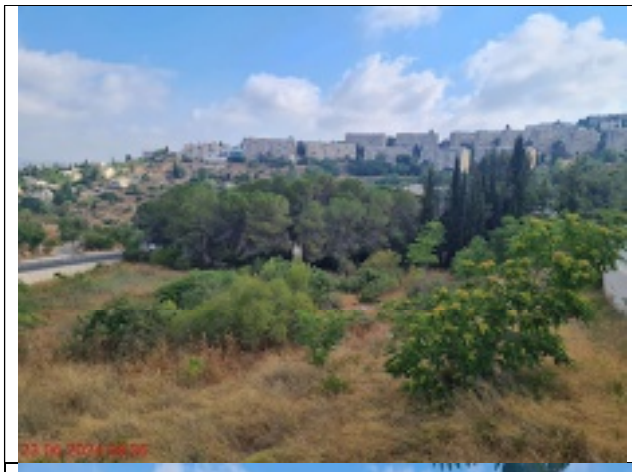
להלן תמונות המתחם – מבט ממזרח לדרום :

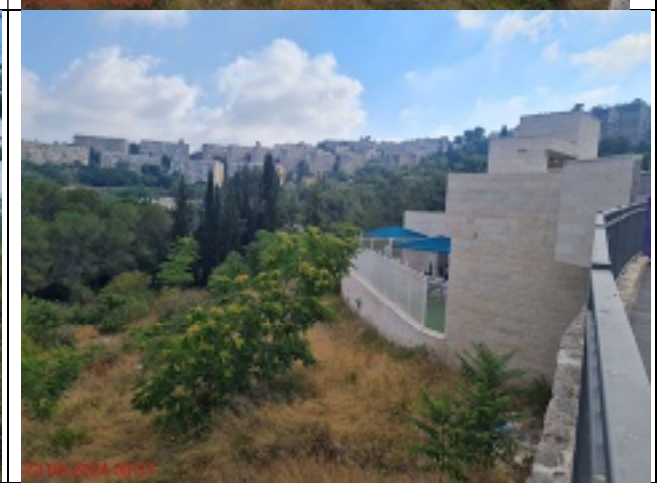
להלן תמונות המתחם – מבט ממזרח לדרום :

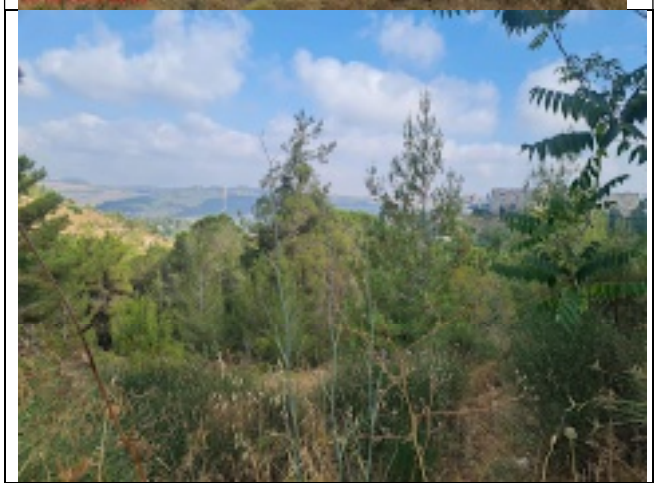


להלן תמונות המתחם – מבט מדרום לצפון מערב :









הפרשי הגובה במתחם לאור טופוגרפית הקרקע : גובה פני הקרקע ברחוב עמנואל אולסוונגר הינו 745 מ' וגובה פני הקרקע ברחוב דרך כרמית פינת הדפנה הינו 680 + מטר, הפרש של 65 מטר !
גובה פני הקרקע ברחוב סולד פינת מקסיקו עומד על 765 +מטר וגובה פני הקרקע במתחם כרמית בסמיכות לרחוב הדפנה הינו 680 + מטר הפרש של 85 מטר.

נגישות תחבורתית : ממזרח למתחם ברחוב הנרייטה סולד צפויה לעבור הרכבת הקלה – הקו האדום - קו המקשר בין ביה"ח הדסה עין כרם לנווה יעקב מרחק של כ- 22 ק"מ – כאשר החלק המקשר בין ביה"ח הדסה עין כרם להר הרצל מצוי בשלבי סיום עבודות. המרחק הרגלי מהתחנה הממוקמת ברחוב הנרייטה סולד פינת רח' מקסיקו למתחם כרמית הינו כ- 835 מ'.
להלן סימון תחנת הרכבת הקלה ומרחקי הגישה מהתחנה מתוך מערכת ה GIS של עיריית ירושלים:

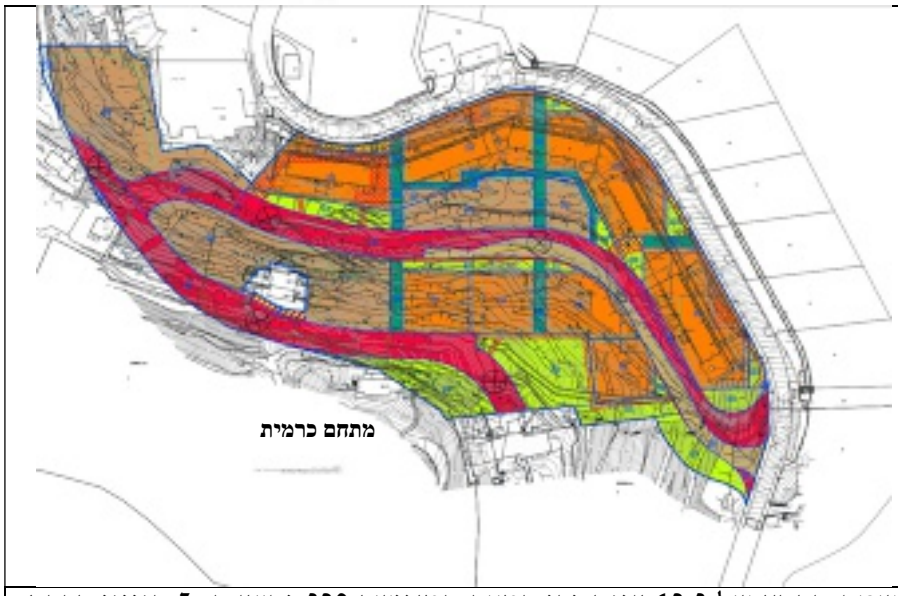
הכפר עין כרם ממוקם בפאתיה הדרום מערביים של ירושלים והיה מיושב עוד מהתקופה הכנענית. בין המאה ה- 14 ועד למלחמת העצמאות שכן במקום כפר ערבי שנעזב והכפר אוכלס בעיקר בעולים כאשר במרוצת השנים מצאו תושבים רבים את הקסם שבשכונה הכפרית והציורית, ואט אט התחלפה אוכלוסיית העולים החדשים בבעלי מקצועות חופשיים, אמנים ואוכלוסייה אמידה. לאחר התרחבותה של ירושלים הוכרז הכפר כשכונה של העיר תוך שתושבי הכפר שומרים על האופי הכפרי הציורי, בין היתר בשל ניתוקה היחסי מהעיר והיותה מוקפת הרים, עמקים ויערות.
עין כרם הינו מקום מקודש לנצרות ואתר צליינים בין היתר לאור הולדתו של יוחנן המטביל בו. בשכונה מס' כנסיות ומנזרים אליהם מגיעים תיירים רבים מהארץ ומחו"ל. את הכפר מקיפה טבעת ירוקה ושבילי הליכה, בלב הכפר בתי קפה, מסעדות, צימרים, גלריות ועוד.

בשכונת קריית יובל הממוקמת ממזרח ומדרום למתחם הוגשו תוכניות רבות לפינוי בינוי ונבנים פרויקטים חדשים כגון : "הדסה הקטנה – אשטרום מגורים להשכרה מתחם הכולל 4 מגדלי מגורים מתוכם אחד למכירה ושלושה בנייני מגורים להשכרה בני 22 קומות ובהם 396 יחידות דיור להשכרה, קדמת היובל בשדרות היובל – מתחם ובו 7 מגדלי מגורים, ו- 6 בנייני בוטיק ואשר נבנה בשלושה שלבים.

6. להלן גבולות תכנית 0838490-101 המוצעת במתחם כרמית :

ממערב המתחם גובל בתכנית מס' 2715 החלה על אזור א' בעין כרם ובו בתים צמודי קרקע הבנויים על קרקע מדרונית ברח' : הדפנה, סמטת היין, דרך בנימינה ומורדות שמואל אבן אור.

ממזרח המתחם גובל ברחוב עמנואל אולסוונגר בו בנייני שיכון ותיקים המיועדים לפינוי בינוי.
במסגרת תכנית מופקדת מס' 1030428 להתחדשות עירונית החלה על מתחם קרקע בשטח 6.8 דונם הגובל ברחוב עמנואל אולסוונגר ורחוב ברזיל מבוקש פינוי 78 יח"ד והקמת 2 מבנים חדשים למגורים ושטחים נלווים לבניית 280 יח"ד חדשות עם אופציה להגדלת מס' הדירות ב 10% ותוספת 20% לדיורית.
מס' הקומות המבוקש הינו שני מגדלים בני 28 ו 29 קומות מעל רחוב ברזיל.
היקף הבינוי המבוקש הינו של 59,192 מ"ר + 810 מ"ר מבני ציבור + 465 מ"ר מסחר + 1600 מ"ר מגורים מותנה בהקמת קרן תחזוקה.



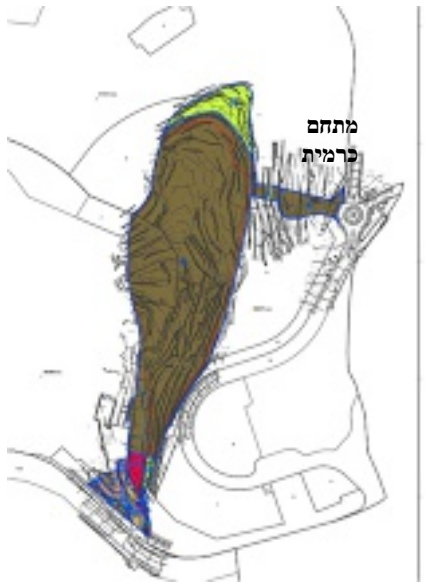
מצפון המתחם גובל במורדות עין כרם בשטח פתוח שאינו מבונה וברחוב שמואל אבן אור.

בשטח הופקדה לאחרונה תכנית התחדשות עירונית מס' 101-0829440.
התכנית המופקדת מציעה פינוי של חמישה מבני שיכון בהם 320 יח"ד ובניית 1,200 יח"ד ושטחי ציבור.

התכנית הוגשה ביוזמת חברת פיתוח א.א (1999) יזום תבונה, חדשנות בע"מ והוגשה ללא הסכמת כל הבעלים.

התכנית כוללת שני מתחמי איחוד וחלוקה כמפורט להלן :

מתחם מס' 1 : מתחם לפינוי בינוי בשטח קרקע של 12.3 דונם ובו במצב המאושר 320 יח"ד ב- 5 בנייני רכבת. בעלי הזכויות בדירות במתחם הינם רובם ככולם פרטיים. בשטח זה מתוכננות 873 יח"ד (כאשר לפחות 20% מיח"ד יהיו בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד). הבינוי המוצע הינו במגרשים 100, 101, 102, 1063 בגובה של 14,16,20,22 קומות מעל הכניסה הקובעת (71 מ', 64.7 מ', 52.1 מ', 45.8 מ') ובנוסף קומות מרתף. התכנית כוללת שטחים ציבורים עבור מעונות יום בהיקף של 882 מ"ר.
מתחם מס' 2 : הגובל במתחם כרמית מהווה ברובו קרקע ריקה עם חורש טבעי ועצים בוגרים. שטח מתחם 2 עומד על 32.63 דונם בבעלות קק"ל (בניהול רמ"י) ועיריית ירושלים ובו מתוכננות 327 יח"ד במגרשים מס' 104, 105, 106, 107 בגובה של 18, 16, 7, 12 קומות מעל הכניסה הקובעת (58.4 מ', 52.1 מ', 23.75 מ', 39.5 מ') מסחר בשטח של 500 מ"ר ושטחי ציבור בהיקף של מגרש 200 בינוי של 5,416 מ"ר בגובה 13.5 מ' ו 3 קומות מעל כניסה קובעת, מגרש 201 בהיקף של 1,775 מ"ר (בגובה 13.5 מ' ו 3 קומות מעל כניסה קובעת), מגרש 202 בהיקף של 17,621 מ"ר (בגובה 19 מ' ו 5 קומות מעל כניסה קובעת) , מגרש 203 בהיקף של 23,221 מ"ר (בגובה 19 מ' ו 5 קומות מעל כניסה קובעת).



מדרום המתחם גובל בדרך כרמית ובשטח מכללות צה"ל בו חלה תכנית מס' 101-579987.
תכנית 101-579987 גובלת מדרום ברח' הנרייטה סולד, ממערב בכפר הפנימייה ומרכז התעסוקה השיקומי של "אלווין ישראל" ומשרד הרווחה, ממזרח בכביש דרך כרמית ומצפון במורדות הגבעה ושכונת עין כרם.
תכנית המכללות חלה על שטח של 39 דונם ומייעדת 32.77 דונם למכללות צה"ל (מחנה צבאי) בבינוי בהיקף של 76,000 מ"ר.
גובה המבנים המאושר עומד על 3-5 קומות מעל בינוי בתת הקרקע וכולל דרך גישה חדשה לרח' כרמית.

שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		
	גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
מחנה צבאי	32770.76	(1) 31500	(2) 3500	(3) 20000	(4) 21000	(5) 20

7. להלן פירוט החלקות בתחום האיחוד והחלוקה הכלולות בתכנית המוצעת מס' 101-0838490, סה"כ 10 חלקות – (בנוסף יש שתי חלקות שלא כלולות במתחם האיחוד והחלוקה גוש 31413 ח"ח 1 וגוש 31354 ח"ח 2 - בחלק המהווה את דרך כרמית) :

א. חלקה 97 בגוש 30397 :

השטח הרשום של חלקה 97 בגוש 30397 הינו 1,194 מ"ר.
החלקה בבעלות קק"ל ולעיריית ירושלים זכות חכירה עד 23.11.2064.
טופוגרפית הקרקע בשיפוע תלול היורד מדרום לצפון, מקו גובה 725 מ' בדרום לגובה 712 מ' בצפון.
הגישה לחלקה הינה מרחוב דרך כרמית – בתחום דרך פנימית ללא מוצא.
על החלקה נבנה בשנת 2018 מבנה גן ילדים חדיש חד קומתי בשטח של 287 מ"ר עם מעלית גישה.
החלקה מיועדת למבנה ציבור לפי תכנית 4187 א'.

ב. חלקה מס' 1 בגוש 30399 :

השטח הרשום של חלקה 1 בגוש 30399 הינו 345 מ"ר.
החלקה בבעלות קק"ל ומיקומה במרכז התכנית.
החלקה כלואה מצפון בחלקה 133 בגוש 30407, מדרום ומזרח בחלקה מס' 1 בגוש 30399 ממערב בחלקה מס'2 בגוש 30862.
טופוגרפית הקרקע בשיפוע יורד ממזרח למערב, מקו גובה 707 מ' לגובה 705 מ' במערב.
החלקה פנימית והגישה אליה דרך כביש אספלט המתחבר לדרך כרמית ממערב מחלקה מס' 31354 חלקה 1 ומחלקה 1 בגוש 30862.
בחלקה חלק ממבנה מעונות/פנימייה המסומן להריסה בגובה של 3 קומות בשטח של כ- 451 מ"ר.
החלקה ביעוד למוסד לפי תכנית 903 א'.

ג. חלקה מס' 2 בגוש 30399 :

השטח הרשום של חלקה 2 בגוש 30399 הינו 37,568 מ"ר.
החלק המשתתף בתכנית המוצעת עומד על 36,031 מ"ר.
החלקה בבעלות קק"ל
טופוגרפית הקרקע בשיפוע תלול היורד ממזרח למערב, מקו גובה 745 מ' במזרח ברחוב עמנואל אולסוונגר לגובה 705 מ' במערב.
הגישה למבנים שבתחום החלקה הינה מחלקה 1 בגוש 31354 מרחוב כרמית וקיימת גישה להולכי רגל מרחוב עמנואל אולסוונגר.
החלקה כוללת בחלקה המזרחי חורשת אורנים פתוחה לציבור ובה עצים רבים ושטח חורש טבעי ובחלקה המערבי שטח בנוי בחמישה מבנים להריסה בשטח בנוי של כ- 6,321 מ"ר.
חורשת האורנים הינה חלק מהטבעת המקיפה את הכפר עין כרם ובה מסלול הליכה ושבילים.
יעוד מרבית החלקה למוסד לפי תכנית 903 א'.

ד. חלקה מס' 133 בגוש 30407 :

השטח הרשום של חלקה 133 בגוש 30407 הינו 25,331 מ"ר.
החלק המשתתף בתכנית האיחוד והחלוקה הינו 788 מ"ר בלבד.
החלקה בבעלות קק"ל.
טופוגרפית הקרקע בשיפוע חד היורד מצפון מזרח לדרום מערב, מקו גובה 735 מ' ברחוב שמואל אבן אור לגובה 705 מ' בדרום מערב.
החלקה גובלת מצפון ומזרח ברחוב שמואל אבן אור ושכיוני רחוב אולסוונגר, מדרום בחלקה 30399 מס' 1 וממערב בחלקה מס' 130 בגוש 30407.
מרבית החלקה כוללת חורש טבעי עם עצים בוגרים לשימור, מבנה מגורים וותיק לשימור, ושטח חניה למתחם כרמית.

החלק הכלול בתכנית המוצעת אינו בתחום תכנית 903 א'.

ה. חלקה מס' 1 בגוש 31354 :

השטח הרשום של חלקה 1 בגוש 30399 הינו 17,118 מ"ר.
החלקה בבעלות פרטית
טופוגרפית הקרקע בשיפוע היורד מדרום לצפון, מקו גובה 720 מ' בכיכר דרך כרמית לגובה 690 מ' במערב.
הגישה לחלקה הינה דרך כביש אספלט המתחבר לדרך כרמית.
בחלקה עצים בוגרים וחורש טבעי וכן פיתוח שטח הכולל מגרש ספורט.
מרבית החלקה מיועד לאזור חקלאי וחלק קטן לשטח למוסד.

ו. חלקה מס' 2 בגוש 30862 :

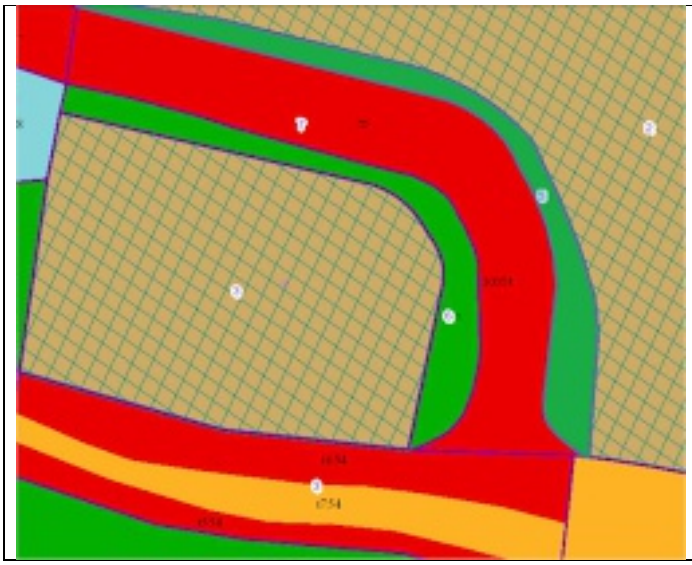
השטח הרשום של חלקה 2 בגוש 30862 הינו 34,695 מ"ר.
החלקה בבעלות פרטית - 2/3 בבעלות חב' "מעלות כרמית" ו 1/3 בבעלות "החברה לפיתוח קריית יובל".

טופוגרפית הקרקע בשיפוע היורד מצפון מזרח לדרום מערב, מקו גובה 710 מ' לגובה 680 מ' בדרום מערב.
הגישה לחלקה הינה מדרך כרמית והדפנה וכן ממעבר צר המתחבר עם דרך בנימינה.
מרבית החלקה אינה מבונה וכוללת חורש טבעי כאשר בצידה המזרחי שני מבנים המיועדים להריסה במסגרת התכנית המוצעת.
מרבית החלקה מיועדת לאזור חקלאי וחלקה המזרחי מיועד למוסד.

ז. חלקה מס' 3 בגוש 30862 :

השטח הרשום של חלקה 3 בגוש 30862 הינה בשטח רשום של 1,598 מ"ר.
החלקה בבעלות פרטית.
טופוגרפית הקרקע בשיפוע קל היורד ממזרח למערב ובשטחה גן משחקים מטופח ומשודרג שהוקם ע"י עיריית ירושלים.
הגישה לחלקה הינה מדרך כביש אספלט הגובלת בדרך כרמית והדפנה.
בחלקה עצים בוגרים ופיתוח הכולל מתקני משחק וספורט.
החלקה מיועדת לאזור חקלאי לפי תכנית 903 א'.

ח. חלקות מס' 5,6,7 בגוש 30862 :



השטח הרשום של חלקה 5 בגוש 30862 הינו 340 מ"ר – והינו שטח ירוק.
השטח הרשום של חלקה 6 בגוש 30862 הינו 334 מ"ר והינו שטח ירוק.
השטח הרשום של חלקה 7 בגוש 30862 הינו 997 מ"ר והינו שטח דרך.

החלקות בבעלות עיריית ירושלים.

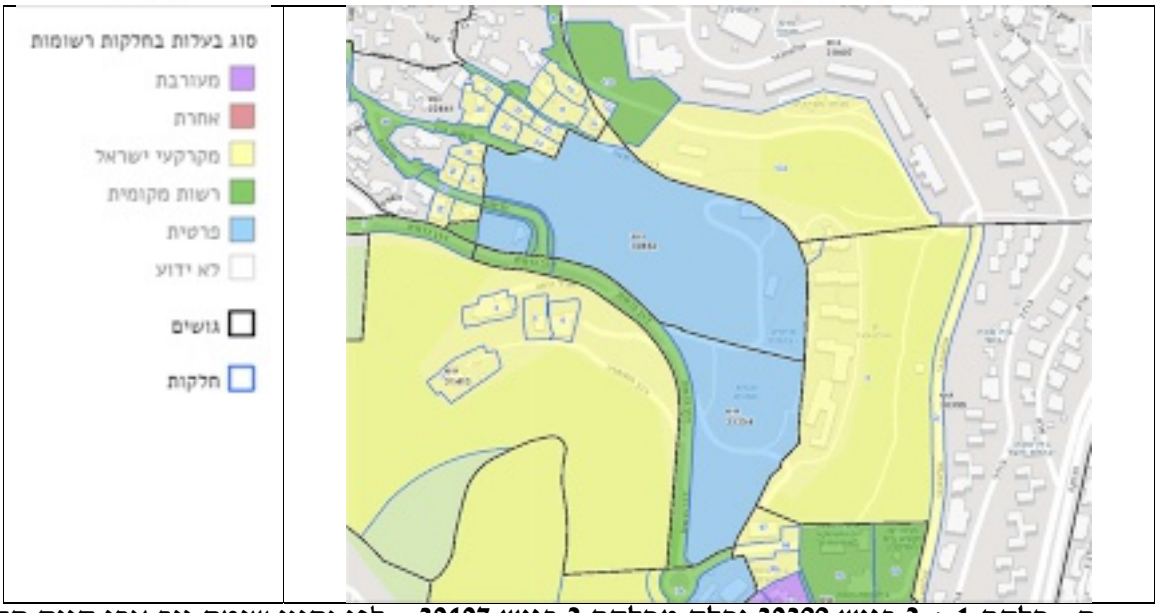
טופוגרפית הקרקע בשיפוע יורד מצפון לדרום.
החלקות מהוות חלקות דרך/ שצ"פ.

8. **פירוט מתחם האיחוד והחלוקה וריכוז הבעלויות בשטח מוסדר** :

א. שטח התכנית המוצעת מס' 101-0838490 הינו 98 דונם.
ב. שטח מתחם האיחוד והחלוקה 93.4 דונם (לפי תדפיס 59 מ 14.03.2024) מתוכו 53.41 דונם בבעלות יזמי התכנית ו 40.029 דונם בבעלות ציבורית של מדינת ישראל ועיריית ירושלים.
ג. להלן טבלת הבעלויות במתחם :

מס' מבנה	גוש	חלקה	חלק חלקה	שטח משתתף בתכנית	בעלות	חכירה
1	30397	37	בשלמות	1,194	קק"ל	חכירה לעיריית ירושלים ל 43 שנה עד 23.11.2064
2	30407	133	חלק (חלקה בשלמות בשטח 25,331 מ"ר) במקור חלקה 2 עברה פרצלציה וכיום 133	788	קק"ל	אין
2	30399	1	בשלמות	345	קק"ל	לא רשומה - לפי שומת גוב ארי קיימת חכירה תיק 10517612 א'
3 4 5 6	30399	2	חלקה בשלמות 37,568 מ"ר - החלק המשתתף באיחוד וחלוקה 36,031 מ"ר	36031	קק"ל	לא רשומה - לפי שומת גוב ארי קיימת חכירה 10517612 א'
7	30862	2	בשלמות	34635	פרטי - מעלות טרמית 2/3 והחברה לפיתוח טרמית קרית יובל 1/3	אין
8						אין
	30862	3	בשלמות	1598	פרטי - מעלות טרמית 2/3 והחברה לפיתוח טרמית קרית יובל 1/3	אין
	30862	5	בשלמות	340	עיריית ירושלים - הפרשה לפי סעיף 190 א לחוק התכנון והבניה	אין
	30862	6	בשלמות	334	עיריית ירושלים - הפרשה לפי סעיף 190 א לחוק התכנון והבניה	אין
	30862	7	בשלמות	397	עיריית ירושלים	אין
	31354	1	בשלמות	17118	פרטי - מעלות טרמית 2/3 והחברה לפיתוח טרמית קרית יובל 1/3	אין

ד. להלן סימון הבעלויות במתחם:



ה. **חלקה 1 + 2 בגוש 30399 וחלק מחלקה 2 בגוש 30407** – לפי נתוני שומת גוב ארי קיים הסכם חכירה בתיק רמ"י מס' 10517612 א' מיום 16.10.2005 בין רמ"י (המחכירה) לחוכרים :
יבולים נכסי ש. שרון (1964) בע"מ מס' ח.פ. 510427388 – החלק בנכס 1/3,
פלגי טל (רוממה) בע"מ ח.פ. 511953838 – החלק בנכס 1/3,
נופי עין כרם בע"מ ח.פ. 513714162 – החלק בנכס 1/3.
המוחכר : מגרש א' לפי תכנית 903 א'.
השטח : 36,530 מ"ר
תקופת החכירה 49 שנים מ- 24.8.2005 ועד 23.8.2054 ותקופת חכירה נוספת ל- 49 שנים נוספות.
מטרת חכירה : שטח למוסד + פוטנציאל עתידי.
קיבולת הבניה : עפ"י תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת הסכם זה. לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכיר לבנייה מעבר לקיבולת הבניה כנ"ל.
תמורה : 41,100,000. ₪
הייעוד : שטח למוסד.
התייחסות הח"מ : לא הוצג העתק הסכם החכירה, תשריט חכירה והסכם השיתוף לא נרשם בטאבו.
בנוסף קיימת התייחסות לעסקת מכר מיום 10.01.2018 בחלקה 1 בגוש 31354 וחלקות 2,3 בגוש 30862 (שטחם 53.411 דונם) לחלק במושע של 1.162 דונם מהמקרקעין, עסקה זו לא נרשמה.
בהתאם לתקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית " פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה" ובהתאם לסעיף 5.8 יש להסתמך על נתוני המרשם מנסח רישום או תדפיס המופק באמצעות האינטרנט.
בהתאם לתקן 7 של הוועדה לתקינה שמאית פורטו הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" (המצב המשפטי) בשומות מקרקעין :

7. סעיף "הזכויות בנכס" בשומת מקרקעין המבוצעת למגרש בתחום תכנית איחוד וחלוקה

בשומות מקרקעין המבוצעות למגרש או מגרשים בתחום תכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה יפורטו הנתונים באשר להרכב חבילת הזכויות במקרקעין שבמצב הנכנס (בחלקות המקוריות שקיים לגביהן רישום).

לפיכך, לא הובאו בחשבון זכויות חכירה שטרם נרשמו ו/או הסכמי מכר / שיתוף שלא נרשמו.

9. **מבנים קיימים בתחום התכנית המוצעת מס' 101-0838490** :

א. בגוש 30397 חלקה 97 בשטח 1,194 מ"ר– רחוב כרמית 30 – הופקו היתרי בניה לבניית ציבורי ללא רווח עבור גני ילדים :

מספר תיק	מבקש	סוג	מיקום	שטחים	תאריך סטטוס	סטטוס רישוי
2016/0787.00	באמצעות מוריה חב' לפיתוח ירושל מנח"י	בניה חדשה מבנה ל - 2 כיתות גן	גו"ח30397/97	272.35	10/01/2018	הופק-הוצא היתר בניה מס' 112178
2016/0787.01	באמצעות מוריה חב' לפיתוח י	תוכנית שינויים + מעלית	גו"ח30397/97	286.69	03/10/2019	הופק-הוצא היתר בניה מס' 114245

גני הילדים נבנו בשנים האחרונות בהתאם להיתר בניה מס' 112178 במבנה חד קומתי:

בגני הילדים אושרה תכנית שינויים לתוספת שטחי בניה ומעלית היתר בניה מס' 114245 :

במצב המוצע מבנה גן הילדים שנבנה בשנת 2018 מסומן להריסה.

ב. **גוש 30399 חלקה 2, גוש 30862 חלקה 2, גוש 31354 חלקה 1 – בתחום מוסד "כרמית".** השטח היה שייך ונבנה ע"י "מרכז משען" ובהתאם לתזכיר ההתאגדות של מרכז משען, לפי חוק החברות, עולה כי בין יתר מטרות החברה :

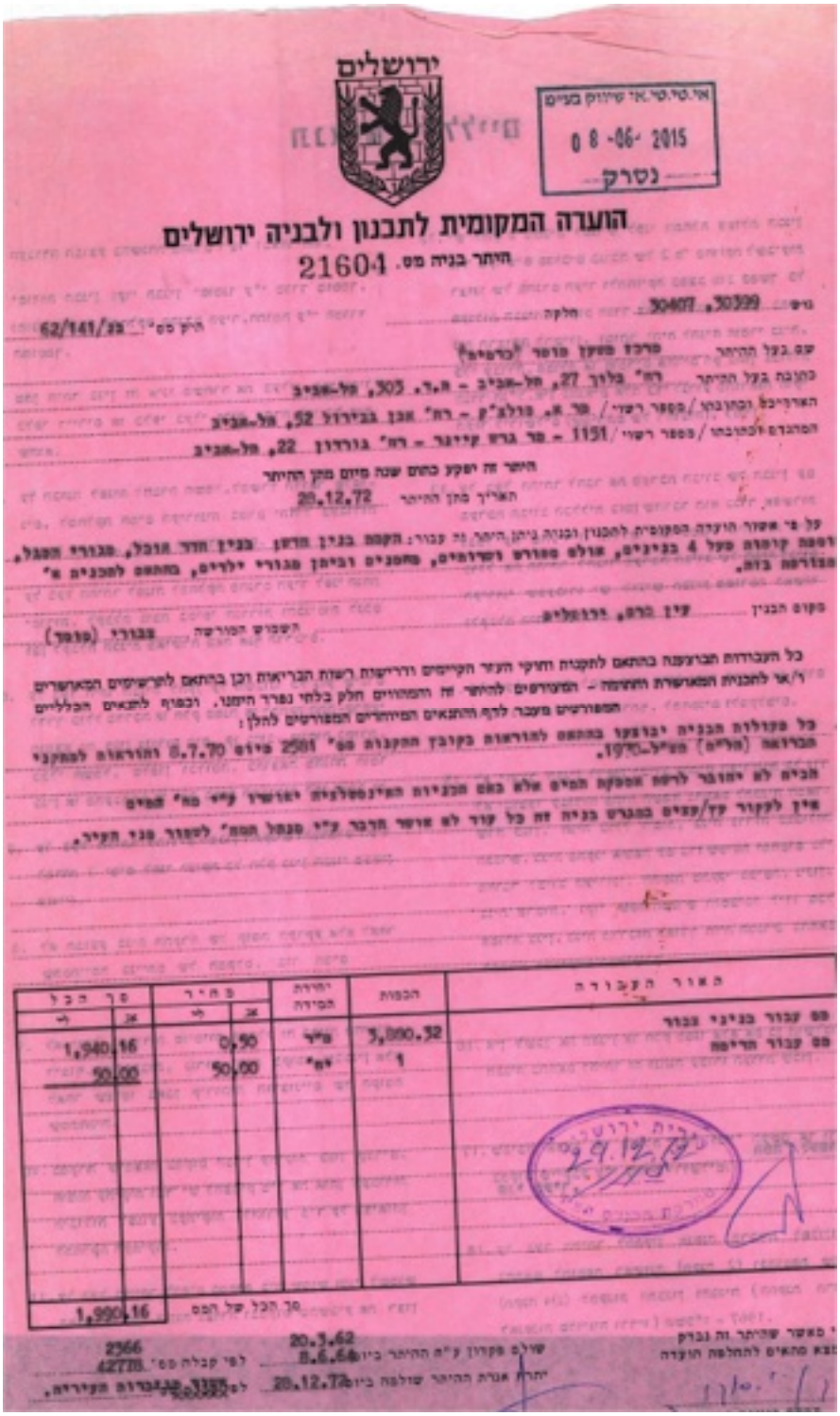
"להקים, לייסד, לסייע, לתמוך, לנהל, להחזיק בתי הבראה, בתי אבות, מועדוני ספורט ומועדונים אחרים, ספריות, חדרי קריאה, מוסדות ילדים, פנימיות, מוסדות חנוך, בשביל חברי ההסתדרות וחברי מוסדות, גופים וארגונים, המסונפים להסתדרות או לחברת העובדים, משפחותיהם, ילדים הנזקקים – ומעוטי יכולת ונזקקים אחרים".

המבנים במוסד "כרמית" - מרכז משען נבנו כמבני ציבור (מוסד) עפ"י היתרי בניה וכוללים חדרי חינוך, מגורים, חדר אוכל. ההיתרים ניתנו קודם לתקן 413 משנת 1980. גיל המבנים ומצבם הפיזי ירוד, כאשר למבנים יתרון בשימוש ביניים עד לאישור התכנית. במסגרת התוכנית המוצעת ובין היתר לאור העובדה כי המבנים הוותיקים אינם עומדים בתקן 413 סומנו להריסה .

