

יועצים	ברטה לוין	עדי ערמן LL.M	רחל בן-ארי (בר רב האי)
גילת ויזל-סבן LL.M	ליבי הורוביץ	רותם פיטרמן גינגולד	עירית הוכרמן D.Sc
משה פרזנצ'בסקי	דנית ביטון	אפרת שגיא LL.M	עביר אסדי LL.M
	נוי אטיאס	תמר גינזבורג	ישי שנידור LL.M
	עומר הייבלום	לונה הלון	יובל אדלר
		ניבי אטיאס M.urp	גילי שפר (יופה)
		נעה שחף רבי	ערן אלוני
		שיר ששון-מצגר	ארז מילנר
		ספיר טלומק	שי נותקין
			שחר הופמן
			צחי פיסטל
			אסף גילה
			חלי דנקנר-כהן
			אבי גבאי LL.M
			רון שקרלש
			מיכל הראל בן דור
			ענת לזר LL.M

תאריך: 7.11.2023

לכבוד

הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז ירושלים

וועדת המשנה להתנגדויות

שלום רב,

**הנדון: תוכנית 101-1195114 - גן לאומי מורדות הר הצופים (11092/א)**

**התנגדות (טיעון נוסף לפי סעיף 106ב) - מטעם תושבים ועמותות**

תושבי שכונת א-טור, בהתאם לרשימת המתנגדים המצורפת, עמותת 'עיר עמים', ועמותת 'במקום' – מתכננים למען זכויות בתכנון<sup>1</sup>, יגישו בזאת התנגדות (טיעון נוסף) לפרסום לפי סעיף 106ב שבוצע לתוכנית שבנדון.

1. עסקינן כידוע בתוכנית שהוגשה בשנת 2009, והופקדה בשנת 2011, קרי לפני תריסר שנים.
2. כל המתנגדים כאן היו שותפים להתנגדויות שהוגשו לתוכנית בזמנו, ובהמשך לערר למועצה הארצית שהוגש על החלטת הוועדה הנכבדה לאשר את התוכנית. בכל ההליכים הנ"ל באמצעות בא כוחם הח"מ.
3. במוקד התנגדות וערר המתנגדים עמדו הטענות – (בקליפת אגוז) שאין לאשר במקום גן לאומי, שאין לכך הצדקה, שיש עדיפות מובהקת לניצול השטח לטובת מתן מענה לצרכים הפרוגרמטיים האקוטיים של השכונה, ומכל מקום שאין לאשר את הגן הלאומי תוך התעלמות מהצרכים הפרוגרמטיים של השכונה, שכן גבול הגן הלאומי יהיה גם הגבול לפיתוח השכונה.
4. וועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית קיבלה את הטענה האחרונה. בהחלטת וועדת הערר מנובמבר 2014 נקבע כדלקמן:

<sup>1</sup> עמותת 'במקום' מגישה התנגדות לתוכנית זו (לפרסום זה לפי סעיף 106ב) גם במסגרת מסמך המוגש במקביל על-ידי תושבי שכונת אל-עיסאווייה ועל-ידה בעניינים הנוגעים לאותה שכונה. בנוסף, שתי העמותות נדרשות על-פי חוק לציין בכל פנייה, כי עיקר המימון שלהן מקורו במדיניות זרות, כמפורסם באתר רשם העמותות.

150. סיכומו של עניין:

**ראשית**, יש מקום לאשר את התכנית לגן הלאומי "מורדות הר הצופים". הטעמים העומדים ביסוד אישורה של תכנית לגן לאומי זה הם טעמים ראויים, מוצדקים הבאים בגדרו של חוק גנים לאומיים ושמורות הטבע.

**שנית**, בנוגע לגבולות הגן - לא הונחה בפנינו תשתית מספקת הכוללת ניתוח של צרכי האוכלוסייה בשכונות העוררים ובחינה של עתודות הפיתוח הקיימות. בדיקה כזו

היא תנאי מחייב טרם קבלת הכרעה בדבר הגבולות של הגן הלאומי על בסיס מלוא השיקולים הנדרשים לעניין.

**שלישית**, איננו קובעים כי תוצאות בדיקה כזו תהיינה **בהכרח** צמצום גבולותיו של הגן הלאומי. אנו קובעים כי בחינה כזו תאפשר קבלת החלטה על בסיס תשתית עובדתית ראויה שלא הונחה בפנינו. ככל שהונחה תשתית כזו בפני הוועדה המחוזית, היא לא הוצגה לנו לא בתשובות לעררים ולא בדיון שבעל פה.

**רביעית**, לנוכח כל אלה, אנו מורים על החזרת הדיון לוועדה המחוזית לצורך בחינת הצרכים הפרוגרמטיים של השכונות, ואלו יהיו שיקול בקביעת גבולות הגן הלאומי. בין אם החלטה זו תורה על הותרת קווי הגבול של הגן הלאומי בעינם ובין אם היא תורה על שינויו לנוכח הממצאים.

5. וועדת המשנה לעררים הכריעה אפוא כי אין מניעה לאשר במקום גן לאומי, אך הורתה לוועדה המחוזית לבחון באופן מעמיק את צרכים האוכלוסייה של השכונות הגובלות לרבות בחינה של עתודות הפיתוח, ולאחר מכן לקבל החלטה נוספת בדבר גבולות התוכנית, שכאמור יהוו גם את גבולות א-טור (ואלעיסאווייה מצפון).

6. כשמונה שנים לאחר החלטת וועדת הערר (!), ביום 1.3.2022, דנה הוועדה המחוזית בתוכנית, לאחר שהונחה לפניה בחינה פרוגרמטית שבוצעה במסגרת תוכנית האב לשכונה, שנדונה באותה ישיבה. המדובר במסמך שנערך על-ידי שי אדרעי, ונחתם בדצמבר 2020.

7. לפי מסמך זה עליו התבססה הוועדה, תוכנית האב נותנת בגבולותיה מענה פרוגרמטי מלא לכל צרכי א-טור לשנת היעד (נס של ממש שיידון להלן).

8. יחד עם זאת, בניסיון להתחקות אחר קו נופי בעל רציונל תכנוני שיהווה את גבול הגן הלאומי הוצע על-ידי עורכי התוכנית להרחיב מעט את גבול השכונה על ידי הזזת קו הגבול של הגן צפונה בחלק המזרחי, בקו מעגלי העוקב אחר הטופוגרפיה של השלוחה. ומאידך, חמישה דונמים בחלק המערבי שהיו חלק מהשכונה לפי תוכנית האב הוצע להעביר לגן:



הצעת רט"ג  
לגמישות בגבול עם  
תכנית האב לא-טור

9. הוועדה המחוזית אימצה את הגבול החדש המוצע, והורתה על הפקדת התוכנית לסיבוב טענות נוסף לפי סעיף 106ב.
10. מסמך הסקר הפרוגרמתי לא פורסם, ורק בעקבות פניית הח"מ בשם המתנגדים בוצע הפרסום שלו ופרק הזמן להגשת הטיעון הנוסף אותחל.
11. בהתאם למגבלות הדין, לא יטענו המתנגדים נגד עניינים שהוכרעו על-ידי וועדת הערר, אלא אך ורק לגבי הליך ה-106ב ועניינו המהותי: גבול הפיתוח לשכונת א-טור.

## ואלה טענות ההתנגדות

### טענות הליכיות

#### אין לקדם התוכנית על סמך ההפקדה הקודמת

12. המתנגדים יטענו, כי אין להמשיך בקידום תכנון הגן הלאומי במסגרת הליך תכנוני זה - 14 שנה לאחר שהוגשה, תריסר שנים לאחר הפקדתה, שמונה שנים לאחר החלטת וועדת הערר.
13. התכנון הוא כידוע דינמי, ועל מנת למנוע תוצאות לא נכונות יש להשלים מהלכים תכנוניים תוך פרק זמן סביר. הוראות שונות בחוק התו"ב באות להבטיח כי תוכניות תקודמנה בלוחות זמנים סבירים. השלמת הדיונים בתוכנית שהוגשה לפני כמעט חמש עשרה שנה (הוכנה כמובן עוד קודם לכן) מנוגדת לשכל הישר, שכן מה שהיה נכון ללפני שנות דור לא בהכרח נכון להיום.
14. וועדת הערר לא העלתה בשנת 2014 על דעתה, כי המהלך השלים עליו הורתה לא יבוצע, אלא כעבור תשע שנים. במובן זה, ההחלטה המשלימה עתה לא עולה בקנה אחד עם החלטת וועדת הערר.
15. ויודגש, כי הוועדה המחוזית לא דנה במרץ 2022, עת קיבלה את החלטתה נשוא הליך זה, על שאלת הגן הלאומי בכללותו, אלא רק על נושא הגבולות שהותר בהחלטת וועדת הערר.
16. יש בכך גם משום פגיעה בזכות ההתנגדות, ובאופן מהותי בעקרון שיתוף הציבור שהליך ההתנגדות מעגן. קיימת פסיקה מפורשת לגבי הליכי רישוי על פרק הזמן בו ניתן "להותיר בחיים" הליך רישוי, כשאחד השיקולים המהותיים הוא זכות הציבור להתנגד, והנחתו הסבירה כי הליך רישוי שלא הושלם במשך מספר שנים, לא יושלם עוד, אלא לאחר הליך פרסום חדש.
17. אנו עוסקים בהליך תכנון ולא בהליך רישוי, אך הרציונל בפסיקה זו מתקיים, גם אם באופן אחר, גם לגבי הליכי תכנון. כך, בלתי מתקבל על הדעת שהמחוקק יבקש להבטיח שהפקדה תבוצע תוך מספר חודשים מעת החלטה על הפקדה, אך לאחר הפקדה יוכלו לחלוף שנים ארוכות.

#### הוראת הפקעה שהוספה רק לגרסתה הנוכחית של התוכנית לא גולתה לציבור באופן ברור

18. התוכנית כפי שהופקדה אושרה על-ידי הוועדה המחוזית, ועל-ידי וועדת הערר אחריה – למעט עניין גבולות הגן הלאומי ביחס לשכונות המצרניות, לא כללה הוראה המייעדת את מקרקעי הגן הלאומי להפקעה (יצוין, כי היתה בתוכנית שהופקדה בזמנו הוראה שהשטחים "לצרכי ציבור" יועדו להפקעה, אך כל שטח התוכנית היה ביעוד גן לאומי ולא "לצרכי ציבור", כשבאתה עת לא ניתן היה מבחינה חוקית ליעד שטחי גם לאומי להפקעה).
19. בתוכנית בגרסתה הנוכחית נכללה הוראת ההפקעה הבאה, המתייחסת ספציפית למקרקעי הגן הלאומי:

<b>6.6</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	השטחים המיועדים לגן לאומי יופקעו בהתאם להוראות הדין.

20. מכיוון שכל המקרקעין בתחום התוכנית הם ביעוד גן לאומי, ומכיוון שכל המקרקעין הנכללים בה הם בבעלות פרטית, משמעות הדבר היא שכל מקרקעי התוכנית מיועדים להפקעה.
21. הוראה זו הוספה לתוכנית, מן הסתם, בעקבות תיקון 132 לחוק התו"ב משנת 2021 – קרי שנים לאחר הפקדת התוכנית במקור ולאחר החלטת וועדת הערר, שהוסיף את ייעוד הקרקע גן לאומי לרשימת צרכי הציבור הקבועה בסעיף 188 לחוק.
22. ואולם, הציבור הרחב לא יכול היה לצפות כי או לחשוד כי הוראה חדשה כאמור, המובילה להפקעת הקרקע הפרטית שלו המצויה בתחום התוכנית – קרקע שלפי התוכנית שהופקדה ואושרה בסיבוב הקודם אמורה היתה להישאר בבעלותו, "מסתתרת" בתוך הפרסום לסעיף 106ב, שכן כל הדיון בהפקדתה החוזרת של התוכנית עסק בשאלת הגבולות: בעניין זה בלבד עסקה הכרעת וועדת הערר, **והוועדה המחוזית לא התייחסה כלל לנושא הוראת ההפקעה בדיון שקיימה**. הנושא כלל לא הוזכר, קל וחומר נדון, בדיון הפומבי שהתקיים בתוכנית ביום 1.3.2022.
23. הקביעה שהציבור הרחב לא אמור ולא יכול היה לחשוד, שיש בהליך לפי סעיף 106ב הנדון גם שינוי דרמטי של הוספת הוראה הפקעה, מתחזקת באופן ממשי לאור העובדה, שבשיתוף הציבור שבוצע לתוכנית האב **הוצג והוצהר לציבור הרחב בצורה ברורה ומפורשת על-ידי גורמי התכנון הרשמיים כי לא תהיה הפקעה של שטחי הגן הלאומי**. ר' מתוך נספח שיתוף הציבור של תוכנית האב, כפי שמפורסם באתר מינהל התכנון:

תאריך: 25.5.2016

**נוכחים:**

שלמה אשכול, מהנדס העיר, עופר גריידינגר, מנהל אגף תכנון, דוד קורן, יועץ ראש העיר לענייני ערבים.



נציגי שכונת א טור: מוכתאר אבו מרואן אל ציאד, מוכתאר אבו חאלד אבו סביתאן, מוכתאר אברהים אבו אלהוא, מנהלת מנהלת א טור בותינה .. ומוחמד אגבאריה מתכנן השכונה, ומתכנן הרובע טל. מנהל תוכנית האב א טור שמוליק צברי וחברי הצוות שלו, ועשרות אנשים בעלי עניין בשכונת א טור.

**עופר גריידינגר, ראש אגף תכנון:**

השטח בהגן הלאומי אינו מופקע. אלא זה עניין של תכנון שימושי קרקע, ולא קשור לבעלות, אני חוזר. לא הופקע דונם אחד, ולא יהיה, אלא זה עניין תכנוני ליעודי ושימושי הקרקע שהוכרז ע"י הרט"ג, כלומר שטח פתוח לציבור, כלל הציבור.

24. כך הובהר לציבור, ובהעדר פרסום מפורש וקונקרטי אחר, הוא לא אמור היה לנחש אחרת.
25. מהותית, מדובר בעניין קריטי, שכן (כפי שציין גריידינגר) יש היבט של שימושי קרקע, ויש היבט של בעלות. לגבי חשיבותה המהותית של הוראת ההפקעה ר' את הטיעון המהותי נגד ההפקעה כפי שיפורט בסוף ההתנגדות להלן.
26. חרף כל האמור, לא נכללה הוראת ההפקעה החדשה באופן ברור במסגרת הפרסום ולא הובא לידיעת הציבור, כי גרסת התוכנית הנוכחית לא כוללת רק הכרעה בדבר גבולות הגן הלאומי, אלא גם מוסיפה הוראת הפקעה בעלת משמעות דרמטית מבחינת בעלי הזכויות במקרקעין.

27. המדובר בפגם ברור בהליך, המחייב את ביצועו מחדש, שכן ההתנהלות מנעה מהציבור אפשרות להעלות בפני הוועדה טיעון מהותי נגד הפקעת מקרקעי הגן הלאומי.
28. יצוין, כי הוראת ההפקעה שהוספה בהיחבא לתקנון התוכנית אותרה על-ידי אנשי המקצוע מהעמותות המתנגדות, לא על-ידי התושבים עצמם, ולפיכך בסוף המסמך זה מובא טיעון מהותי בעניינה. ואולם, הציבור הרחב, כפי שנטען לעיל, לא יכול היה לאתר זאת, והפרסום כפי שבוצע פוגע בזכות ההתנגדות שלו, ולכן לקוי.