להלן פירוט היתרי הבניה במוסד "כרמית" שאותרו בארכיב האופטי של עיריית ירושלים:

מספר תיק	מבקש	סוג	מיקום	שטחים	תאריך סטטוס	סטטוס רישוי
1962/0141.00	מרכז משען	תוספת מבנה-מגרש בנוי	גו"ח 30399/2	קיים 2,850 מ"ר תוספת 1,994 מ"ר סה"כ 4,844 מ"ר	28/12/1972	הודפסה טיוטת היתר בניה
1995/0242.00	מרכז משען	תוספת חדר חוגים, העשרה, ומוסיקה למבנה ציבורי קיים	גו"ח 30399/1-2, 30407/2	תוספת 466.19 מ"ר	21/11/1995	הופק-הוצא היתר בניה
1995/0242.01	מרכז משען	בקשה להקטנת שטחי הבניה בבקשה 1955/242	גו"ח 30399/1-2, 30407/2	הקטנה ל 379 מ"ר	09/02/2023	הבקשה נסגרה

להלן העתק היתר בניה מס' 21604 מיום 28.12.1972 למרכז משען מוסד כרמית – הקמת בניין חדש, בנין חדר אוכל, מגורי הסגל, תוספת קומות מעל 4 בנינים, אולם ספורט ושרותים, מחסנים וביתן מגורי ילדים, בהתאם לתכנית א' המצורפת בזה:



ירושלים

אי.טי.טי.אר שיווק בע"מ
08-06-2015
נסרק

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

היתר בניה מס. 21604

גוש 30407, 30399 חלקה

היתר מס' 62/141/33

שם בעל ההיתר מרכז משען פורר "כרמיאל"

כתובת בעל ההיתר רח' בלוך 27, תל-אביב - ת.ד. 303, תל-אביב

האדריכל והמתכנן / מספר רשיון / מס' 8, פולצ'ק - רח' אבן גבירול 52, תל-אביב

המהנדס ומתכנן / מספר רשיון 1151 - מר גרש קיידר - רח' גורדון 22, תל-אביב

היתר זה יפקע כתום שנה מיום מתן ההיתר

תאריך מתן ההיתר 20.12.72

על פי אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ניתן היתר זה עבור: הקמת בנין חדש בנין חדר אוכל, מגורי המנהל, רפסת קומות מעל 4 בניינים, אולם ספורט ושירותים, מחסנים וביתן מגורי ילדים, בהתאם לתכניות א' המצורפת בזה.

מקום הבנין עין כרם, ירושלים

השטח המוקצה מגורי (מחסן)

כל העבודות תבוצענה בהתאם לתקנות וחוקי העזר הקיימים ודרישות רשות הבריאות וכן בהתאם לתרשימים המאושרים ו/או לתכנית המאושרת המצורפת - המצוינים להיתר זה והמהווים חלק בלתי נפרד היתנו. ובכפוף לתנאים הכלליים המפורטים מעבר לכך והתנאים המיוחדים המפורטים להלן:

כל מקולות הבניה יבוצעו בהתאם להוראות בקובץ התקנות מס' 2581 מיום 8.7.70 והוראות למתקני מבוטה (מליים) מייל-1970.

מבנים לא יאוכלסו לרשם אכסנת המים שלא באם המבנים האינסטלציה יאושרו ע"י מ' המים

אין לעקור עץ/עצים בהגרש בניה זה כל עוד לא אושר הדבר ע"י מנהל המחלקה לטיפוח פני העיר.

פרט הכל		פחיר		יחידת המידה	הכמות	תאור העבודה
לי	אג	לי	אג			
1,940	16	0	50	מ"ר	3,880.32	מס עבור בניני עבור
50	00	50	00	יח'	1	מס עבור חריפה
1,990	16					

סך הכל של המס

2566 20.3.62
42778 לפי קבלה מס' 8.6.64 שולם מקדמה ע"ח ההיתר ביום
יתרת אגרת ההיתר שולמה ביום 20.12.72 לפי מקבלה מס' 7385

לאחר שההיתר זה נברק
נבא מתאים להחלטת הועדה

להלן העתק היתר בניה מס' 03368 מיום 4.10.1978 למרכז משען – תוספת בהתאם לתכנית א' המצורפת בזה:

17

אי.טי.טי.אי שיווק בע"מ
08-06-2015
נסרק

ירושלים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

№ 03368 היתר בניה מספר

גוש 399-407	חלקה	תיק מס' בנ/62/141

בעל ההיתר	שם מרכז משקן	מען רח' בלוך 27 ת"א	מס' זהות	טל'
האדריכל	שם א.פולצ'ק ושו"ת	מען רח' אבן גבירול 52 ת"א	מס' זהות	מס' רשוי
המהנדס	שם קיינר גרש	מען רח' הרצל 75 רמת גן	מס' זהות	מס' רשוי 1151

תאריך מתן ההיתר 19.4.79 היתר זה יפקע בתום שלושה חודשים מיום מתן ההיתר

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית

על פי אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה מיום 4.10.78 מותר:

הוספת בהתאם לתכנית א' המצורפת בזה.

מקום הבנין עין כרם פינה ברמית השימוש המורשה ציבורי

כל העבודות תבוצענה בהתאם לדין, לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר בניה, תנאיו ואגרות) תשי"ל-1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים המצורפים להיתר זה וימולאו התנאים הכלליים המפורטים מעבר לדף זה והתנאים המיוחדים הבאים:

להלן חישוב שיעור אגרת הבניה

תאור העבודה	הכמות	יחי מידה	מחיר	סה"כ
סם עבור בניני צבור	36	מ"ר	3.20	115.20
סם עבור הריסה	1	יח'	320.00	320.00
			סה"כ של המס	435.20

אני מאשר שהיתר זה נבדק ונמצא מתאים להחלטת הועדה

מנהל אגף רישוי בניה

מסרעה/מקדון שולם ביום _____

לפי קבלה מס' _____

יתרת אגרת בניה שולמה ביום _____

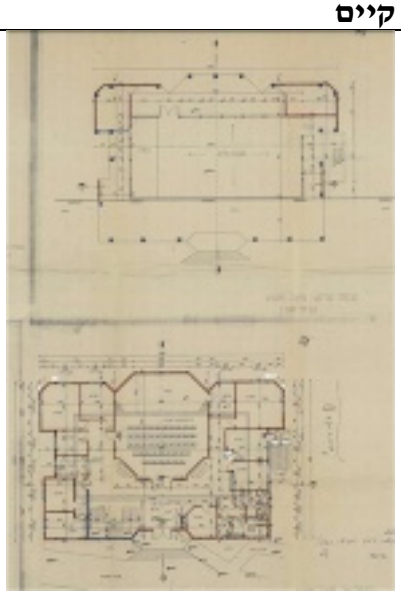
לפי קבלה מס' _____

מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה, ירושלים.

13.6

להלן העתק היתר בניה מס' 39253 לפי החלטת רשות הרישוי ב 25.06.95 - מרכז משען תוספת קומה בשטח 466 מ"ר בהתאם לתכנית א' המצורפת בזה:

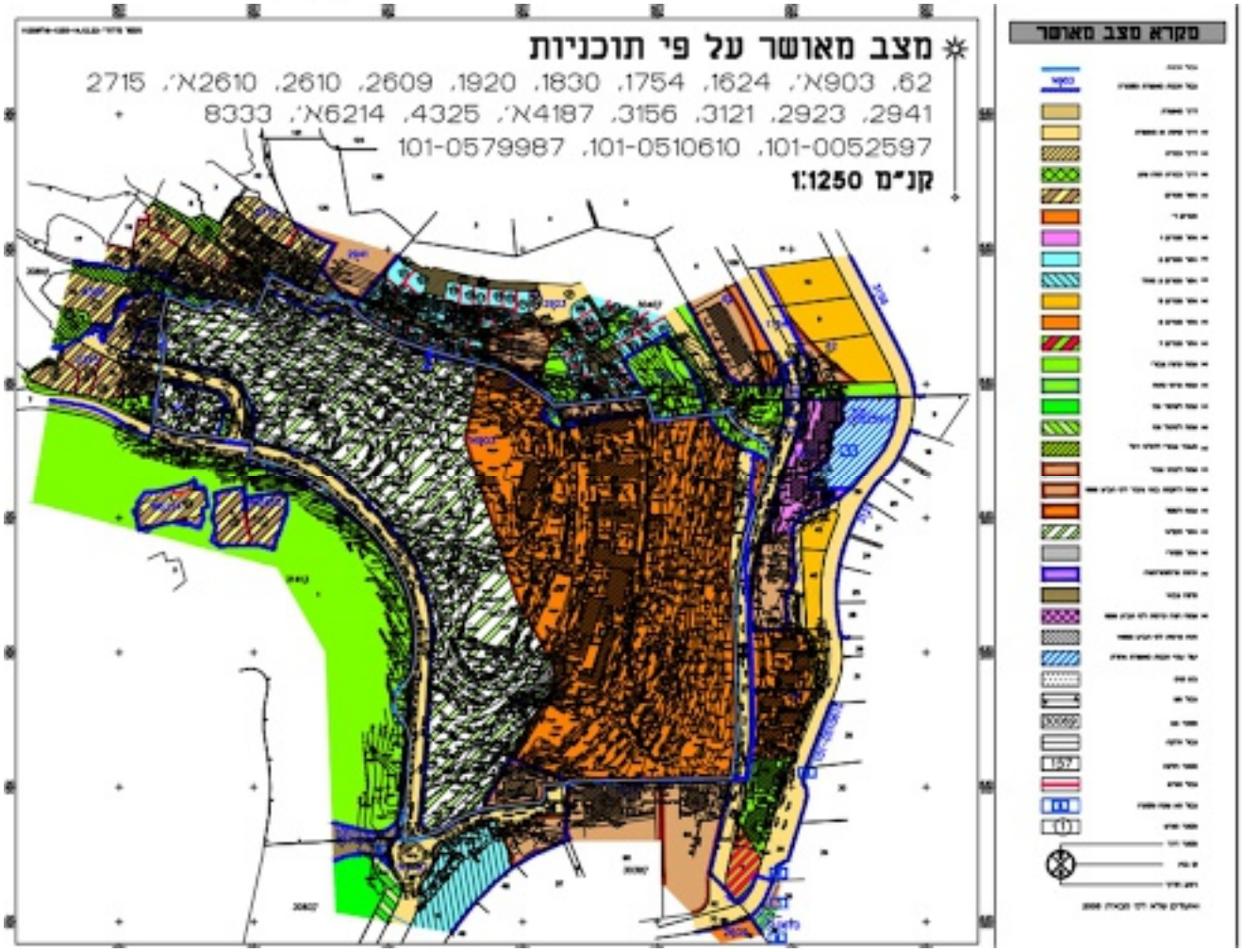
היתר בניה	להלן מיקום התוספת	להלן תוספת הקומה על מבנה קיים
		

ג. במצב המוצע כלל המבנים במתחם מסומנים להריסה – להלן פירוט שטחי הבינוי בחלקות :

מס' מבנה	גוש	חלקה	חלק חלקה	שטח משותף בתכנית	בעלות	הכרה	שטח בנוי במ"ר	הערות
1	30397	97	בשלמות	1,194	קק"ל	הכרה לעירית ירושלים ל 43 שנה עד 23.11.2064	272	הבינוי החדיש מסומן להריסה בתכנית המוצעת
2	30407	133	חלק (חלקה בשלמות בשטח 25,331 מ"ר) במקור חלקה 2 שברה פרוצלציה וכיום 133	788	קק"ל	אין	159	הבינוי מסומן להריסה בתכנית המוצעת
2	30399	1	בשלמות	345	קק"ל	לא רשומה - לפי שומת גוב ארי קיימת הכרה תיק 10517612 א'	451	הבינוי מסומן להריסה בתכנית המוצעת
3	30399	2	חלקה בשלמות 37,568 מ"ר - החלק המשותף באיחוד וחלוקה 36,031 מ"ר	36031	קק"ל	לא רשומה - לפי שומת גוב ארי קיימת הכרה 10517612 א'	1131	מבנה להריסה
4							1146	מבנה להריסה
5							1532	מבנה להריסה
6							2512	מבנה להריסה

10. מצב תכנוני מאושר

א. להלן קומפליקציית המצב התכנוני המאושר על פי תוכניות בתוקף לפי מסמכי התכנית המופקדת:



ב. תכנית המתאר לירושלים מס' 62 אושרה למתן תוקף ב 16.07.1959 בי.פ. 687.

תקנון התכנית קובע הוראות לאזורים מיוחדים - עין כרם, מנחת, מי־נפתוח, גבעת שאול ב׳, בית צפפה, עיסאויה –

2. (1) "תשריט כל בנין, אשר ייבנה לאחר שתקבל תכנית זו תוקף, וכל הוספה על כל בנין או שינוי בכל בנין, בין שבנין זה הוקם לפני שתקבל תכנית זו תוקף ובין שיוקם לאחר שתקבל תוקף, יהיה טעון אישור מאת הועדה המחוזית, ואם תכין הועדה המחוזית תכנית מפורטת שתקבע תיכון אדריכלי לבניינים הגובלים כל רחוב, או חלק של רחוב, רחבה או ככר, יותאם תשריט כל בנין הגובל אותו רחוב, חלק של רחוב, רחבה או ככר, שיוקם לאחר שתקבל תכנית זו תוקף, ותשריט כל הוספה על כל בנין, הגובל אותו רחוב, חלק של רחוב, רחבה או ככר בין שאותו בנין נבנה לפני שקיבלה תכנית זו תוקף ובין שיבנה לאחר שתקבל תוקף, לאותו תיכון אדריכלי בתנאי כי:

א. הועדה המקומית תהיה מוסמכת להרשות – במידה שתראה זאת לנכון כדי להסיר כל סכנה – כי יתוקן או ישונה כל בנין, שלדעתה טעון הוא תיקון או שינוי תכוף בגלל מצבו המסוכן או הרופף, וכל תיקון או שינוי מורשה כזה אפשר יהיה לבצעו בהתאם להוראות המהנדס העירוני.

ב. המהנדס העירוני יהיה מוסמך להרשות – במידה שיראה זאת לנכון כדי להסיר כל סכנה – כי יתוקן או ישונה כל בנין, שלדעתו טעון הוא תיקון או שינוי תכוף בגלל מצבו המסוכן או הרופף, וכל תיקון או שינוי מורשה כזה אפשר יהיה לבצעו בהתאם להוראות המהנדס העירוני.

(2) בנין שיוקם לאחר שתקבל תכנית זו תוקף, לא יעלה גבהו על פי שניים ברחבה של כל דרך הרבים שאותה הוא גובל, או על 10 מטרים, הכל לפי המידה הקטנה יותר, אלא אם תאשר זאת הועדה המקומית בהסכמתה של הועדה המחוזית.

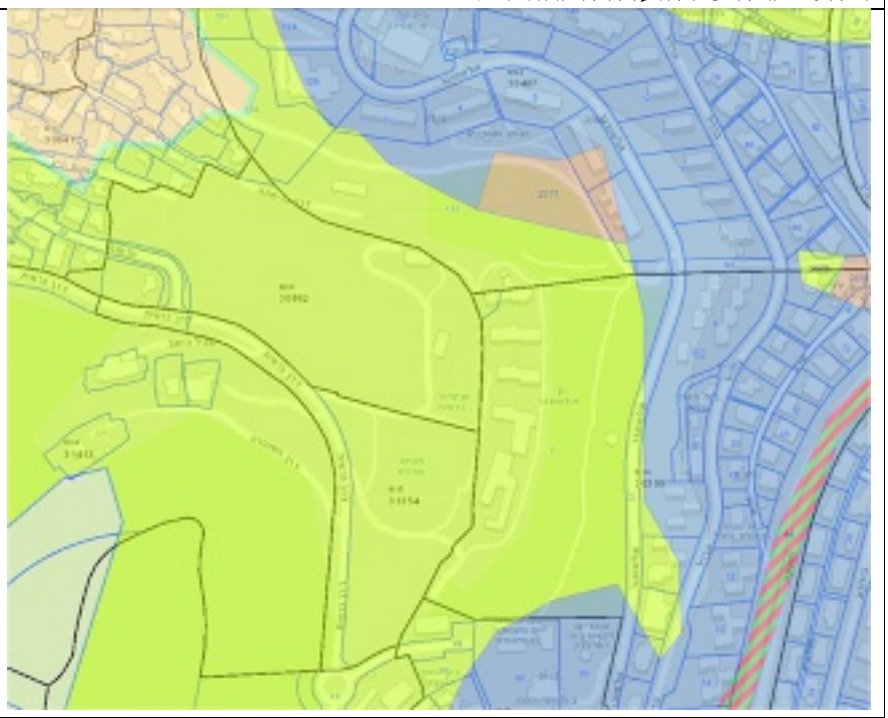
(3)

כל גגות בתים, שיוקמו לאחר שתקבל תכנית זו תוקף, יהיו שטוחים או מקורי כיפה ומרוצפים לוחות אבן.

(4)

לא ישתמשו בכל ברזל גלי או פח ברזל על כל חלק בנין מבחוץ, פרט לדלת, תריס או קבוע (קו"ף קמוצה, חולם אחר הבי"ת), כיוצא בו."

תקנון התכנית אינו מפרט את זכויות הבניה בשטח למוסד.

להלן פירוט ייעודי הקרקע לפי מערכת Govmap – מתאר 62 – מרבית השטח מסומן כשטח ירוק שטח פתוח ציבורי בו השימוש המותר הינו לגנים ציבורים, מגרשי ספורט ושעשועים, בניינים הכרוכים בנ"ל באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית :	**מקרא**
	

ג. **תכנית מס׳ 903 א׳ אושרה למתן תוקף בי.פ. 1240 ב- 02.12.1965.**

התכנית חלה על שטח של 125 דונם בקירוב ועליה חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר ירושלים מס' 62. התכנית מייעדת את הקרקע למוסד (מוסד ילדים מרכז "משען") ולשטח חקלאי.

לפי הוראות תקנון התכנית "**לא תורשה כל בניה על שטח זה, אלא לפי תכניות בנין מגורים ובאישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית".**

אזור חקלאי : השטח המצוין בתשריט בפסים ירוקים באלכסון יהווה אזור חקלאי.

דרכים : תווי הדרכים ורחבן יהיו כמצוין בתכנית. על מרכז משען להכשיר וליישר את קטע הדרך מס' 1 ברוחב של 15 מ' מהכניסה עד למפגש הדרכים של עין כרם, על חשבונם, בהתאם להוראות בתכנית הערים ולפי פרופיל הדרך שיאושרו על ידו. כל השטחים המיועדים לדרכים יועברו ע"ש העירייה ללא תשלום.

להלן תשריט התכנית:

תשריט התכנית ואיתור המקרקעין	מקרא

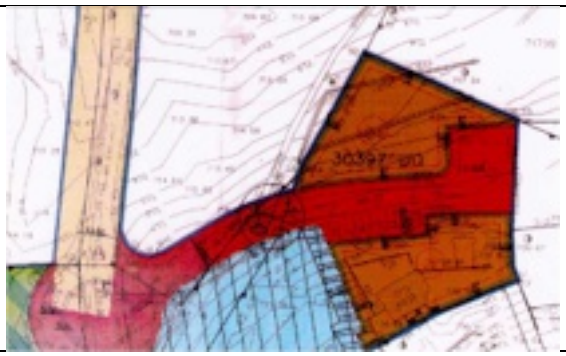
ד. תכנית 4187 א' אושרה למתן תוקף ב 09.07.2006 ופורסמה בי.פ. מס' 5550. התכנית חלה על שטח של 77.6 דונם תוך שינוי ייעודי הקרקע, קביעת בינוי להקמת בנייני מגורים (מגרש 1 – 8 קומות, מגרש 2 – 15 קומות, מגרש 3 – 13 קומות, מגרש 4 -11 קומות), בנייני ציבור ועוד.

מס' מגרש חדש	מס' יחידות הדיור המירבי	מס' בנינים במגרש	מס' קומות מירבי במגרש	שטחי בניה מירביים (במ"ר)			
					שימושים עיקריים	חלקי שירות	סה"כ
2	99	3	8 מעל שתי קומות חניה	שטחים מעל ה – 0.00	11.880	990	12.870
				שטחים מתחת ל- 0.00		990	990
				סה"כ	11.880	1.980	13.860
3	35	1	13 מעל שתי קומות חניה	שטחים מעל ה – 0.00	4.200	700	4.900
				שטחים מתחת ל- 0.00		350	350
				סה"כ	4.200	1.050	5.250
4	124	3	11 מעל שתי קומות חניה	שטחים מעל ה – 0.00	14.880	1.240	16.120
				שטחים מתחת ל- 0.00		1.240	1.240
				סה"כ	14.880	2.480	17.360
סה"כ	258						

התכנית מייעדת את חלקה 97 בגוש 30397 מגרש מס' 22 לגן ילדים ומועדון נוער. מס' הקומות המירבי הינו 2 קומות ושטח הבניה המירבי במגרש הינו 600 מ"ר.

תקנון התכנית	תשריט התכנית

מס' מגרש חדש	השימושים המותרים	מס' הקומות המירבי	שטחי הבניה המירביים (במ"ר)
21	בית כנסת חדש בנוסף לבית כנסת קיים עפ"י תכנית 1624 א'	2**	560**
22	פיתוח גן ומועדון נוער	2	600
23	השימושים המותרים ייקבעו בתאום עם המח' למדיניות התכנון בעיריה לעת מתן היתר בניה	4	2500

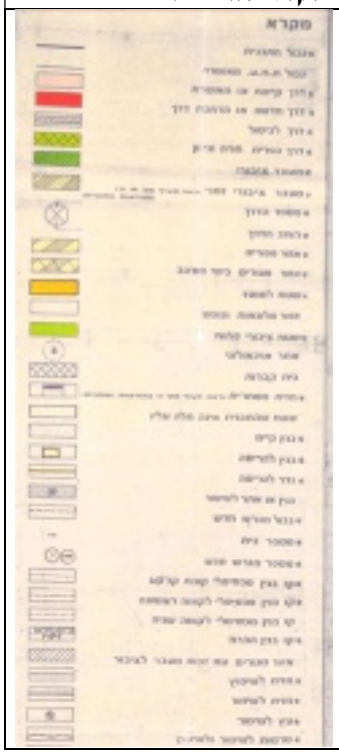


ה. תכנית 1624 אושרה למתן תוקף ב 16.11.1972 ופורסמה בי.פ. 1877. התכנית חלה על חלק מהמקרקעין שבנדון וקובעת כי לא תותר בניה אלא בכפוף להכנת תכנית מפורטת.

להלן איתור המקרקעין על גבי התכנית :

תשריט התכנית ואיתור המקרקעין	תקנון התכנית
	שטחים מפורטים מקרקעין השטחים הצבועים בתכלת בצבע ירוק והמרוחשים בצבע ירוק כהה, יהוו שטחים מרחיים מרשיים. לא תורשה כל בניה בשטחים אלה, אלא כפוף לתכנית מפורטת מתוגבנה לתשריים התכנון, ואשר תכלולנה את סוגי הבנינים שיוקמו בשטחים אלו, כולל הגבהים הבניה וגבול השטח.

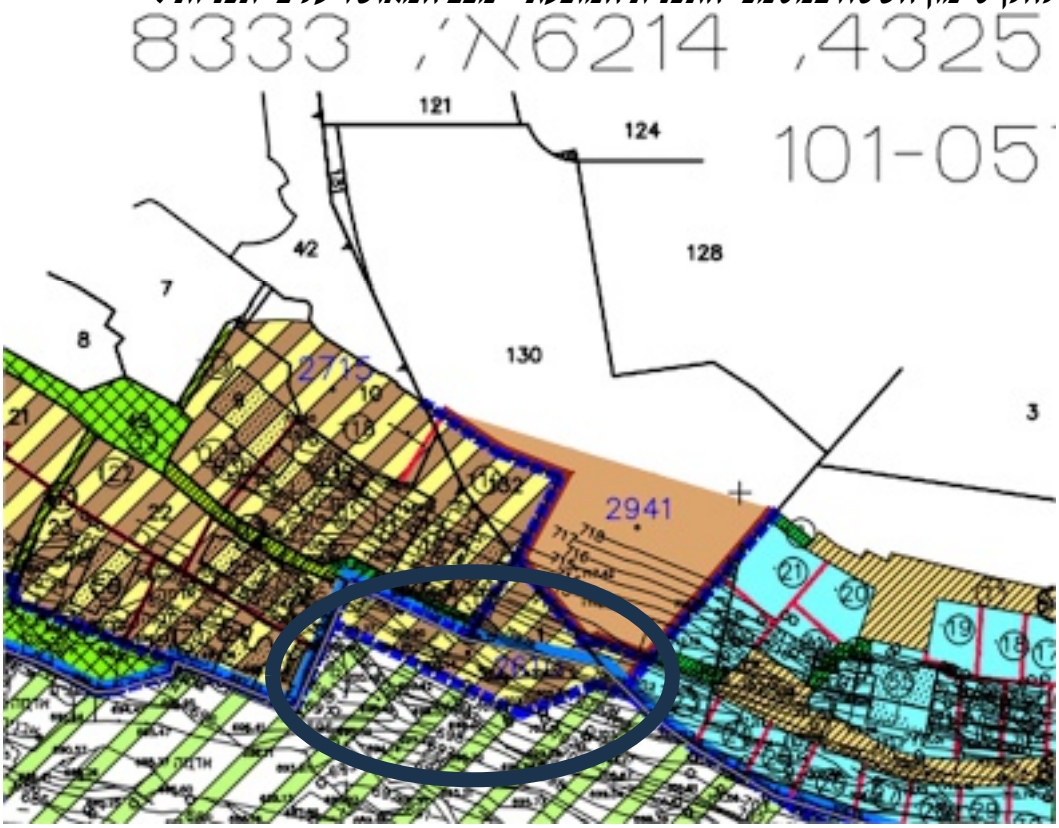
ו. תכנית 2715 אושרה למתן תוקף ב 25.08.1987 ופורסמה בי.פ. 3478. התכנית הינה תכנית מפורטת החלה על שטח של 83 דונם ומאפשרת את הבניה בעין כרם בשכונה א'. התכנית חלה על חלקות 5,6,7 בגוש 30862 ומסמנת אותם לשטח שצ"פ ודרך וגובלת במתחם שבנדון.

תשריט התכנית ואיתור המקרקעין	מקרא התכנית
	

ז. תכנית 2610 אושרה למתן תוקף ב 23.05.1985 ופורסמה בי.פ. 3202. התכנית הינה מתארית ולא ניתן מכוחה להוציא היתרי בניה. התכנית קובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות אשר בהן יוגדרו התנאים הפיזיים והסביבתיים אשר לפיהן ישומר ויפותח הכפר תוך הגדרת נפחי הבניה המותרים.
לפי שומת גוב ארי מדובר על שטח של 625 מ"ר הכלול בחלקה מס' 2 בגוש 30862 והמיועד למגורים – להלן הסימון בשומתו :

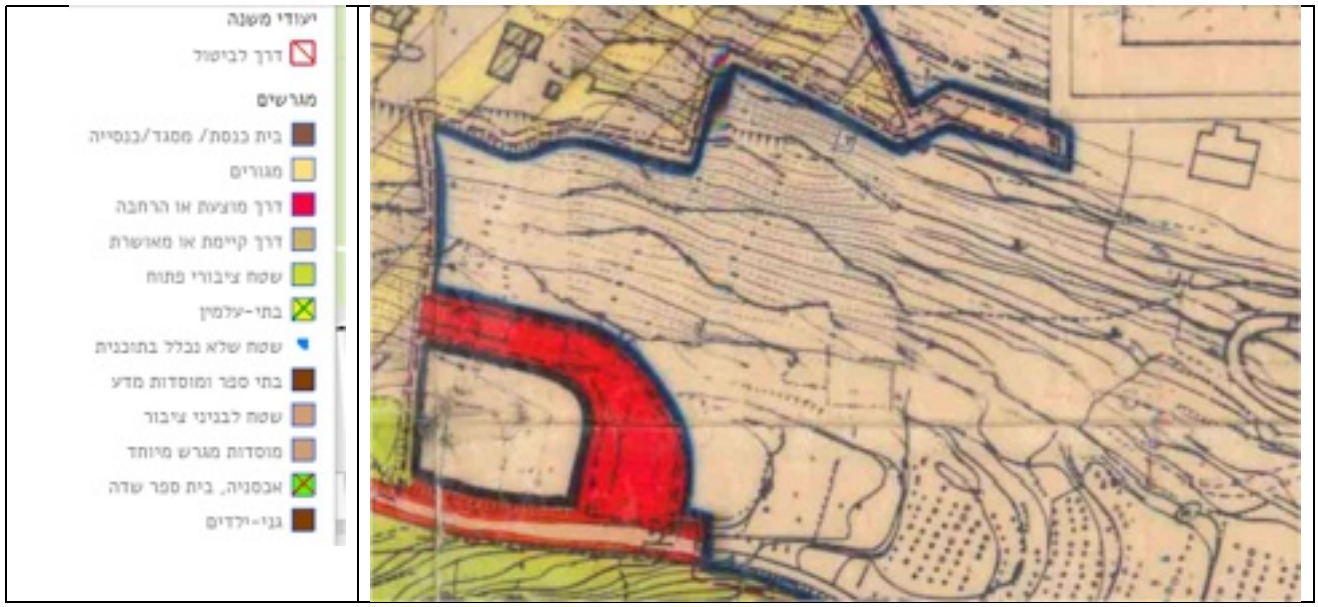
איתור חלק מחלקה 2 בגוש 30862 ע"ג תשריט תכנית 2610

להלן סימון השטח במסמכי התכנית המוצעת - מצב המאושר על פי תכניות :

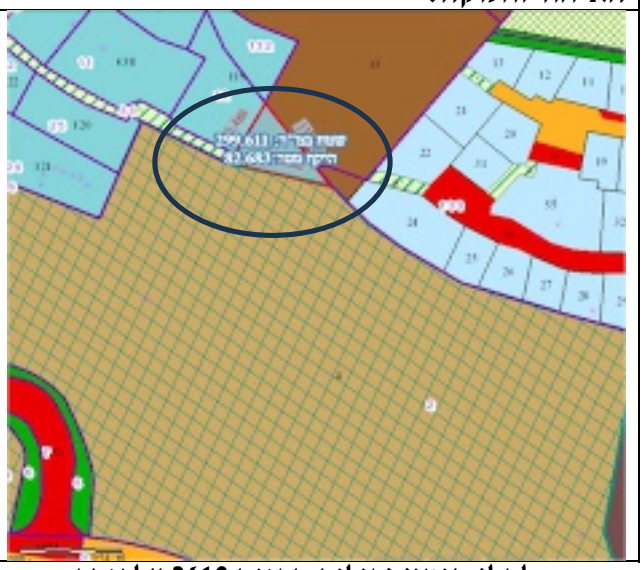


בבדיקה באתר Govmap ובמסמכי תכנית 2610 עולה כי תכנית 2610 אינה חלה בחלקה מס' 2 בגוש 30862. השטח המסומן בשומת גוב ארי מיקומו בתחום חלקה מס' 1 בגוש 30862 – כאשר חלקה 1 אינה כלולה בתוכנית המוצעת.
השטח המסומן אינו כולל קווי בניין ולא ניתן לבנות עליו בית מגורים אך ניתן להשתמש בו כשטח חצר משלימה לבית המגורים במגרש הצמוד לחלקה 1 בגוש 30864 ששטחו 953 מ"ר (המגרש כולל את גוש 30407 חלקה 132 בשטח 369 מ"ר ואת גוש 30841 חלקה 12 בשטח 584 מ"ר) והשטח מהווה שטח עודף שולי שכאמור אינו כלול בתכנית המוצעת – אשר על כן יש לתקן את הטבלאות ולהסיר שטח זה מחלקה מס' 2 בגוש 30862.

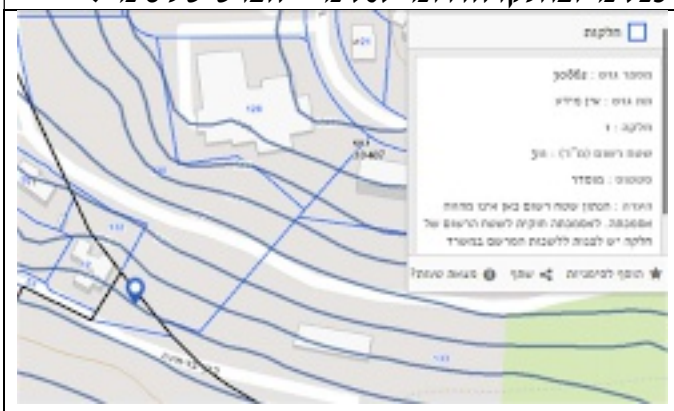
להלן איתור המקרקעין על גבי תשריט תכנית 2610	**מקרא התכנית**



להלן סימון השטח ומדידה גרפית של שטחו– השטח בתחום חלקה 1 בגוש 30862 ואינו כלול בתחום האיחוד וחלוקה:

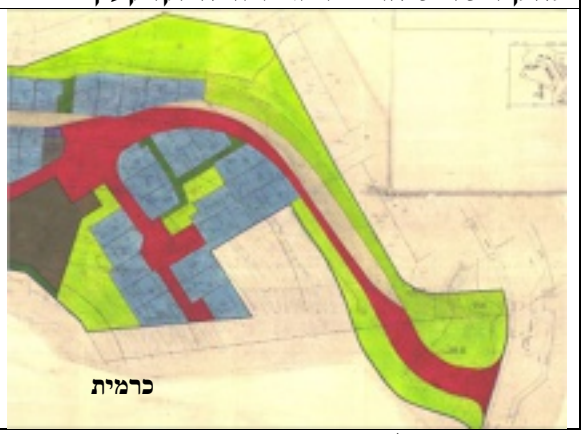


להלן פירוט קווי הגובה בשטח מאתר Govmap – מדובר על שטח מדרוני תלול – הגובה בחלקו הצפוני 715 מ' ובחלקו הדרומי 707 מ' – הפרש של 8 מ' !



להלן סימון גבולות תכנית 2610 על אתר Govmap בחלקה מס' 2 בגוש 30862 :

ח. תכנית 2923 אושרה למתן תוקף ב 10.03.1983 ופורסמה בי.פ. 2901. התכנית חלה בגוש 30407 חלקה 92 וח"ח 2 ו 7 ובגוש 30399 ח"ח 1. התכנית קובעת תנאים מוקדמים להוצאת היתרי בניה כגון אישור תשריט חלוקה, העתק קו ביוב וניקוז, ביצוע דרכים ציבוריות, עבודות ביוב, ניקוז, תאורה, ובינוי של 55 יח"ד.
התכנית מסווגת את חלק מחלקה מס' 2 בגוש 30399 לשצ"פ ודרך.

להלן תשריט התכנית ואיתור המקרקעין	מקרא התכנית
	

ט. תכנית מס' 101-0292870 – תכנית מתאר טבע עירוני ירושלים - המתחם מסומן כאתר טבע עירוני מספר 119 "כרמית" והוגדר ב"סקר תשתיות טבע עירוני בירושלים".
מטרת התכנית הבטחת קיומם, תפקודם, טיפוח ופיתוח של אתרי הטבע העירוניים וסביבתם ומתן ביטוי לערכים ולתפקודים אקולוגיים, נופיים, חברתיים ותרבותיים - כחלק מהסביבה העירונית ולרווחת הציבור.
עקרון ראשי : מוסד תכנון הדן בתכנית העוסקת בשטח המוגדר בתכנית זו כאתר טבע עירוני, יתחשב בתכליות ומאפייני השטח, ביעוד הקרקע, במצאי האקולוגי נופי המאפיינים אותו, תוך הסתכלות תכנונית מרחבית כוללת ומקיפה יותר, לאחר שבחן את ממצאי סקר הטבע העירוני המפורט או סקר הטבע העירוני המקדמי לפי העניין ובהתאם לעקרונות הבאים:

א. שמירת המצאי האקולוגי נופי של האתר לרבות שמירה על המגוון הביולוגי, המערכות האקולוגיות הטבעיות ומאפייני הנוף, הגנה על תפקודם של בתי הגידול המקומיים ומתן ביטוי לערכיהם האקולוגיים, הגאולוגיים, הנופיים והתרבותיים ביחידות הנוף והאקולוגיה השונות .
ב. במידת הצורך, שיקום אקולוגי ושיקום ערכי נוף טבעי ונוף מעשה אדם, תרבות ומורשת, תוך העדפת מינים מקומיים, להדגשת המאפיינים והייחוד הטבעי והנופי .
ג. השימושים והפעולות לאחזקת השטחים, ובכללם פיתוח והנגשת האתר לתושבי העיר יהיו בהתאם לאופי האתר תוך שמירת ערכיו.

הגדרת מדיניות כלל עירונית וההליכים התכנונים הנדרשים לתכנון באתרי טבע.

להלן תשריט מתחם 119 – כרמית – נספח מס' 1 – אתרי טבע עירוני :

י. **סיכום מצב תכנוני מאושר** – בשומת גוב ארי בחלקה 2 בגוש 30862 חושב שטח מגורים לפי תכנית 2610 של 625 מ״ר בפועל שטח זה אינו נכלל בחלקה 2.

גוש	חלקה מוסדרת	משתתף בתכנית בשלמות / ח"ח	שטח משתתף בתכנית במ"ר	יעוד	שטח מצב נכנס לפי יעודי קרקע במ"ר
30397	97	בשלמות	1,194	בניים לצרכי ציבור 4187 א' - ניתן לבנות 600 מ"ר !	1194
30407	133	חלק (חלקה בשלמות בשטח 25,331 מ"ר) במקור חלקה 2 עברה פרצלציה וכיום 133	788	שטח לבנייני ציבור - תכנית 1624	788
30399	1	בשלמות	345	שפ"פ מתאר	68
				מוסד לפי תכנית 903 א'	277
30399	2	חלקה בשלמות 37,568 מ"ר - החלק המשתתף באיחוד וחלוקה 36,031 מ"ר	36031	אזור מגורים 6 - מתאר	358
				מוסד תכנית 903א'	33934
				חקלאי - 903א'	40
				דרך קיימת או מאושרת	1170
				שפ"פ תכנית 1624	24
				תכנית 2923 - שצ"פ ודרך	
30862	2	בשלמות	34695	שפ"פ מתאר	324
				מוסד תכנית 903א'	9054
				חקלאי תכנית 903 א'	25317
30862	3	בשלמות	1598	חקלאי - 903א'	1535
				דרך קיימת או מאושרת	63
30862	5	בשלמות	340	שצ"פ תכנית 2715	340
30862	6	בשלמות	334	שצ"פ תכנית 2715	334
30862	7	בשלמות	997	דרך תכנית 2715	997
31354	1	בשלמות	17118	מוסד תכנית 903א'	2497
				חקלאי	14621

11. **מצב תכנוני מוצע - תכנית 101-0838490 -** הקמת מתחם מגורים, מלונאות, מבני ציבור ופארק.

מטרת התכנית : הקמת מתחם מגורים חדש בדופן המערבית של שכונת קריית יובל, בהיקף של כ- 1,010 יח"ד, ופארק ציבורי כולל ומבנים ומוסדות ציבור, מלונאות אכסון מלונאי, מרכז ספורט, מסחר, שצ"פ, כיכר עירונית, דרך מאושרת ודרך מוצעת.

דברי הסבר לתכנית (רקע) : "התכנית הנדונה מהווה תכנית התחדשות עירונית אשר מקצה, בין היתר, שטח למגורים בצפיפות של כ-1010יח"ד. בנוסף לייעוד מגורים, מוקצים שטחים למסחר, שימושים מעורבים, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית ,שטחים ציבוריים פתוחים אינטנסיביים, שטחים פתוחים אקסטנסיביים, בית מלון בוטיק ובית מלון משולב עם מרכז ספורט. היקף שטח המסחר 5,150 מ"ר. היקף בית המלון כ- 200 חדרים וכ- 60 חדרים במלון בוטיק. הכיכר העירונית הצפונית מחברת את התכנית המוצעת לשכונת אולסוונגר ולשכונות הקיימות של קריית יובל. הרצף התנועתי של הולכי הרגל במרחב הציבורי של התכנית המוצעת באזור הצפון מזרחי, מתבסס על הקמת שתי מערכי מעליות ומדרגות ציבורים. בחלק הדרום מזרחי של התכנית, מעבר ציבורי רחב מאפשר תוך כדי שימור על טראסות קיימות, רצף תנועת הולכי רגל דרך שני מערכי מעליות ומדרגות ציבורים וממשיכה אל הטיילת המסחרית ואל הפארק באופן ישיר. חזית מסחרית לאורך מדרכה רחבה על רחוב אולסוונגר, בקומת הקרקע של מבני המגורים מחזקת את אורבניות הרחוב. השכונה החדשה ממוקמת על דרך פנימית עירונית המשרתת את כלל השימושים בתוכה ומחברת אותה לרחוב כרמית ולהתחדשות עירונית אולסוונגר בשכונת קריית יובל. מלון בוטיק הצפון מערבי משתלב עם המרקם העירוני של הבניה הקיימת הסובבת אותו על גבול שכונת עין כרם עם דופן מוטורית מכביש מוצע צפוני של תכנית התחדשות עירונית אולסוונגר (תכנית מס' 101-0829440) ועם דופן ציבורית דרומית להולכי רגל התוחמת את הפארק. גג המלון ישמש כחזית חמישית ציבורית. סמטת היין מנגישה את מלון הבוטיק הצפון-מערבי כרחוב מקומי שכונתי וכן ממשיכה כטיילת לאורך חזית המסחרית הצופה אל הפארק. על רחוב אולסוונגר מתוכננת כיכר עירונית. גגות מסחר ומשרדי עירייה משמשים להרחבתה, כך שנוצרת רחבה גדולה כהמשך לציר הולכי הרגל מתחנת רק"ל "חיים חביב". הציר ממשיך בעזרת מערכת מעליות ציבוריות ומדרגות עד הפארק. התכנית מתבססת על הבנת החשיבות של שימוש בתחבורה ציבורית בשכונה והתחברות בין מערך התחבורה הציבורית הפנים שכונתי אל המערכת התחבורה הציבורית העירונית אל העיר ירושלים. התכנית מפרישה שטחים חומים נרחבים ומגוונים לטובת בתי ספר ומהווה סוג של פתרון להיקפי הבניה המשמעותיים אשר אושרו/בתהליך אישור בשנים האחרונות בשכונת קרית היובל כמו כן התכנית משמרת את ערכי הטבע של שטח הירוק כפארק שכונתי גדול עם פיתוח אקסטנסיבי בחלקו המערבי. בחלקו המזרחי של הפארק, פיתוח אינטנסיבי יאפשר גני משחקים, מגרשי ספורט ושהייה במרחב הפתוח. הפארק מונגש לתושבי העיר דרך מעליות ציבוריות ומעברים בצפון התכנית ובדרום מזרח לתכנית. החיבור בין המעבר הדרומי אל הכיכר העירונית הצפונית שנעשה דרך המרחב המשותף הפתוח של מגרשי המגורים, מאפשר רצף של תנועה אופקית (צפון-דרום) להולכי רגל. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בשכונה, הותאם למבנה הטופוגרפיה. שטחים ציבוריים פתוחים אלה מהווים צירי קישור להולכי רגל בין מעלה השכונה וחלקה התחתון הנמוך וקשר למבני הציבור שממוקמים לאורך ואדיות אלה. בכל שטח ציבורי פתוח מוקצים שטחים לחלחול מי נגר, שטחים מפולסים לגני משחק לילדים ופינות מוצלות לטובת תושבי השכונה .בהתאם לכך מדובר בתכנית עם פתרונות תחבורה, תנועה, מבני ציבור לטובת ולתועלת הציבור עם הפרשות משמעותיות תוך ניצול משאב הקרקע באופן המיטבי".

עיקרי הוראות התכנית :

1. שינוי מערך ייעודי הקרקע הקיימים.
2. שטח למוסד, אזור חקלאי, שטח לבנייני ציבור, דרך מאושרת ושטח ציבורי פתוח.
3. מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מלונאות אכסון מלונאי, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, שצ"פ, כיכר עירונית, דרך מאושרת ודרך מוצעת.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, והוראות עיצוב אדריכלי למגורים.
5. קביעת היקף שטחי הבניה המירביים.
6. קביעת הוראות עבור מבנים ומוסדות ציבור.
7. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים.
8. קביעת הוראות לחזית מסחרית.
9. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
10. קביעת הליך אישור למתן היתרי בניה.
11. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים לשימור, העתקה ועקירה.
12. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
13. קביעת הוראות לרישום תלת- מימדי.

שטח התכנית המוצעת : 98.170 דונם.

להלן טבלת יעודי הקרקע ותאי שטח בתכנית :

יעוד	תאי שטח
מסחר	601
מבנים ומוסדות ציבור	204 - 201
מלונאות (אכסון מלונאי)	502 ,501
שטח ציבורי פתוח	401 - 403, 421 - 429, 451 - 453
כבר עירונית	701
דרך מאושרת	303 - 301
דרך מוצעת	354 - 351
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	104 - 101

להלן טבלת השטחים :

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	41,010	41.77
אזור מגורים	983	1
דרך קיימת או מאושרת	6,741	6.87
שטח לבנייני ציבור	1,982	2.02
שטח למוסד	45,762	46.62
שטח פרטי פתוח	416	0.42
שטח פתוח ציבורי	1,276	1.30
סה"כ	98,170	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,777.63	5.88
דרך מוצעת	7,555.52	7.69

מועד הפקה: 01/04/2024 11:59 - עמוד 14 מתוך 35 - מוסה תדפיס הראשון: 61

תכנית מס': 101-0838490 - שם התכנית: מתחם כרמית - הקמת מתחם מגורים, מלונאות, מבני ציבור ומסחר, קריית עבל

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
כבר עירונית	1,650.01	1.68
מבנים ומוסדות ציבור	14,427.29	14.68
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	14,342.92	14.60
מלונאות (אכסון מלונאי)	9,241.06	9.40
מסחר	757.89	0.77
שטח ציבורי פתוח	44,519.86	45.30
סה"כ	98,272.18	100

סעיף 4.1.2 הוראות בינוי : הכניסה לחניון תהיה מדרך המוצעת מס' 3 החניון בחלקו יהיה מתחת לחצר המשותפת, מעל הכניסה הקובעת התחתונה (של החזית הפונה לדרך מוצעת מס'3), ובחלקו תת קרקעי מתחת לכניסה הקובעת התחתונה, מתחת למבנה.
לחניה לפי התקן תתווסף חניית אורחים בהיקף של כ 15% ממספר יח"ד. חניית האורחים לא תוצמד ליח"ד ספציפית ותשמש את אורחי כלל יח"ד בתכנית. חניות האורחים יהיו בתחום המגרשים ובתחומי הדרך כחניות ציבוריות.
תמהיל דירות : כ 20% מיחידות הדיור ייקבעו כדירות קטנות. שטח דירה קטנה לא יעלה על 55 מ"ר (שטח עיקרי פלוס ממ"ד .(כ 50% מיחידות הדיור ייקבעו כיחידות בעלות 4 חדרים. כ 30% מיחידות הדיור ייקבעו כיחידות בעלות 5 חדרים ומעלה.
תתאפשר לדיירים גישה הן לרח' אולסוונגר והן לרחוב הפנימי (דרך מס' 3) במפלס התחתון.
בגג החניון יבוצע מרחב משותף פתוח בשטח שלא יפחת מ- 25% משטח גג החניון המקורה. המרחב המשותף הפתוח יהיה לשימוש כלל הדיירים בתא שטח ונגיש מקומות הביניים של כל המבנים בתא שטח. הוא יאפשר שבילי מעבר ואזורי שהות וספסלי ישיבה מוצלים, ויכלול שטחי גינון. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין
גג עליון של הבנין : בנוסף לשימוש מתקנים טכניים, תבוצע יציאה לגג במדרגות או במעלית ולעת מתן היתר בניה יעשה מאמץ לשימוש בגג כגג ירוק/כחול.
יבנה מחסן לכל דירה, בכל בניין, יוקצו מחסנים משותפים למגורים לצורך אחסנת עגלות/אופניים, חומרי ניקוי ואחזקה וכד' במפלס הכניסה או בקומת המחסנים והחניה.

מבני ציבור - יש חובת הקמת שימושים ציבוריים לצרכי חינוך במפלס הרחוב, ישמרו חצרות למבני החינוך. יותר קירוי שטח חצר וכן הצללה בחצרות גן או מעון מתחת לבניין.

השימושים ביעוד הקרקע למגורים, מבנים ומוסדות ציבור ביעוד הקרקע.
להלן פירוט זכויות הבניה במצב היוצא במגרשים 101-104 (שטח חורש נטוע) מוצע בינוי בגובה של 25 קומות ובשטחי בניה כמפורט להלן (מונה תדפיס מיום 14.03.2024, מונה תשריט 44 מיום 14.03.2024, נספח איחוד וחלוקה מיום 12.11.2023)

טבלת זכויות והוראות בניה במצב יוצא - סעיף 5 להוראות התכנית

יעוד	שימוש	מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				סה"כ שטחי בניה	תכסית מגרש (% מגרש)	גובה מגרש	מספר קומות		שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת (מ"ר)
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מקסימום מותר	מוצע	
				שטח עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	101		27,285		6,395		36,632	80	246	76	25 (2)	2,952
	מבנים ומוסדות ציבור			840				840					
	מסחר			690				690					
	חניון						(3) 21,245	(3) 21,245					
	סה"כ		3,257	28,815		6,395	21,245	59,407	80	246	76	25	2,952
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	102		27,380		6,420		36,764	80	247	70	25 (2)	2,964
	מבנים ומוסדות ציבור			790				790					
	מסחר			565				565					
	חניון						(3) 20,748	(3) 20,748					
	סה"כ		3,542	28,735		6,420	20,748	58,867	80	247	70	25	2,964
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	103		27,275		6,150		36,377	80	246	69	25 (2)	2,952
	מבנים ומוסדות ציבור			840				840					
	מסחר			565				565					
	חניון						(3) 20,646	(3) 20,646					
	סה"כ		3,542	28,680		6,150	20,646	58,428	80	246	69	25	2,952
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	104		29,980		7,045		40,277	80	271	68	25 (2)	3,252
	מבנים ומוסדות ציבור			390				390					
	מסחר			565				565					
	חניון						(3) 22,212	(3) 22,212					
	סה"כ		3,986	30,935		7,045	22,212	63,444	80	271	68	25	3,252

להלן פירוט הזכויות בתאי שטח 201-204 :

יעוד	שימוש	מס' אזור	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				סה"כ שטחי בניה	מס' אזור אחוז (%) תפעול	מס'	מס'	מספר קומות		מספר יחידות דיור
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
			גודל מגרש כללי	שרות (מ"ר)	עיקרי (מ"ר)	שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201		8,924	2,231			11,155	80			(2) 4	2	
	חניון, תא שטח תלת מימדי מס' 02					7,320		7,320	100				2	
	מסחר, תא שטח תלת מימדי מס' 01					640	455	1,095	100				1	
	תא שטח תלת מימדי מס' 5					5,000		5,000					3	
	סה"כ		3,486	8,924	2,231	12,960	455	24,570				4		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	202		17,295	4,324			21,619	80			(2) 4	2	
	חניון, תא שטח תלת מימדי מס' 04					5,480		5,480	100				2	
	מסחר, תא שטח תלת מימדי מס' 03					935	815	1,750	100				1	
	סה"כ		6,757	17,295	4,324	6,415	815	28,849				4		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	203		8,847	2,212			11,059	80			4	4	
	חניון					2,854		2,854					4	
	סה"כ		3,457	8,847	2,212	2,854		13,913	80			4		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	204		2,840	710			3,550				6		
	מסחר			140	30			170						
	סה"כ		711	2,980	740			3,720				6		

להלן פירוט זכויות הבניה בתאי שטח 501, 502, 422, 423, 451, 452, 453, 601 :

יעוד	שימוש	מס' תא	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						סה"כ שטחי בניה	מס' אחוז (%)			מספר קומות		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש כללי	עיקרי (מ"ר)	שרות (מ"ר)	עיקרי	שרות							מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת-מתחת לכניסה הקובעת
מסחר ותיירות	מלונאות	501		12,000	3,000	2,000			90	17,000				8 (2)	4	
	מסחר			1,000						1,000						
	ספורט ונופש			4,050	450					4,500						
	חניון						11,863 (3)	11,863 (3)		11,863 (3)						
	סה"כ		4,531	17,050	3,450	2,000	11,863		90	34,363				8	4	
מלונאות - אכסון מלונאי	מלונאות	502		3,360	840	2,000			90	6,200				7 (2)	2	
	חניון						1,360 (3)	1,360 (3)		1,360 (3)						
	סה"כ		4,699	3,360	840	2,000	1,360		90	7,560				7	2	
שצ"פ	שצ"פ	422	8,521	150						150				1		
שצ"פ	תא שטח תלת מימדי מס' 6	423					150			150 (4)						
שצ"פ	שצ"פ	451	1,473	50						50				1		
שצ"פ	שצ"פ	452	1,142	50						50				1		
שצ"פ	תא שטח תלת מימדי מס' 7	452					500			500 (4)					1	
שצ"פ	שצ"פ	453	1,116	100						100				1		
מסחר	מסחר	601	757	355	80					435				2		

- יותר לנייד, לעת היתר בניה, שטח עיקרי ושרות מקומות העל קרקע לקומות התת קרקע ולהיפך, ובלבד ששטחי שירות ישמשו למטרות שטחי שירות.
- תותר תוספת של קומות טכניות במידת הצורך מעבר למספר הקומות המצוין בטבלה למטרות שירות בלבד ובגובה של עד 2.4 מ' נטו. שטחים אלה יתווספו על השטחים המופיעים בטבלה זו תותר תוספת של קומות הטכניות אלה ללא צורך בהליך נוסף, הקלה או פרסום
- תותר הקמת גלריה בשטחי מסחר. שטח הגלריה יתווסף על השטחים המופיעים בטבלה זו והיא לא תיספר במניין הקומות.
- .בתאי שטח מס' 101-104 תותר המרת שטח בנייה ממסחר למגורים עד לשיעור של 10% מסה"כ שטחי הבנייה למגורים
- בתאי שטח מס' 101-104, בשטחים התת קרקעיים יותר שימוש עיקרי לצרכי מועדון דיירים, חדר כושר ובריכת שחייה ולאלו בלבד, בהיקף שלא יעלה על 500 מ"ר כלול בשטחי השירות.
- שטח של המחסן המשותף בכל בנין לא יפחת מ 8 מ"ר, כלול בשטחי שרות. השטח של מחסן לכל דירה לא יעלה על 12 מ"ר נטו ולא יפחת מ 5 מ"ר נטו, כלול בשטחי שרות.
- שטחי שרות של המגורים כוללים 12 מ"ר ממ"ד ליח"ד. ככל ויפחתו מספר יח"ד ו/או יוצא פתרון ממ"ק, ניתן יהיה לנייד שטחיים אלה לשטחים עיקריים.
- שטחי הבניה למרפסות בנוסף לשטח העיקרי המופיעים בטבלה 5 הם שטחי בניה עבור מרפסות מקורות בגובה קומה אחת (כולל מרפסות כלואות בין קירות). מרפסת זיזית ומרפסת מקורה בגובה 2 קומות ומעלה לא תחשב מרפסת מקורה ולא תבוא במנין השטחים. במידה ויידרשו שטחי בנייה עבור מרפסות לא מקורות, שטחים אלו יבואו בנוסף לשטחים עבור מרפסות מקורות ללא צורך בהקלה או הליך תכנוני אחר .לא יותר לנייד שטחי מרפסות לשימוש אחר. מרפסת גג לא תבוא במנין השטחים.
- יותר ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין תאי שטח 201-202 בחזית המסחרית ובחניון ללא שינוי בסה"כ שטחי הבנייה.
- בתא שטח מס' 501, יותר ניוד שטחי בניה משימוש מלונאות לשימוש ספורט ונופש וההפך.

- יותר ניוד שטחי בנייה בין תאי שטח תלת מימדי מס' 01 ו03- ללא שינוי בסה"כ שטחי הבנייה בתאי השטח.
- יותר ניוד שטחי בנייה בין תאי שטח תלת מימדי מס' 02 ו04- ללא שינוי בסה"כ שטחי הבנייה בתאי השטח .
- יותר ניוד שטח שרות בין תאי שטח תלת מימדיים מס' ,5 6 ו7- ללא שינוי בסה"כ שטחי הבנייה בתאי השטח.
- לאחר אישור וביצוע תכנית התחדשות עירונית אולסוונגר (תכנית מס' 101-0829440), ובמידה ולא ממשו זכויות הבנייה בתאי שטח תלת ממדיים מס' 5 ו,6- שטחי השרות בתא שטח תלת מימדי מס' 5 ו6- יתבטלו
- במידה ותעלה דרישה בעת מתן היתר בניה לתוספת חדר שנאים, יהיה ניתן להוסיף שטחי בנייה לפי דרישות חברת חשמל.
- לא תותר המרת שטח שרות לשטח עיקרי. הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת.
- שטחי הבניה מחושבים בהתאם לחוק התכנון והבניה - דהיינו עובי קיר של 25 ס"מ לקירות חוץ, השטח שמעבר לעובי זה יתווסף על המופיע בטבלה.

בהתאם לסעיף 4.2.1 השימושים במתחם המלונאות : אכסון מלונאי, מסחר, מתקני ספורט, בריכה וחנייה.
בינוי : בתא שטח מס' 502 הכניסה לרכבים לחניון תהיה אך ורק מרחוב מוצע של תכנית התחדשות עירונית אולסוונגר (תכנית מס' 101-0829440 - דרך מס' 3) ובמידה ולא תאושר תכנית התחדשות עירונית אולסוונגר הגישה לתא שטח זה עבור רכבים תהיה בחיבור תת קרקעי מתא שטח 201.
החניון יהיה תת-קרקעי.
בתא שטח מס' 501 גג המבנה הנמוך יהיה נגיש כמרפסת ויאפשר גינון נטיעות.
בתא שטח מס' 501 יותר ניוד שטחי בניה משימוש מלונאות לשימוש ספורט ונופש וההפך. במבני המלונאות יוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב. מיקום מתחם החומרים המסוכנים של הבריכה יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור. ובמרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון.
זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי : בתא שטח מס' ,502 השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי על גג מבנה המלון ישמש להרחבת המרחב הציבורי המוצע בפרויקט אולסוונגר (תכנית מס' 101-0829440) על מפלס הגג יבוצע מעבר ציבורי בין הדרך המוצעת בתכנית התחדשות עירונית אולסוונגר למפלס הפארק.

בהתאם לסעיף 4.3 מבנים ומוסדות ציבור : השימושים למבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם: חינוך, תרבות, ומשרדים עירוניים. בסמכות מהנדס העיר לשנות את השימוש הציבורי הקבוע בסעיף זה בתא שטח אחד למשנהו. העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים. חנייה על קרקעית ו/או תת קרקעית. מסחר בחזית המסחרית בתאי שטח מס' ,201 202.
בינוי : יבנה חניון משותף בתאי שטח תלת מימדיים מס' 2 ו.4, יותר מעבר ברכב בחניון משותף עבור מנהרת הגישה לחניון של המלון בתא שטח מס' .502, להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין. לאחר אישור וביצוע תכנית התחדשות עירונית אולסוונגר (תכנית מס' 101-0829440) ובמידה שהמנהרה לא נבנית, תבוטל הוראה זו.
זיקת הנאה : גג הבניין בתא שטח מס' 204 השטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה למעבר רגלי ישמש ככיכר עירונית ויתוכנן כהמשך לכיכר עירונית הסמוכה. חלקו של שטח זה יהיה מגונן ומוצל, ויכלול אזורי שהייה ומנוחה, ספסלי ישיבה וריהוט רחוב.
חניה : בתאי שטח מס' ,201 202 ו204- פתרון לחניה יהיה בחניון המשותף. חניה לרכבים תפעוליים בתאי שטח ,201 ו- 202 לא תותר בחניון התת קרקעי למעט פינוי אשפה, ותמוקם על ציר הרחוב מדרום לתא שטח .202 תחויב אפשרות גישה ממפלס החניה התפעולית למפלס המסחר. פתרון חניה לרכבים תפעוליים בתאי שטח ,204 ו601- ימוקם בחניון של תא שטח 101.
הליכים סטטוטוריים : תותר סטייה של עד 2.5 מ' במפלסי הגובה של תא שטח התלת מימדי (2) Z1,Z ובמיקום גבולות תא השטח התלת מימדי, הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום.
השימוש בתת הקרקע בתא שטח התלת מימד מס' 1 יהיה חזית מסחרית.
השימוש בתת הקרקע בתא שטח התלת מימד מס' 3 יהיה חזית מסחרית
השימושים בתת הקרקע בתא שטח התלת מימד מס' 2 יהיו שטחי שרות עבור תאי השטח מס' 201 ו,202- וחניון עבור תאי שטח מס' ,201 202, 204 ו.601
השימושים בתת הקרקע בתא שטח התלת מימד מס' 4 יהיו שטחי שרות עבור תאי השטח מס' 201 ו,202- וחניון עבור תאי שטח מס' ,201 202, 204 ו601.

השימוש בתת הקרקע יהיה מעבר לחניון של המלון בתא שטח מס' .502 במידה ותאושר תכנית התחדשות עירונית אולסוונגר הגישה למלון תהיה דרך הכביש המוצע בתוכנית (תכנית מס' 101-0829440) והזכויות בתא שטח התלת מימדי למעבר תת קרקעי יבוטלו.
שטחים אלה ירשמו על שם בעלי הזכויות במגרשי התלת מימדיים לפי נספח מס' 10 חוות דעת שמאות (טבלאות איזון והקצאה), במסגרת תצ"ר

בהתאם לסעיף 4.4 מסחר: פתרון לחניה יהיה בחניון משותף בתאי שטח מס' תלת מימדיים מס' 3 ו4.

בהתאם לסעיף 4.5 שטח ציבורי פתוח : השימושים שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח, מבנה מעלית ומדרגות בתאי שטח מס' 453-451, דרך זמנית.
בינוי : סימון מהתשריט: מנהרה/מעבר תחתי, השטח המסומן בתשריט כמנהרה/מעבר תחתית בתאי שטח מס' 423 ו452 ישמש מנהרת גישה לחניון של המלון בתא שטח מס' 502. לאחר אישור וביצוע תכנית התחדשות עירונית אולסוונגר (תכנית מס' 101-0829440) ובמידה שהמנהרה לא נבנית, השימוש יחזור להיות שצ"פ בלבד.
זיקת הנאה / סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב : השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר ברכב בתא שטח מס' 451 ישמש דרך זמנית עד לביצוע חיבור לכביש המתוכנן בתכנית התחדשות עירונית אולסוונגר. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר ברכב בתא שטח מס' 423 ישמש דרך גישה לרכב חרום וכבאות עבור המלון בתא שטח מס' .502. לאחר אישור וביצוע תכנית התחדשות עירונית אולסוונגר (תכנית מס' 101-0829440) השימוש בשטחים אלה יחזור להיות שצ"פ בלבד.
הליכים סטטוטוריים : תותר סטייה של עד 2.5 מ' במפלסי הגובה של תא שטח התלת מימדי (2) Z1,Z ובמיקום גבולות תא השטח התלת מימדי, הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע. תא שטח התלת- ממדי מס' 6 יהיה כמפורט בנספח התלת-ממדי המחייב .השימוש בתת הקרקע יהיה מעבר לחניון של המלון בתא שטח מס' 502. במידה ותאושר תכנית התחדשות עירונית אולסוונגר הגישה למלון תהיה דרך הכביש המוצע בתוכנית (תכנית מס' 101-0829440) והזכויות בתא שטח התלת מימדי למעבר תת קרקעי יבוטלו. תא שטח התלת- ממדי מס' 7 יהיה כמפורט בנספח התלת-ממדי המחייב .השימוש בתת הקרקע יהיה מעבר לחניון של המלון בתא שטח מס' 502. במידה ותאושר תכנית התחדשות עירונית אולסוונגר הגישה למלון תהיה דרך הכביש המוצע בתוכנית (תכנית מס' 101-0829440) והזכויות בתא שטח התלת מימדי למעבר תת קרקעי יבוטלו. שטחים אלה ירשמו על שם בעלי הזכויות במגרשי התלת מימדיים לפי נספח מס' ,10 חוות דעת שמאות, במסגרת תמ"ר.

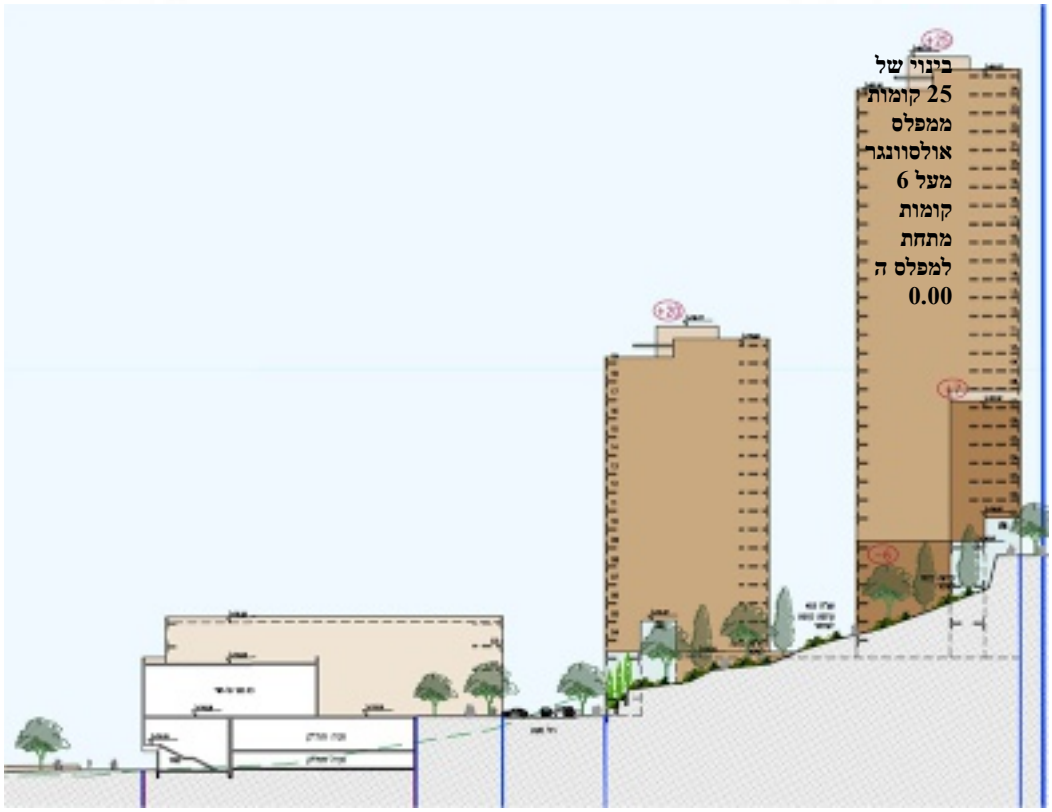
איחוד וחלוקה : התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

להלן תשריט המגרשים במצב המוצע בתכנית מס' 101-0838490 :

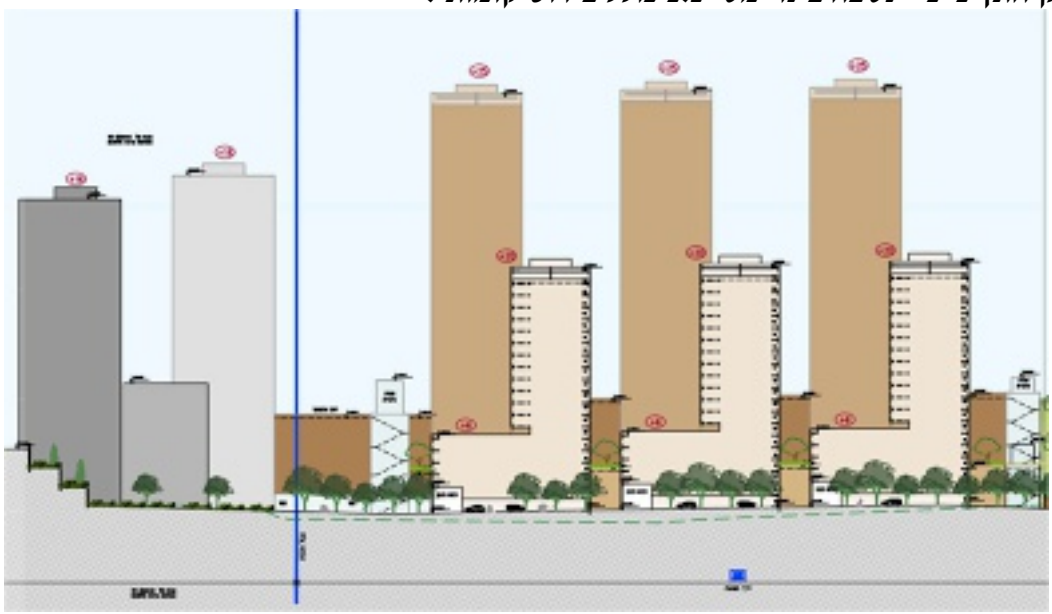
:

להלן נספח בינוי מס׳ 1 לתכנית מס׳ 101-0838490 – כולל מספרי קומות בכל בניין (מעל כניסה קובעת) :

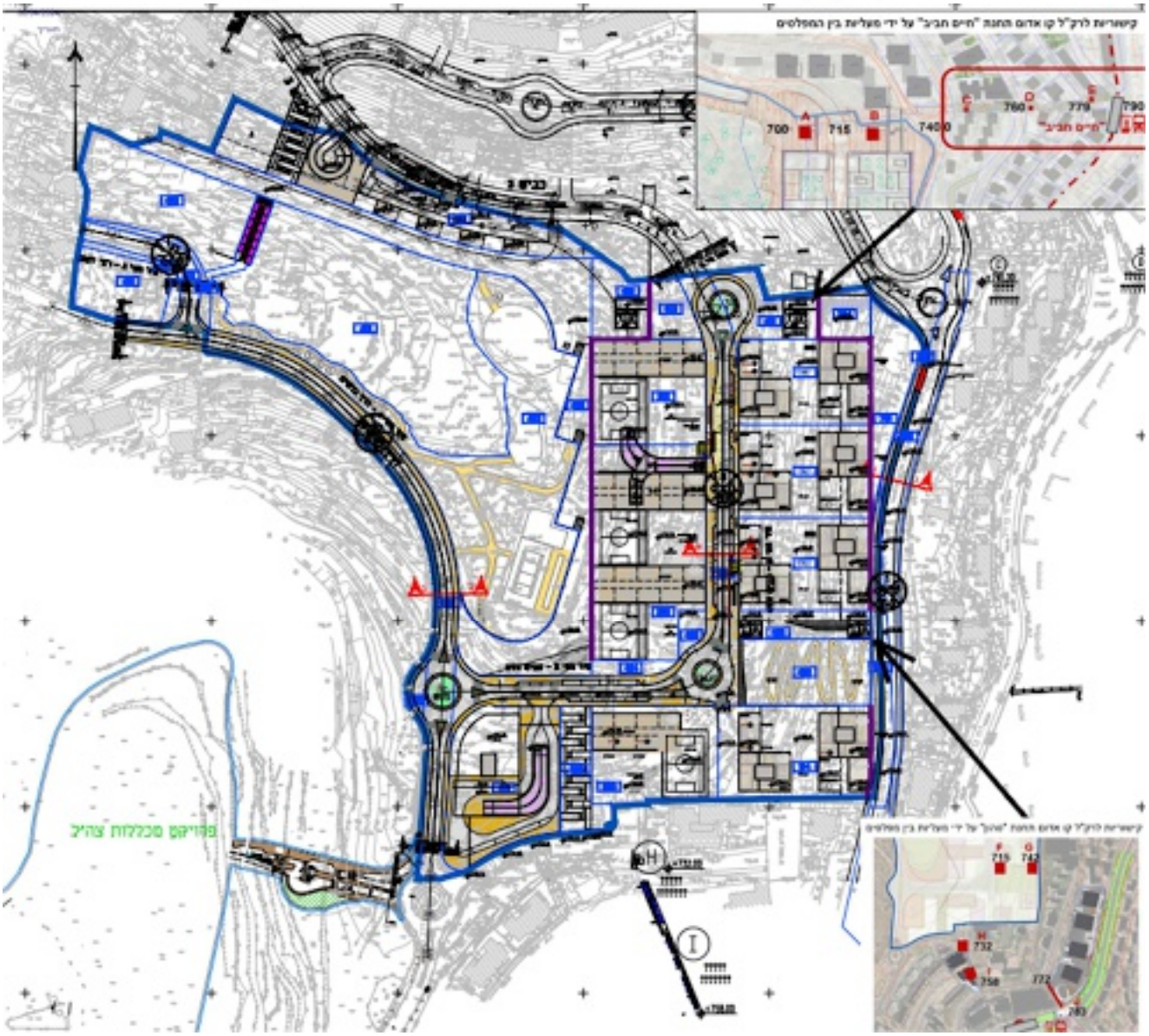
להלן חתך 1-1 – נספח בינוי מס׳ 1.2 בתכנית מס׳ 101-0838490 :



להלן חתך 1-1 – נספח בינוי מס' 1.2 כולל פירוט קומות :



להלן נספח תנועה של תכנית מס' 101-0838490 :


פרויקט מכללת צהיל

12. הוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 – סימן ז' חלוקה - סעיף 122 חלוקה שלא בהסכמה:

"חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים;

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את ההפרש;

(4) מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יחליט אם ובאיזו מידה אפשר לשמור על היחסיות בשווי המגרש החדש שהוקצה, או על קרבת מקומו למגרש הקודם, אולם רשאי מוסד התכנון לקבוע כי החלטה בדבר זכויות בעלי המגרשים הכלולים בתכנית שהוכנה לפי סימן זה, תועבר לבורר שהסכימו עליו בעלי המגרש והועדה המקומית; לא הסכימו בעלי המגרש והועדה המקומית על בורר מוסכם, ימנה אותו יושב ראש ועדת הערר בהתייעצות עם יושב ראש הועדה המחוזית; הבורר שמונה, בין בהסכמה ובין שלא בהסכמה, יקבע את שכרו ואת החייבים בתשלומו; הוא ינמק את החלטתו לגבי הזכאות כאמור אם דרש זאת מוסד התכנון או אחד הצדדים; על הבוררות יחולו הוראות חוק הבוררות, תשכ"ח–1968, בכפוף להוראות סעיף זה;

(5) שום דבר בסעיף זה לא יתפרש כאילו מותר בתכנית לחלוקה חדשה לסטות מהוראות תכנית מיתאר המחייבת במקום."