### עיקר ההתנגדות: הטענות בעניין גבול הגן הלאומי המוצע

הקביעה בסקר הצרכים כי שטח שכונת א-טור כפי שנקבע במסגרת תוכנית האב נותן מענה לכל הצרכים הפרוגרמטיים של השכונה ללא כל גירעון (!) הינה חסרת שחר

29. וועדת הערר הורתה על בחינת צרכי האוכלוסיה בשכונות הגובלות בגן הלאומי לרבות בחינה של עתודות הפיתוח הקיימות, ודיון בכך בטרם מתקבלה החלטה על גבולות הגן, שכן גבול הגן הלאומי יהיה גם הגבול לפיתוחן.
30. הבחינה הפרוגרמטית עליו מתבססת עתה הוועדה המחוזית כמקיימת את החלטת וועדת הערר ומאפשרת את קבלת החלטה בתוכנית הוא 'פרוגרמה לצרכי ציבור' מדצמבר 2020, שהוכנה על-ידי שי אדרעי במסגרת תוכנית האב לשכונת א-טור [להלן: 'מסמך אדרעי'].
31. בסופו של דבר מגיעה הבחינה למסקנה המדהימה, שאינה אלא נס בתכנון עירוני, כי אין כל מחסור בשטחי ציבור בשטח תוכנית האב המוצע:

**לסיכום: לאחר בחינה של היצע כיתות הלימוד הקיימות והמתוכננות יחד עם שטחי הציבור המוצעים במסגרת תכנית האב. התכנית נותנת מענה להיקף האוכלוסייה העתידית וליחידות הדיור המוצעות במסגרת תכנית האב, תחת כלל ההנחות של גודל משק בית ואחוזי מימוש.**

32. מדובר במסקנה מדהימה, שכן בתכנון ערים דהיום, מצב בו אין כל גירעון בשטחי ציבור הוא נדיר שבנדירים, והאתגר אפילו להתקרב להיקף שטחים ציבוריים שנדרש בהתאם לתקני היום, במיוחד כשמדובר במירקמים בנויים וצפופים, הוא כבד ביותר.
33. וכיצד הצליח מסמך אדרעי להגיע לתוצאה המיוחלת? נעמוד על נקודות הכשל המרכזיות בעבודה הנ"ל, כדלקמן:

- א. נקודת הכשל המרכזית היא במתודולוגיה העומדת בבסיס מסמך אדרעי. מדובר, הלכה למעשה, במתודולוגיה מופרכת, חסרת שחר ממש, שגם לא מקיימת את החלטת וועדת הערר, שכן היא מתעלמת מהשכונה הקיימת.
- ב. וועדת הערר הורתה לוועדה המחוזית לבחון את **צרכי השכונה הקיימת**, והפרוגרמה מתיימרת לעשות כן לגבי שנת יעד שנקבעה בתוכנית האב – 2040. ואולם, **אדרעי מתעלם ממספר התושבים הקיים בשכונה למרות שזהו נתון הבסיס שחייב היה להיות נקודת המוצא של כל החישובים**, וחישב את מספר התושבים בשנת היעד לפי "קיבולת יחידות דיור" שיש בשטח תוכנית האב לפי אחוזי הבנייה שהיא מציעה.

- ג. אך מספר התושבים שיהיו בא-טור בשנת היעד נגזר ממספר התושבים שחיים בא-טור היום, תוך התחשבות בשיעור ריבוי טבעי המוערך על סמך נתונים סטטיסטיים בדוקים. מספרים אלה ידועים בקירוב. לפי השנתון הסטטיסטי של מכון ירושלים, ב-2016 גרו בשלוש השכונות הכלולות בתוכנית האב כ-25,000 תושבים. לפי המצוין בדברי ההסבר לתוכנית האב, גרים בשכונות אלה נכון לשנת 2018 20,000 תושבים בלבד, מספר נמוך בהרבה שלא ברור מדוע נקבע. לפי הערכות מתכנני 'במקום' בסקר צרכים מאותה שנה המצורף להתנגדות זו כחלק בלתי נפרד הימנה, התגוררו בשנת 2018 כ-28,000 תושבים (מספר קרוב למדי לזה שהוערך על-ידי מכון ירושלים).
- ד. שיעור הריבוי הטבעי בשכונות מז' ירושלים לפי הנתונים הרשמיים הינו 24 לאלף לשנה, ובהתאם לנתון זה ניתן להגיע להיקף האוכלוסייה שתגורר במקום בשנת היעד. המספרים המתקבלים לפי כל אחד מנתוני המוצא עולים על 40,000 תושבים בשנת היעד.
- ה. וועדת המשנה לעררים חייבה למעשה את הוועדה המחוזית לתת את הדעת לצרכי השכונה לפי מספר תושבים זה (בשנת היעד), כך שהמתודולוגיה הנדרשת צריכה היתה לבדוק מה היקף הצרכים - מגורים, שטחי ציבור מבונים ופתוחים - עבור מספר תושבים זה, ומהם השטחים הנדרשים לשם מתן המענה (או האם ניתן לתת מענה לצרכים אלה בשטח נתון מסוים, כמו שטח תוכנית האב).
- ו. ואולם, באופן מדהים, מתעלם מסמך אדרעי לחלוטין מהאוכלוסייה המתגוררת במקום, וקובע את היקף האוכלוסייה על סמך חישוב של יחידות דיור לפי הערכה (מופרכת) של קצב מימוש זכויות הבניה שתוכנית האב מציעה. ואולם, מספר התושבים שיתגוררו בשכונה בשנת היעד נגזר ממספר התושבים שגרים בה היום, ולא מכל חישוב הנגזר מהערכה (מופרכת) של מספר יחידות הדיור שיהיו במקום. זה חישוב שמאים לשכונה חדשה במודיעין, לא לשכונת-כפר במזרח ירושלים, בה הנתונים הסטטיסטיים מלמדים שהתושבים לא הולכים ולא יילכו לשום מקום, קרי אין בה הגירה החוצה.
- ז. ואולם, התושבים שאדרעי מתעלם מהם יגורו במקום. זו עובדה. ואדרעי שמתעלם מהם כלל לא בודק מהם הצרכים הנדרשים עבורם, אלא למספר תיאורטי של תושבים שהוא נגזרת של מספר יחידות דיור שמעריך שייבנו במקום בקצב מימוש מופרך וחסר שחר של 70%. אבל אין שום סיכוי שמירקם בנוי קיים של שכונה-כפר ייבנה בקצב מימוש כזה. שיעור כזה של קצב מימוש פשוט לא קיים במירקמים בנויים מסורתיים ותיקים, ואין לו לכן כל אחיזה בספרות המקצועית. לכן התושבים יגורו במקום בהיקף שנגזר לא ממספר יחידות הדיור שייבנה אלא ממספר התושבים היום, אבל מענה לצרכי המגורים והציבור שלהם לא יהיה כי אין סיכוי בעולם שיעמוד על 70%, ולאור חסמי התכנון המובנים הקיימים במזרח ירושלים על אחת כמה וכמה.
- ח. כך, כל מסמך אדרעי מבוסס על מתודולוגיה חסרת שחר, המתעלמת מהיקף האוכלוסייה שגרה היום בשכונה, ומהנתון הנגזר ממנה של מספר התושבים שיגורו בה בהכרח בשנת היעד, בלי קשר למספר יחידות הדיור שניתן לחשב שיהיו במקום.
- ט. אך בכך לא מתמצות הנחות היסוד המופרכות והמניפולציות שבמסמך.
- י. כך, במסגרת חישוב ההקצאה הנדרשת לשטחי ציבור מבונים הניחה הפרוגרמה כאילו 100% מהשכונה הינו שכונה קיימת. הנחיות מנהל התכנון להקצאת שטחים לצרכי ציבור נותנות הקלות להפרשות לצרכי ציבור מבונים עבור אזורים מבונים, קרי שכונות קיימות, כאשר ביחס לשכונות חדשות אין הקלות. למרות זאת, בפרוגרמת אדרעי חושבו שטחי הציבור המבונים בכל השכונה לפי "שכונה קיימת", למרות שגם התכנית עצמה הבחינה כאמור (בקביעת אחוזי הבנייה) בין שטחי השכונה הקיימת לבין שטחים בלתי מפותחים, ולמרות שהפרוגרמה עשתה את האבחנה הנ"ל לגבי שטחים פתוחים. המהלך של הקלות בשטחים ציבוריים מבונים כאילו כל שטח השכונה הינו קיים, כאשר הפרוגרמה עצמה לא עושה

כן לגבי שטחים ציבוריים פתוחים הוא חסר שחר, גם באמצעותו הופחת שיעור השטחים הנדרש, והושגה התוצאה של "מתן מענה מלא".

יא. בנוסף, אדרעי נאלץ למניפולציות גם על שיטת העבודה המופרכת בה נקט לצורך השגת התוצאה הנדרשת של "מענה מלא". בחישוב מהיר התברר לאדרעי שהקיבולת של התוכנית על-פי הנתונים שהוכתבו לו על-ידי מתכנני תוכנית האב מובילה אותו ל"יעד אוכלוסיה" שלא ניתן יהיה לספק עבורו צרכי ציבור מלאים בתחום התכנית. מה עשה? הכריז שאחוז המימוש הצפוי לתכנית הוא 70%, הוריד את מספר יחידות הדיור ב-70% ואז חישב כמה צרכי ציבור יצטרך לספק לאוכלוסיה ש"צמצם" ונמצא כי במצב כזה קיים "מענה מלא". מדובר במהלך לא קביל. פרוגרמה אמורה לתת תמונה למצב קיבולת מלא. לא ייתכן שהפרוגרמה תיתן מענה רק עבור 70% מכיתות הלימוד הנדרשות רק בגלל שזה קצב הבניה הצפוי בתקופה מסוימת כאשר לפי התכנית קיימת האפשרות לממשה בסופו של דבר באופן מלא. את בדיקת המענה לצרכים יש לעשות לפי מימוש מלא של התוכנית, ואם מוצאים כי במצב כזה קיים גירעון, משנים את התכנית או שמכריזים על פרוגרמת חסר ומחפשים מענים מחוץ לשטח התכנית. למעשה, אדרעי עשה כאן לכאורה פרוגרמה לתכנית אחרת, שמאפשרת פחות בנייה, ושלכן מתגוררים בה (גם לשיטתו) פחות אנשים.

34. המסמך הנ"ל לא מהווה סקר צרכים כפי שנדרש על-ידי וועדת המשנה לעררים. מדובר בעבודה המבוססת כמפורט לעיל על הנחות יסוד ושיטת עבודה **חסרות שחר מעיקרון**, שאין שום סיכוי שיתקיימו, ועל התעלמות מוחלטת מהמצב הקיים, **מהשכונה הקיימת. מדובר בעבודה חסרת יושרה מקצועית שהמחבר לא היה מעז להגיש לכתב עת אקדמי הכפוף לביקורת עמיתים**: סימון מטרה (שהאמת היא, שאין כל סיכוי לעמוד בה), והגעה אליה על-ידי שורת הנחות יסוד מופרכות ושיטת עבודה בלתי קבילה.

35. הוועדה המחוזית אימצה את מסמך אדרעי ואת מסקנתו כי "תוכנית האב נותנת מענה לצרכים הפרוגרמתיים של השכונה". למעשה, היא עשתה כן בעת הדיון בתוכנית האב, ולא במסגרת הדיון בתוכנית הגן הלאומי (כשכמובן נכון היה קודם לדון בתוכנית האב, לדון במסגרתה ב"פרוגרמה" שהוכנה לה, לשמוע את הציבור בקשר אליה, ורק לאחר מכן לדון בתוכנית הגן הלאומי המבוסס על אותה פרוגרמה). ר' את סעיף 20 להחלטתה בעניין תוכנית האב, בדיון מיום 28.3.2022:

20. הוועדה תציין כי תכנית האב ממוקמת דרומית לגן הלאומי מורדות הר הצופים, אשר תכנית בעניינו מקודמת בוועדה המחוזית. בהמשך לכך, ונוכח הבחינה הפרוגרמטית שנערכה, הוועדה סבורה כי תכנית האב נותנת מענה לצרכים הפרוגרמתיים של השכונה. עם זאת, על מנת להתאים בין גבולות התכניות, הוועדה קובעת כי הגבול הצפוני של תכנית האב יתוקן בהתאם לגבול המוצע של התכנית לגן הלאומי אשר הוחלט לפרסמה לשמיעת הערות הציבור. יצוין כי מדובר בהרחבה של תחום תכנית האב בחלק הצפון מזרחי, תוך גריעה מצומצמת יותר בחלק הצפון מערבי ובשטח שנמצא בעל ערכיות סביבתית גבוהה.

36. השאלה הפרוגרמטית אינה ניתנת כמובן לתשובה חד משמעית. לא מדובר בפיזיקה, וכל פרוגרמה מבוססת על הערכות והנחות יסוד שאין בהן וודאות. לפיכך, בבחינת הצרכים של א-טור ניתן היה לקבל שורה של תוצאות שכולן בתוך 'מתחם סבירות' דמיוני. כך, בעבודה של מתכנני עמותת 'במקום' משנת 2018 נמצא גירעון של מעל 130 דונם בשטחים חומים, וניתנה הערכה שניתן יהיה לספק כמאה מהם במסגרת תוכנית האב, כך שיידרשו עוד כארבעים דונם מחוץ לתוכנית האב. לגבי שטחים פתוחים הוערך מחסור של כשבעים דונם בשטחים פתוחים, שניתן יהיה לתת להם מענה בשטחים פתוחים מסביב לשכונות (כמו שטח הגן הלאומי למשל); כן נמצא, שתוכנית האב לא נותנת מענה לכ-1,500 יח"ד נדרשות:

פרוגרמה לצרכי ציבור

מסלולות חינוך (הוראות) תחילת נוסח קוד המידע המנהלים הממונים על-ידי משרד החינוך (מספר 1081)

סוג מוסד	מסלולי חינוך (שינויים)				מסלולי חינוך (שינויים)				מסלולי חינוך (שינויים)				סה"כ				
	מסלול (שינויים)	מסלול (שינויים)	מסלול (שינויים)	מסלול (שינויים)	מסלול (שינויים)	מסלול (שינויים)	מסלול (שינויים)	מסלול (שינויים)	מסלול (שינויים)	מסלול (שינויים)	מסלול (שינויים)	מסלול (שינויים)					
מוסדות	626	1,531	4,178	2,088	1,671	39.4	74.3	15,790	178	589	138.6	178	589	15,790	178	589	138.6
מוסדות	20	30	72.6	36.3	29.1	26	28	29	37	37	37	37	37	37	37	37	37
מוסדות	10	20	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
מוסדות	49	80	242	121	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97
מוסדות	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996
מוסדות	10	30	300	150	29.1	10	30	300	150	29.1	10	30	300	150	29.1	10	30
מוסדות	10	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
מוסדות	49	80	242	121	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97
מוסדות	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996
מוסדות	10	30	300	150	29.1	10	30	300	150	29.1	10	30	300	150	29.1	10	30
מוסדות	10	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
מוסדות	49	80	242	121	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97
מוסדות	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996
מוסדות	10	30	300	150	29.1	10	30	300	150	29.1	10	30	300	150	29.1	10	30
מוסדות	10	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
מוסדות	49	80	242	121	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97
מוסדות	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996
מוסדות	10	30	300	150	29.1	10	30	300	150	29.1	10	30	300	150	29.1	10	30
מוסדות	10	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
מוסדות	49	80	242	121	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97
מוסדות	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996
מוסדות	10	30	300	150	29.1	10	30	300	150	29.1	10	30	300	150	29.1	10	30
מוסדות	10	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
מוסדות	49	80	242	121	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97
מוסדות	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996
מוסדות	10	30	300	150	29.1	10	30	300	150	29.1	10	30	300	150	29.1	10	30
מוסדות	10	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
מוסדות	49	80	242	121	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97
מוסדות	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996
מוסדות	10	30	300	150	29.1	10	30	300	150	29.1	10	30	300	150	29.1	10	30
מוסדות	10	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
מוסדות	49	80	242	121	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97
מוסדות	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996
מוסדות	10	30	300	150	29.1	10	30	300	150	29.1	10	30	300	150	29.1	10	30
מוסדות	10	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
מוסדות	49	80	242	121	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97
מוסדות	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996
מוסדות	10	30	300	150	29.1	10	30	300	150	29.1	10	30	300	150	29.1	10	30
מוסדות	10	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
מוסדות	49	80	242	121	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97
מוסדות	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996
מוסדות	10	30	300	150	29.1	10	30	300	150	29.1	10	30	300	150	29.1	10	30
מוסדות	10	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
מוסדות	49	80	242	121	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97
מוסדות	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996
מוסדות	10	30	300	150	29.1	10	30	300	150	29.1	10	30	300	150	29.1	10	30
מוסדות	10	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
מוסדות	49	80	242	121	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97	49	97
מוסדות	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996	6,534	3,267	2,613	980	2,996

\* סקר הצרכים שהוכן על-ידי 'במקום' בשנת 2018 מצורף להתנגדות זו כחלק בלתי נפרד הימנה \*

37. מובן, כי מתכנני 'במקום' נקטו במתודולוגיה נכונה, כשנקודת המוצא שלהם היתה היקף האוכלוסייה שתגורר בשכונה בשנת היעד. יתכן, כי מתכנני 'במקום' דייקו בהערכותיהם. יתכן כמובן שניתן להגיע למספרים אחרים. ואולם, תוצאה פלאית לפיה אין כל גירעון היא מופרכת על פניה – בלתי אפשרית לשכונה במאפייני בינוי קיימים, ועוד על רקע הבעיות המשפטיות-פורמליות-בירוקרטיות של תכנון במזרח ירושלים. והסברנו לעיל מספר ליקויים בסיסיים בפרוגרמת אדריעי, המסבירה כיצד הצליח להגיע לאותה מסקנה פלאית, ובראש ובראשונה התעלמות מוחלטת מהמצב הקיים.

38. יש לומר ביושר, כי גם אם הגן הלאומי יבוטל מעיקרו וכל שטחו יועבר לא-טור לא יהיה בכך כדי לתת מענה לצרכים הפרוגרמתיים של א-טור, וזה משום התנאים האובייקטיביים הקיימים שלא מאפשרים התחדשות עירונית בהיקפים שאפילו מתקרבים לנדרש. הרחבת השכונה צפונה ככול שניתן, לשטחים פתוחים המאפשרים שימושים ציבוריים או תכנון באחוזי בנייה גבוהים תוך הפרשות משמעותיות לצרכי ציבור, נועדה לתת מזור מה לצרכי א-טור. להקל על מחסורו של העני, אך לא לתת מענה לכל צרכיו.

39. לכן, משעה שמחד צרכי א-טור עולים ממילא על כל מה שניתן "לקבל" מהגן הלאומי, ומאידך יש כבר הכרעה של ועדת הערר (חרף עמדת המתנגדים) כי יהיה גן לאומי, יש לקבוע לגן הלאומי גבול העונה על היגיון תכנוני-אובייקטיבי בשטח, ושלא מספח לגן שטח לא חיוני לו באופן אמיתי ואובייקטיבי.

40. יצוין, כי נראה שעקרון זה התקבל על-ידי הוועדה המחוזית, שכן למרות שמבחינה פרוגרמטית נמצא באופן פלאי כי אין כל גרעון בשטחי ציבור, היא מצאה להרחיב את השכונה "על חשבון" הגן הלאומי כפי שהופקד בזמנו במספר עשרות דונמים, וזאת משיקולים נופיים העומדים בפני עצמם.

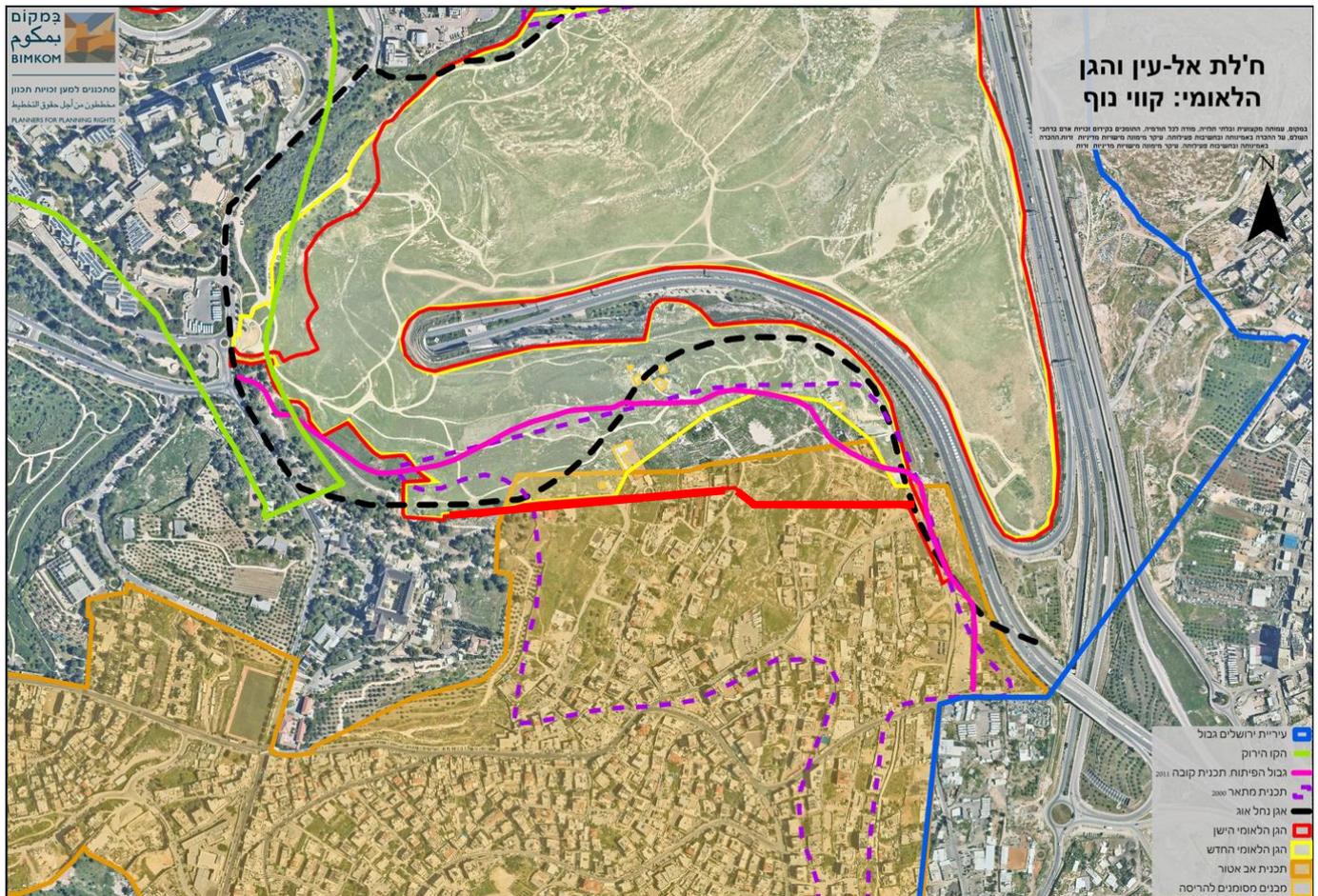
41. לצד זאת, יש לתכנן את הגן הלאומי באופן שתקיים חיבוריות נכונה בינו לבין השכונה, כך ששטחו יוכלו למלא פונקציה כפולה, גם את הפונקציות של 'גן לאומי', וגם שטחים פתוחים ושטחי פנאי עבור

השכונה, שיוכלו לצמצם את הצורך בהפרשות לשטחים ציבוריים פתוחים בתחומה ולתת מענה לצרכי השכונה. ר' לעניין זה בסעיף 71 ואילך.

### קו הגבול לגן הלאומי

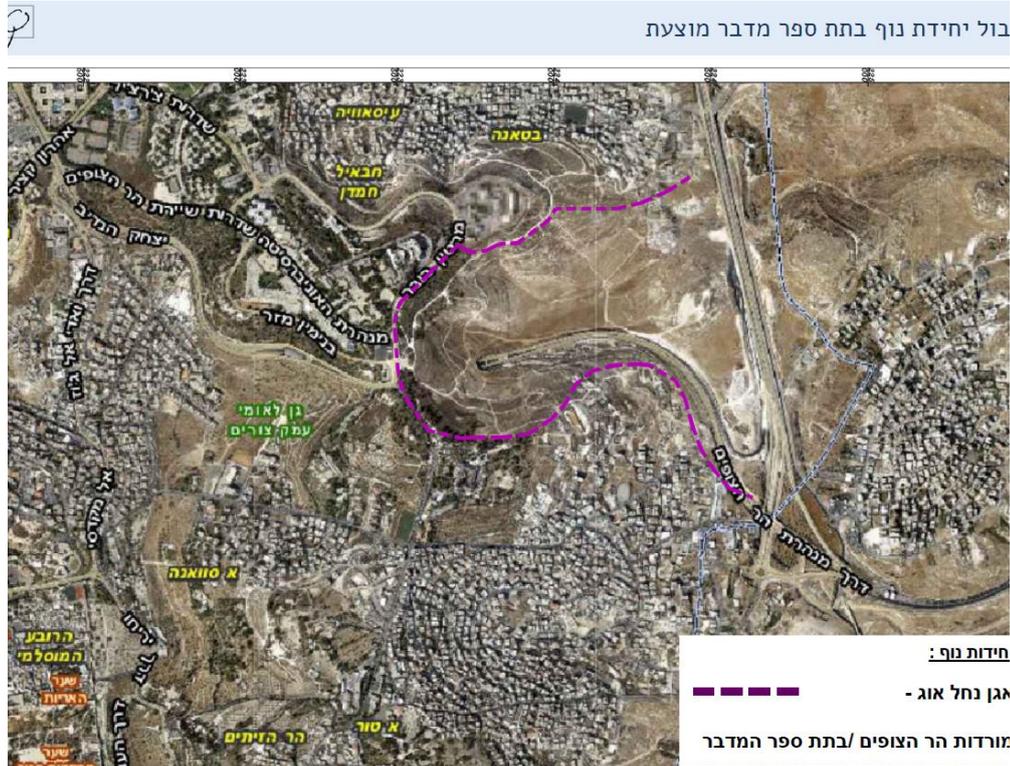
42. לאור האמור, הדיון על הגבול הדרומי לגן הלאומי צריך להתבסס על ניתוח טופוגרפי-נופי, תוך מתן משקל מיוחד לנצפות ממצפה יהודאי, ולהכרה בכך שהשכונה זקוקה לכל שטח שניתן לכלול בתוכה, כמענה לצרכיה. יש להקדים ולומר, כי מעיון בדיונים בתוכנית הגן הלאומי ובתוכנית האב שערכה הוועדה המחוזית במרץ 2022, ומעיון בקו הגבול המוצע, ניתן להסיק כי עקרונות אלה מקובלים במידה רבה על המתכננים ועל הוועדה המחוזית עצמה. כך, בעמ' 9 לתמליל הדיון מיום 1.3.2022 ניתן לראות את הסברי המתכננת נציגת הרלי"י מסבירה את הניסיון לאתר קו גבול נכון מבחינה נופית, תוך התחשבות בעניין הנצפות ממצפור יהודאי.

43. גבול הגן הלאומי כפי שנקבע בתוכנית הגן הלאומי שהופקדה בשנת 2011 סומן כקו פחות או יותר ישר, קו שרירותי שבהכרח התעלם מהטופוגרפיה. ר' הקו האדום בקומפילציה הבאה:



44. גבול תוכנית האב אף הוא הוכתב שרירותית בירוקרטית – הנחייה בירוקרטית שניתנה על-ידי העירייה למתכננים, ולא תוצאה של עבודת תכנון המתייחסת לכל תא השטח עד לכביש הר הצופים והמלצה מקצועית "מלמטה" לגבי קו כחול נכון. אף קו זה סומן כקו ישר פחות או יותר, מעט צפונית לקו שסומן בתוכנית הגן הלאומי. ר' הקו הכתום בקומפילציה שלעיל.

45. מובן אפוא שקווים שרירותיים אלה לא יכולים להתאים כקו גבול לגן לאומי, וכפי שצוין לעיל עיקרון זה התקבל על-ידי המתכננים והוועדה המחוזית בדיוניה, ששאפו לקבוע קו בעל היגיון טופוגרפי-נופי.
46. 'קו הנופי' הוא הקו הוויזואלי המקורב כפי שסומן על-ידי המתכננת וינר במסגרת הניסיונות לייצר תוכנית מתאר לשכונה, ובפני עיריית ירושלים בשנת 2018, בדיונים על גבולות לתכנון חילת אלעין וא-טור. הקו כונה 'קו אגן נחל אוג', והוא עוקב אחר קווי הגובה של השלוחה, תוך הבטחת נצפות מקסימלית מתצפית יהודאי. ר' הקו הסגול בתצ"א הנ"ל (מתוך מצגת שהוצגה על-ידי וינר לראש העיר ירושלים):



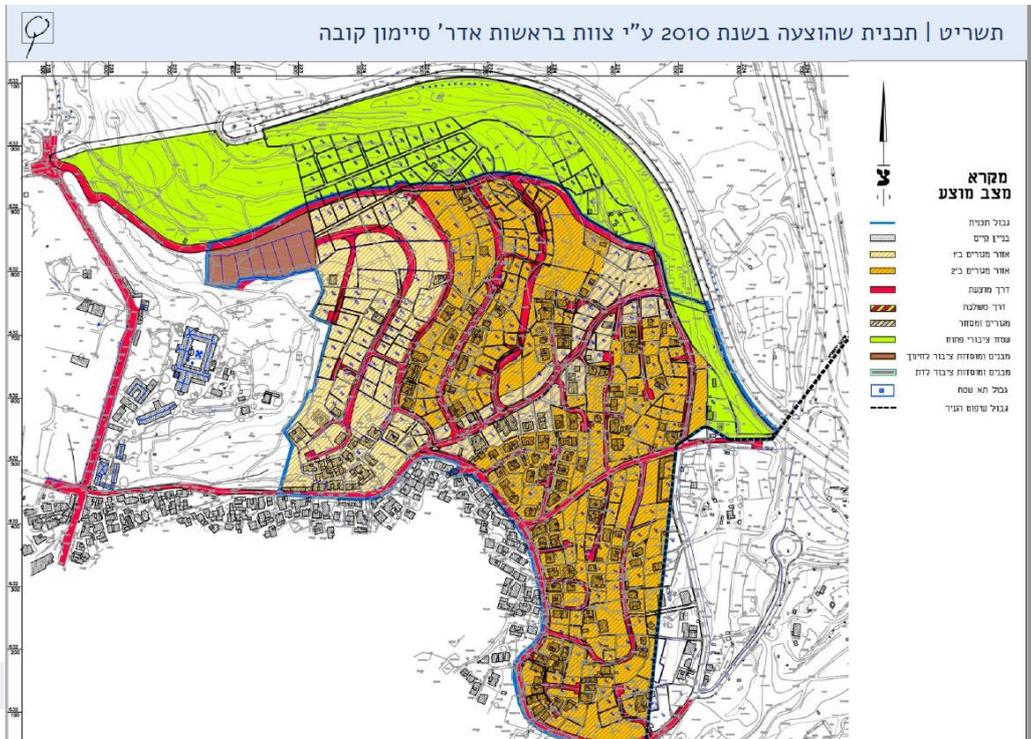
47. ר' סימון של הקו הוויזואלי המקורב על-גבי תמונה מתצפית יהודאי. ניתן להיווכח, כי אכן הקו משקף את טווח הנצפות, וכי השטחים שמעבר לקו זה לא נצפים (הקו הורוד בתמונה הוא הדרך הנופית שהוצעה בתוכנית קובה (2011) שתשרת הן את הגן הלאומי ואת השכונה ככביש גישה נדרש):



48. הקו הויזואלי הנ"ל מהווה נקודת מוצא לדיון לגבי גבול הגן הלאומי. לנוכח צרכי השכונה, כל סטייה ממנו מחייבת הצדקה עניינית, שבהכרח לא יכולה להיות נופית.

49. קו הגבול ששורטט לפיתוח השכונה במסגרת תוכנית ירושלים 2000 [כשבה השטח הצפוני שעד הכביש יועד לשטח פתוח (פארק רובעי), ברציונל דומה לגן הלאומי] חפף בנקודה מסוימת על גב השלוחה את הנקודה הצפונית ביותר של גבול הגן הלאומי המוצע היום, אך נמתח מאותה נקודה פחות או יותר במקביל לכביש הר הצופים תוך שנותן לשכונה שטח רחב יותר לפיתוח. ר' הקו הסגול המקווקו בקומפילציה שלעיל.