13. הוראות תקן 15 – של הוועדה לתקינה שמאית – פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, אפריל 2008 :

מדינת ישראל
משרד המשפטים

מועצת שמאי המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית

6. הוראות לשמאי אשר משתתף בצוות התכנון של תכנית איחוד וחלוקה מחדש

בתכניות איחוד וחלוקה מחדש שבתכנון משתתף שמאי מקרקעין, יפעל ויסייע השמאי בקביעת הוראות המאפשרות הקצאה ואיזון יעילים כדלקמן:

6.1 חלוקה למתחמי איחוד וחלוקה

בתכניות שבשטח אזורים המתאפיינים ברמות שווי שונות, יפעל השמאי להגדרתם של מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים בעלי ערכי קרקע דומים במצב נכנס.

6.2 הפרדת מתחמים בנויים ושאינם בנויים בתחום האיחוד והחלוקה

בתכנית איחוד וחלוקה מחדש שבהן חלקות בנויות וחלקות שאינן בנויות אשר בהן תרומת המחוברים עלולה לגרום לעוות בהקצאות, יפעל השמאי ככל האפשר לקבוע מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים לחלקות הבנויות ולחלקות שאינן בנויות.

6.3 הוראות בתקנון התכנית אשר מייחדות זכויות לחלקות בנויות

השמאי יסייע בקביעת הוראות בתכנית שיאפשרו פתרון לקיומם של מבנים בחלקות שבמתחם או של מטלות מיוחדות החלות על החלקות שבמתחם, וזאת באופן שיאפשר לערוך את טבלת ההקצאה והאיזון בהתעלם מקיומם של מבנים או מטלות אלה.

8. הוראות מקצועיות לשומת שווי הזכויות לצורך ביצוע האיזון

8.1 אבחנה בין שווים של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים במצב הנכנס

במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מבנים, תתבצע אבחנה במצב הנכנס בין שוויין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים[1] לשווי.

שוויין של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס ישתתף בהקצאה היחסית של השווי במצב היוצא ואילו בגין תרומת המבנים לשווי במצב נכנס יוקט זכויות ששוויין זהה לתרומתם (בגין מרכיב התרומה של המבנים לא תתבצע הקצאה יחסית אלא הקצאה מוחלטת והיא לא תשתתף בשיעור ההשבחה הכללית שנוצרה אגב התכנון החדש במתחם האיחוד והחלוקה). (ראה דוגמא והרחבה בסעיף 5 לדברי החשבון)

8.2 שווין של המגרשים הבנויים במצב יוצא

תחשיב שווי המגרשים הבנויים במצב יוצא יכלול מבנים (ככל שאלה תורמים לשווי המגרשים במצב חדש).

8.3 שווי זכויותיהם של בעלי הזכויות במצב נכנס

שווי זכויותיו של כל בעל זכויות רשום יחושב כשווי שוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון וכנקי מזכות בלתי רשומה או מהתחייבות לצד ג' (לדוגמא: לא יובא בחשבון בקביעת שווי בעלים דבר קיומו של חוכר בנכס שבבעלותו אם חכירה זו לא נרשמה במרשם, דייר מוגן או בעל זכויות אחר על חלקו של אותו הבעלים).

אם הסכימו לכך כל בעלי הזכויות הנוגעים בדבר בחלקה מסויימת, יוכל שמאי להקצות זכויות גם למי שאינו בעלים או חוכר לדורות במצב הנכנס ובלבד שהחלקה אינה מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד מקרקעי ישראל ואינה בבעלות הרשות המקומית. בחלקות שבהן הוקצו זכויות לבעלי זכויות אחרים כאמור, לא יעלה שווי ההקצאה של כל בעלי הזכויות בחלקה על שווי ההקצאה אילו חושבה לבעלי החלקה בשלמות כריקה ופנויה מכל בכל זכות.

מדינת ישראל
משרד המשפטים
מועצת שמאי המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית

8.6 מגרשים המיועדים לצרכי ציבור

מגרשים שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא (ראה טבלה לדוגמה בדברי החשבון).

ואולם, אם הייתה ההפרשה לצרכי ציבור, המיועדת לרישום על שם הרשות המקומית או המזמנה במצב היוצא נמוכה משטחם של המגרשים המיועדים לצרכי ציבור במצב הנכנס, ישתתף באיזון החלק העודף.

החלק העודף יירשם בטבלת ההקצאה והאיזון בשורה אחת ששוויה במצב הנכנס הוא מכפלה של שטח העודף בשווי מ"ר ממוצע לצרכי ציבור שבתכנית[2]. אין בהוראות פסקה זו כדי לגרוע מהוראות הדין החלות על מקרקעין מסוג מתרוכה, כאמור בסעיף 154 לחוק המקרקעין.

ביצוע הקצאה במתחמים שבהם בנויים מבנים

בתכניות איחוד וחלוקה שבצוות התכנון משותף שמאי מקרקעין, יסייע השמאי בקביעת מתחמי איחוד וחלוקה שבהם רמת המחירים דומה וכמו כן יסייע בהוצאת מבנים ששווים עלול להביא לעוות בהקצאה (אם בדרך של הוצאת המבנים מתחום האיחוד והחלוקה או על ידי הוצאה מחוץ לתחום התכנית).

אם לא התאפשרה הוצאת המבנים מחוץ למתחם האיחוד והחלוקה, יסייע השמאי לקביעת הוראות בתקנון התכנית אשר תקבע בגין תרומת המבנים לשווי במצב הנכנס וזכויות בנפרד.

במתחמים שבהם מצויים מבנים שלא התאפשרה הוצאתם, יבוצע תחשיב האיזון כדלקמן:

א. יישום השמאי את שווי הזכויות בחלקות כבלתי בנויות.

ב. יישום השמאי את תרומת המבנים לשווי החלקות (ככל שקיימת).

ג. תסוכם התרומה של כל המבנים במתחם האיחוד והחלוקה.

ד. תוטחת התרומה הכללית של המבנים מהשווי הכולל של המתחם במצב היוצא.

ה. יתרת השווי היוצא לאחר ההפחתה תוקצה לבעלי הזכויות באופן יחסי על פי שווים יחסי של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס.

ו. להקצאה היחסית של כל בעל זכות "שנכנס" עם מבנה, יוקצו זכויות נוספות ששווין זהה לתרומת המבנה לשווי החלקה במצב הנכנס.

דוגמה א' - מבנים אשר תורמים לשווי במצב הנכנס:

מצב נכנס (מגורים א') | מצב יוצא (קרקע למרכז מסחרי עם מבנים להריסה)

חלקות 33,34,35 הן חלקות שייעודן "מגורים א'" ומשותפות בתכנית איחוד וחלוקה, כאשר על חלקה 35 בנויים שני בתי מגורים (ראה תשריט).

שווי החלקות במצב נכנס:

שווי השוק של חלקה 33 – 1,000,000 ₪

שווי השוק של חלקה 34 – 1,000,000 ₪

שווי השוק של חלקה 35 – 2,000,000 ₪ (המבנים תורמים 1,000,000 ₪ לשווי החלקה במצב נכנס).

סה"כ שווי במצב נכנס - 4,000,000 ₪ (1,000,000 ₪ מהם תרומת המבנים).

אם השווי במצב היוצא לשלושת החלקות יחד בייעודן כקרקע למרכז מסחרי הוא 10,000,000 ₪ כאשר המבנים אינם תורמים לשווי (השימוש המיטבי יהיה הריסתם ומימוש הזכויות המוקטות בקרקע במקומם) יבוצע תחשיב ההקצאה כך:

שווי במצב יוצא בניכוי תרומת המחוברים במצב נכנס 9,000,000 ₪ = 1,000,000 ₪ - 10,000,000 ₪

סה"כ החלק היחסי לכל אחד מבעלי הזכויות במצב נכנס ללא מבנים הוא 1/3 ולכן ההקצאה היחסית בערכים כספיים לכל אחד תהיה - 3,000,000 ₪ ולבעלים של חלקה 35 יוקצו זכויות בנוסף בגין המבנים בסך - 1,000,000 ₪.

שווי ההקצאה תהיה לפיכך:

לבעלים של חלקה 33 – 3,000,000 ₪

לבעלים של חלקה 34 – 3,000,000 ₪

לבעלים של חלקה 35 – 4,000,000 ₪

סה"כ שווי במצב יוצא- 10,000,000 ₪

לסיכום : עבור הקרקע תוקצה תמורה יחסית ובנוסף יוקצו זכויות השוות לגובה התרומה של המבנים.

14. התייחסות הח"מ למקדמי השווי בשומת גוב ארי:

א. **מקדם שפ"פ** – חושב ע"י שמאי היזם לפי מקדם 0.4 ממגורים.
הערכת שטח השפ"פ כשטח לתכנון עתידי עם פוטנציאל תכנוני במקדם 0.4 מגלמת פוטנציאל ואינה תואמת את ערכי קרקע בירושלים. **<u>יש לקבוע שווי לפי הייעוד הקיים בנטרול פוטנציאל.</u>**
בהתאם לקווים המנחים של משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין מ 1965 – לגבי בעיות מיוחדות בשומת מקרקעין – השווי של שטח פרטי פתוח לצורך פעולות מיסוי לא יעלה על המקסימום של 35% משווי קרקע זו אילו סווגה למגורים".

שטח פרטי פתוח לפי קטגוריה א' לעיל

הגישה לשומת שטחים פרטיים פתוחים זהה בדרך כלל עם הגישה לשומת שלושת הסוגים של שמורות טבע. אולם מאחר ושטחים פרטיים פתוחים סווגו לעתים בתור כאלה מסיבת היותם בבעלות מוסדות כגון: מנזרים, בתי-ספר, בתי יתומים וכיוצא באלה, כשהם נועדו ו/או משמשים לצרכיהם, וההתפתחות העירונית מצביעה על אפשרות מעשית שרשויות התכנון יחירו בנייה על שטחים אלה, אף אם בתנאים מיוחדים, הרי שיש לבוא בקשר עם הרשויות ולשקול ולדון בכל מקרה לגופו.

השווי של שטח פרטי פתוח נקבע כמו בשמורות טבע, ולצורך פעולות עיסקיות אף יתכן שינוי בין שוויים כשמורות טבע לבין שווי הקרקע לבניני ציבור, אך לצורך פעולות מיסוי לא יעלה השווי על המקסימום של 35% משווי קרקע זו אילו סווגה למגורים או תעשיה.

מקדם שטח השפ"פ ללא פוטנציאל חושב לפי מקדם 0.35 ממגורים.

ב. **מקדם שצ"פ** – חושב ע"י שמאי היזם לפי מקדם 0.3 ממגורים (עמוד 57 לחוות דעתו).
בהתאם לקווים המנחים של משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין מ 1965 – לגבי בעיות מיוחדות בשומת מקרקעין – השווי של שטח ציבורי פתוח לצורך פעילות עסקית הינו בטווח של 15%-25% משווי קרקע זו אילו סווגה למגורים.
לפיכך, מקדם השווי השצ"פ הינו 0.2.

ג. **מקדם שטח חקלאי** – חושב ע"י שמאי היזם לפי 0.4 ממגורים.
להבנתי המקצועית השטח החקלאי אינו זהה לשפ"פ, קיימת הפרדה ברורה בין ייעודי הקרקע והאפשרויות גם העתידיות. שמאי היזם לא לקח בחשבון כי השטח נכלל בתכנית מס' 101-0292870 – " תכנית מתאר טבע עירוני ירושלים" וסומן כאתר טבע עירוני מספר 119 "כרמית". בנוסף השטח אינו מעובד, אינו מגודר ומהווה שטח חורש טבעי בעל ערכיות גבוהה.
לפיכך, המקדם המקסימלי לשווי השטח החקלאי משווי קרקע למגורים הינו 0.2.

ד. **מקדם דרך** – חושב ע"י שמאי היזם לפי 0.1 ממגורים.
בהתאם למחקר דלפי שנערך ע"י לשכת השמאים ב 2020 – סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר – עולה כי : "בהנחה ששווי מר"מ קרקע ממוצע בסביבה הוא 100% - המקדם באחוזים למ"ר קרקע בייעוד דרך הינו בטווח של 10-15%".
בפרקטיקה השמאים ובהתאם להכרעות שווי דרך הינו 0.1 משווי קרקע למגורים.

ה. **מקדם בנייני ציבור** – חושב ע"י שמאי היזם בחלקה מס' 97 בגוש 30397 לפי מקדם אקוו' של 0.72.
בהתאם למחקר דלפי שנערך ע"י לשכת השמאים ב 2020 – סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר – עולה כי : "בהנחה ששווי מר"מ בבניה רוויה בסביבה הוא 1 – שווי מר"מ ביעוד לשב"צ הינו בטווח של 65% עד 80%".
בחלקה שבנדון קיימת תב"ע מאושרת לבניה המאפשרת בינוי זמין של 600 מ"ר.
לפיכך, מקדם 0.72 משווי קרקע למגורים הינו סביר.

ו. **מקדם מוסד** – חושב ע"י שמאי היזם "בהתחשב במאפייני הנכס הנדון והביקוש הקיים למוסדות סביר מקדם שווי למוסד של 0.72 המבטא בגישה זהירה מקדם 0.8 בגין מגבלת סחירות ומקדם 0.9 בגין אינטנסיביות שימוש, בהתאם לקווים המנחים".
בהתאם למחקר דלפי שנערך ע"י לשכת השמאים ב 2020 – סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר – עולה כי : "בהנחה ששווי מר"מ בבניה רוויה בסביבה הוא 1 – שווי מר"מ ביעוד לשב"צ הינו בטווח של 65% עד 80%".
לעמדת הח"מ בשטח המיועד למוסד (מוסד ילדים מרכז "משען") לפי תכנית מס' 903 א' חלה מגבלה כאשר לפי הוראות תקנון התכנית **"לא תורשה כל בניה על שטח זה, אלא לפי תכניות בנין מגורים ובאשור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית".**
שיעור ההפחתה לאור מגבלה זו הינו של 30% לפחות.
ולפיכך, המקדם הראוי לקרקע שאינה זמינה כמוסד הינו 0.8*0.9*0.7 = 0.504 משווי קרקע למגורים.

ז. שמאי היזם כלל את שטח המוסד "בתוך הקו" ולפיכך יש לכלול בתוך הקו את יתרת שטחי מבנה הציבור למעט הדרכים.

<u>לפיכך, יש לתקן את טבלאות השטח האקו' והיחסי.</u>

15. התייחסות הח"מ לערכי השווי במצב החדש בשומת גוב ארי :

א. **ערכי השווי למגורים :** שמאי היזם חישב את השווי למגורים לפי 7,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה דירתי מגלם שטחי שירות, המבטא שווי ממוצע בסיסי של 8,600 ₪ מתואם לנכס הנדון במקדמי ההפחתה הבאים: הפחתה של 10% בגין גודל פרויקט, מורכבות ותנאים בתכנית בניית בי"ס, ותכנון פיתוח שצ"פ כתנאי להיתר, הפחתה של 5% לאור צמידות המגורים למגרשים בייעוד מבני ציבור בהיקף בניה גדול מאוד, ובניכוי עלות פיתוח עודפת של 400 ₪ למ"ר לאור טופוגרפיה משופעת, קשיי נגישות, ועלויות פיתוח פנים מגרש גבוהות.
פירוט נתוני השווי בשומת היזם כוללים ערכי מכירה גם ממתחמים מרוחקים באופן שמשפיע על ערכי השווי ולא משקף להבנתי את ערכי השווי במתחם :
- בוליביה 14, סביוני קריית יובל של אפריקה ישראל – מתחם אשר מאפייניו ומיקומו נחותים בכ 20% מהמתחם שבנדון כאשר ערכי השווי בו עומדים על 28,509 ₪ למ"ר בנוי "על הנייר".
- מתחם חברת קרסו ב"גינות היובל" ברח' שטרן אברהם 42-34, מתחם אשר מאפייניו ומיקומו נחותים בכ 20%-22% מהמתחם כאשר ממוצע ערכי השווי הינו כ- 27,000 ₪ וגם כאן קיים הבדל מהותי בין המתחמים מבחינת אופי שכונה, נוף ומאפיינים.
- בוליביה 1, פרויקט פינוי בינוי של יהודה רחמים – מתחם אשר מאפייניו ומיקומו מרוחקים ונחותים בכ 20% מהמתחם שבנדון כאשר ערכי השווי בו עומדים על 29,338 ₪ למ"ר בנוי "על הנייר".
- מתחם הנורית, מכרז רמ"י מס' 396/2021 מיום 26.12.2022 הינו מתחם אשר מאפייניו ומיקומו מרוחקים ונחותים בכ 20%-25% מהמתחם וכאשר שמאי היזם לא חישב עליית ערך עד למועד הקובע.
- שומה מכרעת בגוש 30397/106 למועד 25.08.2021 בה נקבע שווי מ"ר מבונה במתחם הנרייטה סולד על 9,520 ₪ כאשר שמאי היזם לא חישב עליית ערך ממועד זה ולא נתן מקדמי התאמה.

ב. להלן ריכוז נתוני השווי בבדיקה שנערכה ע"י הח"מ בפרויקטים חדשים סמוכים יחסית :

במתחם רחוב טהון "שדרות היובל" - נבנה מתחם בן 7 מגדלי מגורים, ו- 6 בנייני בוטיק ע"י חברת קדמת היובל בע"מ. המתחם בשלבי בניה וכולל שלושה שלבים ונחות ביחס לנוף הנשקף מהמתחם שבנדון. נכון למועד הקובע הסתיימה הבניה במתחם א' של שני מגדלים בני 20 קומות ברחוב טהון 13, כאשר מגדלים אלו פונים לנוף לכיוון דרום מזרח.

נכון למועד הקובע שלב ב' ושלב ג' נמצאים בתחילת עבודות פיתוח ובניה. מחיר המכירה המבוקשים עומדים לדירות "על הנייר" על החל מ 2.75 מ' ₪ לדירת 3 חדרים, ומהווים 34,000 ₪ למ"ר בנוי. דירות 4 חדרים על הנייר החל מ 3.1 מ' ₪.

בשלב ב' – הנמצא בשלב שלד נמכרו לפי נתוני מס שבח הדירות הבאות :

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	מחיר למ"ר
030398-0127-060-00	12/03/2024	2,245,652	1	טהון 15 דירה 60	2022	63	2.5	13	₪35,645
030398-0127-099-00	19/02/2024	2,919,203	1	טהון 15 דירה 99	2022	94	4	9	₪31,055
030398-0127-109-00	14/02/2024	3,007,000	1	טהון 15 דירה 109	2022	94	4	11	₪31,989
030398-0127-014-00	14/02/2024	3,367,000	1	טהון 15 דירה 14	2022	94	5	4	₪35,819
030398-0127-057-00	04/02/2024	2,958,963	1	טהון 15, דירה 57	2022	84	4	13	₪35,226
030398-0127-176-00	22/01/2024	2,897,500	1	טהון 15, דירה 176	2022	85	4	3	₪34,088
030398-0127-101-00	14/01/2024	2,786,000	1	דירה 101	2022	83	4	9	₪33,566
030398-0127-115-00	11/01/2024	2,229,000	1	דירה 115	2022	62	3	12	₪35,952
030398-0127-140-00	31/12/2023	2,201,000	1	דירה	2022	62	3	12	₪35,500
030398-0127-205-00	17/12/2023	2,660,000	1	דירה 205	2022	84	3.5	2	₪31,667
030398-0127-120-00	13/12/2023	2,152,886	1	דירה 120	2022	62	3	13	₪34,724
030398-0127-137-00	10/12/2023	2,799,439	1	דירה 137	2023	82	3	16	₪34,140
030398-0127-125-00	23/11/2023	2,264,530	1	דירה 125	2022	62	3	14	₪36,525
								מחיר ממוצע למ"ר	₪34,300

בשלב ג' הממוקם בפינת הרחובות הנטקה וטהון, בגוש 30398 חלקה 156, נמכרו לפי נתוני מס שבח "על הנייר" הדירות הבאות :

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	מחיר למ"ר
030398-0156-056-00	15/04/2024	4,403,282	1	טהון 3 דירה 56	2023	148	5	18	₪29,752
030398-0156-131-00	14/04/2024	3,224,000	1	טהון 5 דירה 131	2023	97	4	4	₪33,237
030398-0156-145-00	11/04/2024	3,466,972	1	טהון 6 דירה 145	2023	98	4	4	₪35,377
030398-0156-033-00	04/04/2024	3,328,750	1	טהון 1 דירה 33	2023	94	4	11	₪35,412
030398-0156-090-00	04/04/2024	3,317,966	1	טהון 3 דירה 92	2023	94	4	2	₪35,298
030398-0156-049-00	31/03/2024	4,583,168	1	טהון 1 דירה 49	2023	159	5	16	₪28,825
030398-0156-128-00	31/03/2024	3,198,000	1	טהון 1 דירה 128	2023	97	4	3	₪32,969
030398-0156-146-00	26/03/2024	3,942,196	1	טהון 1 דירה 148	2023	123	5	5	₪32,050
030398-0156-147-00	26/03/2024	3,325,322	1	טהון 1 דירה 147	2023	98	4	5	₪33,932
030398-0156-148-00	22/03/2024	3,965,842	1	ירושלים	2023	123	5	6	₪32,243
030398-0156-109-00	17/03/2024	3,285,520	1	טהון 3 דירה 109	2023	85	3	3	₪38,653
030398-0156-013-00	17/03/2024	3,111,126	1	טהון 1 דירה 13	2023	94	4	6	₪33,097
030398-0156-015-00	13/03/2024	3,564,202	1	טהון 3 דירה 1	2023	97	4	6	₪36,744
030398-0156-025-00	13/03/2024	3,303,922	1	טהון 1 דירה 25	2023	94	4	9	₪35,148
030398-0156-091-00	13/03/2024	2,998,352	1	טהון 3 דירה 91	2023	81	3	3	₪37,017
030398-0156-059-00	13/03/2024	6,258,868	1	טהון 1 דירה 59	2023	173	5	19	₪36,178
030398-0156-005-00	13/03/2024	3,241,854	1	טהון 1 דירה 5	2023	94	4	4	₪34,488
030398-0156-029-00	12/03/2024	3,158,416	1	טהון 1 דירה 29	2023	94	4	10	₪33,600
030398-0156-127-00	12/03/2024	3,040,000	1	טהון 3 דירה 127	2023	82	3	3	₪37,073
030398-0156-019-00	06/03/2024	3,234,990	1	טהון 1 דירה 19	2023	97	4	7	₪33,350
030398-0156-008-00	06/03/2024	3,521,198	1	טהון 1 דירה 8	2023	117	5	4	₪30,096
030398-0156-098-00	06/03/2024	3,442,842	1	טהון 4 דירה 98	2023	97	4	5	₪35,493
030398-0156-095-00	14/02/2024	3,255,252	1	טהון 3	2023	97	4	4	₪33,559
030398-0156-016-00	31/01/2024	3,544,842	1	ירושלים	2023	117	5	16	₪30,298
030398-0156-045-00	31/01/2024	3,677,248	1	דירה 45	2023	119	5	14	₪30,901
030398-0156-057-00	31/01/2024	4,648,468	1	דירה 57	2023	160	5	18	₪29,053
030398-0156-054-00	31/01/2024	3,844,406	1	דירה 54	2023	123	5	17	₪31,255
030398-0156-031-00	24/01/2024	3,270,456	1	טהון 4 דירה 98	2023	97	4	10	₪33,716
						מחיר ממוצע למ"ר - מכירה על הנייר			₪33,529

במתחם אשטרום – רחוב הנרייטה סולד (הדסה הקטנה) :
במתחם דיור להשכרה של חברת אשטרום בקרית יובל, נבנו 3 בנייני מגורים בני 22 קומות להשכרה ארוכת טווח בהיקף של 396 יח"ד ומגדל מגורים נוסף למכירה. במתחם מוצעות למכירה דירות לאכלוס מיידי (ללא מגבלת שכירות) בקומות הגבוהות לנוף פתוח. מחיר המכירה לדירת 5 חדרים הינו החל מ 3,690 מ' ₪ בקומה 21, ומחיר המכירה לדירת הפנטהאוז – 5 חדרים הינו החל מ 6.9 מ' ₪.

להלן פירוט ערכי המכירה לפי נתוני מס שבח :

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	חלק נמכר	יעוד	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	מחיר למ"ר
030397-0106-127-00	26/03/2024	3,573,000	1	דירה 127	2020	126	5	21	₪28,357
030397-0106-013-00	04/02/2024	2,590,000	1	דירה 13	2020	84	3	4	₪30,833
030397-0106-096-00	29/01/2024	3,130,000	1	דירה 96	2020	106	4	15	₪29,528
030397-0106-107-00	28/01/2024	2,670,000	1	דירה 107	2020	84	3	17	₪31,786
030397-0106-003-00	25/01/2024	2,170,000	1	דירה 3	2020	48	2	3	₪45,208
030397-0106-095-00	18/01/2024	2,590,000	1	דירה 95	2020	84	3	15	₪30,833
030397-0106-081-00	29/12/2023	2,572,000	1	דירה 81	2024	84	3	13	₪30,619
030397-0106-004-00	26/12/2023	2,170,000	1	דירה 4	2020	48	2	3	₪45,208
030397-0106-080-00	25/12/2023	1,880,000	1	דירה 80	2020	50	2	12	₪37,600
030397-0106-130-00	24/12/2023	3,600,000	1	דירה 130	2020	126	5	21	₪28,571
030397-0106-079-00	18/12/2023	1,925,000	1	דירה 79	2020	50	2	12	₪38,500
030397-0106-088-00	18/12/2023	1,950,000	1	דירה 88	2020	50	2	13	₪39,000
030397-0106-072-00	06/12/2023	1,900,000	1	דירה 72	2020	50	2	11	₪38,000
030397-0106-110-00	21/11/2023	2,791,287	1	דירה 110	2020	84	3	17	₪33,230
030397-0106-071-00	30/10/2023	1,905,000	1	דירה 71	2020	50	2	11	₪38,100
030397-0106-075-00	19/09/2023	1,861,287	1	דירה 75	2020	48	2	12	₪38,777
030397-0106-083-00	07/09/2023	1,851,287	1	ירושלים	2020	48	2		₪38,568
						מחיר ממוצע למ"ר - מכירה על הנייר			₪35,454

לסיכום בבדיקת ערכי השווי בפרויקטים חדשים נמצא כי ערכי השווי למ"ר בנוי ממוצע עומדים על כ-34,430 ₪ לפני תוספת נוף ומאפייני המתחם לרבות הסמיכות לעין כרם.

להלן תחשיב שווי מ"ר מבונה :

סיכום נתוני שווי ותחשיב	בש"ח
ממוצע עסקאות	₪34,428
ניכוי מע"מ 17%	₪29,425
ניכוי יזמות 20%	₪24,521
בניכוי עלות בניה מגלם שטחי שירות וחניה תת"ק	-₪10,000
סה"כ שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ	₪14,521
תוספת על מיקום ונוף	105%
הפחתה על עסקה גדולה	0.97
יתרת שווי מ"ר מבונה ללא פיתוח ומע"מ	**₪14,790**
סה"כ שווי קרקע ליח"ד ללא מע"מ בממוצע	**₪1,478,977**

שווי מ"ר מבונה ממוצע למגורים הינו 14,790 ₪.
שווי קרקע ליח"ד בשטח 100 מ"ר – 1,480,000 ₪ .

<u>לפיכך, יש לתקן את טבלאות השטח האקו' והיחסי.</u>

ג. **עסקאות השוואה במתחם דונה עין כרם -** מתחם "דרך כרמית" נבנה בשנת 2015 וכולל שישה בניינים חדשים בני 10-15 קומות, סה"כ 264 יח"ד.

נתוני הפרייקט :
מיקום דרך כרמית 10-14, 3,5,7 גוש 30837 חלקות 7,20.
מאפייני הפרוייקט שלושה בנינים בני 15 קומות ושלושה בנינים בני 10 קומות, סה"כ 264 יח"ד.
יזם דונה, אכלוס 2017.

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	כתובת	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	מחיר למ"ר בנוי
030837-0007-069-00	03/05/2024	₪3,540,000	דרך כרמית 5 דיור 21	2015	102	4	7	₪34,706
030837-0007-136-00	29/03/2024	₪2,680,000	דרך כרמית 3 דיור 1	2019	79	3	10	₪33,924
030837-0005-039-00	18/02/2024	₪6,133,352	דרך כרמית 1 דיור 39	2014	180	6	13	₪34,074
								₪34,235

לפי בדיקת ערכי השווי במתחם דונה עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע עומד על 34,235 ₪ לדירה יד 2.

הצפי כי בפרויקט חדש, ערכי השווי יהיו גבוהים בלפחות 5% מפרויקטים סמוכים – כך שבהינתן שמחירי הדירות במתחם כרמית ויהודה רחמים, עומדים בממוצע על 34,235 ₪, צפי ערכי השווי למ"ר במתחם כרמית צפויים לעמוד על לפחות 36,000 ₪ למ"ר בדירות של 100 מ"ר.

ד. **ערכי השווי למסחר :** שמאי היזם חישב את השווי למסחר לפי 10,000 ₪ מגלם חניה.
נתוני השווי למסחר מסתמכים על נתונים מהמרכז המסחרי בקרית יובל נכון לשנת 2019 נתון ישן שאינו רלוונטי למועד הקובע.
תוספת השווי ביחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים חושבה בשומת היזם לפי 43% (10000/7000).
להבנתי המקצועית השווי למסחר לאור ההיקף המצומצם של 3,716 מ"ר ביחס להיקפי הבינוי הניכרים במתחם (מגורים 124,546 מ"ר) צ"ל על בתוספת של 15% וסה"כ 17,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר.
שמאי היזם חישב את שטחי השירות למסחר במגרשים 201 ו 202 במקדם משוקלל 0.35 המבטא מקדם 0.6 עבור ש"ש בשיעור אפקטיבי של 20% משטח עיקרי ומקדם 0.3 עבור יתר שטחי השירות.
לעמדת הח"מ מקדם זה נמוך ויש להעמיד את מקדם ש"ש על 0.5.

ה. **ערכי השווי למלונאות :** נתוני ערכי השווי למלונאות בחוות דעת השמאי מטעם היזם אינם עדכניים ומתייחסים לשנת 2019/2020.
בסיכום שומתו קובע : "בהתחשב ביציבות מחירי מלונאות בעשור האחרון, ובהתחשב במיקום הנכס הנדון בשולי שכונת קריית היובל הנחות ביחס למרכז העיר הנהנה מקרבה למוקדי התיירות המבוקשים, וזאת למרות שהנכס הנדון נהנה מקרבה אל שכונת עין כרם המהווה מוקד תיירותי, סביר שווי של 2,500 ₪ למ"ר למלון בוטיק - 60 חדרים - בתא שטח 502 ושווי של 2,000 ₪ למ"ר למלון רגיל - 200 חדרים - בתא שטח 501". בנוסף, שטחי המלונאות מתחת מפלס הכניסה במגרשים 501 502 הובאו בחשבון במקדם 0.5.

לעמדת הח"מ שווי מלונאות צ"ל במקדם התאמה לשווי מ"ר מבונה למגורים שהינו במיקום זה 0.8. שטחי מלונאות מתחת למפלס ה 0.00 הובאו במקדם 0.9. שטחי שרות עיליים הובאו במקדם 0.6 (מגלם ממ"ק).
שווי מ"ר מבונה ממוצע למגורים הינו 14,790 ₪.
מקדם מלונאות בוטיק – 0.8
סה"כ שווי מ"ר מבונה למלונאות 11,832 ₪.

ו. **נתוני שווי לספורט ונופש :** ללא שימושים מסחריים 15% משווי מ"ר מבונה למגורים. לאור הצורך הניכר בשימושי ספורט ונופש (ראה היקף מנויים בבריכת ירושלים) ותרומת השימוש לשווי המלונאות יש לחשב את מקדם הספורט לפי 0.3 משווי מגורים.

ז. **נתוני עלות הקמת הפרשות מבונות :** כבשומת שמאי היזם 12,000 ₪ למ"ר כולל העמסת עלות חניה יחסית.

ח. **עלות מעבר תת קרקעי למלון :** 23,500 מ"ק * 825 ₪ = 19.4 מ' ₪.
לפיכך, יש לבחון חלופה אחרת נגישה למלון דרך רחוב כרמית, יש לשנות את הוראות התכנית לגבי הדרכים והנגישות תוך יצירת חיץ תנועתי בין הרחובות הפנימיים של עין כרם ולשנות את ההוראות ביחס לכניסה לחניה מהרחוב המוצע בסמוך לתא שטח מס' 502 במסגרת תכנית התחדשות עירונית אולסוונגר.

ט. **שימוש ביניים** : עד לאישור התכנית הקרקע המבנים בקרקע בשימוש ויש להציג נתוני שכירות.

י. **עלויות הריסה ופינוי מבנים** : שמאי היזם לא חישב עלויות אלו.

יא. **ירידת ערך :** כניסה לשטח מתא שטח מס' 501, תגרום לפגיעה מהותית במתגוררים בסמוך ובתושבים תוך שינוי צביון הרחובות הסמוכים הדפנה וסמטת היין כאשר רחובות אלו אינן מותאמים לכל תוספת כלי רכב פרטיים או ציבוריים ומהווים רחובות פנימיים. וכמו כן מתנגד לאישור דרך גישה למלון בתא שטח 502 מרחוב אולסוונגר ללא קשר לתכנית התחדשות עירונית אולסוונגר.

<u>לפיכך, יש לתקן את טבלאות השטח האקו' והיחסי.</u>

16. התייחסות לנספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת 101-0838490:

א. שטח המקרקעין הכלולים באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים הינו 93.44 דונם.
ב. במתחם מבנים המסומנים להריסה.
ג. בהתאם לתקן 15 טבלת ההקצאה נערכה לבעלי זכויות רשומים בלבד.
ד. זכויות חכירה שטרם נרשמו לא הובאו בחשבון.
ה. הסכמי מכר / הסכם שיתוף שאינו רשום לא הובא בחשבון.
ו. לפי תכנית 903 א' בתחום השטח המסומן למוסד (פנימיית "כרמית") "לא תורשה כל בניה על שטח זה, אלא לפי תכניות בנין מגורים ובאשור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית". התכנית אינה כוללת הוראות של תכנית מפורטת, נתון זה חייב לבוא לידי ביטוי בערכי השווי במצב הנכס.
ז. בהתאם לפירוט מקדמי השווי וערכי השווי בסעיף 15+14 נדרש תיקון טבלאות ההקצאה.