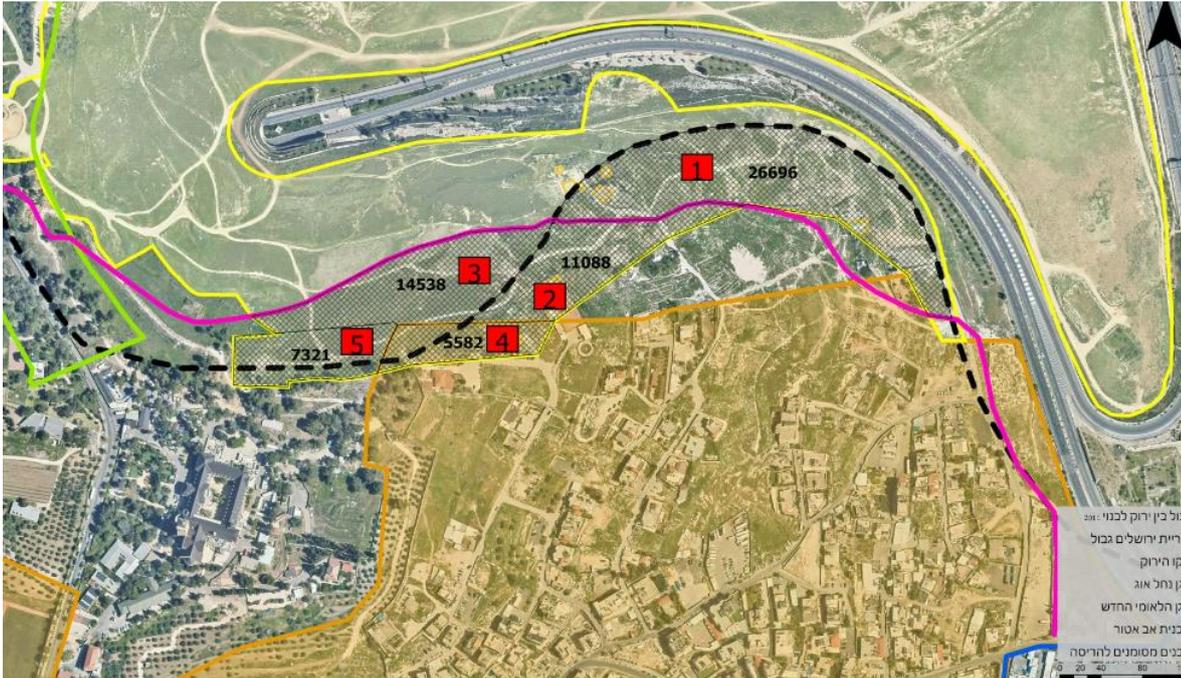
50. קו זה שעוגן בירושלים 2000 הוכתב על-ידי עיריית ירושלים למתכנני שכונת א-טור, והופנם לתוכנית קובה (2011). קו זה שיקף פשרה בין השיקול הנופי לשיקול צרכי פיתוח השכונה, ולמעשה מדובר בקו ירושלים 2000 בשינויים קלים. במסגרת תוכנית זו (תוכנית קובה 2011) הקו הופנם כגבול פיתוח לשכונה והוצעה על התוואי שלו דרך נופית שתהווה חיץ בין השכונה לשטח הפתוח שמצפון לכביש ועד למנהרת הר הצופים.



51. הקו החדש המוצע של הגן הלאומי משקף הסכמה כי יש לעקוב אחר קו טופוגרפי בעל רציונל, ולראשונה מוצע קו מתעקל המלווה את קווי הגובה של השלוחה (למעט בחלק המערבי ביותר, ור' התייחסות לעניין הבטחת כביש גישה).

52. כפי שניתן לראות בקומפילציה, בשיא העקומה פוגש הקו המוצע את הקו שהותווה בתוכנית 2000, שהיה נדיב הרבה יותר כלפי צרכי השכונה.

53. העקרון של קו מתעקל המלווה את קווי הגובה של השלוחה מוסכם, כמו גם של שיקול הנצפות מתצפית יהודאי כשיקול מרכזי והשאיפה להכניס לתחום הגן נקודות עניין מרכזיות, אלא שיישום נכון של עקרונות אלה, תוך התחשבות בצרכים של א-טור, מחייב ביצוע התאמות מסוימות במצב המוצע כדלקמן, כאשר נדגים את סיכום הטענות בנושא מרכזי זה לפי התשריט שלהלן (חטיבות הקרקע השונות ממוספרות, ולצדן השטח במ"ר של כל אחת מהן):



- א. חטיבת הקרקע הצפונית המסומנת בתשריט 1, בשטח 26,696 מ"ר, הותרה מחוץ לפיתוח השכונה ונכללה בגן הלאומי למרות שלא נצפית מתצפית יהודאי. יש להניח שהשיקול שהוביל לכך הוא הימצאותן של נקודות עניין ארכיאולוגיות בתחום שטח זה (כפי שניתן לראות מהנספח הנופי). הגם שלא מדובר באתרים נדירים בירושלים, הרי שלאור שיקול זה והעובדה שכבר בירושלים 2000 נכללה חטיבת קרקע זו מחוץ לשטח לפיתוח השכונה, לא עומדים המתנגדים פורמלית על הוצאתה משטח הגן הלאומי.
- ב. שונים הדברים לגבי חטיבת הקרקע המסומנת בתשריט 2 – מדובר בשטח של כאחד עשר דונם, שגם אינו נצפה מתצפית יהודאי (מעבר לקו הנצפות השחור), אבל גם אין במקום נקודות עניין ארכיאולוגי או אחרות כלשהן (ר' הנספח הנופי), ומאידך מדובר בשטח מופר שכבר קיימת בו בנייה בלתי מוסדרת. לעמדת המתנגדים, משיקולים אלה חטיבת קרקע זו צריכה להיכלל בתחום השכונה, או לכל הפחות להיות מסומנת כשטח עם הנחיות מיוחדות שייעד לשמש (גם) כשטח פתוח לטובת השכונה, כמו פארק שכונתי (ר' לעניין זה בסעיף 71 ואילך להלן).
- ג. חטיבת קרקע המסומנת בתשריט 3 הינה שטח נצפה מתצפית יהודאי והמתנגדים מבינים את הרצון לשמור אותו כשטח פתוח ולא מבונה. ואולם, הסמיכות לשכונה, והצורך של השכונה בשטחים פתוחים, מצדיקים לקבוע אותו כשטח עם הנחיות מיוחדות שיוכל לשמש פארק שכונתי (גם בהתחשב בהחלטות שיתקבלו לגבי חטיבת קרקע 2), ובכך להקל על המצוקה הפרוגרמטית בשכונה ולפנות את השטחים הציבוריים יקרי המציאות שיהיו קיימים בה לטובת שטחים מבונים. בנוסף, חטיבת קרקע זו עשויה להידרש לצורך תכנון כביש הגישה לשכונה, בהתאם לחלופה שתמצא הוועדה לקדם. לפיכך, יש לקבוע הנחיות לגבי תא שטח זה על-מנת להבטיח גמישות תכנונית לקידום כביש הגישה, ור' לעניין זה בפסקת הטיעון להלן בנוגע להבטחת כביש גישה לשכונה.
- ד. חטיבה קרקע המסומנת בתשריט 4 היא ברובה בלתי נצפית, ואמנם נכללה בתחום תוכנית האב. מעבר לכך, היא תידרש לטובת הסדרת כביש הגישה (ר' להלן) אין מקום לכן להוצאתה מתוכנית האב ולהכלילה בגן הלאומי.
- ה. חטיבת הקרקע המסומנת בתשריט 5 תידרש לכביש הגישה לשכונה, ור' לעניין זה להלן.

1. בנוסף, בחלק מחטיבות הקרקע קיימים מבנים לא מוסדרים שסומנו להריסה, כאשר רובם המוחלט מחוץ לקו הוויזואלי (כלומר לא נצפים), ושעל פניו אין צורך לסמנם להריסה, וככול הניתן לשאוף להסדרתם. מכל מקום, בחינה ריאלית של גבולות הגן הלאומי חייבת לקחת בחשבון שטחים שהם כבר מופרים ובנויים.

יצוין, כי הכרעה כבר עתה (כפי שרצוי) לגבי מתווה כביש הגישה הנוסף לשכונה (ר' בפסקת הטיעון לשכונה) עשויה להשפיע על ההכרעה לגבי שלוש חטיבות הקרקע האחרונות, שכן חלופות שונות לכביש הגישה דורשות שימוש שונה בשטחים אלה או העדר צורך בהם.

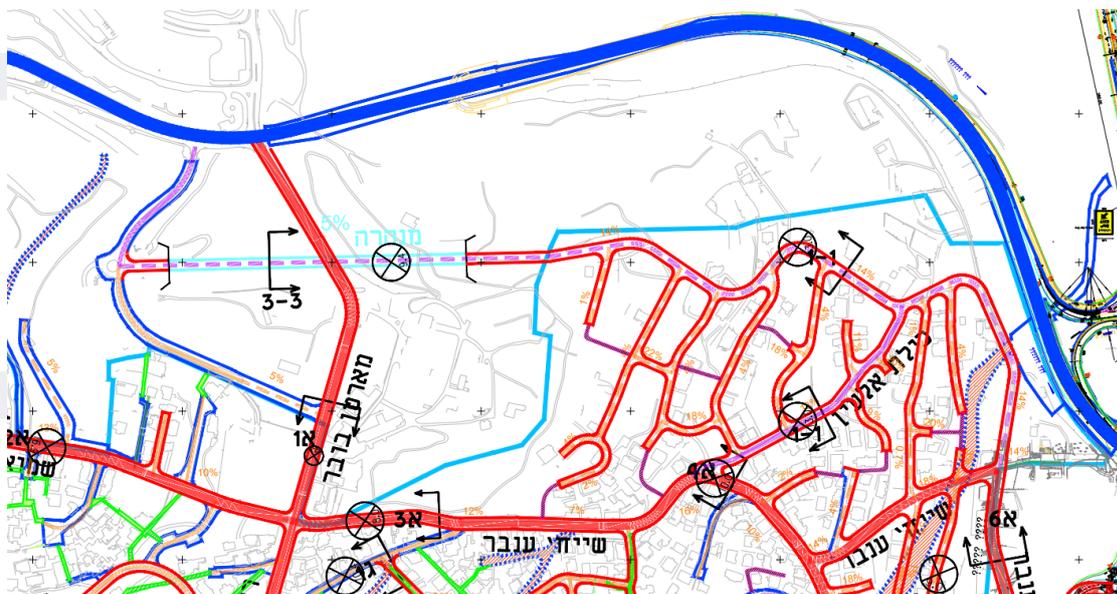
ביטול העברת חמשת הדונמים מהשכונה לגן הלאומי (חטיבת קרקע מס' 4 בתשריט שלעיל), וקביעת הוראות מתאימות לגבי חטיבת הקרקע מס' 5, וזאת לשם הבטחת כביש גישה לשכונה

54. תוכנית האב, שהיוותה עבור הוועדה המחוזית את 'סקר הצרכים' בו חייבה וועדת המשנה לעררים, קבעה את הצורך בכביש גישה נוסף לחלק הצפוני של א-טור.

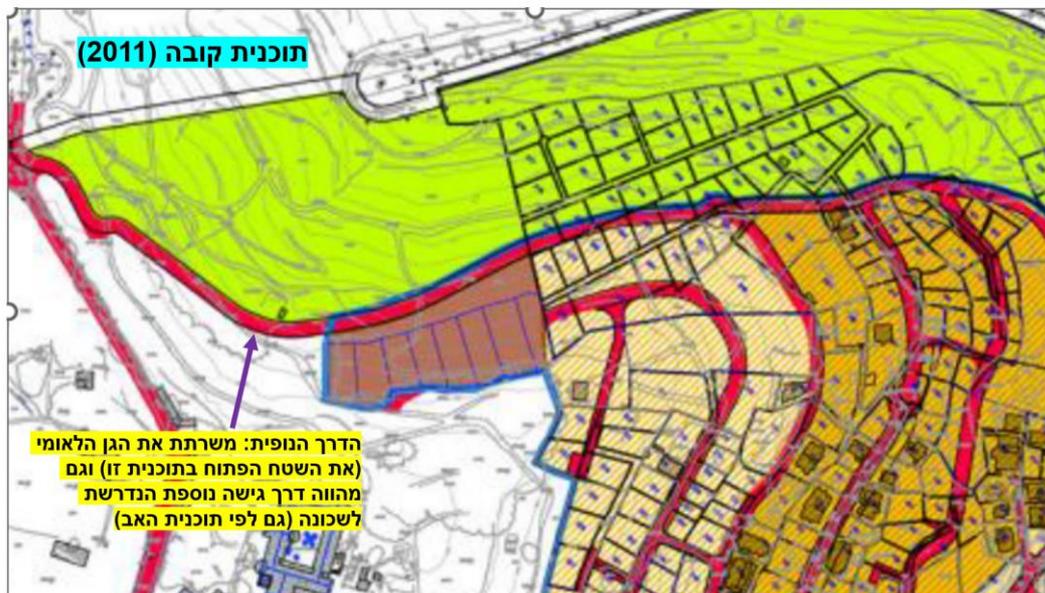
55. ר' בקובץ ההסבר של תוכנית האב. מערך הכבישים המוצע כולל בהתאם לדברי ההסבר הוספת צירים מזרח מערב לצורך הקלה בעומס על הכניסה הקיימת היחידה אל ח'לת אלעין (עמ' 7 סעיף 3), ובעמ' מופיע תרשים המלצות למיתון תנועה ובו מופיע הכביש החדש כציר מזרח מערב חדש שיוריד מעומסי התנועה בכניסות הקיימות.

56. הפתרון התכנוני שנתנו מתכנני תוכנית האב לצורך הפרוגרמתי בכביש גישה נוסף הוא כביש היוצא מהפינה הצפון-מערבית של א-טור, בתחום התוכנית, דרך שוליו הצפוניים של מתחם אוגוסטה ויקטוריה, אל מנהרה שתעבור מתחת לכביש הרכס (רח' בובר), מצדו המזרחי מתחת למתחם כנסיית המורמונים, ותצאה אל כיכר הכניסה לשכונת בית אורות, ומשם לכיוון כביש מנהרת הצר הצופים (כאשר נסיעה מערבה אל תוך העיר תחייב קודם כל פנייה ימינה והסתובבות בהמשך, לפחות לפי תכנונו הנוכחי של הכביש המתחבר).

57. ר' מתוך נספח התנועה של תוכנית האב :



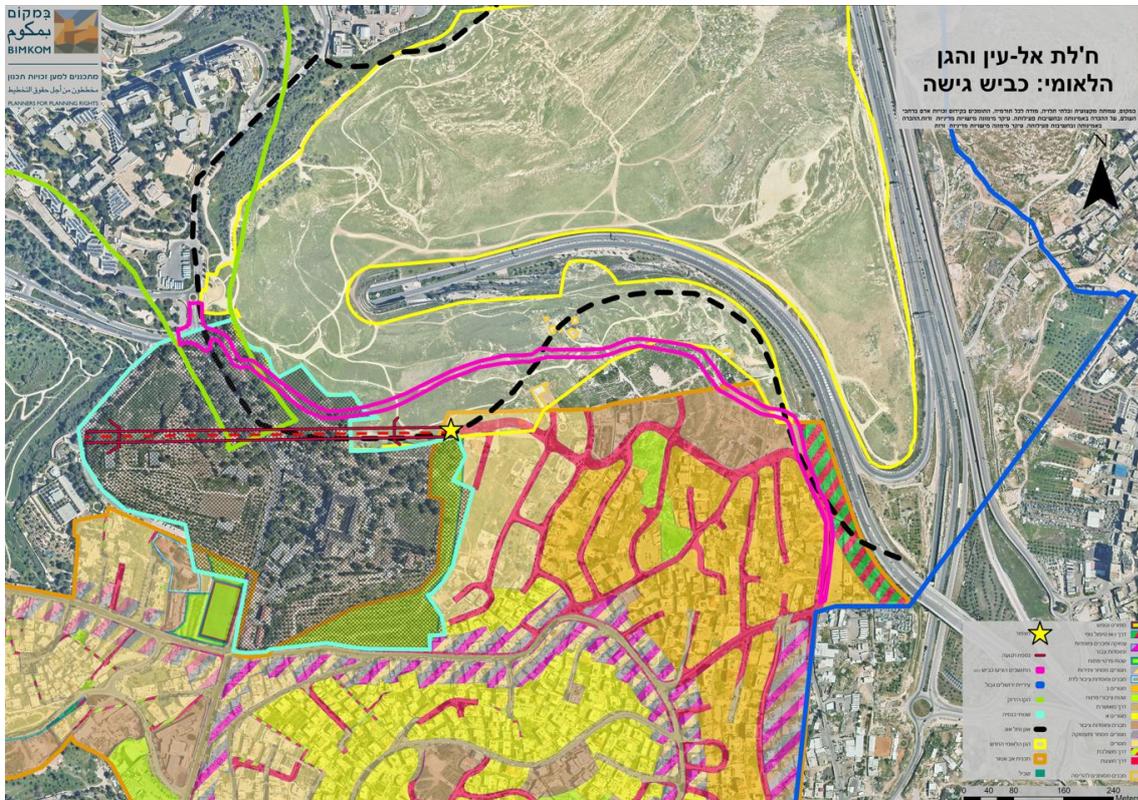
58. ניתן לתהות על פתרון הממהרה של מתכנני תוכנית האב ליצירת כביש הגישה הנייל, אך כנקודת מוצא הוא מהווה הכרה פרוגרמטית-תכנונית בצורך להבטיח גביש גישה נוסף לשכונה, מתוך חלקה הצפון-מערבי, וכל עוד לא מעוגן סטטוטורית פתרון אחר יש להבטיח כי תוכנית הגן הלאומי תבטיח את אפשרות מימושו.
59. ומדובר בצורך ידוע. כל מי שנדרש לניסיונות לתכנן את חילת אל-עין (חלקה הצפוני של א-טור), הכיר בצורך לייצר כביש גישה דומה, וכלל גביש כאמור בגרסאות המוקדמות של התכנון.
60. ר' את הכביש המתוכנן במסגרת תוכנית קובה (2011), שהוצגה כבר אז לעיריית ירושלים, ובהמשך לראש העיר בשנת 2018 במסגרת הניסיונות לחדש תכנון מתארי מוסכם לשכונה. שם המתכננים יצרו את הכביש הנייל כך שיתן מענה פונקציונלי כפול: גם המוצא והכניסה הנוספים הנדרשים לשכונה, וגם כביש נופי, שיהווה גבול פיזי ברור בין השכונה לבין השטח הפתוח שמצפון (שסומן בתוכנית שם כשצ"פ ולא כגן לאומי, אך לענייננו העקרון דומה).



61. ואולם, תוכנית הגן הלאומי הנדונה, שהופקדה לפי סעיף 106ב, חוסמת את האפשרות לייצר את כביש הגישה הנוסף שהוצע בתוכנית האב, ולמעשה גם כל כביש גישה בכל מתווה אחר, כאשר מצאה לספח לגן הלאומי כחמישה דונם מהפינה הצפון מערבית של השכונה הכלולים בתוכנית האב – חטיבת קרקע מס' 4 שלעיל, בדיוק משבצת הקרקע שאמורה לייצר את החיבור לכביש גישה (כלשהו).
62. ר' את הגריעה המוצעת של חמשת הדונמים הנייל מתוך המצגת שהוצגה לוועדה המחוזית במרץ 2022:



63. ור' הקומפילציה הני"ל (הכביש הורוד הוא הכביש מתוכנית קובה (2011), הקו הכתום גבול השכונה בתוכנית האב, הקו הצהוב גבול הגן הלאומי, והכוכב הצהוב המצפור המסומן בנספח הנופי של התוכנית המופקדת:



64. חסימת האפשרות ליצירת כביש הגישה היא לא רק בהוצאת תא השטח הרלוונטי מתוך השכונה (למרות שתוכנית האב כוללת אותו בתחומה), אלא גם במיקום 'מצפור' שלא יכול להתיישב עם פורטל המנהרה.
65. מובן, שהנספח הנופי של תוכנית הגן הלאומי אינו מחייב, אך התכנון המוצע והצעת המצפור בנקודה המסוימת, מלמד על התעלמות מוחלטת מהצורך בכביש הגישה שתוכנית האב דורשת אותו, ומכביש הגישה כפי שמעוגן בתוכנית האב עליו התבססה כביכול הוועדה המחוזית.
66. בנוסף, יתכן שגם חטיבת קרקע המסומנת בתשריט לעיל 5 (מערבית לתא השטח שהוצא מתוכנית האב והוכנס לתוכנית הגן הלאומי) תידרש לצורך הסדרת כביש הגישה. כך, אם יקודם מתווה המנהרה, התוואי שלה כפי שהוצע בתוכנית האב עובר על חטיבת קרקע מס' 5.
67. מובן, שקיימים פתרונות נוספים לכביש הגישה, שאינם מתווה המנהרה שנכלל בתוכנית האב. אכן, קיים סימן שאלה עד כמה רעיון המנהרה הקבוע בתוכנית האב הוא בעל סיכויי היתכנות ממשיים. מעבר לכך שמדובר בפרויקט יקר יחסית, הוא מחייב מעבר מתחת לאדמות כנסיה הן ממזרח והן ממערב לכביש, לפחות פורטל אחד הוא יהיה בתחום הנצפות, פוצע את הנוף, ובנוסף הוא לא מייצר מוצא נוח לכיוון העיר (מערבה). **קיימים פתרונות אפשריים נוספים**, שאינם מנהרה ושיש לשקול כבר בשלב הנוכחי לשם מתן מענה לצורך של השכונה כפי שעוגן בתוכנית האב וכפי שביקשה להבטיח וועדת המשנה לעררים.
68. כביש הגישה שהוצע בתוכנית קובה (2011), נראה כמו בסיס תכנוני נכון יותר: כביש נופי המייצר הפרדה ברורה בין השטח המפותח של השכונה לבין הגן הלאומי. משרת גם את הגן הלאומי וגם את השכונה, מלווה את קווי הגובה, הרבה פחות מורכב מבחינה הנדסית, זול הרבה יותר לביצוע, ומתחבר לציר הרכס תוך יצירת מוצא טוב יותר לכל הכיוונים. ניתן לאמץ את תוואי הדרך הנופית שהוצעה בתוכנית זו (תוכנית קובה 2011), וניתן להסיט את התוואי דרומה בהתאם לתכנון מפורט. ניתן גם לקדם, כמובן, את רעיון

המנהרה. כך או כך יש לתת את הדעת לעניין זה במסגרת התוכנית הנוכחית, כדי להבטיח שלא תסכל את הצורך בכביש גישה נוסף כפי שהוכר בתוכנית האב. ניתן להשיג זאת במספר דרכים אפשריות:

א. סימון כביש הגישה כדרך נופית בתחום הגן הלאומי (באופן שלא מחייב את "השבת" משבצת הקרקע הנ"ל לתוכנית האב לשכונה), או קביעה מפורשת בתקנון התוכנית כי ניתן יהיה לבצע דרכים נופיות שגם ישמשו כדרכי מוצא נוספות לא-טור;

ב. הוצאת חטיבות הקרקע 4 ו-5 מתחום הגן הלאומי והכללתן בתוכנית האב כדי לאפשר תכנון מפורט עתידי, כזה או אחר של כביש גישה.

ג. סימון חטיבות הקרקע 4 ו-5 כשטח לתכנון עתידי לצורך יצירת גישה לשכונה, שלא יוכרז בשלב זה כגן לאומי.

ד. ביטול סימון המצפור בנספח הנופי בהתאם לחלופה הנבחרת.

69. מובן, שכל אחד מפתרונות כביש הגישה (מנהרה, דרך נופית בתוואי תוכנית קובה (2011), דרך נופית בתוואי דרומי יותר) מחייב הכרעות אחרות לגבי חטיבות קרקע 3,4, ו-5. כך או כך, **התכנון המוצע בתוכנית המופקדת סותר בהיבט כביש הגישה את סקר הצרכים בו חייבה וועדת המשנה לעררים שכן הוא "חוסם" את מתווה כביש הגישה שנקבע בתוכנית האב, וגם לא מאפשר כל גישה אחרת, כלומר מונע את הגישה הנוספת לשכונה שסקר הצרכים שהוכן במסגרת תוכנית האב ושהוועדה המחוזית מתבססת עליו הצביע עליו. לכן, על מנת שהתוכנית תעמוד בחובות הנגזרות מהחלטת וועדת המשנה לעררים מתחייב לתקנה באופן כזה או אחר, ובלבד שיובטח ויעוגן פתרון כביש הגישה הנוסף לא-טור, זה שעוגן בתוכנית האב או אחר.**

70. בנוסף, יש לקבוע כי התכנון המפורט של הגן הלאומי יאפשר חיבור לתשתית תנועת אופניים והולכי רגל כפי שסומנה כנדרשת בתוכנית האב. מדובר בהיבט נוסף של הסוגייה הרחבה יותר של ה"חיבור" בין השכונה לבין הגן הלאומי.

71. ר' מתוך נספח התנועה של תוכנית האב (דברי הסבר), המלצות לתשתית תנועת אופניים והולכי רגל:

עמוד 25 מתוך 25

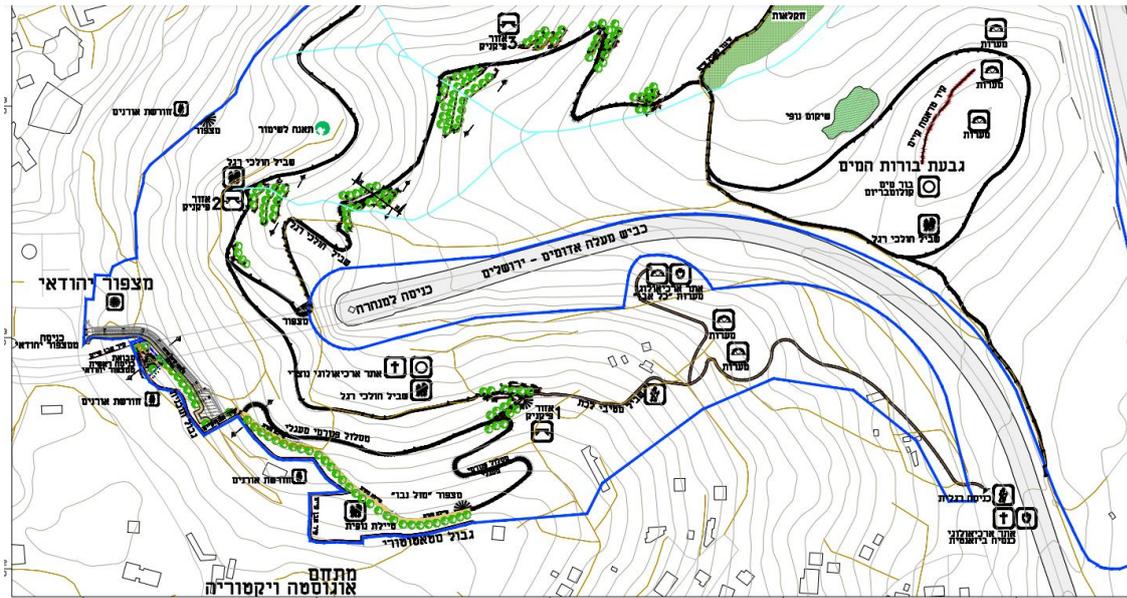
תכנית 101-0701037

תכנון כבישים ותנועה  
ROAD & TRAFFIC PLANNING

#### המלצות לתשתית לתנועת אופניים והולכי רגל



יש לקבוע בנספחי התוכנית המנחים חיבור של מערך הדרכים של השכונה לקצה הטיילת הנופית העליונה של הגן הלאומי.



### חיבוריות בין השכונה לבין הגן הלאומי וייעוד שטחים בעלי תפקוד כפול גם לטובת השכונה

72. הגן הלאומי צריך להתחבר לשכונה הקיימת על-מנת שיוכל לתת מענה פונקציונלי גם לצרכיה, שלא על חשבון תפקודו כגן לאומי.
73. עמדנו לעיל על דוגמא אחת, והיא הבטחת חיבור מערך השבילים של הגן למערך הדרכים והשבילים בא-טור, כדי לתת מענה לתנועת הולכי רגל ואופניים שתוכנית האב הכירה בנחיצותם.
74. מעבר לכך. רצועת הקרקע הסמוכה לשכונה יכולה לשמש כשטח פתוח לטובת השכונה לצד תפקודה כגן לאומי, ובכך לתת מענה פרוגרמטי לשטחי ציבור פתוחים, ולאפשר להתמקד בתחומה בהפרשת שטחים ציבוריים מבונים.
75. לפיכך מוצע, כי רצועת הקרקע שבין קו הנוף הויזואלי לבין קו הגבול הסטטוטורי עליו יוחלט יפותח גם בראייה של שטח פתוח עבור תושבי השכונה (ור' גם בסעיף 53 לעיל). יש לקבוע הוראות מתאימות בתקנון, ולהתאים את הנספח הנופי בהתאם, לרבות לחיבור מערך השבילים של הגן לשכונה הקיימת. ר' לעניין זה את דיונונו לעיל בקשר לחטיבות קרקע 2 ו-3.
76. למען הסר ספק, על-מנת לאפשר את הני"ל, יש להוסיף להוראות התוכנית סעיפים שיאפשרו הקמת מתקני פנאי ונופש בתחום הגן שיהיה בהם כדי לשרת את מבקרי הגן ותושבי השכונה כאחד. הוראות כאמור אינן סותרות את תקנון התוכנית המוצע אלא משלימות אותו, שכן כבר התוכנית המוצעת קובעת במפורש שימושי פנאי כמתאים למקום, מתירה הקמת פינות ישיבה וכו'.
77. עיון בתקנון התוכנית רומז על מגמה תכנונית הפוכה. סעיף 4.1.2 ב מעגן (תחת הכותרת של סביבה ונוף), יו. הקמת גדרות, מחסומים וחסימות להגנה על שטח הגן הלאומי יו.
- לפיכך יש לקבוע כי בכל מקרה לא תחסם הגישה החופשית בין השכונה לבין הגן הלאומי, כך שתושבי השכונה יוכלו להיכנס לגן מתוך השכונה באופן חופשי וללא מגבלות פיזיות או אחרות.

**טענות נוספות****התנגדות להוראת ההפקעה**

78. כמפורט לעיל, תקנון התוכנית שונה והוכנסה לו הוראת הפקעה, לפיה מקרקעין בייעוד גן לאומי מיועדים להפקעה. מכיוון שכל שטח התוכנית הוא בייעוד זה, כל שטח התוכנית מיועד לפי המוצע להפקעה.
79. **אין חובה להפקיע את מקרקעי הגן הלאומי.** כפי שכבר צוין לעיל, תיקון החקיקה שמאפשר הפקעה של מקרקעין בייעוד גן לאומי הוא חדש, ובכל זאת לאורך כל השנים תפקדו גנים לאומיים. כלומר, ההפקעה גם אם אפשרית היום מבחינה משפטית, אין היא נדרשת (ואם תאמר, כי ההפקעה נדרשת כדי לאפשר פיתוח אינטנסיבי, הרי שהדבר נוגד את הגיוני של מהותו של גן לאומי, של שימור תבנית נוף קיימת. אם נדרש פיתוח אינטנסיבי המחייב הפקעה, הרי שהדבר נוגד את הרציונל של גן לאומי.
80. הימנעות מהפקעה ושמירת הבעלות על הקרקע בידי הבעלים הפרטיים תאפשר להם ליהנות מאדמתם ולהפיק ממנה תועלת מסוימת גם כאשר השטח משמש כגן לאומי (גם אם תחת מגבלות שנקבעות על-ידי מפקחי רט"ג). מדובר במצב שכיח בגנים לאומיים, לא רק בגלל ההיבט המשפטי (העדר הוראת הפקעה עד לאחרונה), אלא גם משום שגן לאומי נועד ככלל לשמור על תא שטח במצבו הקיים והטבעי, ומשזה הרציונל העומד בבסיסו אין סתירה להמשך ניצול הקרקע ו/או לעיבודה גם כשהשטח הוא בייעוד גן לאומי.
81. יצוין, כי תקנון התוכנית עצמו מכיר במצב דברים זה, כשמאפשר עיבוד קרקע חקלאית על-ידי הבעלים הפרטיים (תחת פיקוח רט"ג):

<b>פעילות חקלאית</b>	ג
<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח חקלאי מסומנים בנספח הנופי.</p> <p>ב. עיבוד חקלאי עונתי או קבוע כולל: גידול שדה, מטעים ובוסתנים ללא מבנים או חממות לאחר קבלת אישור רט"ג ועל פי המלצת אקולוג רט"ג בלבד.</p> <p>ג. רעיה מבוקרת תעשה בתאום עם רשות המרעה ובאישור רט"ג, בהתאם לתכנית רעיה שנתית מאושרת על ידי אקולוג רט"ג.</p> <p>ד. הקמת מתקני שרות לצרכי הפעלת הגן על פי נספח הפיתוח ברט"ג.</p> <p>ה. הקמת מתקנים טכניים תת קרקעיים שלא ימנעו את מימוש ייעודו של הגן.</p>	
	ז

82. ההפקעה הלא הכרחית תמנע אפוא מבעלי הקרקע הפרטיים את האפשרות לנצל את הקרקע כליל.
83. כל זאת על רקע ההיסטוריה הקרקעית-משפטית. לא מדובר בהפקעה ראשונה. עשרות דונמים של א-טור הופקעו במהלך השנים, בעיקר לטובת כביש הר הצופים. ההפקעה עתה היא פגיעה נוספת, הממשיכה פגיעות קנייניות קודמות.
84. מדובר בפגיעה קשה. לא רק במישור הממוני-כלכלי, אלא גם בהיבט ההשלכות החברתיות שמייצרת התוכנית בקרב הקהילות הסמוכות לה, ובאופן כללי 'רגשות הציבור'. **כפי שכבר ציינו לעיל, כדי שגן לאומי מסוג זה יוכל לתפקד, לשגשג, ולהוות אבן שואבת למבקרים, הוא צריך לחיות בשלום עם תושבי השכונות הגובלות, ולא לייצר תסיסה מקומית, תחושות קיפוח ואנטגוניזם.**

התנגדות זו נערכה ומוגשת בעיצומם של ימי מלחמת עזה, כשכל פרק הזמן שהוארך להגשת ההתנגדות חל תחילה על פגרת סוכות, ובהמשך על שבועות המלחמה. מצב דברים זה הקשה על הכנת ההתנגדות, לרבות

שיתוף פורומים רחבים יותר של תושבים, התייעצות עם מומחים נוספים והשגת חומרים רלוונטיים. המתנגדים שומרים על זכותם להשלים את הטיעון הנוסף ככול שיתקבלו בידיהם חומרים חדשים, לרבות חוות דעת של יועצים, ויתברר כי הדבר נדרש.