ח. בבדיקה שערכתי באתר Govmap ובמסמכי תכנית 2610 עולה כי תכנית 2610 אינה חלה בחלקה מס' 2 בגוש 30862. השטח המסומן בשומת גוב ארי מיקומו בתחום חלקה מס' 1 בגוש 30862 – כאשר חלקה 1 אינה כלולה בתוכנית המוצעת.
יעוד הקרקע בתכנית 2610 למגורים אינו כולל זכויות בניה ואינו מאפשר בניה בשטח שכן לא נקבעו קווי בניין ולא ניתן לבנות על צורתו בית מגורים אך ניתן להשתמש בו כשטח חצר משלימה לבית המגורים במגרש הצמוד לחלקה 1 בגוש 30864 ששטחו 953 מ"ר (המגרש כולל את גוש 30407 חלקה 132 בשטח 369 מ"ר ואת גוש 30841 חלקה 12 בשטח 584 מ"ר). השטח מהווה שטח עודף שולי שכאמור אינו כלול בתכנית המוצעת – אשר על כן יש לתקן את הטבלאות ולהסיר שטח זה מחלקה מס' 2 בגוש 30862 כשטח למגורים לפי תכנית 2610 ולסמן את השטח כשטח חקלאי.

ט. המבנים הקיימים הוותיקים במתחם כרמית אינם עומדים בתקן 413 ומיועדים ע"י היזם להריסה במצב היוצא. שמאי היזם הביא בחשבון את תרומתם הכלכלית במצב הנכנס בהתחשב בגיל המבנים, בפחת פיזי, ופחת תכנוני, ואת העובדה כי נכון להיום המבנים מושכרים למוסדות ציבור בשווי מופחת ללא פירוט נתוני השכירות תוך שנתן בגינם הקצאה בשווי מוחלט במצב היוצא.
לעמדת הח"מ תמו החיים הכלכליים של המבנים, בין היתר לאור גיל המבנים, מצבם הפיזי הירוד (בחישוב פחת למבנים בקו ישר לפי 2% לשנה ולאור גיל המבנים 60 שנה עולה כי המבנה הופחת במלואו), מצבם התפקודי, ההשקעות הכספיות הגדולות הדרושות בשיפוץ, עלויות חיזוק, הצורך בתוספת ממ"ק, הצורך במעליות, עמידה בתקנים והעדר כדאיות כלכלית בהשארת המבנים הבנויים במצב החדש.
נלקח בחשבון כי למבנים יתרון ב"שימוש ביניים" עד לביצוע התכנית ובקיזוז אגרות בניה.
יש לבטל את ההקצאה בטבלאות בשווי המוחלט במצב היוצא שכן בכך טבלת ההקצאה והאיזון מטיבה עם יזמי התכנית באופן שאינו יחסי.

להלן פירוט שטחי הבניה במתחם לפי שומת גוב אורי:

מס' מבנה	גוש	חלקה	שטח רישוי/מדוד (מ"ר)	מס' קומות	סה"כ שטח (מ"ר)	סה"כ שטח מבנים להריסה מעל הקו
2	30407	133	39.70	4	159	8,784
	30399	1	112.67	4	451	
		2	293.31	3	880	
3			376.92	3	1,131	
4			382.05	3	1,146	
5			383.12	4	1,532	
6			1,256.06	2	2,512	
7	30862	2	215.96	1	216	
8			252.42	3	757	
1	30397	97	272.35	1	272	מתחת לקו

י. גן הילדים החדש בחלקה 97 בגוש 30397 בנוי על שטח קרקע של 1,194 מ"ר והינו בבעלות קק"ל ובחכירת העירייה. על המגרש הופק היתר בניה להקמת מבנה חד קומתי בהתאם לתקן רעידת אדמה ובו מעלית. התכנית המוצעת של היזם מסמנת את המבנה להריסה תוך ששמאי היזם אינו כולל בחלוקה את השטח ומשאיר את הקרקע "מתחת לקו" וללא הקצאת זכויות.
בבדיקה שערכתי עולה כי למבנה החדש הבנוי בחלקה ואשר מצבו הפיזי טוב תרומת שווי. סימון המבנה להריסה ללא פיצוי הרשות גורם לחיסרון כיס מובהק לציבור/לבעלי השטח.
להלן תשריט התכנית המוצעת הכוללת את חלקה 97 בגוש 30397 בקו הכחול :

יא. בהתאם לסעיף 8.6 לתקן 15 פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה של הוועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין, מיום 2.4.2008, "מגרשים שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלו תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא."
שמאי התכנית כלל את שטח המוסד והשאיר את שטח מבנה הציבור "מתחת לקו".

יב. לפי שמאי היזם שווי הנכסים של העירייה מעל הקו עומד על 11,236,960 ₪. שווי זה נמוך ואינו כולל את שווי המחוברים והפיתוח בחלקה 97 והעובדה שבחלקה 97 יתרת זכויות בניה:

מצב נכנס - שטחים ע"ש העירייה

גו"ח	שטח בתכנית	עיקרי+שירות	הפחתה להיקף	ייעוד/שימוש	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
30397/97	1194	הונח 100%	1	בנייני ציבור	0.72	860
30862/5	340			שצ"פ	0.35	119
30862/6	334			שצ"פ	0.35	117
30862/7	997			דרך	0.1	100
סה"כ שטח אקו' במ"ר						1,195
שווי למ"ר קרקע אקו'						7,000 ₪
סה"כ שווי רכיב קרקע						8,366,960 ₪
שווי מחוברים		287	1	גן ילדים	10,000 ₪	2,870,000 ₪
סה"כ שווי לעירייה במצב נכנס						**11,236,960 ₪**

מצב יוצא - שטחים ע"ש העירייה

מספר מגרש	שטח מגרש	עיקרי+שירות	הפחתה להיקף	ייעוד/שימוש	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
201	3,486	11,155	0.9	מבנים ומוסדות ציבור	0.72	7,228
202	6,757	21,619	0.9		0.72	14,009
203	3,457	11,059	0.9		0.72	7,166
204	711	3,550	0.9		0.72	2,300
204	711	170	0.9	מסחר	1.2	184
301	997		1.0	דרך מאושרת	0.1	100
303	270		1		0.1	27
351	6,739		1	דרך מוצעת	0.1	674
353	13		1		0.1	1.3
354	578		1		0.1	58
401	13,579		1	שצ"פ	0.35	4,753
402	3,795		1		0.35	1,328
403	2,521		1		0.35	882
421	1,598		1		0.35	559
422	8,521		1		0.35	2,982
423	7,710		1		0.35	2,699
424	332		1		0.35	116
425	292		1		0.35	102
426	1,279		1		0.35	448
427	334		1		0.35	117
428	340		1		0.35	119
429	438		1		0.35	153
451	1,473		1		0.35	516
452	1,142		1		0.35	400
453	1,116		1		0.35	391
701	1,648		1	כיכר עירונית	0.1	165
סה"כ שטח אקו' לעירייה במצב יוצא (מ"ר)						47,477
שווי למ"ר קרקע אקו'						₪ 7,000
סה"כ שווי לעירייה במצב יוצא						**₪ 332,337,488**

יג. במגרשים 104 ,501 502 שהוקצו בשיתוף לשני בעלי זכויות, הובא בחשבון מקדם 0.95 בגין מושע. הקצאה נפרדת תתרום לעליית ערך.

יד. קבלת היתר בניה במגרש 502 כפופה (עפ"י סעיף .6.6) 15 להוראות התכנית לאישור תכנית התחדשות עירונית אולסוונגר מס' 101-0829440 הנמצאת נכון ליום כתיבת שומה זו בשלב הפקדה מיום 14.09.2023 תוך שקיימות התנגדויות רבות לה ונערך שימוע התנגדויות בפני חוקר ביום 27.03.2024. שמאי היזם הפחית את השווי במקדם משוקלל 0.81 המבטא התאמת סיכון ודחיה 0.85 ומקדם מושע 0.95. מקדם 0.85 מגלם דחיה של 3 שנים בריבית 6% מבטא את הסיכון ודחיה לאישור תכנית התחדשות עירונית אולסוונגר ולחילופין דחיה לאישור תכנית מפורטת אחרת לאישור דרך גישה למלון בתא שטח 502 מרחוב אולסוונגר. לעמדת הח"מ הפחתה של 0.81 הינה משמעותית, ואין מקום להפחתה של מעבר ל 5%.

טו. האפשרות לאשר היתר בניה למלון ע"י הקמת מעבר תת"ק בתאי שטח תלת ממדיים 7,6,5 בהתאם להוראות התכנית, לא הובאה בחשבון לאור עלויות ההקמה הגבוהות העולות על שווי מגרש 502.

טז. שטחי הדרך בחלקות בבעלות העירייה הוחרגו ונרשמו מתחת לקו - חלקות 5-7 בגוש 30862.

יז. שווי מחוברים :

- **להלן שווי המחוברים בגן הילדים שנבנה בשנת 2018 – גוש 30397 חלקה 97 - גן ילדים :**

מס"ד	גוש	חלקה מוסדרת	שטח החלקה הרשום במ"ר	שטח הכלולה בחלוקה החדשה מ"ר	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שטח החלקה מצב נכנס	נכנס לפי יעודי קרקע במ"ר	מס' מבנה	שטח בנוי במ"ר בכל הקומות	הערות	שווי מחוברים	סה"כ
1	30397	97	1,194	1,194	קק"ל	חכירה לעיריית ירושלים ל 49 שנה עד 23.11.2064	בניין לצרכי ציבור 4187 א' - ניתן לבנות 600 מ"ר !	1194	1	287	הבינוי החדיש מסומן להריסה בתכנית המוצעת	₪12,000	₪3,444,000

- להלן פירוט שווי המחוברים לפי שומת שמאי היזם בכרמית :

שווי מחוברים:

להלן שווי מבנים וותיקים (מוסדות) הקיימים במצב נכנס והמיועדים להריסה במצב יוצא. הובא בחשבון שווי שחוק של 3,000 ₪ למ"ר המבטא את גיל המבנים, פחת פיזי ותכנוני.

מס' מבנה	גוש	חלקה	שטח בנוי (מ"ר)	שווי מחוברים	קק"ל	מעלות כרמית 66.67%	החברה לפיתוח כרמית 33.33%
2	30407	133	159	₪ 476,421	₪ 23,432,665		
	30399	1	451	₪ 1,352,000			
		2	880	₪ 2,639,799			
3			1,131	₪ 3,392,278			
4			1,146	₪ 3,438,406			
5			1,532	₪ 4,597,399			
6			2,512	₪ 7,536,363			
7	30862	2	216	₪ 647,887		₪ 1,946,443	
8			757	₪ 2,271,778			₪ 973,222
סה"כ			8,784				

- **התייחסות הח"מ לתרומת השווי במבנים משען/ כרמית :**

א. המבנים נבנו כמבני ציבור (מוסד) וכוללים חדרי חינוך, מגורים, חדר אוכל.
ב. ההיתרים ניתנו קודם לתקן 413 משנת 1980. גיל המבנים ומצבם הפיזי ירוד,
ג. המבנים הוותיקים אינם עומדים בתקן 413 וסומנו להריסה.
ד. קיים יתרון בשימוש ביניים ממועד אישור התכנית ועד לקבלת היתר הבניה להריסת המבנים. יש להציג חוזה שכירות בתוקף.
ה. קיים יתרון בקיזוז חלקי של אגרות בניה.
ו. יש להפחית את עלויות ההריסה והפינוי **ולבחון אם קיימת יתרה חיובית לתרומת המבנים לפרק הזמן מאישור התכנית ועד לצפי קבלת היתר הבניה להריסה.**

יח. להלן פירוט השווי במצב היוצא בשומת היזם :

מצב יוצא:

יעוד	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	שטחי בנייה (מ"ר) עילי עיקרי	עילי שירות	תחתי עיקרי	ממ"ד/ ש"ש	סה"כ שטח אקו'	שווי למ"ר בש"ח	סה"כ שווי בש"ח	מקדם מושע ומקדם סיכון	סה"כ שווי בש"ח
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	101	3,257	מגורים	27,285			3,075	30,967	7,000	216,770,400		213,590,400
			מסחר	690				690	10,000	6,900,000		
			מבנים ומוסדות ציבור	840					-12,000	-10,080,000		
	102	3,542	מגורים	27,380			3,088	31,077	7,000	217,537,950		213,707,950
			מסחר	565				565	10,000	5,650,000		
			מבנים ומוסדות ציבור	790					-12,000	-9,480,000		
	103	3,542	מגורים	27,275			3,075	30,957	7,000	216,699,000		212,269,000
			מסחר	565				565	10,000	5,650,000		
			מבנים ומוסדות ציבור	840					-12,000	-10,080,000		
	104	3,986	מגורים	29,980			3,388	33,368	7,000	233,572,500	0.95	222,815,375
			מסחר	565				565	10,000	5,650,000		
			מבנים ומוסדות ציבור	390					-12,000	-4,680,000		
מבנים ומוסדות ציבור	201	3,486	מסחר (מגרש תלת מימדי 1)			455	640	679	10,000	6,790,000		6,790,000
	202	6,757	מסחר (מגרש תלת מימדי 3)			815	935	1,142	10,000	11,422,500		11,422,500
מסחר ותיירות	501	4,531	מסחר	1,000				1,000	10,000	10,000,000	0.95	41,314,313
			סמורט וטמש	4,050	450			4,275	1,050	4,488,750		
			מלונאות	12,000	3,000	2,000		14,500	2,000	29,000,000		
מלונאות אכסון מלונאי	502	4,699	מלונאות	3,360	840	2,000		4,780	2,500	11,950,000	0.81	9,649,625
מסחר	601	757	מסחר	355	80			403	10,000	4,030,000		4,030,000
סה"כ שווי מלא												935,589,163
סה"כ שווי מחוברים להסחתה												-26,352,330
סה"כ שווי בניכוי מחוברים												909,236,833

יש לתקן את ערכי השווי לאור פער בשווי ערכי מ"ר מבונה למגורים / מלונאות / מסחר, פער במקדמי השווי והפרשי עלויות מחוברים.

17. להלן טבלאות הקצאה מתוקנות בהתאם לעקרונות חוות דעת זו כולל חלקה מס' 97 בגוש 30397 וללא שטחי דרכים "מתחת לקו" :

	נתוני מקרקעין					סוגי נכסים				
מס"ד	גוש	חלקה מוסדרת	שטח החלקה הרשום בט"ר	שטח החלקה הכלולה בחלקה החדשה ק"ר	שם הבעלים הרשום	יעוד החלקה סוג נכס	שטח סוג נכס לפי יעודי קרקע בט"ר	מקדם (מקדם טופוגרפיה חל על כל המתחם)	שטח אקו'	שווי יחסי באחוזים לפי חוות דעת ידיד בירן
1	30397	97	1,194	1,194	קק"ל	בנין לצרכי צבור 4187 א' - ניתן לבנות 600 מ"ר נכנס מעל לקו כמו שטח המוסד	1194	0.72	859.68	2.60%
2	30407	133	חלקה בשלמות בשטח 25,331 מ"ר- במקור חלקה 2 עברה פרצלציה וקיים 133	788	קק"ל	שטח לבנייני צבור - תכנית 1624 (השטח איננו זמין לבניה) - נכנס מעל לקו כמו שטח המוסד המוקם בעמוד	788	0.504	397.152	1.20%
3	30399	1	345	345	קק"ל	שפ"פ מתאר	68	0.35	23.8	0.49%
						מוסד לפי תכנית 903 א'	277	0.504	139.608	
4	30399	2	37,568	36031	קק"ל	אזור מגורים 6 - מתאר	358	0.65	232.7	52.74%
						מוסד תכנית 903א'	33934	0.504	17102.736	
						חקלאי - 903א'	40	0.2	8	
						דרך קיימת או מאושרת	1170	0.1	117	
						שפ"פ תכנית 1624	24	0.35	8.4	
						תכנית 2325 - שפ"פ מתאר				
5	30862	2	34695	34695	פרטי - מעלות כרמית 2/3 והחברה לפיתוח כרמית קרית עבל 1/3	שפ"פ מתאר	324	0.35	113.4	29.40%
						מוסד תכנית 903א'	9054	0.504	4563.216	
						חקלאי תכנית 903 א'	25317	0.2	5063.4	
6	30862	3	1598	1598	פרטי - מעלות כרמית 2/3 והחברה לפיתוח	חקלאי - 903א'	1535	0.2	307	0.95%
						דרך קיימת או מאושרת	63	0.1	6.3	
7	30862	5	340	340	עיריית ירושלים - הפרשה לפי סעיף 190 א לחוק התכנון והבניה	שב"פ תכנית 2715	340	0.2	דרכים - "מתחת לקו"	0.00%
8	30862	6	334	334	עיריית ירושלים - הפרשה לפי סעיף 190 א לחוק התכנון והבניה	שב"פ תכנית 2715	334	0.2	דרכים - "מתחת לקו"	0.00%
9	30862	7	997	997	עיריית ירושלים	דרך תכנית 2715	997	0.1	דרכים - "מתחת לקו"	0.00%
10	31354	1	17118	17118	פרטי - מעלות כרמית 2/3 והחברה לפיתוח כרמית קרית עבל 1/3	מוסד תכנית 903א'	2497	0.504	1258.488	12.63%
						חקלאי	14621	0.2	2924.2	
				53411				סה"כ שטח אקו'	33125.08	100.00%

להלן ריכוז הפרשי השווי היחסי הנכס בין חוות הדעת שבנדון לבין חוות דעת גוב ארי :

	נתוני מקרקעין				מצב נכנס			
מס"ד	גוש	חלקה מוסדרת	שטח החלקה הרשום במ"ר	שטח החלקה הכלולה בחלקה החדשה מ"ר	שם הבעלים הרשום	שוי יחסי באחוזים לפי חוות דעת ידיד בירן	שוי יחסי לפי חוות דעת גוב ארי	הפרשים בחלקה היחסית
1	30397	97	1,194	1,194	קק"ל	2.60%	0.00%	2.60%
2	30407	133	חלקה בשלמות בשטח 25,331 מ"ר- במקור חלקה 2 עברה פרצלציה וקיים 133	788	קק"ל	1.20%	1.08%	-0.1159%
3	30399	1	345	345	קק"ל	0.49%	0.43%	0.06%
4	30399	2	37,568	36031	קק"ל	52.74%	47.34%	5.39%
5	30862	2	34695	34695	פרטי - מעלות כרמית 2/3 והחברה לפיתוח כרמית קרית יובל 1/3	29.40%	34.36%	-4.96%
6	30862	3	1598	1598	פרטי - מעלות כרמית 2/3 והחברה לפיתוח	0.95%	1.26%	-0.31%
7	30862	5	340	340	עיריית ירושלים - הפרשה לפי סעיף 190 א לחוק התכנון והבניה	0.00%	0.00%	0.00%
8	30862	6	334	334	עיריית ירושלים - הפרשה לפי סעיף 190 א לחוק התכנון והבניה	0.00%	0.00%	0.00%
9	30862	7	997	997	עיריית ירושלים	0.00%	0.00%	0.00%
10	31354	1	17118	17118	פרטי - מעלות כרמית 2/3 והחברה לפיתוח כרמית קרית יובל 1/3	12.63%	15.52%	-2.891%
				53411		100.00%	100%	

להלן סיכום החלק היחסי הנכנס של המשתתפים בתכנית לפי הטבלאות המתוקנות :

	שומת ידיד בירן	שומת גוב ארי	הפרשים
חלק יחסי קק"ל מצב נכנס	57.02%	48.859%	8.161%
חלק יחסי מעלות כרמית והחברה לפיתוח כרמית מצב נכנס	42.98%	51.14%	-8.161%
סה"כ	100%	100%	

להלן תחשיב שווי השטחים הסחירים במתחם במצב החדש :

יעוד	תא שטח	גוש/ חלקה	שימוש	עילי עיקרי	עילי שרות	תחתי עיקרי	מס"ד לס"ש	סה"כ שטח אקו'	שווי לפ"ר מבוקה בש"ח	סה"כ שווי בש"ח	מקדם דחיה / היקף עסקה	סה"כ שווי בש"ח
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	101	3257	מגורים	27285				30360	₪14,790	₪449,024,400	0.95	₪428,140,680
			מסחר	690				690	₪17,000	₪11,730,000		
			מבנים ומוסדות ציבור	840					-₪12,000	-₪10,080,000		
	102	3542	מגורים	27380			3088	30468	₪14,790	₪450,621,720	0.95	₪428,209,384
			מסחר	565				565	₪17,000	₪9,605,000		
			מבנים ומוסדות ציבור	790					-₪12,000	-₪9,480,000		
	103	3542	מגורים	27275			3075	30350	₪14,790	₪448,876,500	0.95	₪425,981,425
			מסחר	565					₪17,000	₪9,605,000		
			מבנים ומוסדות ציבור	840					-₪12,000	-₪10,080,000		
	104	3986	מגורים	29980			3388	33368	₪14,790	₪493,512,720	0.95	₪473,515,834
			מסחר	565					₪17,000	₪9,605,000		
			מבנים ומוסדות ציבור	390					-₪12,000	-₪4,680,000		
מבנים ומוסדות ציבור	201	3486	מסחר (מגרש תלת מימדי 1)			455	640	775	₪17,000	₪13,175,000	1	₪13,175,000
	202	6757	מסחר (מגרש תלת מימדי 3)			815	935	1282.5	₪17,000	₪21,802,500	1	₪21,802,500
מסחר ותיירות	501	4531	מסחר	1000				1000	₪17,000	₪17,000,000		₪198,492,638
			ספורט ונופש	4050	450			4275	₪4,437.00	₪18,968,175		
			מלונאות	12000	3000	2000		15600	₪11,832	₪184,579,200	0.9	
מלונאות אכסון	502	4639	מלונאות	3360	840	2000		5664	₪11,832	₪67,015,448	0.95	₪63,665,625.60
מסחר	601	757	מסחר	355	80			403	₪17,000	₪6,851,000		₪6,851,000
			סה"כ שווי מלא									₪2,059,834,086
			סה"כ שווי מחוברים להמחה - גן ילדים (תרומת שימוש בינים במבני כרמית מתקדמת עם עלות הרסה - לא הוכנ תחשיב יום)									-₪ 3,444,000
			סה"כ שווי בניכוי מחוברים									₪2,056,390,086

להלן ריכוז וסיכום הפרשי השווי הכספי בין חוות הדעת שבנדון לבין חוות דעת גוב ארי :

יעוד	תא שטח	גודל מגרש	סה"כ שווי בש"ח	נתוני השווי לפי חוות דעת גוב ארי	הפרשים בין חוות דעת ידיד בירן לגוב ארי
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	101	3257	₪428,140,680	₪213,590,400	₪214,550,280
	102	3542	₪428,209,384	₪213,707,950	₪214,501,434
	103	3542	₪425,981,425	₪212,269,000	₪213,712,425
	104	3986	₪473,515,834	₪222,815,375	₪250,700,459
מבנים ומוסדות ציבור	201	3486	₪13,175,000	₪6,790,000	₪6,385,000
	202	6757	₪21,802,500	₪11,422,500	₪10,380,000
מסחר ותיירות	501	4531	₪198,492,638	₪41,314,313	₪157,178,325
מלונאות אכסון	502	4699	₪63,665,625.60	₪9,649,625.00	₪54,016,000.60
מסחר	601	757	₪6,851,000	₪4,030,000	₪2,821,000
סה"כ שווי מלא			₪2,059,834,086	₪935,589,163	₪1,124,244,923
סה"כ שווי מחברים להפחתה - גן ילדים (תרומת שטחים בינים במבני כרמית מתקזזת עם עלות הריסה - לא הוצג תחשיב יחס)			-₪ 3,444,000	-₪ 26,352,330	₪ 22,908,330
סה"כ שווי בניכוי מחברים			₪2,056,390,086	₪909,236,833	₪1,147,153,253

להלן טבלאות ההקצאה בהתאם לנתונים שבנדון על היזם לשלם תשלום איזון בסך 1,785,803 ₪ לקק"ל (בגין חלקו במגרשים בשלמות 103 ו 104 (ללא מסחר) :

שם החוכר הראשי	שווי הנכס לפי עדכון ...	סל מבנה	שווי מבנה בנוי בש"ר בנוי הקמה	הערות	אקרע (נקרעים נמדרגים אל על כל המתחם)	שטח אקו'	שווי יחסי באחוזים לפי חוות דעת ידיד בירן ללא מחברים	ש"ל קק"ל פרטי	ש"ל שווי נקבה ללא מחברים	ש"ל שווי נקבה מחברים
חברת לעיים ישראלים ל 23.11.2004 עמ' 45	1194	1	272	הבחין המדרגים מסמן להריסה בחבורת הנשענת	0.72	659.68	2.60%			
אין	788	2	158	הבחין מסמן להריסה בחבורת הנשענת	0.504	397.152	1.20%			
לא רשומה - לפי שטח גב אר קיטמ מכרת מקן רח' 105/76/52 ל	60	2	451	הבחין מסמן להריסה בחבורת הנשענת	0.35	23.0	0.48%	57.02%	₪ 1,171,485,882	₪ 1,174,929,882
	277				0.504	139.608				
	368	3	1131	מבנה להריסה	0.65	232.7	52.74%			
	3319.94	4	1948	מבנה להריסה	0.504	1782.738				
	40	5	1532	מבנה להריסה	0.2	8				
	1170	6	2572	מבנה להריסה	0.1	117				
	24				0.35	8.4				
אין	324	7	216	מבנה להריסה	0.35	113.4	29.48%	42.98%	₪ 602,305,956	₪ 879,481,956
אין	5054	8	757	מבנה להריסה	0.504	4563.216				
	25317			לפי ערך הוצאת שטח של 625 ש"ר כולל מחיר מבנים לפי 2570 בפועל השטח איט חל על חלקה 2 בגוש 30862	0.2	5063.4				
אין	1535		אין		0.2	307				
	53				0.1	5.3	0.95%			
אין	2457		אין		0.504	1238.408	12.63%			
	14521				0.2	2904.2				
אין	340		אין		0.2	הרסים - "מחוץ לקו"	0.00%			
אין	334		אין		0.2	הרסים - "מחוץ לקו"	0.00%			
אין	397		אין		0.1	הרסים - "מחוץ לקו"	0.00%			
תקנון מבנים ל 5903						סה"כ שטח מקו'	100.00%		₪ 2,054,301,839	₪ 2,054,301,839

להלן ההקצאה :

שטח החלקה הרשום בס"ר	שטח החלקה הכלולה בחלקה החדשה ס"ר	שם הבעלים הרשום	סה"כ קק"ר פרטי	סה"כ שווי מקומה ללא מחברים	סה"כ שווי מקומה בתוספת מחברים	מספר המגרש	שטח המגרש המוקצה	חלקים במגרש	יעוד המגרש המוקצה	סה"כ שווי המגרש	מקומה % במגרש	תשלומי איזון
1,194	1,194	קק"ל	57.02%	₪ 1,171,485,882	₪ 1,174,323,882	101			מגרים מסחר	₪428,160,680	100%	₪ 1,785,803
	חלקה בשלמות בשטח 25,331 מ"ר בסקר חלקה 2 עבורה פרבלירה וגרם 133					102			מגרים מסחר	₪428,209,384	100%	
						103			מסחר	₪3,124,750	100%	
345	345	קק"ל				104			מסחר	₪3,124,750	100%	
						201			מסחר (מגרש	₪12,518,250	100%	
						202			מסחר (מגרש	₪20,712,375	100%	
37,568	36031	קק"ל				501			מסחר ותירות	₪198,432,638	100%	
						502			בתי מלון	₪80,314,803	100%	
						601			מסחר	₪6,508,450	100%	
34695	34695	פרטי - מעלות כרטיות 2/3 והחברה לפיתוח כרטיות קרית יערים 1/3	42.98%	₪ 882,305,956	₪879,461,956	103		מגרים	מגרים	₪416,856,575	100%	-₪1,785,803
						104		מגרים	מגרים	₪484,391,084	100%	
1530	1530	פרטי - מעלות כרטיות 2/3 והחברה לפיתוח						0.50%				
1718	1718	פרטי - מעלות כרטיות 2/3 והחברה לפיתוח כרטיות קרית יערים 1/3						0.02%				
340	340	עריית ירושלים - הפרשה לפי סעיף 190 א לחוק התכנון והבנייה										
334	334	עריית ירושלים - הפרשה לפי סעיף 190 א לחוק התכנון והבנייה										
337	337	עריית ירושלים										
	53411			₪2,054,391,839	₪2,054,391,839					סה"כ	100%	

בברכה,

יאיר ידיד
שמאי מקרקעין

יאיר ידיד
רשיון מס' 788
שמאי מקרקעין מוסמך

מס"ד	גוש	חלקה מוסדרת	שטח החלקה הרשום במ"ר	שטח החלקה הכלולה בחלוקה החדשה מ"ר	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	יעוד החלקה מצב נכנס	שטח מצב נכנס לפי יעודי קרקע במ"ר	מס' מבנה	סה"כ שטח בנוי במ"ר בכל הקומות	הערות	מקדם (מקדם טופגרפיה חל על כל המתחם)	שטח אקו'	שווי יחסי באחוזים לפי חוות דעת ידיד בירן ללא מחוברים	סה"כ קק"ל / פרטי	סה"כ שווי מוקצה ללא מחוברים	סה"כ שווי מוקצה בתוספת מחוברים	מגרש תמורה	ייעוד המגרש המוקצה	סה"כ שווי המגרש	מוקצה % במגרש	תשלומי איזון
1	30397	97	1,194	1,194	קק"ל	חכירה לעריית ירושלים ל 49 שנה עד 23.11.2064	בניין לצרכי ציבור 4187 א' - ניתן לבנות 600 מ"ר נכנס מעל לקו כמו שטח המוסד	1194	1	272	הבינוי החדיש מסומן להריסה בתכנית המוצעת	0.72	859.68	2.60%	57.02%	₪ 1,171,485,882	₪ 1,174,929,882	101	מגורים מסחר	₪428,140,680	100%	₪ 1,785,803
2	30407	133	788	חלקה בשלמות בשטח 25,331 מ"ר- במקור חלקה 2 עברה פרצלציה וכיום 133	קק"ל	אין	שטח לבנייני ציבור - תכנית 1624 (השטח אינו זמין לבניה) - נכנ מעל לקו כמו שטח המוסד ממוקם בצמוד לו	788	2	159	הבינוי מסומן להריסה בתכנית המוצעת	0.504	397.152	1.20%				102	מגורים מסחר	₪428,209,384	100%	
3	30399	1	345	345	קק"ל	לא רשומה - לפי שומת גוב ארי קיימת חכירה תיק רמ"י 10517612 א'	שפ"פ מתאר	68	2	451	הבינוי מסומן להריסה בתכנית המוצעת	0.35	23.8	0.49%				103	מסחר	₪9,124,750	100%	
							מוסד לפי תכנית 903 א'	277				0.504	139.608					104	מסחר	₪9,124,750	100%	
4	30399	2	36031	37,568	קק"ל		אזור מגורים 6 - מתאר	358	3	1131	מבנה להריסה	0.65	232.7	52.74%				201	מסחר (מגרש	₪12,516,250	100%	
							מוסד תכנית 903א'	33934	4	1146	מבנה להריסה	0.504	17102.736					202	מסחר (מגרש תלת ממדי 3)	₪20,712,375	100%	
							חקלאי - 903א'	40	5	1532	מבנה להריסה	0.2	8					501	מסחר ותיירות	₪198,492,638	100%	
							דרך קיימת או מאושרת	1170	6	2512	מבנה להריסה	0.1	117					502	אכסון	₪60,314,803	100%	
							שפ"פ תכנית 1624	24				0.35	8.4					601	מסחר	₪6,508,450	100%	
							תכנית 2923 - שצ"פ ודרך															
5	30862	2	34695	34695	פרטי - מעלות כרמית 2/3 והחברה לפיתוח כרמית קרית יובל 1/3	אין	שפ"פ מתאר	324	7	216	מבנה להריסה	0.35	113.4	29.40%	42.98%	₪ 882,905,956	₪879,461,956	103	מגורים	₪416,856,675	100%	-₪1,785,803
						אין	מוסד תכנית 903א'	9054	8	757	מבנה להריסה	0.504	4563.216					104	מגורים	₪464,391,084	100%	
							חקלאי תכנית 903 א'	25317			לפי עורך התכנית שטח של 625 מ"ר כלול באזור מגורים לפי 2610 בפועל השטח אינו חל על חלקה 2 בגוש 30862	0.2	5063.4									
6	30862	3	1598	1598	פרטי - מעלות כרמית 2/3 והחברה לפיתוח כרמית	אין	חקלאי - 903א'	1535		אין		0.2	307	0.95%								
							דרך קיימת או מאושרת	63				0.1	6.3									
10	31354	1	17118	17118	פרטי - מעלות כרמית 2/3 והחברה לפיתוח כרמית קרית יובל 1/3	אין	מוסד תכנית 903א'	2497		אין		0.504	1258.488	12.63%								
							חקלאי	14621				0.2	2924.2									
7	30862	5	340	340	עיריית ירושלים - הפרשה לפי סעיף 190 א לחוק התכנון והבניה	אין	שצ"פ תכנית 2715	340		אין		0.2	דרכים - "מתחת לקו "	0.00%								
8	30862	6	334	334	עיריית ירושלים - הפרשה לפי סעיף 190 א לחוק התכנון והבניה	אין	שצ"פ תכנית 2715	334		אין		0.2	דרכים - "מתחת לקו "	0.00%								
9	30862	7	997	997	עיריית ירושלים	אין	דרך תכנית 2715	997		אין		0.1	דרכים - "מתחת לקו "	0.00%								
			53411			תקנון תכנית 903א'						סה"כ שטח אקוו'	33125.08	100.00%		₪2,054,391,839	₪2,054,391,839			סה"כ	100%	

נספח ה

חוות-דעתה של אינגי רות לב רן, לכתב התנגדות זה כחלק בלתי נפרד ממנו

עמ' 169

רות לֶב-רָן- פרויקטים תחבורתיים (ע.מ. 5337837)

כ"ט אייר, תשפ"ד
6 יוני, 2024

לכבוד
פפי שרה יקירביץ
חברת עמותת ועד שכונת עין כרם
רח' המעיין, 4
ירושלים 9590304

הנדון: חוות דעת תחבורתית התומכת בהגשת התנגדות לתכנית 101-0838490 בירושלים

התבקשתי על ידכם, לחוות את דעתי בעניין השפעתה של התכנית שבנדון, על מערך התחבורה באזור בה היא מוצעת, ובהתאם לכך, לתמוך בהגשת התנגדות לתכנית.

אני הח"מ, אינג' רות לב-רן קליינר, (ת.ז. 00533783-7) ,נתבקשתי על ידכם לחוות את דעתי בנושא שיפורט להלן, שהתעורר בקשר לתכנית שבנדון .

אני נותנת חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ו/או הופעה בפני מוסד תכנון ואני מצהירה 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 בבית המשפט.