התנגדות זו נתמכת בתצהירה של מתכנתת שרי קרוניש מעמותת 'במקום'.

יש לראות במסמכים שצילומי מסך מתוכם נכללו בהתנגדות כנספחים המצורפים לה. בנוסף, לאור מרכזיות הנושא, מצורף כנספח סקר הצרכים שנערך על-ידי 'במקום' בשנת 2018 (כולל שני חלקים).

בכבוד רב,



ישי שנידור, עו"ד

ב

ר

## תצהיר

אני הח"מ, **לבי קרוניץ**, ת.ז. **011822988** לאחר שהוזהרתי לומר את האמת ושאהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת כדלהלן:

הנני אדריכלית, ועובדת כמתכנתת בעמותת 'במקום' - מתכננים למען זכויות בתכנון. אני מלווה מזה שנים את הליכי הדין בתוכנית הגן הלאומי מורדות הר הצופים.

הנני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות (טיעון נוסף לפי סעיף 106ב) תושבי שכונת א-טור, עמותת 'במקום' ועמותת 'עיר עמים', לתוכנית 101-1195114 - גן לאומי מורדות הר הצופים (11092/א), המוגשת באמצעות עו"ד ישי שנידור.

הנני להצהיר כי העובדות והניתוחים המקצועיים הכלולים בהתנגדות (הטיעון הנוסף) נכונים מידיעתי האישית והבנת המקצועית כמי שעוסקת מזה שנים בתכנון בירושלים המזרחית בכלל ובעניינה של תוכנית זו בפרט, ומעיון בכלל המסמכים המפורסמים לעיון הציבור וחוות דעת מקצועיות המוזכרים בהתנגדות.

אני מצהירה כי זה שמי, זו חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



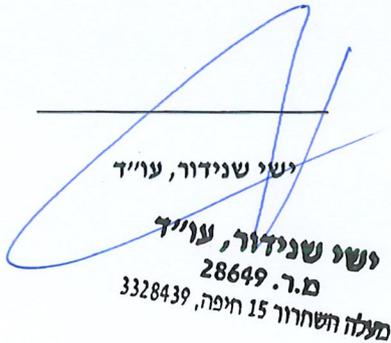
חתימה:

תאריך 6 בנובמבר 2023

שם: **לבי קרוניץ**

## אישור

אני הח"מ, עו"ד **ישי שנידור**, מס' רישיון **28649**, מאשר בזאת ש **לבי קרוניץ**, נושאת ת.ז. **011822988**, אחרי שהוזהרתי שעליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתמה עליה בפני היום, 6 בנובמבר 2023.



ישי שנידור, עו"ד  
ישי שנידור, עו"ד  
מ.ר. 28649  
מעלה השחרור 15 חיפה, 3328439

6.11.23

## תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	סקר הצרכים שנערך על- ידי 'במקום' בשנת 2018 (כולל שני חלקים)	23
2	יפויי כח חתומים ומאומתים	56

# נספח 1

סקר הצרכים שנערך על-ידי  
'במקום' בשנת 2018 (כולל שני  
חלקים)

עמ' 23

במקום מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר)  
بمكوم مخططون من اجل حقوق التخطيط  
Planners for Planning Rights BIMKOM

## פרוגרמה לתכנון שכונות אט-טור

צפי צרכים מרחביים לשנת 2035

ינואר - 201

גרסה 2

יוזמה: ועד תושבי ח'לת אל-עין ועמותת עיר עמים

תחקיר וכתביבה: אפרת כהן-בר ושרי קרוניש

מיפוי: נאוה שיר



במקום – מתכננים למען זכויות תכנון הוקמה בשנת 1999 על ידי מתכננים/ות ואדריכלים/ות, במטרה לחזק את הקשר בין מערכות התכנון לזכויות האדם. העמותה פועלת בכלים מחקריים ומקצועיים כדי לקדם שוויון זכויות וצדק חברתי בתחומי התכנון, הפיתוח והקצאת משאבי קרקע, ומסייעת לקהילות המצויות בנחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית לממש זכויותיהן בשדה התכנון. 'במקום' פעילה בכל רחבי הארץ ומייצגת בעמדתה אינטרס ציבורי למען שקיפות בהליכי התכנון והקצאת משאבים הוגנת ושוויונית בתחומי התכנון והפיתוח.

## תוכן העניינים

### מבוא

### רקע

#### (1) אוכלוסייה היום ומחר

א. אוכלוסייה קיימת נכון לסוף 2016

ב. צפי אוכלוסייה לשנת היעד 2035

#### (2) תכנון בשכונות אט-טור

א. תכניות תקפות בשכונה

(i) תכניות שכונתיות

(ii) תכניות נוספות

(iii) תכניות נקודתיות

ב. ייעודי קרקע ושימושי קרקע – מצוי ורצוי

(i) אזורי מגורים

(ii) שטחים למבני ציבור

(iii) שטחים פתוחים

(iv) בתי קברות

(v) אחרים (דרכים, תיירות, בריאות)

ג. מדיניות תכנון לפי תכנית מתאר מקומית ירושלים 2000

(i) ציפוף מוצע וציפוף אפשרי

(ii) הרחבה מוצעת ותכניות אחרות

#### (3) פרוגרמה לשנת 2035

א. פרוגרמה למגורים

ב. פרוגרמה לצרכי ציבור

### סיכום והמלצות

#### מפות

1. שכונות, תתי שכונות ותחום תכנית האב
2. ייעודי קרקע בתכניות מאושרות
3. פרישת תכניות נקודתיות למגורים
4. שטחי ציבור מבונים ופתוחים
5. קוי תכנון באט-טור

#### נספחים

1. ניתוח מתחם לדוגמא
2. תחזית אוכלוסייה לשנת 2035
3. טבלת התכניות הנקודתיות למגורים
4. ניתוח קיבולת הבנייה בתכניות התקפות
5. מוסדות חינוך בשכונות אט-טור

## מבוא

למעלה מעשור עוסקים תושבי ח'לת אל-עין בתכנון שכונתם – תכנון שאמור היה לביא להסדרת הבנייה באזור הצפוני של שכונת אט-טור ולתוספת שטחים למבני ציבור הנחוצים עבור השכונה כולה. ואולם, במקום השלמת משימת התכנון והגעה למצב לפיו ניתן לפתח ולבנות את השכונה בהיתר, נאלצים התושבים לצאת למאבקים חוזרים ונשנים לשם הסרת איומים מעל אדמתם; התושבים נאבקים לשם קידום התכנית לשכונה בגבולות ראויים ומספקים, נאבקים כנגד תכנון גן לאומי על אדמתם, נאבקים כנגד צווי גינון על אותן אדמות ונאבקים כנגד תכנית אב שגבולותיה אינם מספקים.<sup>1</sup> גבולות תכנית האב, שנערכת בימים אלה ביוזמת העירייה, נקבעו בניגוד להנחיית ועדת הערר של המועצה הארצית לתכנון ובנייה מבלי שנערכה בחינה מוקדמת של צרכי השכונה ותוך הכרה למעשה בגן הלאומי הפוגעני.

מסמך פרוגרמה זה נערך על-ידי עמותת במקום, עבור ועד תושבי ח'לת אל-עין ועמותת עיר עמים, במטרה לנסח באופן מקצועי את הצרכים התכנוניים של השכונה. בחינת הצרכים אמורה לשמש את התושבים במאבקם הצודק למען בניית עתיד טוב יותר להם בשכונתם.

## רקע

מסמך זה מתייחס למעשה לשלוש שכונות: אט-טור, אס-סוואנה וחלקה הצפוני של אש-שייח, (להלן: שכונות אט-טור). שטח ההתייחסות במסמך (כ- 1,755 דונם) נקבע בהתאם לגבולות שהגדירה עיריית ירושלים לתכנית האב הנערכת בימים אלה עבור שלוש השכונות, בהפחתת השטחים המצויים מעבר למכשול ההפרדה.<sup>2</sup> במסמך זה אנו משתמשות בגבולות תכנית האב לשם הבדיקות הפרוגרמטיות בלבד. החלטה טכנית זו אינה מהווה ביטוי להסכמה כי הגבולות האלה מתאימים ומספיקים לשכונות אט-טור, אלא לשם יצירת בסיס משותף לדיון בכל הנוגע לצרכים. (ראו **מפה מס' 1**: שכונות, תתי שכונות ותחום תכנית האב)

שלוש השכונות הכלולות בתכנית האב, ולפיכך גם במסמך זה, שונות באופן מהותי זו מזו ולמעשה זקוקות להתייחסות נפרדת ולפתרונות תכנון שונים. הגדולה והוותיקה בין השכונות היא שכונת אט-טור שהתפתחה מכפר שראשיתו לפני מאות שנים. השכונה גולשת מרכס הר הזיתים על המדרונות המזרחיים שלו. שכונת אט-טור מורכבת ממספר שכונות משנה: לב הכפר, שכונת אל-חרדוב, אל-ח'ילוח, אל-סאהל וח'לת אל-עין. שכונת אס-סוואנה התפתחה מאוחר יותר על האדמות החקלאיות של אט-טור הגולשות מערבה אל תוך אגן העיר העתיקה. הצעירה מכולן היא אש-שייח שנבנתה, בארבעים השנים האחרונות, בוואדי הגולש מהר הזיתים דרומה. אש-שייח נבנתה, על אדמות שנרכשו מתושבי סילוואן, על-ידי תושבים שהגיעו לירושלים מאזור חברון. תושבי כל אחת מהשכונות נאלצים להתמודד עם בעיות שונות; אש-שייח מתמודדת עם ייעוד קרקע לבית עלמין יהודי על חלקים נרחבים משטחה, אס-סוואנה עם מגבלות של העיר ההיסטורית ואגן העיר העתיקה ואט-טור הגדולה עם מגבלות חלקיות של אגן העיר העתיקה ועם צפיפות מגורים קשה. שלוש השכונות סובלות ממחסור בשטחי ציבור, ממערכת דרכים דלילה, צרה ומשובשת ומהגבלות על בנייה למגורים.

בנוסף, שלוש שכונות אט-טור, בדומה לשכונות פלסטיניות רבות בירושלים המזרחית, יושבות על קרקע בבעלות פרטית של תושבים המתגוררים בהן או בסמוך אליהן. כדי שהפתרון לבעיות בשכונה יהיה ישים הוא חייב להיערך בשותפות מלאה של התושבים ובעלי הקרקעות. פתרונות כוללניים שאינם לוקחים בחשבון את סוגיית הקרקעות ייתנו מענה חלקי בלבד ויטיבו רק עם חלק מהתושבים (למשל, אלה שיתמזל מזלם והקרקע שלהם תופשר לבנייה) אך לא עם השכונה כולה. פתרונות מגורים באחת השכונות ייתנו מענה לתושבי השכונה בלבד ולא יפתרו את הבעיות בשתיים האחרות. וכך גם בנוגע לשטחי ציבור, אותם יש לאתר בשלוש השכונות באופן שנטל ההקצאה לצורכי ציבור יתפזר בין כמה שיותר בעלי קרקע.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> לתיאור מפורט של המאבק הממושך לתכנון שכונת ח'לת אל-עין, ראו: תנו להם לבנות – הסרת מכשולים בתחום התכנון, עיר עמים ועמותת במקום, פברואר 2017.

<sup>2</sup> גבולות תכנית האב עוברים אל מעבר למכשול ההפרדה באזור אש-שייח, וכוללים 33 דונם של שטחים המנותקים לחלוטין משכונות אט-טור. במסמך זה לא נלקחו בחשבון צרכי התושבים המתגוררים שם. לעומת זאת, הצרכים של תושבי שכונת אט-טור המתגוררים ממזרח לגבול המוניציפלי בין השכונה לבין כביש מס' 1 ארצי נלקחו בחשבון.

<sup>3</sup> לפירוט נוסף בנוגע לדרך התכנון המתאימה לשטחים מרובי בעלים בירושלים המזרחית ראו, תכנות דינמי ביוזמת תושבים: תכניות בנות מימוש בירושלים המזרחית, עמותת במקום, 2013.

## 1. אוכלוסייה היום ומחר

### א. אוכלוסייה קיימת נכון לסוף 2016

על פי הנתונים הרשמיים המובאים בשנתון הסטטיסטי, של מכון ירושלים למחקרי מדיניות, לשנת 2016,<sup>4</sup> גודל האוכלוסייה בשלוש השכונות הכלולות בתכנית האב (א.ס. 2312), הוא 24,980 תושבים. ואולם, עורכי השנתון מצהירים בעצמם כי הנתונים לגבי גודל האוכלוסייה בירושלים המזרחית, ולעניינו, גודל האוכלוסייה בשכונות אט-טור, אינם מדויקים. כדי לאמוד את הצרכים של האוכלוסייה המתגוררת היום בשכונה ואת הצרכים העתידיים לשנת 2035, לא ניתן להסתפק בנתונים אלה. לכן ניסינו בדרכים מגוונות למצוא נתון משכנע וקרוב יותר למצב בפועל.

בניסיון להגיע לנתון לגבי מספר יחידות הדיור הקיימות בשטח ניסינו להגיע למספר יחידות הדיור הקיימות בשכונות אט-טור ולהכפיל נתון זה בגודל משפחה ממוצעת בירושלים המזרחית. בשלב הראשון נספרו 1,750 מבני מגורים, על גבי תצלום אוויר. בשלב השני נותחו מספר מתחמים, באמצעות סיורים בשטח, סיורים וירטואליים וצילומים פנוראמיים, בניסיון להבין כמה יחידות דיור קיימות בתחום הייחוס (לתיאור הניתוח ראו **נספח 1**: ניתוח מתחם לדוגמא). התוצאה שהתקבלה היא כי **מבנה מגורים ממוצע בשכונות אט-טור מכיל 3 יחידות דיור** (החל ממבנים של יחידת מגורים אחת עבור דרך מבנים בני 2-3 קומות המכילים 2-4 יחידות ועד למבנים בני 4-5 קומות המכילים 6 יחידות ומעלה). מהכפלת מספר המבנים הקיימים במספר דירות ממוצע למבנה מתקבל כי **בשכונות אט-טור קיימות היום כ-5,250 יחידות דיור**. על פי השנתון הסטטיסטי<sup>5</sup> **גודל משפחה ממוצעת בשכונות הערביות בירושלים המזרחית, נכון ל-2016 הוא 5.3**.