אלה פרטי השכלתי

1. BSc בהנדסה אזרחית עם התמחות בתחבורה (הטכניון, חיפה, 1966-1970).
2. קורס בתכנון תחבורה מורחב (1970) (יזמת משרד התחבורה, ע"י פרופסורים מומחים מאוניברסיטת Northwestern שבאילינוי ארה"ב)

אלה פרטי ניסיוני

1. 1970-1993-במשרד התחבורה במשרד המפקח על התעבורה {בתפקידים: א) מהנדסת תנועה, ב) עוזרת מקצועית ראשית, ג) ס/מהנדס המחוז}.
2. 1993-2004- מע"צ יחידת הסמך של משרד התחבורה (תפקידים: ס/מנהל אגף פרויקטים, מנהלת אגף תכנון מוקדם, מנהלת אגף בכיר לתכנון).
3. 2004-2006 – מע"צ, החברה הלאומית לדרכים בע"מ (בצוות הקמת אגף ההנדסה, הכנת תכנית חומש ראשונה ונוהלי תכנון).
4. 2006 עד היום , גמלאית ועצמאית. שמשתי כיועצת תחבורה של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, ניהלתי קורסים בתכנון תחבורה עבור מהנדסים במסגרת הקרייה האקדמית אונו, ומכללת נתיבים שליד המכללה למנהל ראשל"צ, ניהלתי פרויקטים עבור מע"צ- החברה הלאומית לדרכים, נתיבי איילון, רכבת ישראל. שמשתי כ-7 שנים, כיועצת תחבורה למשרד התחבורה במחוזות ת"א והמרכז. כיום, יועצת למוסדות ולגופים פרטיים.

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

1. מבוא

1.1 התבקשתי על ידכם, לחוות את דעתי בעניין השפעתה של התכנית שבנדון, על מערך התחבורה באזור בה היא מוצעת, לשם הגשת התנגדות לתכנית.

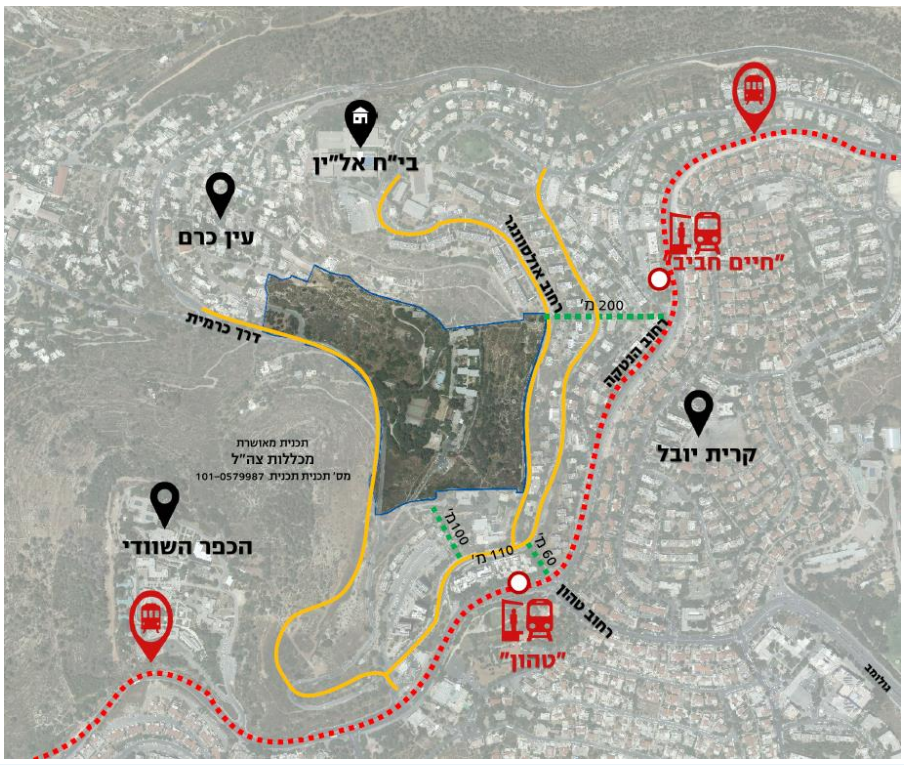
1.2 מטרת התכנית שבנדון, הינה הקמת מתחם מגורים חדש בדופן המערבית של שכונת קריית יובל בהיקף של כ-1010 יח"ד, פארק ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור, מלון בוטיק ואחסון מלונאי (בהיקף של 24,410 מ"ר עיקרי), מרכז ספורט, מסחר, וכיכר עירונית.

1.3 בתוך שטחי מבנים ומוסדות ציבור מוצעים 3 בתי ספר. 2 בתי ספר יסודיים שבהם בסה"כ 24 כיתות לימוד בית ספר על יסודי שבו 24 כיתות לימוד ועוד 15 כיתות גן לגיל הרך.

2. רקע

2.1 התכנית גובלת-בצדה המזרחי בשכונת קריית יובל ובצדה המערבי בשכונת עין כרם. (ראה ממצג מס' 1)

מצג מס' 1: מיקום התכנית במרחב ירושלים



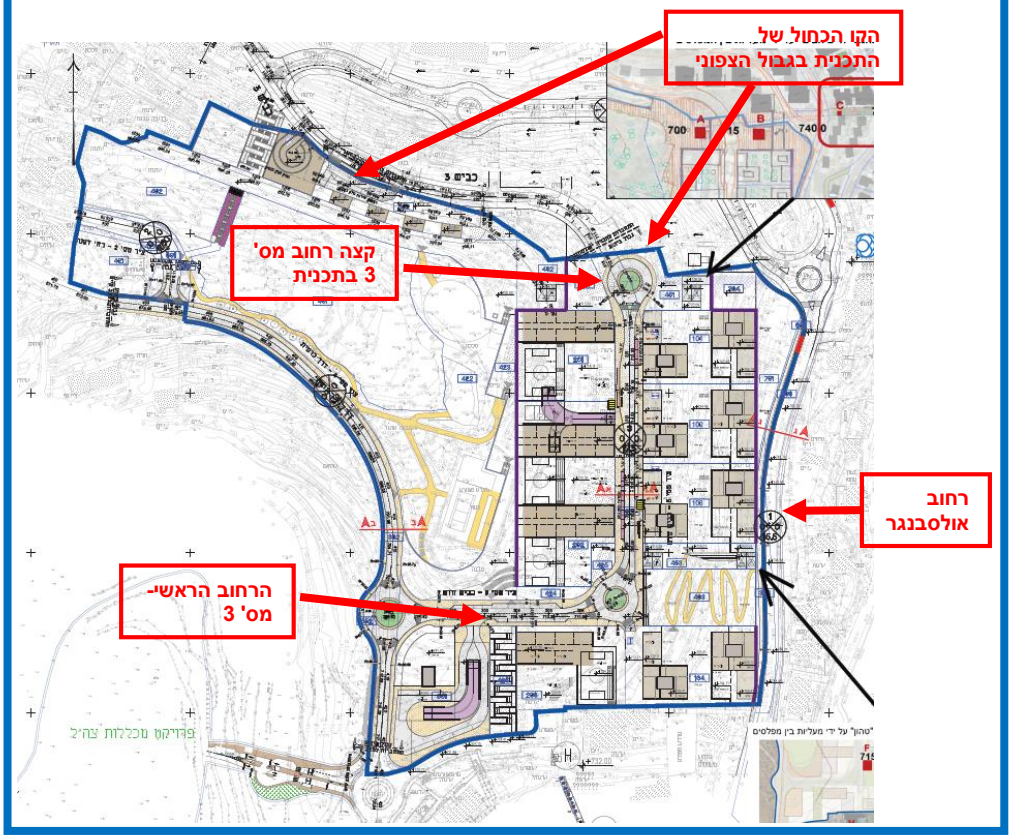
2.2 הגישה המתוכננת אל השכונה החדשה נעשית בכניסה אחת בלבד מדרך כרמית, כאשר המחשבה של המתכננים היא להמשיך את הדרך הראשית שבתכנית, בתכנית אחרת, שתקודם מצפון לתכנית זו, והיא תתחבר בסופו של דבר אל רחוב אולסבנגר.

2.3 בשלב זה, הדרך הראשית בתכנית (דרך מס' 3) מגיעה עד לקו הכחול של התכנית בגבולה הצפוני ואין לה המשך לא סטטוטורי ולא בפועל. (ראה מצג מס' 2).

2.4

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

מצג מס' 2-תכנון רח' מס' 3 בתכנית ומחוצה לה



2.5 לתכנית נעשתה בדיקה תחבורתית, שהתבססה על הנחות שאינן מקובלות, (כגון התבססות על כביש שאינו סטטוטורי) ונתונים לא מדויקים בדבר היקפי ומהות הבניה בתכנית.

2.6 בהמשך חוו"ד זו תבדק השפעת הפער בין הנתונים הכמותיים שהופקדו בתכנית, לבין אלו שעל בסיס נערכה הבדיקה התחבורתית.

2.7 מכיון שעורכי הבה"ת לא ערכו כיול למודל בו בשתמשו לצורך תחזיות התנועה, בטענה ש"המודל מתוחזק ומתופעל באופן ישיר על ידי צתא"ל ירושלים, ונמצא בבחינה וכיול רציף", (ראה ציטוט בעניין זה מהבה"ת במצג מס' 3), אזי, לצורך בקרת הכיול שעורכת צתא"ל, נעשו ספירות תנועה

מצג מס' 3: ציטוט מהבה"ת

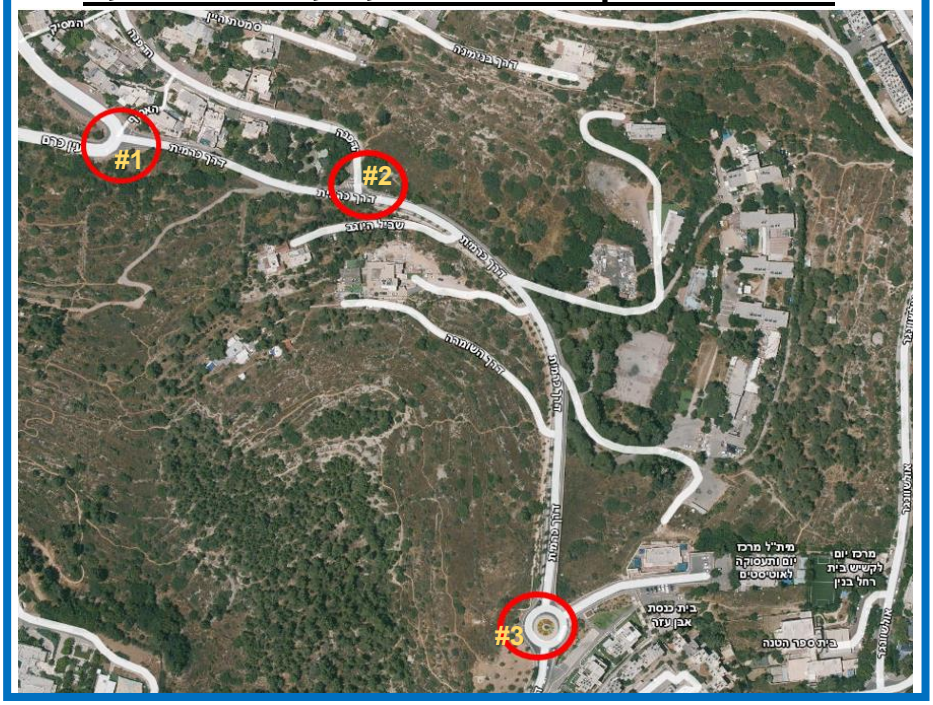
במסגרת עבודה זו לא בוצע כיול ממוקד למרחב הפרויקט של מודל התחבורה וזאת בשל העובדה שהמודל התחבורתי של מטרופולין ירושלים, בו נעשה שימוש במסגרת עבודה זו, מתוחזק ומתופעל באופן ישיר על ידי צתא"ל י-ם ונמצא בבחינה וכיול רציף.

מטעם המתנגדים בשלושה צמתים הנכללים בבדיקה התחבורתית של התכנית:

1. צומת דרך כרמית/עין כרם
2. צומת דרך כרמית/דפנה
3. צומת דרך כרמית/גישה למרכז יום ותעסוקה לאוטיסטים (שם יהיה כביש מס' 3 המתוכנן בתכנית). (ראה מיקום הספירות במצג מס' 4).

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

מצג מס' 4: מיקום ספירות תנועה עבור חוות הדעת



2.8 במצגים הבאים (מס' 5,6,7)ניתן לראות את התפלגות התנועה בצמתים שנספרו (במונחי יר"מ), ובמצגים 8,9 ניתן לראות את נפחי התנועה לאורך ציר דרך כרמית בשעת שיא בוקר ובשעת שיא אחה"צ.

מצג מס' 5:צומת # 1 התפלגות התנועה לפי זרועות הכניסה - יר"מ - 2.2

כיוון הנסיעה לצומת

כיוון נסיעה	עין כרם				מצפון	0			מדרום	דרך כרמית			ממזרח	עין כרם			ממערב	סה"כ
	צפון מינה	צפון ישר	צפון שמאלה		סה"כ	דרום מינה	דרום ישר	דרום שמאלה	סה"כ	מזרח מינה	מזרח ישר	מזרח שמאלה	סה"כ	מערב מינה	מערב ישר	מערב שמאלה	סה"כ	
06:00-07:00	55	0	2		57	0	0	0	0	18	85	0	103	0	24	123	147	307
07:00-08:00	162	0	20		182	0	0	0	0	77	179	0	256	0	152	376	528	966
08:00-09:00	135	0	41		176	0	0	0	0	91	264	0	355	0	173	385	558	1,089
09:00-10:00	99	0	15		114	0	0	0	0	56	132	0	188	0	97	295	392	694
10:00-11:00	77	0	22		99	0	0	0	0	31	102	0	133	0	111	157	268	500
11:00-12:00	63	0	23		86	0	0	0	0	27	110	0	137	0	98	98	196	419
12:00-13:00	65	0	20		85	0	0	0	0	42	108	0	150	0	101	103	204	439
13:00-14:00	97	0	20		117	0	0	0	0	33	152	0	185	0	142	142	284	586
14:00-15:00	198	0	32		230	0	0	0	0	27	168	0	195	0	151	165	316	741
15:00-16:00	348	0	58		406	0	0	0	0	50	204	0	254	0	228	234	462	1,122
16:00-17:00	311	0	49		360	0	0	0	0	52	209	0	261	0	208	207	415	1,036
17:00-18:00	235	0	37		272	0	0	0	0	32	190	0	222	0	158	171	329	823
18:00-19:00	233	0	41		274	0	0	0	0	29	166	0	195	0	122	113	235	704
19:00-20:00	129	0	44		173	0	0	0	0	43	134	0	177	0	122	107	229	579
סה"כ	2,207	0	424		2,631	0	0	0	0	608	2,203	0	2,811	0	1,887	2,676	4,563	10,005

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

מצג מס' 6: צומת # 2 התפלגות התנועה לפי זרועות הכניסה - יר"מ - 2.2

כיוון הנסיעה לצומת

כיוון מ - שעה	דרך כרמית מצפון				דרך כרמית מדרום				הדפנה ממזרח				0 ממערב				סה"כ
	צפון ימינה	צפון ישר	צפון שמאלה	סה"כ	דרום ימינה	דרום ישר	דרום שמאלה	סה"כ	מזרח ימינה	מזרח ישר	מזרח שמאלה	סה"כ	מערב ימינה	מערב ישר	מערב שמאלה	סה"כ	
06:00-07:00	0	20	0	20	7	93	0	100	8	0	4	12	0	0	0	0	132
07:00-08:00	0	169	3	172	7	245	0	252	12	0	12	24	0	0	0	0	448
08:00-09:00	0	210	3	213	10	337	0	347	7	0	7	14	0	0	0	0	574
09:00-10:00	0	119	1	120	2	183	0	185	9	0	5	14	0	0	0	0	319
10:00-11:00	0	129	4	133	0	124	0	124	9	0	2	11	0	0	0	0	268
11:00-12:00	0	123	2	125	6	128	0	134	3	0	6	9	0	0	0	0	268
12:00-13:00	0	116	1	117	16	142	0	158	8	0	5	13	0	0	0	0	288
13:00-14:00	0	146	2	148	2	177	0	179	1	0	1	2	0	0	0	0	329
14:00-15:00	0	184	3	187	11	196	0	207	4	0	8	12	0	0	0	0	406
15:00-16:00	0	278	12	290	9	253	0	262	3	0	6	9	0	0	0	0	561
16:00-17:00	0	248	11	259	9	248	0	257	12	0	11	23	0	0	0	0	539
17:00-18:00	0	182	11	193	6	217	0	223	9	0	3	12	0	0	0	0	428
18:00-19:00	0	162	9	171	8	201	0	209	4	0	5	9	0	0	0	0	389
19:00-20:00	0	140	16	156	19	159	0	178	5	0	1	6	0	0	0	0	340
סה"כ	0	2,226	78	2,304	112	2,703	0	2,815	94	0	76	170	0	0	0	0	5,289

מצג מס' 7: צומת # 3- התפלגות התנועה לפי זרועות הכניסה - יר"מ - 2.2

כיוון הנסיעה לצומת

כיוון מ - שעה	דרך כרמית מצפון				דרך כרמית מדרום				ללא שם ממזרח				0 ממערב				סה"כ
	צפון ימינה	צפון ישר	צפון שמאלה	סה"כ	דרום ימינה	דרום ישר	דרום שמאלה	סה"כ	מזרח ימינה	מזרח ישר	מזרח שמאלה	סה"כ	מערב ימינה	מערב ישר	מערב שמאלה	סה"כ	
06:00-07:00	0	25	3	28	3	118	0	121	4	0	2	6	0	0	0	0	155
07:00-08:00	0	179	4	183	37	237	0	274	9	0	24	33	0	0	0	0	490
08:00-09:00	0	239	3	242	33	366	0	399	6	0	22	28	0	0	0	0	669
09:00-10:00	0	121	1	122	7	174	0	181	3	0	12	15	0	0	0	0	318
10:00-11:00	0	123	0	123	11	115	0	126	2	0	1	3	0	0	0	0	252
11:00-12:00	0	129	0	129	2	159	0	161	4	0	0	4	0	0	0	0	294
12:00-13:00	0	114	0	114	2	152	0	154	5	0	0	5	0	0	0	0	273
13:00-14:00	0	158	0	158	9	186	0	195	8	0	10	18	0	0	0	0	371
14:00-15:00	0	207	2	209	10	210	0	220	1	0	20	21	0	0	0	0	450
15:00-16:00	0	295	9	304	14	256	0	270	11	0	20	31	0	0	0	0	605
16:00-17:00	0	256	3	259	21	243	0	264	8	0	28	36	0	0	0	0	559
17:00-18:00	0	186	0	186	0	219	0	219	0	0	0	0	0	0	0	0	405
18:00-19:00	0	159	2	161	4	198	0	202	2	0	4	6	0	0	0	0	369
19:00-20:00	0	154	0	154	5	175	0	180	2	0	2	4	0	0	0	0	338
סה"כ	0	2,345	27	2,372	158	2,808	0	2,966	65	0	145	210	0	0	0	0	5,548

שעת שיא בוקר מסומנת באדום ושעת שיא אחה"צ מסומנת בירוק.

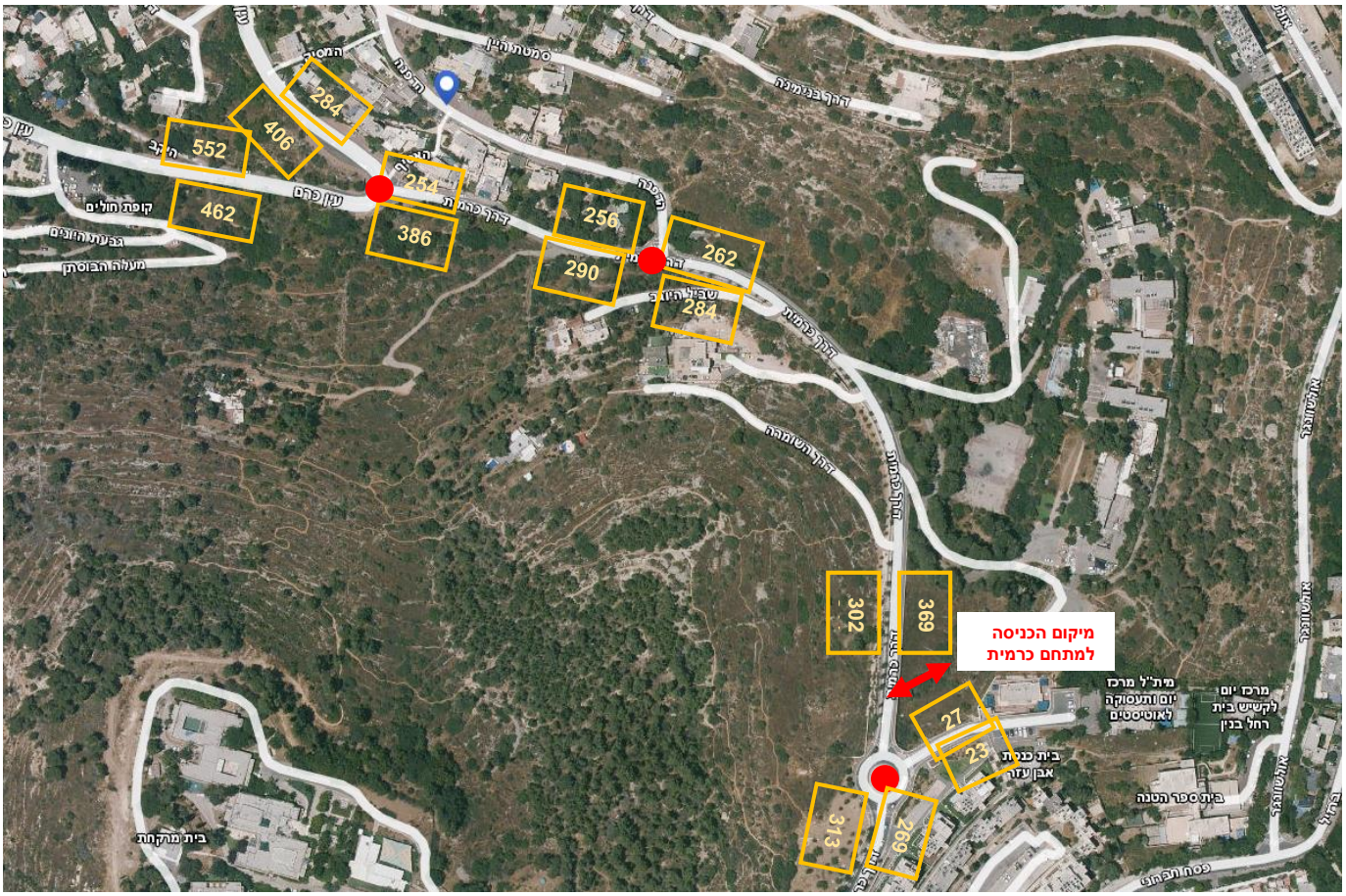
ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

2.9 להלן פריסת נפחי התנועה על פני ציר דרך כרמית ע"ג תצ"א

מצג מס' 8: ספירות תנועה 7/5/2024 (ש"ש בוקר)

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

מצג מס' 9: ספירות תנועה 7/5/2024 (ש"ש אחה"צ)



2.10 ממצגים 8, 9 , ניתן לראות את נפחי התנועה היום, בעת מלחמה, כאשר לא מתקיימות כלל, נסיעות של הצליינים המאפיינות את המקום בכל ימות השנה. אבדוק הנחות שנסיעות הצליינים היו מגדילות את היקפי התנועה בכ-10%.

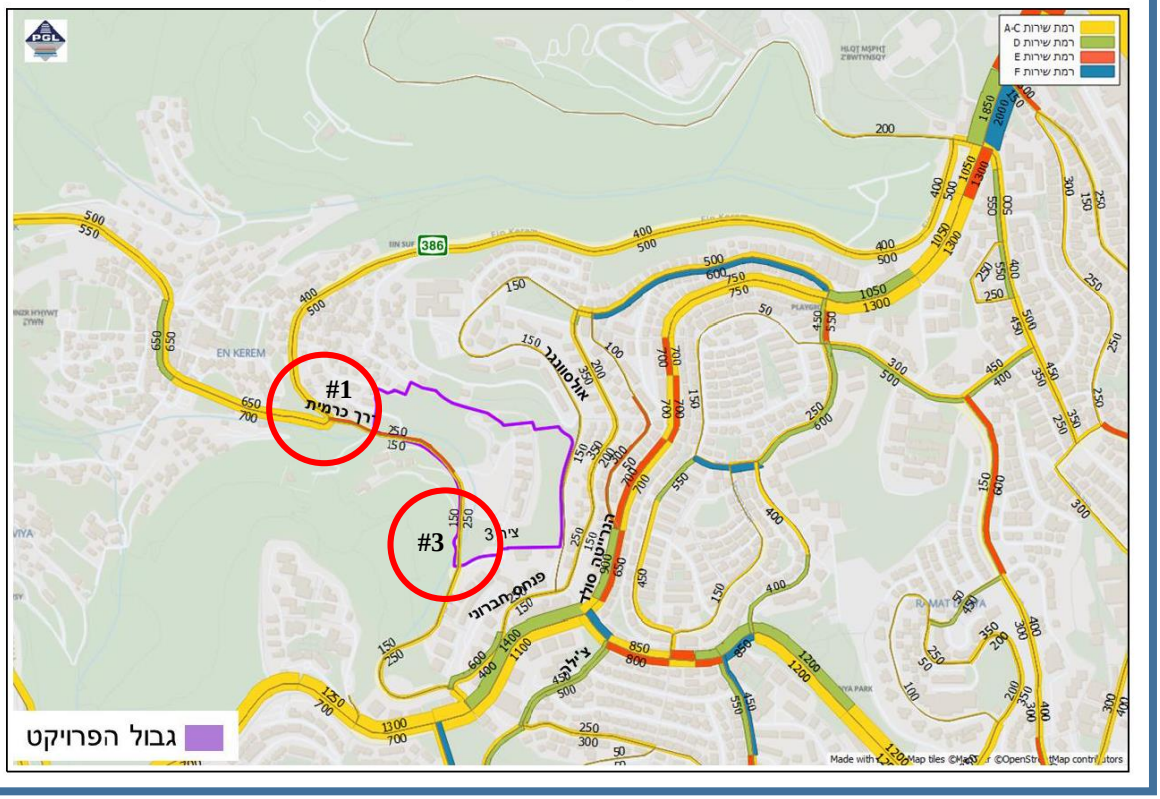
בחישוב הסופי שאערוך לגבי היקפי התנועה הצפויים בשנת 2040 הכוללים את יצירת הנסיעות מ"מתחם כרמית", אקח בחשבון גם את הגידול הנ"ל.

2.11 עתה אחזור לתחזית נפחי התנועה שערכו כותבי הבה"ת, ואשווה לנפחי התנועה הספורים, על מנת לראות, האם באמת נעשה כיול של המודל, בו השתמשו לצורך ניתוח השפעת התכנית על התחבורה.

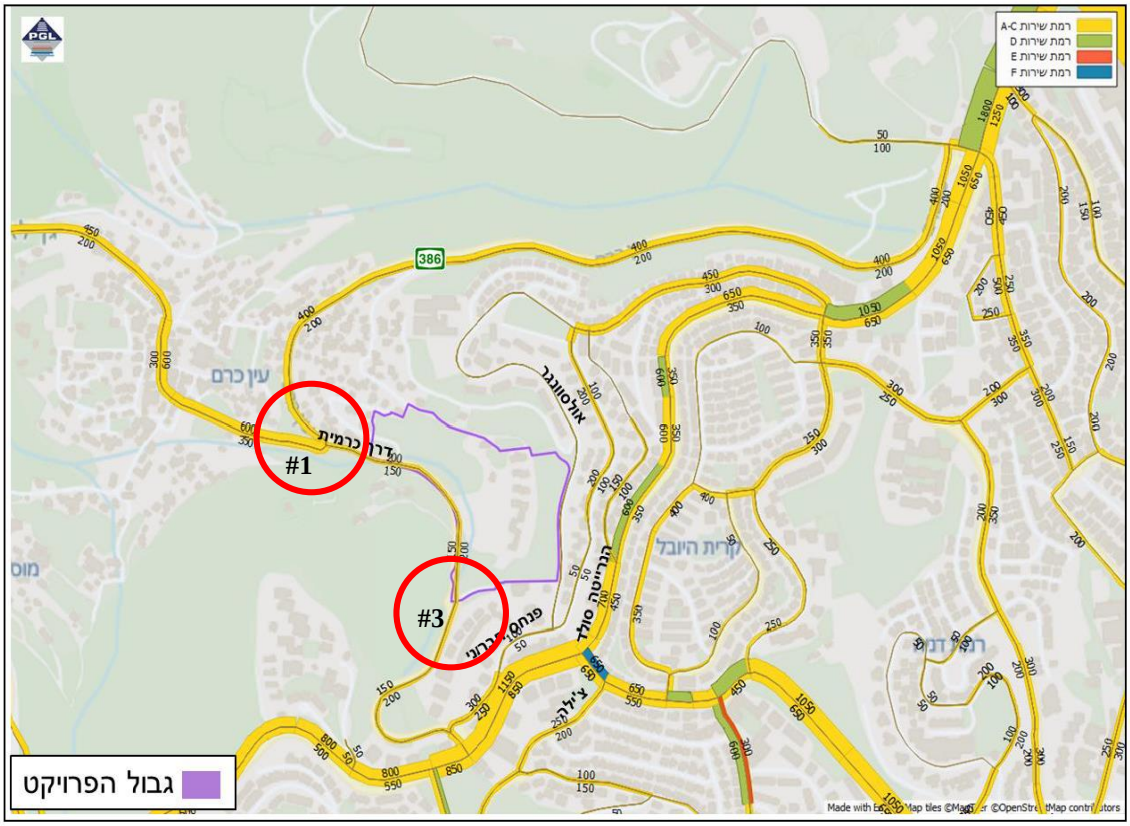
2.12 במצג 10 ובמצג 11 אנו רואים את מפת תחזיות התנועה, מהבה"ת לשעת שיא בוקר ולשעת שיא אחה"צ לשנת 2040, ללא הפרויקט.

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

מצג מס' 10: מפה 19 - שעת שיא בוקר - נפחים ורמות שרות - ללא פרויקט לשנת 2040



מצג מס' 11: מפה 22 - שעת שיא אחה"צ - נפחים ורמות שרות - ללא פרויקט לשנת 2040



ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

2.13 בהצבת הנתונים הללו בתוך טבלת השוואה, מסתבר שעל פי תחזיות התנועה מהמודל בו השתמש עורך הבה"ת, נפחי התנועה בשנת 2040, **יהיו יותר קטנים** ממה שנספר עתה בצמתים, **דבר שלכשעצמו נראה ממש לא הגיוני!!!**. אם נניח שזה בגלל תוספת קווי הרק"ל ושדרוג התח"צ, כפי שנמצא במודל, כי אז 36% מהנסיעות יעברו לתח"צ ולמרות זאת, אנו רואים שעדיין לפי עבודת הבה"ת נפחי התנועה ב2040 יהיו יותר קטנים מנפחי התנועה המחושבים בגידול של 1% לשנה למשך 16 השנים עד 2040., דבר זה אינו הגיוני וכנראה אינו נכון.

מצג מס' 12: בדיקת כיול נפחי התנעה שנלקחו בחשבון בניתוח התחבורתי (בה"ת)

בדיקת כיול לשעת שיא בוקר -2040 (ללא פרויקט)

מס' צומת	כיוון נסיעה	מתוך הבה"ת - 2040	ספירות תנועה - 2024	ניפוח ספירות ל- 2040 (מקדם 1.5)	הפחתה בגין מעבר לתח"צ (-36%)	תוספת 5% תיירות צליינים שלא נספרה	תוספת 10% תיירות צליינים שלא נספרה
1	מעין כרם מערב אל הצומת	700	558	837	536	563	590
	דרך כרמית ממזרח אל הצומת	250	355	533	341	358	375
	עין כרם צפון אל הצומת	400	176	264	169	177	186
	מהצומת אל עין כרם מערב	650	399	599	383	402	421
	מהצומת אל עין כרם צפון	500	476	714	457	480	503
	מהצומת אל דרך כרמית מזרח	150	214	321	205	215	226
3	דרך כרמית מדרום צפונה	250	269	403	258	271	284
	דרך כרמית מצפון דרומה	150	302	453	290	305	319
	ממית"ל אל הצומת	אין נתונים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
	מהצומת אל מית"ל	אין נתונים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
	מהצומת אל דרך כרמית דרומה	150	313	470	301	316	331
	מהצומת אל דרך כרמית צפונה	250	369	554	354	372	389

בדיקת כיול לשעת שיא אחה"צ -2040 (ללא פרויקט)

מס' צומת	כיוון נסיעה	מתוך הבה"ת - 2040	ספירות תנועה - 2024	ניפוח ספירות ל-2040 (מקדם 1.5)	הפחתה בגין מעבר לתח"צ (-36%)	הנחת תוספת 5% תיירות צליינים שלא נספרה	הנחת תוספת 10% תיירות צליינים שלא נספרה
1	מעין כרם מערב אל הצומת	700	558	837	536	562	589
	דרך כרמית ממזרח אל הצומת	250	355	533	341	358	375
	עין כרם צפון אל הצומת	400	176	264	169	177	186
	מהצומת אל עין כרם מערב	650	399	599	383	402	421
	מהצומת אל עין כרם צפון	500	476	714	457	480	503
	מהצומת אל דרך כרמית מזרח	150	214	321	205	216	226
3	דרך כרמית מדרום צפונה	200	395	593	379	398	417
	דרך כרמית מצפון דרומה	150	241	362	231	243	254
	ממית"ל אל הצומת	אין נתונים	27	41	26	27	29
	מהצומת אל מית"ל	אין נתונים	23	35	22	23	24
	מהצומת אל דרך כרמית דרומה	150	260	390	250	262	275
	מהצומת אל דרך כרמית צפונה	200	369	554	354	372	390

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

2.14 להלן הסבר על הנתונים בטבלה:

- נפחי התנועה בעמודה הראשונה, מתוך הבה"ת, נלקחו ממצגים מס' 10 ו-11.
- נפחי התנועה בעמודה של "ספירות תנועה 2024", נלקחו מטבלאות הספירות וחושבו לפי כווני הנסיעה.(מצגים 5, 6, 7).
- נפחי התנועה בעמודה שבה רשום: "ניפוח ספירות ל-"2040", חושבו על ידי הכפלת הערכים שבעמודה הקודמת ב-1.5 שזהו מקדם הנובע מגידול של 1% לשנה משנת 2024 ועד שנת 2040. גידול זה מבטא הערכה של מה שעוד ייבנה בתקופה הזו, ויוסיף לנפחי התנועה.
- העמודה הבאה מציגה נפחי תנועה מופחתים ב-2040 עקב מעבר של 36% מהנסיעות לתחבורה ציבורית.(הפיצול בין רכב פרטי לנסיעות בתח"צ, מונחות ע"י משרד התחבורה ונובעות גם מהמודל התחבורתי).
- בשתי העמודות האחרונות ניסיתי לבחון את השפעת התנועה המופחתת בגין המצב היום, שבו אין תנועת תיירות והערכתי שהתוספת שהיתה יכולה להתקבל היא כ- 5% או 10%, אבל זהו ניחוש רק לצורך הבדיקה*.

2.15 מכל מקום, אפשר לראות כי אין תאימות בין מה שקיים היום, למה שחוזים עורכי הבה"ת ולכן, אני אחשב את תוספת נפחי התנועה שתיווצר בגלל פרויקט "מתחם כרמית, ורק אז ניתן יהיה להתייחס למצב התחבורתי, האם הוא יורע או שהשפעת הפרוייקט הינה מינורית.

** מכיוון שאנו נמצאים במצב של מלחמה, שבעטיה כמות התנועה פחותה בכ- 5%-10% בהערכה, מאשר בעת רגיעה, במיוחד במקום הנבחן, שם קיימת תנועה גליינים ותיירות כמעט כל השנה, הוספתי לספירות התנועה את המקדם 1.05 ו- 1.10 בהתאמה, על מנת להעריך את נפחי התנועה ביום רגיל , שלא במצב הקיים כיום. מכיוון שתחזיות התנועה נערכו עבור שנת 2040, כלומר לעוד 16 שנים, ומכיוון שמוסכם על משרד התחבורה ומוסדות התכנון, שקיים גידול בנפחי התנועה כ-1% לשנה, בגלל בינוי ופיתוח, אכפיל את נפחי התנועה הללו במקדם 1.15 ואז אפשר יהיה להשוות את נפחי התנועה לאלו שהתקבלו בבדיקה התחבורתית.*

3. השוואת נתונים שעל פיהם נערכה הבה"ת לעומת הנתונים המופקדים בתכנית

3.1 להלן הכמויות שהוכנסו לבדיקה התחבורתית בבה"ת (מצג מס' 13):

מצג מס' 13: כמויות מתוך הבה"ת

1. תקציר מנהלים

במסגרת תהליך תכנון פרויקט כרמית הקמת מתחם מגורים, מלונאות, מבני ציבור ופארק, ירושלים (להלן: "פרויקט/תכנית כרמית"), נבחן במסגרת בה"ת זו פיתוח של כ- 1,155 יח"ד למגורים, כ-450 מ"ר שטחי מסחר, כ-500 מ"ר מבני ציבור, כ-14,930 מ"ר ביה"ס וכ-4,500 מ"ר מלונאות.