לפיכך גודל האוכלוסייה כיום הוא להערכתנו **כ-27,825 תושבים** (5.3 X 5,250).

### ב. תחזית אוכלוסייה לשנת היעד 2035

בשלב הבא, חישבנו כמה אנשים יתגוררו בשכונות אט-טור בשנת 2035 – שנת היעד שנקבעה עבור תכנית האב בהכנה. שנת היעד נבחרה בהתאם למטרה שצוינה לעיל: יצירת בסיס נתונים בר השוואה לשם דיון פורה בכל הנוגע לצרכים תכנוניים. לפי השנתון הסטטיסטי<sup>6</sup> קצב גידול האוכלוסייה של ערבים בירושלים עומד על 2.7%. אותו לוח מעיד על ירידה בגידול מאז שנות ה-90. בהנחה שמגמת הירידה תימשך, חישבנו את גודל האוכלוסייה לפי קצב גידול של 2.3% בעשור הראשון ו-1.9% בעשור השני. בנוסף, ראינו כי שכונות אט-טור מהוות יעד להגירה תוך יישובית. בשנים 2010-2014 היה הממוצע השנתי של הגירה חיובית לתוך שכונות אט-טור 124 נפשות לשנה.<sup>7</sup> הכפלנו נתון זה ב-19 (מספר השנים עד לשנת היעד) והוספנו בהתאם 2,356 אנשים לחישוב הראשון (לא נמצאה חוקיות אחרת). כך אנו משערות כי בשנת היעד יתגוררו בשכונות אט-טור עוד כ-15,745 אנשים.

סה"כ התושבים לשנת היעד הוא **כ-43,570 תושבים** (ראו **נספח 2**: תחזית אוכלוסייה לשנת 2035).

<sup>4</sup> לוח ג/13 - אוכלוסיית ירושלים, לפי גיל, רובע, תת-רובע ואזור סטטיסטי, 2014

<sup>5</sup> לוח ג/16 - משקי בית בישראל, בירושלים, בתל אביב - יפו ובחיפה, לפי גודל משק בית וקבוצת אוכלוסייה של ראש משק הבית, 2014

<sup>6</sup> לוח ג/4 - אוכלוסייה וגידול אוכלוסייה בירושלים

<sup>7</sup> לוח ה/15 - תנועות הגירה בירושלים, לפי רובע ותת-רובע, 2014

## 2. תכנון בשכונות אט-טור

### א. תכניות תקפות בשכונה

על שכונות אט-טור חלות שלוש תכניות מתאר שכונתיות המכסות את רוב שטחן. לאלו נוספות חמש תכניות בינוניות המשנות ייעודי קרקע של התכניות השכונתיות. ואלו נוספות עוד 89 תכניות מפורטות (ראו **מפה מס' 2**: ייעודי קרקע לפי תכניות מאושרות). להלן פירוט התכניות החלות בשכונה בחלוקה לשלוש קבוצות:

#### (i) תכניות מתאר שכונתיות:

תכנית מס' 2733 ו-2733א – תכנית מתאר לחלקה המערבי של שכונת אט-טור, גרעין הכפר וסביבתו הקרובה. התכנית שנכנסה לתוקף בשנת 1985 חלה על שטח של כ-310 דונם.

תכנית מס' 3085 – תכנית מתאר למורדות המזרחיים של אט-טור ולשכונת אש-שייחא. התכנית שנכנסה לתוקף בשנת 1993 חלה על שטח של 1,020 דונם. רוב התכנית (כ-730 דונם) כלולה בתחום תכנית האב אך לא כולה.

תכנית מס' 3092 – תכנית לשכונת אס-סוואנה. התכנית שנכנסה לתוקף בשנת 1990 חלה על שטח של כ-500 דונם. רוב התכנית (כ-322 דונם) כלולה בתחום תכנית האב אך לא כולה.

#### (ii) תכניות נוספות:

תכנית עמ/9 – תכנית המתאר לאגן החזותי של העיר העתיקה. בעבר חלה התכנית על רוב שטח שכונות אט-טור אך במהלך השנים החליפו אותה תכניות המתאר השכונתיות שפורטו לעיל. כעת התכנית חלה על כ-480 דונם בתחום תכנית האב, מתוכם 13 דונם בלבד בייעוד למגורים.

תכנית מס' 2113 – תכנית מתאר לשכונת אס-סוואנה. התכנית אושרה בשנת 1979 אך הרוב המוחלט של שטחה נכלל בתכנית השכונתית 3092, שמשנה אותה. מתכנית זו נותרו בתוקף חלקים קטנטנים בייעוד למגורים.

תכנית מס' 4904א – תכנית מתאר מפורטת להחלפת שטחים בין התנחלות בית אורות שבאס-סוואנה (שינוי לתכנית 3092) לבין לב שכונת אט-טור (שינוי לתכנית 2733). התכנית שנכנסה לתוקף בשנת 2004 חלה על שטח של כ-41 דונם, בשני מתחמים (10 + 31 ד'). התכנית מוסיפה לשכונת אט-טור כ-31 דונם לפיתוח, שיועדו קודם לכן כשמורת טבע, תמורת ויתור על שטח של 10 דונם עבור התנחלות.

תכנית מס' 4198 – תכנית מתאר לדרך (רחוב אל-סאהל אל ג'דיד) ולמגורים במרכז שכונת אט-טור (שינוי לתכנית 2733). התכנית שנכנסה לתוקף בשנת 1992 חלה על כ-19 דונם.

תכנית מס' 12123 – תכנית פרטית מפורטת במדרונות אל-חרדוב (שינוי לתכנית 3085). התכנית שנכנסה לתוקף בשנת 2013 חלה על שטח של כ-7 דונם. התכנית מרחיבה את שטחי הפיתוח המותרים בכ-4.5 דונם, על חשבון השטחים הפתוחים שנקבעו בתכנית השכונתית.

#### (iii) תכניות נקודתיות:

במהלך השנים אושרו בשכונות אט-טור 89 תכניות נקודתיות ששינו את התכניות השכונתיות, מתוכן שלוש תכניות עירוניות לתשתיות (כביש, קו ביוב ומתקן טיהור) ושבע תכניות למגוון שימושים (מבנה ציבור, בריאות מלונאות ומשרדים). 79 התכניות הנותרות הן תכניות מתאר מפורטות פרטיות למגורים וכולן יחד חלות על שטח של 76 דונם, החופפים לשטחי המגורים בתכניות השכונתיות והנוספות (ראו **מפה מס' 3**: פרישת תכניות נקודתיות למגורים ונספח 3: טבלת התכניות הנקודתיות למגורים). התכניות הנקודתיות מגדילות את זכויות הבנייה המקסימליות בשטחי המגורים הכלולים בהן ולפי הצורך כוללות תיקונים בקווי בניין. למעשה, תכנית אחת בלבד כוללת, בנוסף לייעוד קרקע למגורים ולדרכים גם ייעוד קרקע לשטח ציבורי פתוח, וארבע כוללות ייעוד קרקע משולב למגורים ולמוסדות ציבור. להערכתנו, התכניות הנקודתיות מוספיות כ-300 יחידות דיור לשכונה. (ראו **נספח 4**: ניתוח קיבולת הבנייה בתכניות התקפות)

להלן פילוח התכניות הנקודתיות לפי תכנית המתאר השכונתית אותה הן משנות הוא: 38 תכניות משנות את תכנית 3085 (מתוכן אחת מבית קברות למגורים ואחת משטח למוסד למגורים). 18 תכניות משנות את תכנית 2733, ו-23 משנות את תכנית 3092.

## **ב. ייעודי קרקע ושימושי קרקע – מצוי ורצוי**

### **(i) אזורי מגורים:**

האזורים המיועדים למגורים בשטחי התכניות השכונתיות, הכלולים בקו הכחול של תכנית האב, מקיפים 618 דונם (לא כולל 20 דונם המיועדים למגורי הכנסייה הפרנציסקנית בבית פאג'י). זכויות הבנייה המקסימליות המותרות ברוב המוחלט של השטח (600 דונם) הן 50 אחוזי בנייה בשתי קומות, למעט גרעין הכפר בו ניתן לבנות 50% בשלוש קומות. ב-18 הדונם למגורים בתכנית 4904 ניתן לבנות 70% בארבע קומות. בתכנית 12123 ובתכניות הנקודתיות מגיעות זכויות הבניה לעיתים עד ל 180% בארבע קומות.

הנתון לגבי **קיבולת הבנייה המקסימלית למגורים בתכניות השכונתיות** איננו חד משמעי. במספר מסמכים שנכתבו על השכונה, ובידי צוות התכנון של תכנית האב לשכונה, מצוי נתון של כ-3,100-3,200 יח"ד. להערכתנו נתון זה שגוי וקיבולת הבנייה בשלוש התכניות השכונתיות הכלליות עומדת על 2,300-2,500 יח"ד בלבד (ראו **נפסח 4**). לנתון זה יש להוסיף את 300 יחידות הדיור שאושרו בשבעים ותשע התכניות הפרטיות. קיבולת יחידות הדיור המקסימלית עם כן של התכניות התקפות בשכונות הינה 2,600-2,800 יח"ד. יש לזכור כי כמות יחידות הדיור הקיימות בפועל בשכונה עולה ממילא, מעל ומעבר לכל חישובי הקיבולות ומגיעה, כפי שציינו בפרק העוסק באוכלוסייה (א1) ל-5,250, זאת הן בשל הבנייה הצפופה בתוך האזורים המיועדים למגורים והן בשל התפרשות הבניה אל שטחים שאינם מיועדים למגורים - בעיקר לשטחים הפתוחים אך גם לשטחי המיועדים למבני ציבור.

בהשוואה בין קומפילציית התכניות (מפה 2) לבין תצלום אוויר עדכני, הבנייה בפועל בשכונה מתפרשת מעבר לשטחים המיועדים למגורים בתכניות, על כ-250 דונם המיועדים בתכניות כשטחים ציבוריים, בית עלמין ושמורת טבע. בנוסף מתפרשת הבנייה על כ-150 דונם מחוץ לתכניות. סה"כ כ-400 דונם של מגורים ממתנינים להסדרה.

### **(ii) שטחים למבני ציבור:**

האזורים המיועדים למבני ציבור ומוסדות בשטחי התכניות השכונתיות, הכלולים בקו הכחול של תכנית האב, מקיפים כ-220 דונם. מתוכם, כ-103 מיועדים למוסדות הכנסייה וכ-28 דונם משמשים מוסדות על אזורים (בית ספר אל-אברהמייה, בית חולים, מכללה לסיעוד, הסהר האדום, מרכז רפואי אוניברסיטאי כנסייתי בתכנון). בנוסף, שטחים בהיקף של כ-50 דונם תפוסים על-ידי בתי מגורים. מכאן שרק כ-39 דונם מתוך השטחים המיועדים בתוכניות למבני ציבור מיועדים לצרכים קהילתיים של תושבי שכונות אט-טור.

השטח המיועד בתכניות למבני ציבור אינו מספיק לכמות מבני החינוך הנחוצים, כפי שנדגים להלן, ומכיוון שכך הוא משמש אך ורק למוסדות חינוך מבלי שאיר מקום למוסדות קהילתיים אחרים. שימושים ציבוריים אחרים נחשבים בגדר פריבילגיה. זו הסיבה לכך שמוסדות החינוך אינם ממוקמים בהכרח על קרקע המיועדת להם. רוב מוסדות החינוך העירוניים הרשמיים נמצאים בייעוד קרקע מתאים (אך לא כולם) ואילו, רוב המוסדות המוכרים שאינם רשמיים נמצאים בייעוד קרקע למגורים, ורק חלקם עומדים על או משתמשים בקרקע המיועדת למבני ציבור (ראו **מפה מס' 4**: שטחי ציבור מבונים ופתוחים).

**בכל מוסדות החינוך יחד (לא כולל מעונות יום ופעוטונים) לומדים בשנת הלימודים הנוכחית (2016-17) 7,549 תלמידים ותלמידות ב-262 כיתות.** נתון זה מסתמך על שלושה מקורות מידע: שנתון החינוך של עיריית ירושלים כפי שפורסם באתר העירייה, מידע שהתקבל מעובדים במינהל הקהילתי וסקר שערך ועד ההורים השכונתי. במקומות שהייתה אי התאמה בין הנתונים שהתקבלו, מהמקורות השונים, התייחסנו למספר הגדול יותר, למעט ביחס לבתי הספר העירוניים שם בחרנו תמיד את המספרים הרשמיים (פרט לתיכון לבנים שהנתונים לביו חסרים באתר העירייה). מהמידע שנאסף, ובעיקר מזה שהתקבל מהסקר שנעשה בשיתוף ועד ההורים של השכונה, עולה כי בתי

הספר סובלים מאכלוס יתר במבנים הקיימים ומבעיות תפקוד שונות, כגון: כיתות לימוד במקלטים, שימוש בקרוואנים בחצר וכד'. בנוסף, התקבל מידע חלקי על ילדים המגיעים מחוץ לשכונות אט-טור ולומדים בבתי הספר של השכונה. מידע זה לא נכלל בחישוב כיוון שלא התקבל מידע משווה על ילדים משכונות אט-טור הלומדים בשכונות אחרות, למרות שידוע כי יש רבים כאלה (את הנתונים שנאספו ניתן למצוא בנספח 5: מוסדות חינוך בשכונות אט-טור).

בתחום שכונות אט-טור ישנם 5 בתי ספר שיושבים במבנה ייעודי, על מגרש למבני ציבור: יסודי בנים א (כולל גנים), יסודי בנים ב (הפועל מתוך שני מבנים), מכין בנות (יסודי וחטיבה), מקיף בנים (חטיבה ותיכון) ואל-אמירה בסמה (יסודי וחטיבה, כולל גנים וחינוך מיוחד - מעורב). ארבעת הראשונים הם בתי ספר רשמיים, והאחרון הוא בית ספר מוכר שאינו רשמי. בשנת הלימודים הנוכחית לומדים בחמשת בתי ספר אלו 4,271 תלמידים ותלמידות ב-151 כיתות. גודל חמשת המגרשים (לאחר הפחתת שטחים שלא נכללו בתחום בתי הספר) הוא: 25,700 מ"ר. בחישוב של 300 מ"ר לכיתה (השטח המצומצם ביותר האפשרי לפי המדריך המעודכן להקצאת שטחי ציבור של מינהל התכנון<sup>8</sup>), שטח זה באופן תקני מספיק ל-86 כיתות בלבד. במילים אחרות, כבר היום, לשם תפקודם התקין של חמשת המוסדות הללו, חסרים 19.5 דונם בייעוד למבני ציבור בשכונה.

סיפורו של בית ספר אחד מדגים את חומרת העניין. עד להקמת המבנה הייעודי, בית הספר היסודי לבנים ב' פעל מתוך שני מבני מגורים. לקושי בהפעלת בית ספר במבנים לא ייעודיים נוסף הקושי בהפעלת מוסד חינוכי בשתי שלוחות. בסופו של דבר הוקם מבנה ייעודי על מגרש שגודלו בתכנית השכונתית הוא 6.5 דונם אך בפועל רק 2.5 דונם היו פנויים. על שטח זה הוקם בית ספר של 12 כיתות, למרות שעל-פי התקן המעודכן (300 מ"ר לכיתה) גודל המגרש הנדרש לבי"ס בן 12 כיתות הוא לפחות 3.6 דונם. כך יצא שבית ספר חדש ומודרני הוקם לפני שנים אחדות, ללא מתן מענה מינימלי לצרכיו. לא זאת אף זאת, שבבית הספר פועלות 20 כיתות והוא מתקיים באכלוס ייתר הן ביחס לשטחו והן ביחס למספר הכיתות במבנה. לכן, כבר עם פתיחת המבנה החדש נאלצה העירייה להמשיך לשכור את אחד ממבני המגורים ובית הספר ממשיך לפעול בשתי שלוחות נפרדות.