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

3.2 הכמויות שהוכנסו לבדיקה התחבורתית של התכנית אינן נכונות. הכמויות האמיתיות לכל יעודי ושימושי הקרקע בתכנית, מופיעות בסעיף 5 של הוראות התכנית. בטבלת הזכויות בית הספר נכלל ב"מבנים ומוסדות ציבור".

3.3 מתוך סיכום השטחים העיקריים שבטבלת הזכויות מתקבל:

מס' יח"ד- 1010

מבנים ומוסדות ציבור-40,766 מ"ר

מסחר- 3,200 מ"ר

מלונאות ואחסון מלונאי- 24,410 מ"ר

3.4 להלן טבלת ההשוואה בין הנתונים בבה"ת ובתכנית (מצג מס' 14)

מצג מס' 14

השוואת כמויות בין הרשום בהוראות התכנית לבין מה שהוכנס לבדיקה התחבורתית

יעוד	עפ"י בה"ת	עפ"י הוראות התכנית	הפרשים
מגורים-מס' יח"ד	1,155	1010	145
מבנים ומוסדות ציבור (מ"ר)	15,430	40,766	-25,336
מסחר (מ"ר)	450	3,200	-2,750
מלונאות ואחסון מלונאי	4,500	24,410	-19,910

3.5 מהטבלה שלעיל, אנו רואים שאין התאמה בין הנתונים שהופקדו בתכנית לבין הנתונים שהוכנסו לבדיקה התחבורתית ועל פיהם נעשתה הרצת המודל לקבלת נפחי תנועה חזויים.

3.6 למגורים נלקחו בחשבון יותר יח"ד ממה שהופקד (+145).

למבנים ומוסדות ציבור נלקח בחשבון כ-25,000 מ"ר פחות ממה שהופקד.

למסחר נלקח בחשבון 2,750 מ"ר פחות מהמופקד.

ובמלונאות, נלקח בחשבון כ-20,000 מ"ר פחות ממה שהופקד בתכנית.

3.7 לשוני בין המספרים ישנה השפעה על תוצאת תחזיות התנועה (הן ביצירת הנסיעות והן במשיכתם).

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318

דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

3.8 **בחינת נפחי תנועה קיימים ועתידיים.**

3.8.1 לשם השוואת נפחי התנועה העתידיים שיווצרו בצמתים הנבדקים, אבדוק מה הם נפחי התנועה שיתווספו לכביש דרך כרמית כתוצאה מבינוי התכנית, וזאת על פי מקדמי משרד התחבורה. את נפחי תנועה אלה, אוסיף לנפחי התנועה הקיימים שנספרו על ידנו .

3.8.2 את חישוב משיכת ויצירת הנסיעות עבור מבנים ומוסדות ציבור, ערכתי בשני אופנים:

א. סיכמתי מטבלת זכויות הבניה שבסעיף 5 להוראות התכנית, את כל השטחים שיעודם הוא מבנים ומוסדות ציבור, והתוצאה היא 40,766 מ"ר (עיקרי). לפי טבלת יצירת הנסיעות שבהנחיות משרד התחבורה (ראה מצג מס' 15), מקדמי יצירת ומשיכת הנסיעות עבור מבני ציבור (משרדים) היא כלהלן:

התוצאה של חישוב נפחי התנועה עפ"י המקדמים הללו נתנה את נפחי התנועה המחושבים במצג 18.

ב. פצלתי את השטח הכולל של 40,766 מ"ר,לשטחי בתי הספר (ומספר כיתות הלימוד בהם), בודדתי את מספר כתות הגן והמעון וחישבתי כמה מבני ציבור אחרים נשארו. לפי חלוקה זו חישבתי עם המקדמים המתאימים את יצירת ומשיכת הנסיעות הנוצרות. את הנתונים המפורטים לקחתי מתוך הבה"ת, שם רשום עבור כל יחידת שטח, מה יהיה בנוי. (ראה במצג מס' 16 את חלק הטבלה שבה השתמשתי).

3.8.3 הטבלה שבמצג מס' 17, מראה בסופו של חישוב, כמה כיתות יש לכל מוסדות החינוך בתכנית, וכמה שטחים הם למבני ציבור אחרים.

3.8.4 אחרי שיש לי את מספר כתות הלימוד של גני הילדים, של בית הספר היסודי ושל התיכון, אוכל לחשב את יצירת הנסיעות , כי לכל אחד מהשימושים הנ"ל, יש מקדם יצירה אחר (ראה שוב מצג 15).

טבלה מס' 2.1

מצג מס' 15: מספר נסיעות ברכב פרטי נמשכות ונוצרות בשעת שיא - (לכל 100 מ"ר שטח עיקרי) #

שמוש		בוקר (09 - 06)		אחה"צ (19 - 16)		ערב (23 - 20)	
		כניסה	יציאה	כניסה	יציאה	כניסה	יציאה
מגורים	יחידות דיור - כל הסוגים(ליחידת דיור)	0.2	0.5	0.5	0.2	(0.2)	(0.2)
	מעונות סטודנטים	(0.1)	(0.2)	(0.2)	(0.1)	(0.1)	(0.1)
	בתי אבות, דיור מוגן, מלון דירות	(0.2)	(0.4)	(0.2)	(0.2)	(0.2)	(0.2)
משרדים	משרדי ממשלה	1.5	0.4	0.3	1.4	(0.2)	(0.2)
	משרדי השלטון המקומי	1.5	0.4	0.3	1.4	(0.2)	(0.2)
	כללי (*)	1.5	0.4	0.3	1.4	(0.2)	(0.2)
	תעשייה עתירת ידע או מכוני מחקר	1.3	0.4	0.3	1.1	(0.4)	(0.3)
מסחר	חנויות ומסחר שכונתי	3.4	2.0	5.0	4.5	(1.0)	(0.8)
	מרכז קניות ובילוי	(0.5)	(0.4)	7.3	6.0	4.2	4.0
בידור	תאטרון, אודיטוריום (ל- 10 מושבים)	-	-	1.0	1.0	5.0	5.0
ותרבות	בית קולנוע (ל- 10 מושבים)	-	-	1.0	1.0	5.0	5.0
	אולם כינוסים ומסיבות	(1.0)	(1.0)	5.0	6.0	8.0	10.0
	מסעדה, בית קפה, מועדון חברים, בר משקאות	(0.5)	(0.5)	(0.5)	(0.5)	7.0	6.0
מלונות	מלון לאכסון מלונאי רגיל, לרבות אכסניה ופנסיון	0.2	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4
	מלון נופש, אכסניה, פנסיון במתחמי תיירות	0.2	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4
מוסדות	גני ילדים, מעונות יום (לכיתה)	2.0	0.4	0.1	0.1	-	-
חינוך	בתי ספר יסודיים (לכיתה)	2.0	0.4	0.1	0.1	-	-
ותרבות	חטיבת ביניים, בי"ס על יסודי, בי"ס מקצועי (לכיתה)	3.0	0.5	1.0	1.0	0.5	0.5
	אוניברסיטה, בית ספר גבוה, מכללה	1.6	0.4	2.5	1.5	0.5	2.5
	בית תרבות או מרכז קהילתי	0.5	0.5	2.0	2.0	1.0	1.0
	בית כנסת ללא אולם אירועים	(2.0)	(2.0)	(1.0)	(1.0)	-	-
	ספריה	(0.4)	(0.1)	(1.0)	(1.0)	-	-
	מוזיאון	(0.4)	(0.1)	(2.0)	(2.0)	-	-
	מרכז יום לקשיש	(3.0)	(0.5)	-	(2.0)	-	-

אלה אם מצויין אחרת בגוף הטבלה
* ללא פעילויות חריגות – (כגון: מרפאות, בנקים וכו')
- לא רלוונטי/זניח
() הערכת צוות התכנון

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

מצג מס' 16: נתונים לחילוץ מספר הכיתות במוסדות החינוך שבתכנית

תא שטח	שימושי קרקע	יחידות	כמות
101	מגורים 1	יח"ד	49
	מגורים	יח"ד	197
	מעון	כיתות	2
	* בית כנסת	מ"ר	8
	מסחר	מ"ר	28
	סכום		
102	מגורים 1	יח"ד	49
	מגורים	יח"ד	198
	גנים	כיתות	3
	בית כנסת	מ"ר	8
	מסחר	מ"ר	23
	סכום		
103	מגורים 1	יח"ד	49
	מגורים	יח"ד	197
	גנים	כיתות	1
	בית כנסת	מ"ר	8
	מסחר	מ"ר	23
	סכום		
104	מגורים 1	יח"ד	54
	מגורים	יח"ד	217
	גן ילדים	כיתות	3
	מסחר	מ"ר	23
	סכום		
201	מסחר	מ"ר	63
	בית ספר יסודי	כיתות	12
	* מועדון נוער	מ"ר	5
	סכום		
202	בית ספר על יסודי	כיתות	24
	* מתנ"ס	מ"ר	6
	סכום		
203	בית ספר יסודי	כיתות	12
	סכום		
204	מסחר	מ"ר	5.6
	משרדים	מ"ר	81.28571429
	סכום		
501	מלון	חדרי מלון	66.66666667
	מתקן ספורט/בריכה	מ"ר	81
	מסחר	מ"ר	40
	סכום		
502	מלון	חדרי מלון	20
	סכום		
601	מסחר	מ"ר	14.2
	סכום		

מצג מס' 17: שילוב הנתונים מהבה"ת ומהוראות התכנית, על מנת לבודד את השימושים של מוסדות ציבור

תא שטח	יעוד בתכנית	שטח עיקרי (מ"ר)	שימוש עפ"י הוראות ר	שימוש עפ"י הבה"ת	חלוקת השטחים (מ"ר)	מס' יחידות
101	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	840	מבנים ומוסדות ציבור	גן ילדים	832	2
				בית כנסת	8	1
102	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	790	מבנים ומוסדות ציבור	גן ילדים	782	3
				בית כנסת	8	1
103	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	840	מבנים ומוסדות ציבור	גן ילדים	390	1
				בית כנסת	8	1
				מבנה ציבורי	442	לא הוגדר/משרדים
104	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	390	מבנים ומוסדות ציבור	גן ילדים	390	3
201	מבנים ומוסדות ציבור	8,924	מבנים ומוסדות ציבור	בית ספר יסודי	8,919	12
				מועדון נוער	5	1
202	מבנים ומוסדות ציבור	17,295	מבנים ומוסדות ציבור	בי"ס תיכון	17,289	24
				מתנ"ס	6	1
203	מבנים ומוסדות ציבור	8,847	מבנים ומוסדות ציבור	בית ספר יסודי	8,847	12
204	מבנים ומוסדות ציבור	2,840	מבנים ומוסדות ציבור	משרדים	2,840	

סיכום חלוקת שטחי המבנים למוסדות ציבור
כיתות גן ובית ספר יסודי 33
כיתות על יסוד 24
שלושה בתי כנסת מאד קטנים שגודלם אחיד משפיע על התנועה.
מועדון נוער ומתנ"ס בגדלים שאינם משפיעים על התנועה.

*הגדלים של בית כנסת, מועדון נוער ומתנ"ס, אף שהם קטנים מאד בטבלה של הבה"ת, השתמשתי בהם, בהנחה שעורך הבה"ת קבל נתונים אלה מאדריכל התכנית.

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

3.8.5 במצג מס' 18 מחושבים נפחי התנועה הנוצרים והנמשכים מהיעודים השונים **בתכנית**, והתאמתם לפיצול בין רכב פרטי לתחבורה ציבורית, כפי שנמצא במודל התחבורתי.

מצג מס' 18: מספר נסיעות נוצרות ונמשכות, לכל 100 מ"ר שטח עיקרי/או לכל יח"ד/או לכל כיתת לימוד

שימושים	זכויות בניה שטח עיקרי (מ"ר)/מס' כיתות	מקדמי משיכה ויצירה	נפחי תנועה שעת שיא בוקר		נפחי תנועה שעת שיא אחה"צ	
			כניסה	יציאה	כניסה	יציאה
מגורים	1,010	K	0.2	0.2	0.5	0.5
		כלי רכב	202	202	505	505
בית ספר יסודי וכיתות גן	33	K	2.0	0.4	0.1	0.1
		כלי רכב	66	14	4	4
בית ספר על יסודי	24	K	3.0	0.5	1.0	1.0
		כלי רכב	72	12	3	3
משרדים(מבני ציבור)	3,282	K	1.5	0.4	0.3	1.4
		כלי רכב	49	13	10	46
מסחר	3,200	K	3.4	2.0	5.0	4.5
		כלי רכב	109	64	160	144
מלונאות	24,410	K	0.2	0.3	0.4	0.4
		כלי רכב	49	73	98	98
סה"כ נסיעות			547	681	779	497
סה"כ נסיעות לאחר פיצול עם תח"צ (-36%)			350	436	499	318

שטחים עיקריים של בתי הספר- 37,484 מ"ר

3.9 **<u>השפעת תכנית פינוי בינוי באולסוונגר תכנית מס' 101-0829440 על דרך כרמית</u>**

3.9.1 לנפחי התנועה שיוצרת תכנית "מתחם כרמית", אוסיף את נפחי התנועה שמייצרת תכנית אולסוונגר.

3.9.2 מתוך נפחי התנועה שתכנית אולסוונגר מייצרת, אניח שרק 10% ממנה תצא ותמשך מכוון צפון רחוב אולסוונגר, מכיוון שבשעות הבוקר הרחוב פקוק לחלוטין, בגלל בית ספר ארגנטינה. על כן אביא בחשבון ש-90% מהתנועה הנוצרת תזרום דרומה לכוון צומת פסח חברוני/דרך כרמית.

3.9.3 בצומת עם דרך כרמית,(פסח חברוני) אני אניח שהתנועה צפונה לכוון הר הרצל היא 75% ממה שמגיע אל הצומת, שאר התנועה (25%) תפנה דרומה.

3.9.4 להלן חישוב נפחי התנועה שיווצרו כתוצאה מבינוי פרויקט אולסוונגר.

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

מצג מס' 19: מספר נסיעות נוצרות לכל 100 מ"ר שטח עיקרי ו/או לכל יח"ד בתכנית אולסוונגר

שימושים	זכויות בניה בשטח עיקרי (מ"ר)		בוקר		אחה"צ	
			כניסה	יציאה	כניסה	יציאה
מגורים יח"ד	1,200	K	0.2	0.5	0.5	0.2
		כ"ר	240	600	505	202
שלושה בתי כנסת	1,665		2	2	1	1
			34	34	17	17
בית ספר יסודי	24 כיתות	K	2	0.4	0.1	0.1
		כ"ר	48	10	2	2
בית ספר תיכון	24 כיתות	K	3	0.5	1	1
		כ"ר	72	12	24	24
מסחר	2,000	K	3.4	2	5	4.5
		כ"ר	68	40	100	90
סה"כ נסיעות נוצרות			462	696	648	335
שקלול בגלל תח"צ			296	445	415	215
90% מהתנועה הנוצרת תזרום לעבר אולסוונגר דרום			266	401	373	193

3.10 לנפחי התנועה שיווצרו כתוצאה מהתכנית (כרמית),אוסיף את נפחי התנועה הנוצרים ממתחם אולסוונגר ולהם אוסיף את נפחי התנועה הקיימים מוגדלים לשנת 2040 ולאחר מכן יהיה לבחון את ההשפעה של תוספת זו על הצמתים והכבישים שנבדקים בסביבת התכנית.

3.11 סך נפחי התנועה בדרך כרמית, יהיו מורכבים עתה מתנועה שנוצרת מפרויקט "מתחם כרמית", ומפרויקט "פינוי בינוי מתחם אולסוונגר", ומנפחי התנועה הקיימים המנופחים לשנת 2040. (אחוז גידול של 2% לשנה-מקדם 1.37).

3.11.1 על מנת לחשב את נפחי התנועה המתפלגים הן בכניסה והן ביציאה ממתחם כרמית אל דרך כרמית אני מניחה מספר הנחות:

א. נפחי התנועה בצומת מס' 1 יהיו 75% מצפון ולצפון ו-25% ממערב ולמערב. ראה מצג מס' 20

ב. הפיצול צפונה ודרומה של נפחי התנועה הנוצרים בצומת מס' 3 יהיה 50% צפונה ו-50% דרומה.

ג. נפחי התנועה הנמשכים אל מתחם כרמית, אף הם יהיו 50% מצפון ו-50% מדרום.

ד. החיבור אל רחוב אולסוונגר לא יהיה קיים, וכך נקבל את מכסימום נפחי התנועה היוצאים והנכנסים אל מתחם כרמית מדרך כרמית.

3.11.2 על פי ההנחות שלעיל, נקבל את פילוג הנסיעות מהפרויקט (כרמית בלבד) בטבלה שבמצגים מס' 21,22.

3.11.3 את סך נפחי התנועה בצמתים (#1, #3) נראה בטבלאות שבמצגים מס' 24 ו-23. (עדיין ללא התוספת מפרויקט אולסוונגר).

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

מצג מס' 20 : תוספת נפחי התנועה הצפויה ממתחם כרמית בשעת שיא בוקר

נפחי תנועה שעת שיא בוקר		נפחי תנועה שעת שיא אחה"צ	
כניסה	יציאה	כניסה	יציאה
350	436	499	318

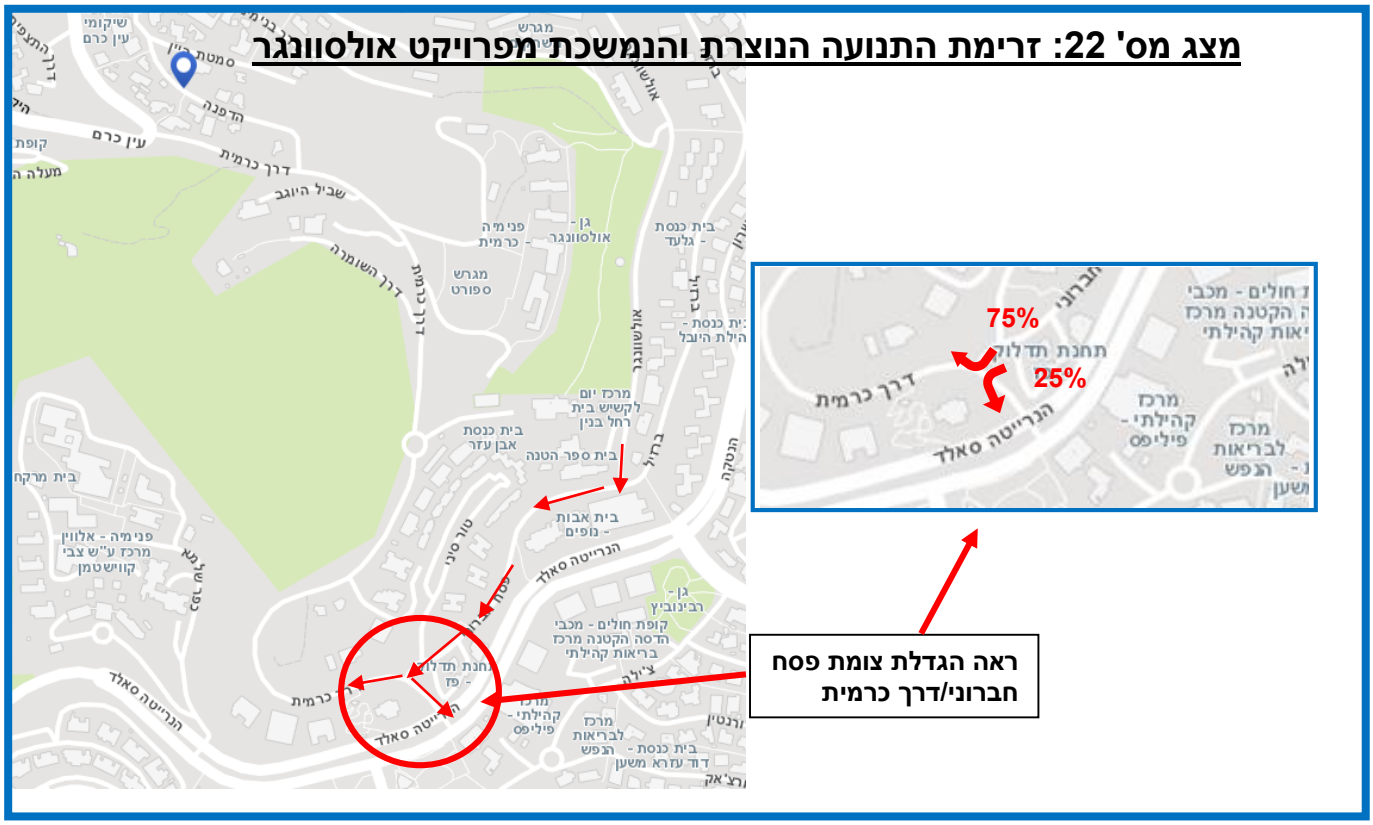
ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

מצג מס'21 : תוספת נפחי התנועה הצפויה ממתחם כרמית בשעת שיא אחה"צ

נפחי תנועה שעת שיא בוקר		נפחי תנועה שעת שיא אחה"צ	
כניסה	יציאה	כניסה	יציאה
350	436	499	318

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

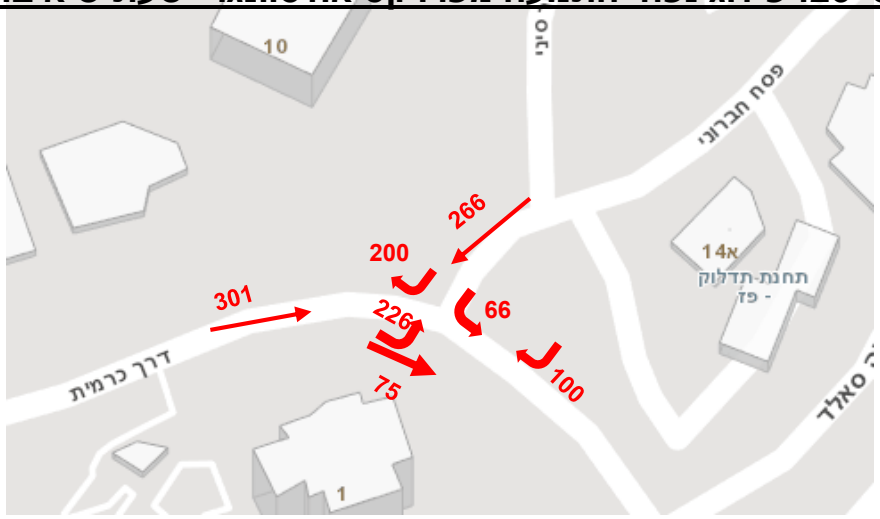
מצג מס' 22: זרימת התנועה הנוצרת והנמשכת מפרויקט אולסוונגר



3.12 על מנת לקבל את נפחי התנועה הכוללים לשנת 2040, אני אחבר את נפחי התנועה שנספרו, המוכפלים במקדם **1.37** (שזו התוצאה של הניפוח לשנת 2040) והכפלת במקדם 1.1 עבור תנועה הכוללת 10% תוספת תנועת צליינים, מתוך מצג מס' 12), **לתוצאה** של יצירת ומשיכת נסיעות כתוצאה מהפרויקט, מה שהתקבל במצג מס' 18, (והתפצליות הנסיעות עפ"י מצגים 19 ו-20).

3.13 פילוג הנסיעות מפרויקט אולסוונגר מוצג במצג מס' 21. מתוך כך, נפחי התנועה שיתווספו לציר דרך כרמית יהיו 75% מהערכים המופיעים בטבלה שבמצג מס' 19.

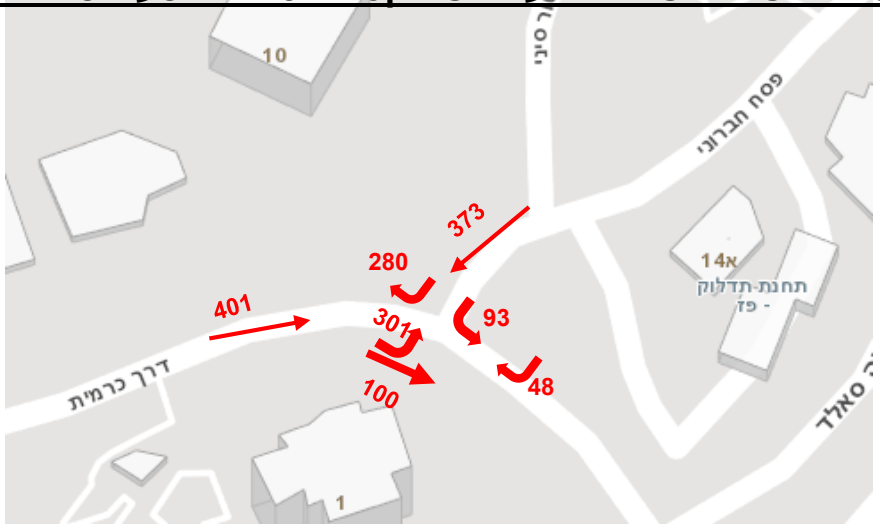
מצג מס' 23: פילוג נפחי התנועה מפרויקט אולסוונגר- שעת שיא בוקר



מ90% מהתנועה הנוצרת תזרום לעבר אולסוונגר דרום	266	401	373	193

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

מצג מס' 24: פילוג נפחי התנועה מפרויקט אולסוונגר- שעת שיא אחה"צ



מ90% מהתנועה הנוצרת תזרום לעבר אולסוונגר דרום	266	401	373	193

3.14 נפחי התנועה המחושבים לשנת 2040, מתבססים על ספירות התנועה שנערכו בשלושה צמתים להלן הממצאים המקוריים של הספירות במצגים 25, 26, 27:

מצג מס' 25:צומת #1

התפלגות התנועה לפי זרועות הכניסה - יר"מ - 2.2

כיוון הנסיעה לצומת

כיוון מ - שעה	0				מצפון	דרך כרמית			מדרום	עין כרם			ממזרח	עין כרם			ממערב	סה"כ
	צפון ימינה	צפון ישר	צפון שמאלה		סה"כ	דרום ימינה	דרום ישר	דרום שמאלה	סה"כ	מזרח ימינה	מזרח ישר	מזרח שמאלה	סה"כ	מערב ימינה	מערב ישר	מערב שמאלה	סה"כ	
06:00-07:00	0	0	0		0	18	0	85	103	0	55	2	57	24	123	0	147	307
07:00-08:00	0	0	0		0	77	0	179	256	0	162	20	182	152	376	0	528	966
08:00-09:00	0	0	0		0	91	0	264	355	0	135	41	176	173	385	0	558	1,089
09:00-10:00	0	0	0		0	56	0	132	188	0	99	15	114	97	295	0	392	694
10:00-11:00	0	0	0		0	31	0	102	133	0	77	22	99	111	157	0	268	500
11:00-12:00	0	0	0		0	27	0	110	137	0	63	23	86	98	98	0	196	419
12:00-13:00	0	0	0		0	42	0	108	150	0	65	20	85	101	103	0	204	439
13:00-14:00	0	0	0		0	33	0	152	185	0	97	20	117	142	142	0	284	586
14:00-15:00	0	0	0		0	27	0	168	195	0	198	32	230	151	165	0	316	741
15:00-16:00	0	0	0		0	50	0	204	254	0	348	58	406	228	234	0	462	1,122
16:00-17:00	0	0	0		0	52	0	209	261	0	311	49	360	208	207	0	415	1,036
17:00-18:00	0	0	0		0	32	0	190	222	0	235	37	272	158	171	0	329	823
18:00-19:00	0	0	0		0	29	0	166	195	0	233	41	274	122	113	0	235	704
19:00-20:00	0	0	0		0	43	0	134	177	0	129	44	173	122	107	0	229	579
סה"כ	0	0	0		0	608	0	2,203	2,811	0	2,207	424	2,631	1,887	2,676	0	4,563	10,005

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

מצג מס' 26: צומת #2 התפלגות התנועה לפי זרועות הכניסה - יר"מ - 2.2

כיוון הנסיעה לצומת

כיוון מ - שעה	דרך כרמית			מצפון	דרך כרמית			מדרום	דרך כרמית			הדפנה				ממזרח	0			ממערב	סה"כ
	צפון ימינה	צפון ישר	צפון שמאלה	סה"כ	דרום ימינה	דרום ישר	דרום שמאלה	סה"כ	מזרח ימינה	מזרח ישר	מזרח שמאלה	סה"כ	מערב ימינה	מערב ישר	מערב שמאלה	סה"כ					
06:00-07:00	0	20	0	20	7	93	0	100	8	0	4	12	0	0	0	0	132
07:00-08:00	0	169	3	172	7	245	0	252	12	0	12	24	0	0	0	0	448
08:00-09:00	0	210	3	213	10	337	0	347	7	0	7	14	0	0	0	0	574
09:00-10:00	0	119	1	120	2	183	0	185	9	0	5	14	0	0	0	0	319
10:00-11:00	0	129	4	133	0	124	0	124	9	0	2	11	0	0	0	0	268
11:00-12:00	0	123	2	125	6	128	0	134	3	0	6	9	0	0	0	0	268
12:00-13:00	0	116	1	117	16	142	0	158	8	0	5	13	0	0	0	0	288
13:00-14:00	0	146	2	148	2	177	0	179	1	0	1	2	0	0	0	0	329
14:00-15:00	0	184	3	187	11	196	0	207	4	0	8	12	0	0	0	0	406
15:00-16:00	0	278	12	290	9	253	0	262	3	0	6	9	0	0	0	0	561
16:00-17:00	0	248	11	259	9	248	0	257	12	0	11	23	0	0	0	0	539
17:00-18:00	0	182	11	193	6	217	0	223	9	0	3	12	0	0	0	0	428
18:00-19:00	0	162	9	171	8	201	0	209	4	0	5	9	0	0	0	0	389
19:00-20:00	0	140	16	156	19	159	0	178	5	0	1	6	0	0	0	0	340
סה"כ	0	2,226	78	2,304	112	2,703	0	2,815	94	0	76	170	0	0	0	0	5,289

מצג מס' 27: צומת # 3 התפלגות התנועה לפי זרועות הכניסה - יר"מ - 2.2

כיוון הנסיעה לצומת

כיוון מ - שעה	דרך כרמית			מצפון	דרך כרמית			מדרום	דרך כרמית			ללא שם				ממזרח	0			ממערב	סה"כ
	צפון ימינה	צפון ישר	צפון שמאלה	סה"כ	דרום ימינה	דרום ישר	דרום שמאלה	סה"כ	מזרח ימינה	מזרח ישר	מזרח שמאלה	סה"כ	מערב ימינה	מערב ישר	מערב שמאלה	סה"כ					
06:00-07:00	0	25	3	28	3	118	0	121	4	0	2	6	0	0	0	0	155
07:00-08:00	0	179	4	183	37	237	0	274	9	0	24	33	0	0	0	0	490
08:00-09:00	0	239	3	242	33	366	0	399	6	0	22	28	0	0	0	0	669
09:00-10:00	0	121	1	122	7	174	0	181	3	0	12	15	0	0	0	0	318
10:00-11:00	0	123	0	123	11	115	0	126	2	0	1	3	0	0	0	0	252
11:00-12:00	0	129	0	129	2	159	0	161	4	0	0	4	0	0	0	0	294
12:00-13:00	0	114	0	114	2	152	0	154	5	0	0	5	0	0	0	0	273
13:00-14:00	0	158	0	158	9	186	0	195	8	0	10	18	0	0	0	0	371
14:00-15:00	0	207	2	209	10	210	0	220	1	0	20	21	0	0	0	0	450
15:00-16:00	0	295	9	304	14	256	0	270	11	0	20	31	0	0	0	0	605
16:00-17:00	0	256	3	259	21	243	0	264	8	0	28	36	0	0	0	0	559
17:00-18:00	0	186	0	186	0	219	0	219	0	0	0	0	0	0	0	0	405
18:00-19:00	0	159	2	161	4	198	0	202	2	0	4	6	0	0	0	0	369
19:00-20:00	0	154	0	154	5	175	0	180	2	0	2	4	0	0	0	0	338
סה"כ	0	2,345	27	2,372	158	2,808	0	2,966	65	0	145	210	0	0	0	0	5,548

3.15 חישוב נפחי התנועה לתכנון בצומת עין כרם/כרמית, מוצגים בטבלה שבמצג מס' 28. (כוללים את השפעת פרויקט מתחם כרמית ופרויקט מתחם אולסוונגר וכן נפחי התנועה הקיימים החזויים לשנת 2040).

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

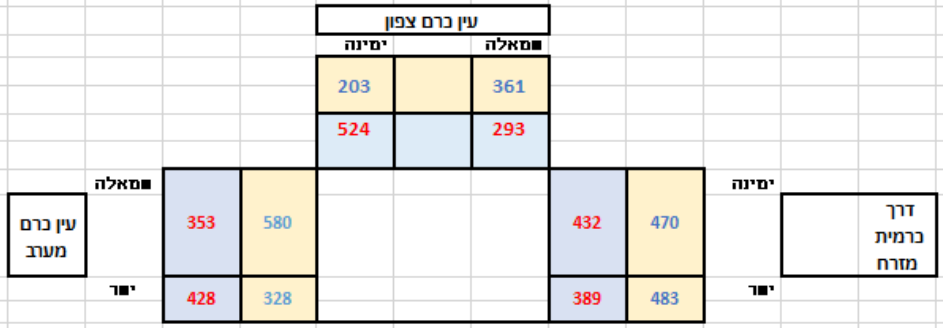
מצג מס' 28: נפחי התנועה לתכנון-צומת # 1

	כיוון מ-	עין כרם מצפון				0 מדרום				דרך כרמית ממזרח				עין כרם ממערב				סה"כ
	שעה	צפון ימינה	צפון ישר	צפון שמאלה	סה"כ	דרום ימינה	דרום ישר	דרום שמאלה	סה"כ	מזרח ימינה	מזרח ישר	מזרח שמאלה	סה"כ	מערב ימינה	מערב ישר	מערב שמאלה	סה"כ	
מצב קיים	08:00-09:00	135	0	41	176	0	0	0		91	264	0	355	0	173	385	558	1,089
	15:00-16:00	348	0	58	406	0	0	0		50	204	0	254	0	228	234	462	1,122
נפחים ל-2040 (מאפל ב-1.37)	08:00-09:00	185	0	56	241	0	0	0		125	362	0	486	0	237	527	764	1,492
	15:00-16:00	477	0	79	556	0	0	0		69	279	0	348	0	312	321	633	1,537
תוספת 10% תיירות צליינים	08:00-09:00	203	0	62	265	0	0	0		137	398	0	535	0	261	580	841	1,641
	15:00-16:00	524	0	87	612	0	0	0		75	307	0	383	0	344	353	696	1,691
תוספת מפרויקט כרמית	08:00-09:00	0	0	43		0	0	0		163	55	0		0	22	0		
	15:00-16:00	0	0	61		0	0	0		119	40	0		0	62	0		
תוספת מפרויקט אולסונגר	08:00-09:00	0	0	256		0	0	0		170	30	0		0	45	0		
	15:00-16:00	0	0	145		0	0	0		238	42	0		0	22	0		
סה"כ נפחי תנועה לכוון עם הפרויקטים	08:00-09:00	203	0	361	265	0	0	0	0	470	483	0	535	0	328	580	841	
	15:00-16:00	524	0	293	612	0	0	0	0	432	389	0	383	0	428	353	696	

הנחה: 1. בצומת יסע מדרך כרמית לכוון הר הרצל 85% מהתנועה המגיעה מפרוייקט אולסונגר. 2. כל התנועה המגיעה אל אולסונגר מכוון כ' 386 תהיה ב-100% מכוון הר הרצל

התפלגות התנועה בשעות השיא לפי זרועות הכניסה - יר"מ - (כוללתוספת 10% תיירות צליינים לשנת 2040)

כיוון הנסיעה לצומת # 1



שעת שיא בוקר	XXX
שעת שיא אחה"צ	YYY

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

מצג מס' 29: חישוב נפחי תכנון -התפלגות התנועה לפי זרועות הכניסה - יר"מ - 2.2

צומת # 2- כרמית/הדפנה

כיוון הנסיעה לצומת

	כיוון מ - שעה	דרך כרמית מצפון					דרך כרמית מדרום					הדפנה ממזרח			
		צפון ימינה	צפון ישר	צפון שמאלה	סה"כ		דרום ימינה	דרום ישר	דרום שמאלה	סה"כ		מזרח ימינה	מזרח ישר	מזרח שמאלה	סה"כ
נפחי תנועה מספירה	08:00-09:00	0	210	3			10	337	0			7	0	7	
	15:00-16:00	0	278	12			9	253	0			3	0	6	
נפחי תנועה לשנת 2040 (מוכפל ב-1.37)	08:00-09:00	0	288	4			14	462	0			10	0	10	
	15:00-16:00	0	381	16			12	347	0			4	0	8	
תוספת נסיעות תיירות צליינית	08:00-09:00	0	316	5			15	508	0			11	0	11	
	15:00-16:00	0	419	18			14	381	0			5	0	9	
תוספת נסיעות מפרויקט כרמית	08:00-09:00	0	175	0			0	218	0			0	0	0	
	15:00-16:00	0	250	0			0	159	0			0	0	0	
תוספת נסיעות מפרויקט אולסוונגר	08:00-09:00	0	301	0			0	200	0			0	0	0	
	15:00-16:00	0	401	0			0	280	0			0	0	0	
סה"כ נפחי תכנון	08:00-09:00	0	792	5			15	926	0			11	0	11	
	15:00-16:00	0	1,070	18			14	820	0			5	0	9	

	שמאלה	ישר
	דרך כרמית	מצפון
	5	792
	18	1070
ימינה	11	5
שמאלה	11	9
	14	820
	15	926
	מדרום	דרך כרמית
	ימינה	ישר

הדפנה ממזרח

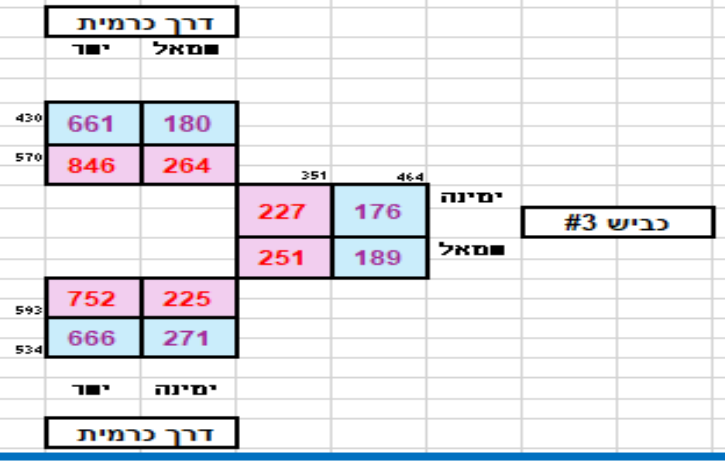
בוקר	אחה"צ

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318

דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

מצג מס' 30: נפחי התנועה לתכנון-צומת # 3

	כיוון נ - שעה	דרך כרמית צפון ימינה	דרך כרמית צפון ישר	דרך כרמית צפון שמאלה	מצפון סה"כ	דרך כרמית דרום ימינה	דרך כרמית דרום ישר	דרך כרמית דרום שמאלה	מדרום סה"כ	כביש # 3 מזרח ימינה	כביש # 3 מזרח ישר	כביש # 3 מזרח שמאלה	ממזרח סה"כ
נפחי תנועה מספירות	08:00-09:00	0	239	3	242	33	366	0	399	6	0	22	28
	15:00-16:00	0	295	9	304	14	256	0	270	11	0	20	31
נפחים ל-2040 (מוכפל ב-1.37)	08:00-09:00	0	327	4	332	45	501	0	547	8	0	30	38
	15:00-16:00	0	404	12	416	19	351	0	370	15	0	27	42
תוספת 10% תיירות צליינים	08:00-09:00	0	360	5	365	50	552	0	601	9	0	33	42
	15:00-16:00	0	445	14	458	21	386	0	407	17	0	30	47
תוספת מפרויקט כרמית	08:00-09:00	0	0	175		175	0	0		218	0	218	
	15:00-16:00	0	0	250		250	0	0		159	0	159	
תוספת מפרויקט אולסוונגר	08:00-09:00	0	301	0		0	200	0			0	0	
	15:00-16:00	0	401	0		0	280	0			0	0	
סה"כ נפחי תכנון	08:00-09:00	0	661	180	365	225	752	0	601	227	0	251	
	15:00-16:00	0	846	264	458	271	666	0	407	176	0	189	



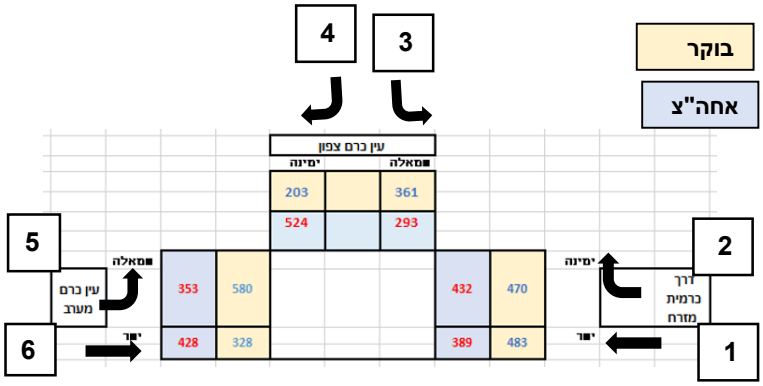
XXX	שעת שיא בוקר
YYY	שעת שיא אחה"צ

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני: ruth_levran@yahoo.com

4. עתה, לאחר שחושבו נפחי התנועה לשנת 2040 הכוללים את נפחי התנועה שייצר פרויקט מתחם כרמית, אפשר לחשב את רמות השרות של 3 הצמתים המושפעים.

4.1 **צומת דרך כרמית /עין כרם- מס' 1.**

מצג מס' 30: פילוג נפחי התנועה לפי כווני נסיעה



- זהו תרשים הצומת עם פרוט נפחי התנועה לתכנון, לשנת 2040
- את ניתוח רמת השרות של צומת זה אבצע לפי הגיאומטריה הקיימת בצומת, כלומר עם נתיב אחד לכל כוון כפי שקיים היום. אם יתקבל כשל בצומת, אבחן הצעה לגיאומטריה שתגדיל את קיבולת הצומת ותחזיר את תפקודו לרמת שרות טובה.
- להלן הניתוח לשעת שיא בוקר:

תנועה/כוון	מספר נתיבים	ישר	ימינה	שמאלה	נפח קובע לנתיב	נפח קובע בצומת
1,6,2	1	483	470	-	483	**1,424**
4	1	-	203	-	203	
3	1	-	-	361	361	
4,5,6	1	328	203	580	580	

חישוב הנפח הקובע בצומת: 483+361+580=1,424

עפ"י נפח קובע זה,מסתבר שרמת השרות בצומת בשנת 2040 הינה **ברמה סבירה – D** (נפח תנועה <1425)

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

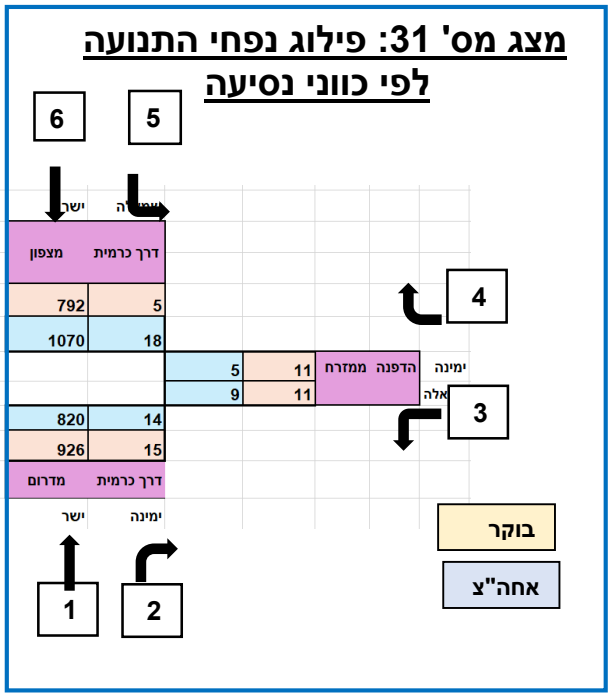
- להלן הניתוח לשעת שיא אחה"צ:

תנועה/כוון	מספר נתיבים	ישר	ימינה	שמאלה	נפח קובע לנתיב	נפח קובע בצומת
1,6,2	1	389	432	-	432	**1,249**
4	1	-	524	-	524	
3	1	-	-	293	293	
4,5,6	1	428	524	353	524	

חישוב הנפח הקובע בצומת **1,249**=524+293+432

רמת השרות אחה"צ טובה - **B** (נפח תנועה <1250)

4.2 **צומת דרך כרמית /רח' דפנה- מס' 2**



ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

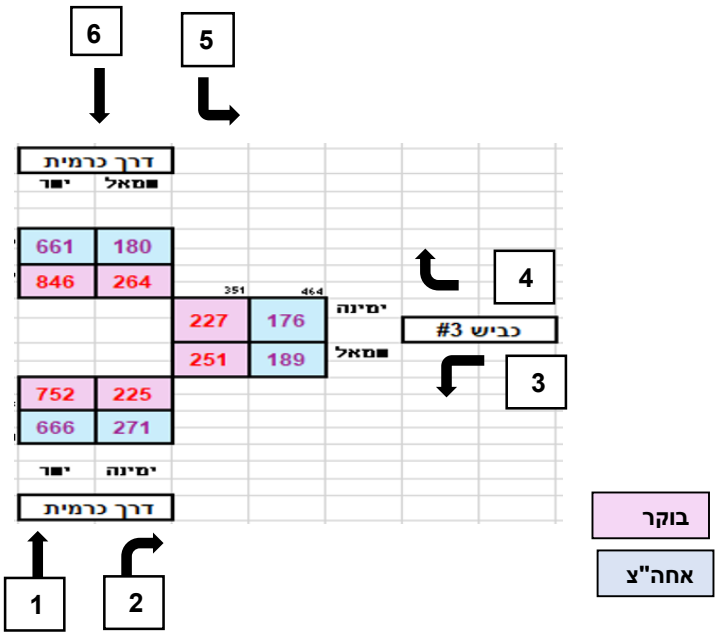
תנועה/כוון	מספר נתיבים	ישר	ימינה	שמאלה	נפח קובע לנתיב	נפח קובע בצומת
1,6,2	1	926	15	-	926	942
4	1	-	11	-	11	
5	1	-	-	5	5	
4,5,6	1	792	10	4	792	

חישוב הנפח הקובע בצומת:

942=926+11+5 (נפח תנועה <1150) רמת שרות גבוהה -A

4.3 **צומת דרך כרמית/כביש מס' 3 עתידי**

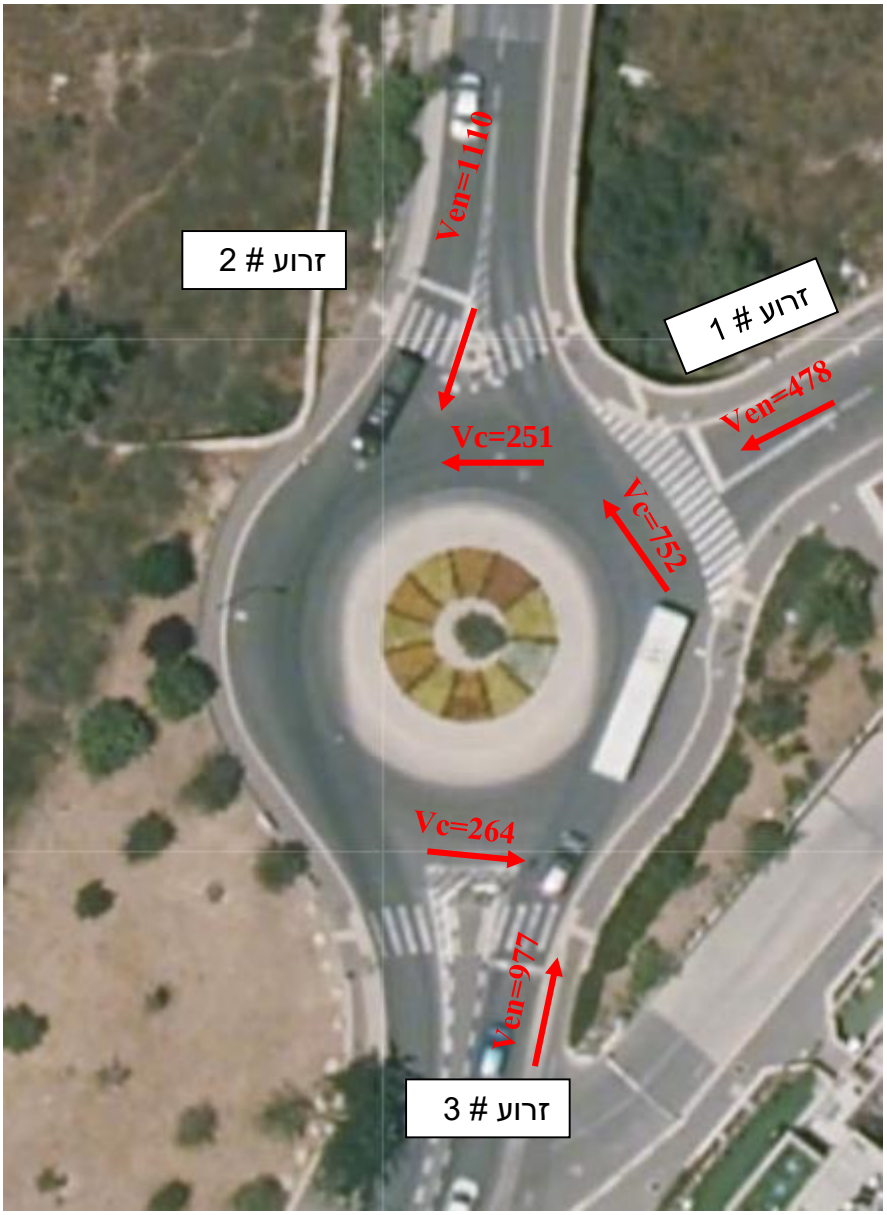
מצג מס' 32: פילוג נפחי התנועה לפי כווני נסיעה



- הניתוח לצומת זה נעשה עבור צומת מעגלי, כפי שקיים היום בשטח.
- הניתוח נעשה בתוכנת Rcap לשעת שיא בוקר.

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

מצג מס' 29: צומת מס' 3- דרך כרמית/כניסה למתחם כרמית (כ' # 3)

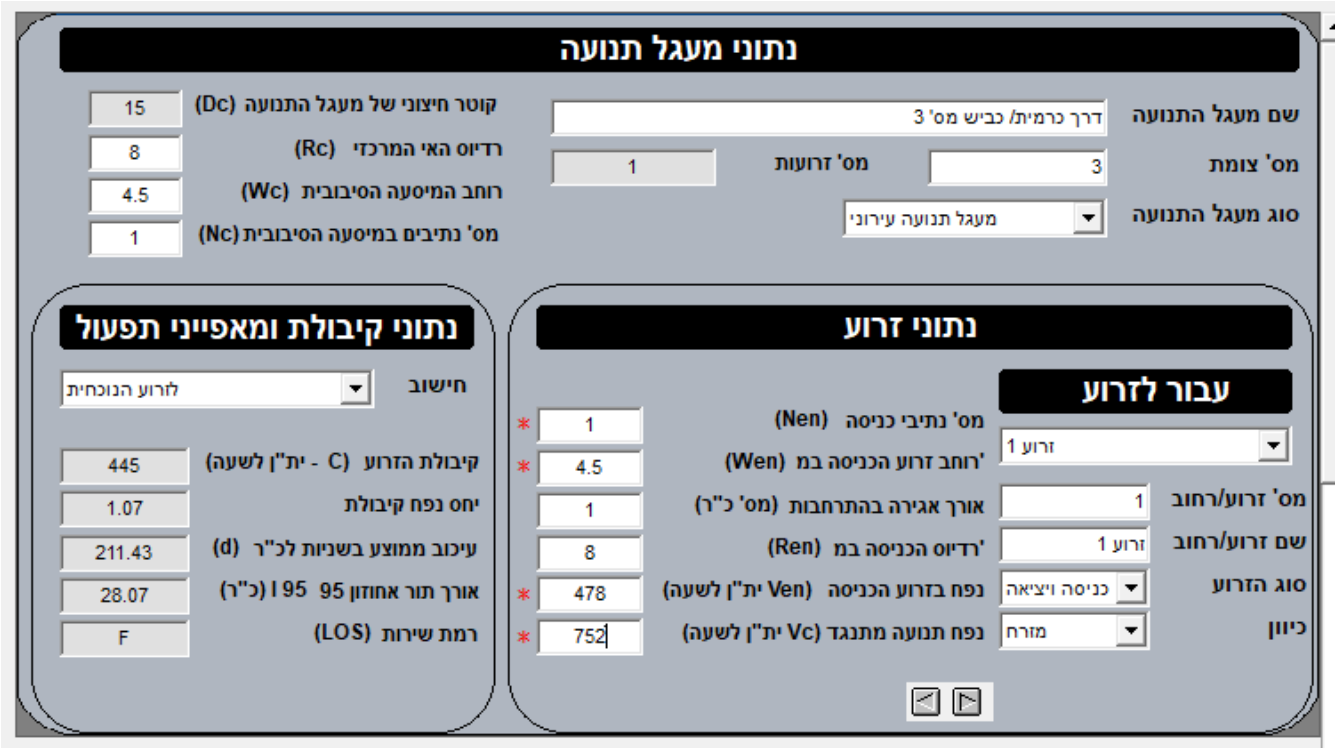


ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

4.4 להלן תוצאות ניתוח רמת השרות בצומת(כיכר) דרך כרמית/כ' # 3

שם מעגל התנועה: דרך כרמית/ כביש # 3- מס' צומת: 3 סוג מעגל התנועה: מעגל תנועה עירוני

זרוע מס' 1 כ' מס' 3 ממזרח



שם מעגל התנועה: דרך כרמית/ כביש מס' 3 מס' צומת: 3 סוג מעגל התנועה: מעגל תנועה עירוני

מס' זרועות	1
רדיוס האי המרכזי	3
רוחב המיסעה הסיבובית	4.5
מס' נתיבים במיסעה הסיבובית	1

שם זרוע/רחוב: זרוע 1 סוג הזרוע: כניסה ויציאה כיוון: מזרח

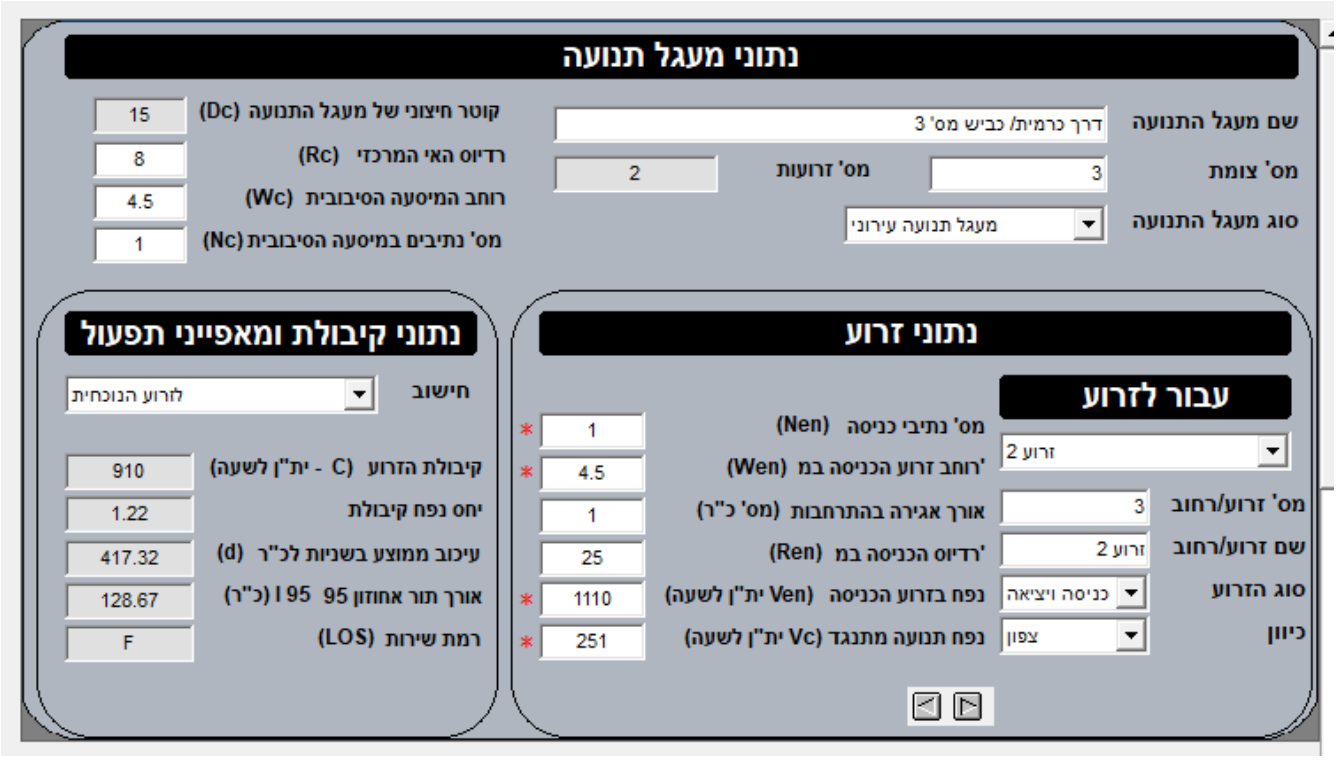
מס' נתיבי כניסה	1
רוחב זרוע הכניסה במ'	3.85
אורך אגירה בהתרחבות	1
רדיוס הכניסה במ'	8
נפח בזרוע הכניסה	478
נפח תנועה מתנגד	752

נתוני קיבולת ומאפייני תפעול

קיבולת הזרוע	445
יחס נפח קיבולת	1.07
עיכוב ממוצע בשניות לכ"ר	211.43
אורך תור אחוזון 95	28.07
רמת שירות	**F**

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

זרוע מס' 2 ,דרך כרמית מצפון



שם מעגל התנועה: דרך כרמית-כביש מס' 3 מס' צומת: 3 סוג מעגל התנועה: מעגל תנועה עירוני

מס' זרועות במעגל	3
רדיוס האי המרכזי	8
רוחב המיסעה הסיבובית	4.5
מס' נתיבים במיסעה הסיבובית	1

שם זרוע/רחוב: זרוע 3 סוג הזרוע: כניסה ויציאה כיוון: דרום

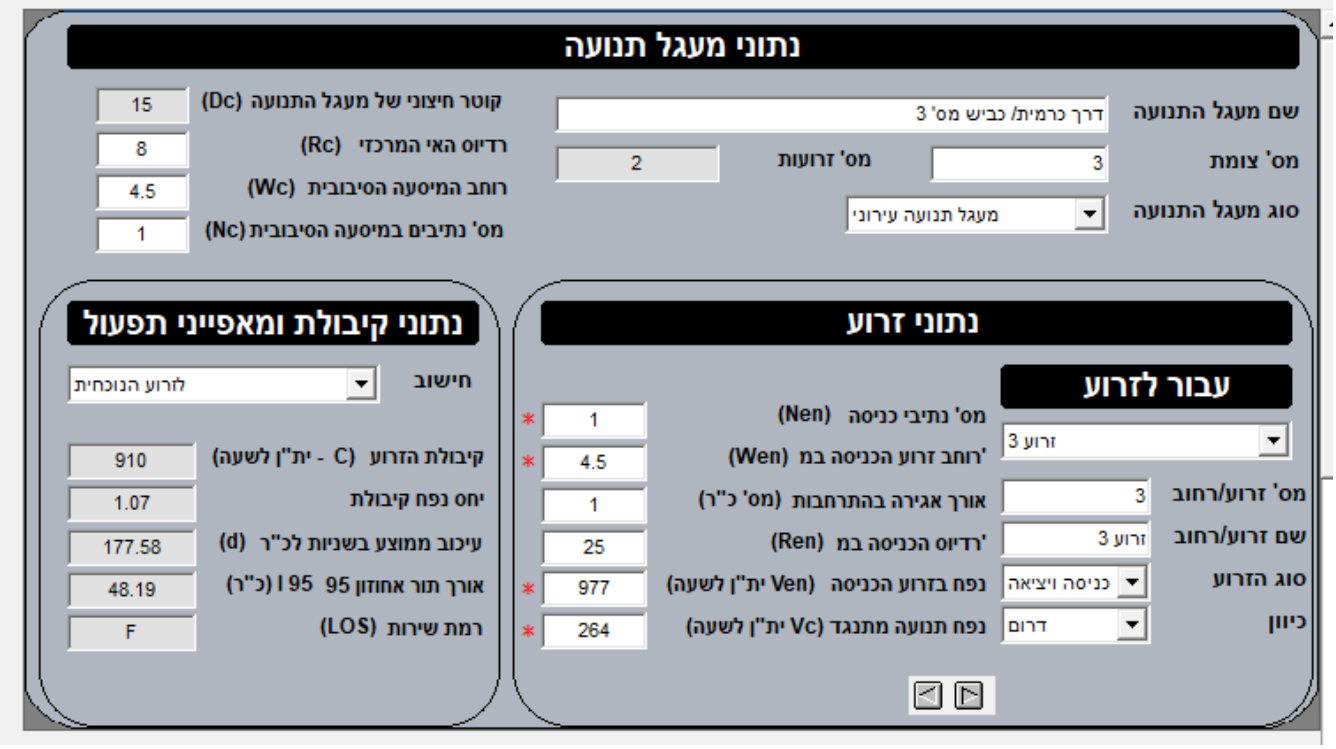
מס' נתיבי כניסה	1
רוחב זרוע הכניסה במ'	4.5
אורך אגירה בהתרחבות	1
רדיוס הכניסה במ'	25
נפח בזרוע הכניסה	1110
נפח תנועה מתנגד	251

נתוני קיבולת ומאפייני תפעול

קיבולת הזרוע	830
יחס נפח קיבולת	1.17
עיכוב ממוצע בשניות לכ"ר	345.75
אורך תור אחוזון 95	93.83
רמת שירות	**F**

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

זרוע # 3 –דרך כרמית מדרום



שם מעגל התנועה: דרך כרמית-כביש מס' 3 מס' צומת: 3 סוג מעגל התנועה: מעגל תנועה עירוני

מס' זרועות במעגל	3
רדיוס האי המרכזי	8
רוחב המיסעה הסיבובית	4.5
מס' נתיבים במיסעה הסיבובית	1

שם זרוע/רחוב: זרוע 3 סוג הזרוע: כניסה ויציאה כיוון: דרום

מס' נתיבי כניסה	1
רוחב זרוע הכניסה במ'	4.5
אורך אגירה בהתרחבות	1
רדיוס הכניסה במ'	8
נפח בזרוע הכניסה	977
נפח תנועה מתנגד	264

נתוני קיבולת ומאפייני תפעול

קיבולת הזרוע	830
יחס נפח קיבולת	1.17
עיכוב ממוצע בשניות לכ"ר	345.75
אורך תור אחוזון 95	93.83
רמת שירות	**F**

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

- מתוצאות הניתוח אנו רואים שקיים כשל בכל זרועות מעגל התנועה .

5. סיכום ומסקנות

5.1 לפני שאכתוב את המסקנה הסופית שלי, אתייחס לתוצאות הבדיקה התחבורתית שערכו עורכי התכנית.

5.2 דבר ראשון, יש לזכור שאני בדקתי רק 2 צמתים שנבדקו במסגרת עבודת הבה"ת. לשאר הצמתים שנבדקו בבה"ת ושנמצאים במרחק גדול יותר משכונת עין כרם, לא התייחסתי כי הם אינם במסגרת עבודתי. לכן, ההשוואה שלי של רמות שרות בצמתים, תהיה רק לצמתים שאני בדקתי ושנבדקו בבה"ת.

5.3 כפי שציינתי בפתיח בסעיפים 2.4, 2.6 חלק מנתוני הבה"ת לא היו נכונים ולכן רציתי לבדוק את אמינות האמירה, שצתא"ל מתחזק את המודל התחבורתי ומכייל אותו מעת לעת. הכיול, צריך להיעשות על בסיס ספירות תנועה, ולכן זה גם מה שאנחנו עשינו.

5.4 יותר מכך, לאחר שניתחתי ומצאתי את נפחי התנועה שהתכנית תייצר, ואחרי שהשתמשתי באחוז הפיצול של תחבורה ציבורית ורכב פרטי, קבלתי מספרים שהם ממש אינם גבוהים. ואילו בבה"ת, למרות שנפחי התנועה אינם מוצבים בניתוחים הפרטניים של הצמתים הנבדקים (לא בכולם), מצאתי את הקביעה של נפחי התנועה שהתכנית מייצרת, ראה במצג מס' 30 להלן, ולמרות המספרים הגבוהים מאד של נפחי התנועה עפ"י הבה"ת, קבלו עורכי הבה"ת רמות שירות ממש סבירות.

מצג מס' 30: מתוך תקציר מנהלים של הבה"ת, פרק 1

יצירות, משיכות ופיצול נסיעות:

במסגרת הבדיקה התחבורתית של הפרויקט המוצע מוצג ניתוח של משיכות/יצירות ופיצול הנסיעות. פרמטר המשיכות והיצירות מייצג את התנועה הנוצרת כתוצאה מהפרויקט. תנועה זו כוללת הן את הנסיעות הנוצרות מהפרויקט עצמו (יצירות) ואת הנסיעות הנמשכות למרחב הפרויקט (משיכות). פיצול הנסיעות מייצג את חלוקת סך הנסיעות, באמצעי הנסיעה השונים. ניתוח היצירות והמשיכות יחד עם פיצול הנסיעות מאפשר בחינה של היקפי התנועות הנוצרות ומשמעותם על האמצעים השונים (תשתית הדרכים, קווי התח"צ וכו').

ממצאים מרכזיים והמלצות:

- הפרויקט מייצר כ-1,118 נסיעות יוצאות ומושך כ-1,356 נסיעות נכנסות בשעת שיא בוקר.
- בשעת שיא אחה"צ הפרויקט מייצר כ-993 נסיעות יוצאות ומושך כ-726 נסיעות נכנסות.
- אחוז הפיצול הכללי (בשתי תקופות היום) לטובת תח"צ עומד על כ-36%.
- אחוז הפיצול לטובת תח"צ עבור תנועות היוצאות מהפרויקט בשעת שיא בוקר, הינו הגבוה ביותר ועומד על כ-36%.

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

5.5 בבה"ת נמצא כי בצומת עין כרם/דרך כרמית, הצומת יתפקד כמעט בכשל (רמת שרות E) בשנת 2040, ואילו הממצא שלי העלה שהצומת יתפקד ברמת שרות D בבוקר וברמת שרות B אחר הצהריים.

5.6 צומת מס' 2 עם רחוב דפנה מתפקד ברמת שרות A בבוקר וכן אחה"צ. (לא ניתחתי את רמת הרות אחה"צ, אך מכיוון שאחה"צ נפחי התנועה בסה"כ יותר קטנים, אני מסיקה שרמת השרות הינה A)

5.7 במעגל התנועה שישמש את הכניסה העיקרית העתידים למתחם כרמית, קיים כשל בכל זרועות הגישה למעגל התנועה, התקבלה רמת שרות F עפ"י תכנת RCAP, של משרד התחבורה.

5.8 יש לציין שבבה"ת נמצא כי בצומת פסח חברוני עם דרך כרמית, רמת השרות של הצומת תהיה בשנת 2040 בכשל, והצעת המתכננים להפוך את הצומת לכיכר לא תפתור את הכשל. בכל אופן , כתוצאה מפרויקטי הבניה, בסביבה הקרובה, בהם מוצעים מספר של אלפי יחידות דיור, קיים חשש לכשל לאורך כל ציר דרך כרמית ופקקי תנועה אשר יגרמו לאובדן זמן והפחתה בבטיחות הדרכים.

חוות דעת זו ניתנת על ידי לשם הגשתה למוסדות התכנון ו/או לבית משפט, והריני מצהירה בזה, כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראת החוק הפלילי, בדבר מתן עדות שקר בשבועה בבית משפט, דין תעודה זו ,כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה בבית משפט.

אינג' רות לב-רן

מומחית בהנדסת תנועה ותחבורה

ת.ד. 66 רעננה 4310001 טל' נייד: 054-3200282 פקס: 09-7426318
דואר אלקטרוני:ruth_levran@yahoo.com

נספח תצהיר 1

תצהיר מתן ישראלי

עמ' 202

תצהיר 1

<u>תצהיר</u>

אני הח"מ, **מתן ישראלי** ת.ז. 036495257, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת בלבד וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני יושב ראש **ועד תושבי עין כרם**, מספר עמותה 580122844 (להלן – **"ועד עין כרם"** או **"העמותה"**), ומורשה חתימה בעמותה.
2. אני עושה תצהירי זה בתמיכה לכתב ההתנגדות המוגש בשם ועד עין כרם ע"י עו"ד רפי אטינגר, לתכנית מס' 101-0838490 "מתחם כרמית - הקמת מתחם מגורים, מלונאות, מבני ציבור ופארק, קריית יובל" (להלן – "ההתנגדות").
3. האמור בכתב ההתנגדות נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יערץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.
4. הנני מצהיר כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

מתן ישראלי

<u>אישור</u>

הנני לאשר כי ביום 24.6.2024 התייצב בפני מר **מתן ישראלי** ת.ז. 036495257, המוכר לי אישית, ולאחר שהזהרתי אותו כי עליו להצהיר אמת בלבד וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם בפני על תצהירו.

בפני יקיר, עו"ד מ.ר 9639

נספח תצהיר 2

תצהיר פפי יקירביץ

עמ' 204

תצהיר 2

תצהיר

אני הח"מ, **פפי יקירביץ** ת.ז. 13797865, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת בלבד וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני חברת **ועד תושבי עין כרם**, מספר עמותה 580122844 (להלן – "**ועד עין כרם**" או "**העמותה**"), ומורשית חתימה בעמותה.
2. אני עושה תצהירי זה בתמיכה לכתב ההתנגדות המוגש בשם ועד עין כרם ע"י עו"ד רפי אטינגר, לתכנית מס' 101-0838490 "מתחם כרמית - הקמת מתחם מגורים, מלונאות, מבני ציבור ופארק, קריית יובל" (להלן – "**ההתנגדות**").
3. האמור בכתב ההתנגדות נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.
4. הנני מצהירה כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

פפי יקירביץ

אישור

הנני לאשר כי ביום 24.6.2024 התייצב בפני גב' **פפי יקירביץ** ת.ז. 13797865, המוכרת לי אישית, ולאחר שהזהרתי אותה כי עליה להצהיר אמת בלבד וכי תהא צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, חתמה בפני על תצהירה.

, עו"ד

עדי נחמיה, עו"ד
מ.ר. 67519
חלשכה המשפטית
האוניברסיטה העברית
הר-הצופים, ירושלים