שאר מוסדות החינוך בשכונות אט-טור – כולל השלוחה הנוספת של בית הספר היסודי לבנים ב' – פועלים מתוך מבני מגורים העומדים על קרקע בייעוד למגורים, למעט בשלושה מקרים: (1) גני אל-חרדוב, אשכול גנים עירוני עם 4 כיתות גן, שנבנה במבנה ייעודי על מגרש ייעודי קטן, (2) בית הספר המוכר שאינו רשמי אל-מחבה ואל-אימאן (גני ילדים וכיתה א – מעורב) שפועל מתוך מבנה מגורים היושב על חלק ממגרש למבני ציבור, (3) ובית הספר המוכר שאינו רשמי אל-הידאיה אל נמודגיה (יסודי, מעורב) הפועל במבנה מגורים הבנוי בצמידות למגרש פנוי בייעוד למבני ציבור (המגרש הציבורי משמש את בית הספר כחצר). במוסדות אלו לומדים עוד 3,278 תלמידים ותלמידות ב-111 כיתות. סה"כ השטח הנדרש לפי התקן לתלמידים אלו הוא 33.3 דונם. בפועל, השטח העומד לרשות המוסדות האלו (לא כולל גני ילדים המשולבים במבני מגורים) הוא כ-7 דונם בלבד. המשמעות היא שבתי הספר המוכרים שאינם רשמיים בשכונות אט-טור פועלים בצפיפות גבוהה ביותר הן מבחינת שטח המבנים עצמם והן מבחינת היעדר כמעט מוחלט של חצרות.

**כבר היום חסרים כ-50 דונם של שטחי ציבור עבור מוסדות החינוך בשכונות אט-טור. נתון זה אינו כולל את השטחים הנדרשים למעונות יום ופעוטונים וכולל רק באופן חלקי את השטחים הנדרשים כבר היום לגני הילדים, בתוספת שטחים אלה חסרים סה"כ כ-70 דונם.**

לפי המידע שבידינו, עיריית ירושלים מקדמת תכנית להקמת מינהל קהילתי חדש ומספר תכניות לתוספת כיתות לימוד בשכונות אט-טור – שתי תכניות להרחבת בתי ספר קיימים ושתיים להקמת בתי ספר חדשים – לפי הפירוט הבא:

- המינהל הקהילתי מתוכנן על מגרש המיועד היום לשצ"פ בין אט-טור לאס-סוואנה, מול בית הספר מקיף לבנים אט-טור. המבנה יכיל מתקנים נוספים לספורט ורווחה, שלא קיימים עדיין בשכונות.
- הרחבת בית הספר המקיף לבנים אט-טור. תכנית לתוספת 24 כיתות על גבי הבניין הקיים נמצאת בתכנון מוקדם. ככל הידוע לנו התכנית מקודמת למרות שאינה מציעה תוספת שטח למגרש. כבר היום בית הספר

<sup>8</sup> מדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור. ספטמבר 2016, מינהל התכנון, משרד האוצר יחידת הסמך. <http://iplan.gov.il/SiteAssets/Pages/Professional%20Tools/PublicLand/AllocationsDirectory12.pdf>

מתפקד באכלוס יתר. מדובר למעשה בהקמת בית ספר שלם נוסף מעל בית ספר קיים מבלי להוסיף את השטחים הנדרשים.

- הרחבת בית הספר המכין לבנות אט-טור. גודל המגרש בייעוד קרקע הוא כ-7 דונם. בית הספר יושב נכון להיום על 4.4 דונם בלבד. התכנית להוספת אגף חדש של 9 כיתות, על ייתרת המגרש, כבר יוצא לדרך.
- מגרש מספר 7 בתכנית 3085, אש-שייאה, גודלו כמעט 4 דונם בתכנית. אך רק 3.8 דונם פנויים לבניה. השטח הפנוי מתאים לבניית בית ספר בן 12 כיתות בלבד, אבל ככל הידוע לנו הוא מתוכנן ל-18 כיתות. נמצא בקידום הפקעה.
- שטח ההצרכה לפי תכנית 4094א, גודלו קצת יותר מ 9 דונם בתכנית. רק כ-6.6 דונם פנויים לבנייה כך שהוא מתאים לבניית בית ספר של 22 כיתות בלבד, אך מתוכנן ל-34 כיתות. נמצא בקידום הפקעה אך ככל הידוע לנו, תכנית ההצרכה נעשתה ללא תיאום עם בעל הקרקע אשר מתנגד לכל העניין.

בתכניות אט-טור קיימים 6 מגרשים קטנים נוספים (בשטח כולל של כ-3 דונם) המיועדים למבני ציבור וארבעה מגרשים המיועדים למגורים ומבנים למוסדות חינוך (בהם ניתן לשלב מוסד ציבורי קטן בקומת הקרקע). מגרשים אלה יכולים להתאים לגני ילדים או לפונקציות קטנות אחרות (מועדון נוער, ספריה, טיפת חלב וכד') אך אין ביכולתם לסייע בסגירת הפער העצום שתואר לעיל. מיותר לציין שתרומתם למילוי הצרכים בעתיד חשובה אך שולית והאפשרות למימוש תלויה בנגישות הקרקע מבחינה פיזית ובהסכמת הבעלים – למיטב ידיעתנו, רק אחד מהם מצוי בקידום הפקעה.

### (iii) שטחים פתוחים:

בתחום תכנית האב ישנם כ-1,110 דונם המיועדים לשטחים פתוחים על כל סוגיהם (שמורת טבע, נוף פתוח, שצ"פ). מתוכם, כ-140 מיועדים כשטחים פתוחים של כנסייה. כמעט כל 970 הדונם הנותרים מיועדים במתחמים נרחבים בשולי השכונות, אשר יש לייעדם כמתחמים להסדרה (קיימים בהם היום כ-114 מבני מגורים). בפועל, בתוך אזורים המגורים, קיימת גינת משחקים אחת בלבד הבנויה על שצ"פ שנראה כמדרכה מורחבת. בנוסף, יש מגרש כדורגל שכונתי על מגרש המיועד גם הוא כשצ"פ. בתת השכונה אס-סהל ישנו מגרש אחד נוסף (מתוקף תכנית 12123 שצוינה לעיל) שהינו פנוי ומתאים לפיתוח שצ"פ.

כדי לספק ל-43,571 התושבים, שיחיו, כאמור, בשכונות אט-טור בשנת 2035, שטחים פתוחים תקינים (לפי הקצאה בתחום שטח בנוי של 3 מ"ר לאדם) **יש צורך ב-130 דונם של שטחים פתוחים שכונתיים**. בשל צפיפות המגורים במרקם הקיים בשכונות קשה לאתר כזו בתוכן. לפיכך, אנו ממליצים לאתר שטחים עבור כ-30 **גינות כיס** לפחות<sup>9</sup> (1-3 דונם כל אחת) בתוך השכונות, **בשטח כולל של כ-60 דונם**. בנוסף אנו מציעות לאתר כ-10 דונם נוספים עבור מתקני ספורט שאינם נכללים בחצרות בתי הספר. השטחים הפתוחים הנרחבים המקיפים את שכונות אט-טור יספקו את ההשלמה הנדרשת גם אם לא ייכללו בתחום התכנון.

### (iv) בתי קברות:

במרכז אט-טור ישנם כ-5 דונם המיועדים כבית קברות מוסלמי. נושא הקבורה בשכונות הפלסטיניות בירושלים המזרחית הוא נושא כאוב הדורש התייחסות מערכתית. די לומר שיש לאפשר פתרונות קבורה מספקים. תושבי שכונת אש-שייאה מתמודדים עם בית עלמין יהודי דווקא - חלק ניכר משכונתם (כ-90 דונם) – כמעט כל השטח הכלול בתחום תכנית האב<sup>10</sup> שמור להרחבת בית העלמין היהודי שעל הר הזיתים. כיום, בית העלמין שבו קוברים בפועל, מצוי ממערב לאש-שייאה על שלוחה גבוהה של הר הזיתים וכמעט אינו גולש אל הוואדי עבדאללה שבו נמצאת השכונה. ההרחבה לבית העלמין המוצעת על חשבון השכונה שומרת קרקע לבית עלמין בארבע מובלעות בלב השכונה, המזרחית מבניהם נמצאת על המדרון מן העבר המזרחי של הוואדי, רחוק מרצף שטחי הקבורה שבהר הזיתים. בתכנית השכונתית הרלבנטית (3085) צומצמו שטחי בית העלמין בהשוואה לתכנית עמ/9 אך לא בוטלו והבעיה עבור תושבי אש-שייאה לא נפתרה. לאורך השנים, ניסו תושבי השכונה להגיש תכניות נקודתיות לשינוי ייעוד

<sup>9</sup> את ההמלצה ביססנו על בדיקה שנערכה במסגרת עתירת הגינות של עמותת צח"ר. מהבדיקה עלה כי בשכונות היהודיות בצפון ירושלים קיימות גינות כיס רבות לפי הפירוט להלן: רמות (כ-48,000 תושבים) 35 גינות משחקים; רמת שלמה (כ-17,000 תושבים) 28 גינות משחקים; פסגת זאב (כ-44,000 תושבים) 56 גינות משחקים; נווה יעקב (כ-25,000 תושבים) 31 גינות משחקים. <sup>10</sup> גבולה הדרומי של תכנית האב נקבע באופן שרירותי (קו ישר) תוך שהוא חוצה ייעודי קרקע ואף בתי מגורים.

הקרקע. רק אחת מהן הצליחה (תכנית מספר 4684 שאושרה בשנת 1995, 1.2 דונם). כיום, המובלעות בנויות ברובן בבתי מגורים של תושבי השכונה, למעט מובלעת אחת הקטנה (הדרומית-מערבית) שכנראה כבר נרכשה לקבורה. את ייעוד הקרקע לבית עלמין בלב השכונה יש לבטל לאלתר ולייעדו לפיתוח השכונה תוך הסדרת 70 בתי המגורים הבנויים בו.

#### (v) אחר:

בתוך תחום תכנית האב, ישנם כ-190 דונם המיועדים כדרכים שהם כ-17% משטח התכנית. מערך הדרכים המתוכנן תואם את המערך הקיים רק באופן חלקי. חלק גדול מהדרכים המתוכננות לא פותחו ולא ניתן יהיה לפתחם בעתיד. הדרכים הקיימות זקוקות לשדרוג ושיפור, וישנם אזורים מגורים שלמים שאין אליהם גישה. בנוסף, כ-170 דונם בתוך תחום תכנית האב אינם מתוכננים כלל, אך יש בהם כ-116 מבני מגורים הדורשים הסדרה תכנונית.

נושא חשוב נוסף אשר מקבל ביטוי חלקי בלבד בייעודי הקרקע המאושרים הוא תיירות. ישנו מתחם אחד של כ-20 דונם באס-סוואנה שיועד לתיירות, בעירוב שימושים עם מוסדות ציבור (הסהר האדום) ומגורים. למעשה, לאזור כולו יש פוטנציאל תיירותי גבוה ולכן מומלץ לאתר מתחמים נוספים של עירוב שימושים (ייעוד לתיירות עם ייעוד למגורים, לשטחי ציבור, למסחר וכד').

### ג. מדיניות תכנון לפי תכנית מתאר מקומית ירושלים 2000

תכנית האב שנערכת בימים אלה עבור השכונה נעשית כפועל יוצא מהמדיניות שנקבעה בתכנית המתאר המקומית ירושלים 2000 (אך בסתירה להחלטת ועדת הערר הארצית כאמור לעיל), והיא לא אמורה לחרוג ממנה. לכן חשוב להבין את המדיניות שנוסחה בתכנית זו. המדיניות המוצעת לשכונת אט-טור, לפי תכנית המתאר ירושלים 2000, היא של הגדלת קיבולות, למגורים ולשטחי ציבור, בשני אופנים: (1) ציפוף המרקם הבנוי באמצעות תוספת זכויות בנייה למגורים ותוספת שטחי ציבור על חשבון שטחי מגורים (2) הרחבת השכונה צפונה באזור ח'לת אל-עין.

#### (i) ציפוף מוצע וציפוף אפשרי:

על-פי תכנית המתאר, רוב שטחי המגורים המצויים בתכנית האב לשכונות אט-טור כלולים בייעוד קרקע של "אזור עירוני עד 6 קומות בכפוף לתנאים". שטח זה כולל את האזורים באש-שייח ואת המדרונות המזרחיים באט-טור. לכאורה מדובר בפוטנציאל גדול מאוד - מרקם עירוני שתוכנן בעבר לגובה מקסימלי של 2 קומות ול-50 אחוזי בנייה מרביים, מקבל את האפשרות לעלות ל-6 קומות ול-200-240 אחוזי בנייה. ואולם, התנאים לאישור בנייה עד 6 קומות הם כאלו שכמעט בשום מקום בשכונה לא ניתן לעמוד בהם, כפי שיפורט להלן.

התנאים המצטברים הנדרשים לשם בניית בנין בן 6 קומות באזורים המסומנים כ"אזור עירוני עד 6 קומות בכפוף לתנאים" הם:

- (1) הגשת תכנית, החלה על 10 דונם לפחות
- (2) מהתכנית הופרשו שטחי ציבור כנדרש מהיקף יחידות הדיור המוצע בה.
- (3) גבול התכנית משיק לדרך שרוחבה 12 מ' לפחות.

ואולם, באזורים הבנויים בצפיפות בשכונה כמעט בלתי אפשרי (בעיקר במרכז אט-טור) למצוא קרקע בשטח של 10 דונם שחלקה עומד פנוי לשם הפרשות לצורכי ציבור, מה גם שריבוי הבעלויות על הקרקע מקשה על התארגנות לשם הגשת תכנית משותפת של 10 דונם. בנוסף, דרכים רבות בתחום השכונה אינן מגיעות לרוחב של 12 מ'. למעשה ברוב השטח המיועד למגורים ב-6 קומות, למעט שטחי ח'לת אל-עין, לא ניתן לעמוד ולו באחד מהתנאים שמציבה תכנית המתאר, ובוודאי שלא בשלושתם יחד.

ואכן, ניתוח תכניות נקודתיות שאושרו בשכונה בעשור האחרון מעלה כי פוטנציאל הציפוף בקטגוריה של 6 קומות אינו ממומש. החל מ-2007, עת החלו ועדות התכנון לאשר תכניות נקודתיות המתאימות למדיניות של תכנית המתאר, ועד סוף 2016 אושרו 36 תכניות ב"אזור עירוני עד 6 קומות בכפוף לתנאים" ומהן אחת בלבד (בבעלות כנסיה) מממשת באופן חלקי את הפוטנציאל המוצע בתכנית המתאר ועולה מעבר ל-4 קומות. למעשה השטחים

המיועדים כ"אזור עד 6 קומות בכפוף לתנאים", שאינם עומדים בתנאים המחמירים של תכנית המתאר, דינם זהה לזה של "אזור עירוני עד 4 קומות" הנפוץ בשאר אזורי המגורים בתכנית.

יתר שטחי המגורים בתחום תכנית האב, אזור קו הרכס באט-טור ואזור אס-סוואנה שעל המדרונות המערביים, כלולים בייעוד של "אזור עירוני עד 4 קומות" והבנייה המותרת בהם היא ב-160-180 אחוזי בנייה (בהתאם לגודל המגרש), ובארבע קומות בלבד. בשטח זה אושרו בעשור האחרון 39 תכניות נקודתיות (מתוכן 16 כלולות בעיר ההיסטורית) וחלות עליהן מגבלות שימור הבאות בנוסף למגבלה על זכויות הבנייה) המביאות לידי מימוש ציפוף מתון יותר אך כזה שניתן למימוש.

להערכתנו כמות הדירות המקסימלית (הקיבולת הנומינלית) שניתן להוסיף לשכונה בהתאם להנחיות הציפוף בתכנית המתאר ירושלים 2000, שווה לקיבולת יח"ד בתכניות השכונתיות - 2,300-2,500. כלומר, אם בשטחי המגורים של התכניות השכונתיות ניתן לבנות כ-4 יחידות לדונם ותכנית המתאר מכפילה את גובה הבנייה, ההערכה שלנו היא כי מספר הדירות יוכפל: קיבולת של כ-2,500 דירות חדשות יתווספו לקיבולת הקיימת של כ-2,500 ויחד תתקבל קיבולת נומינלית של כ-5,000 יח"ד. להערכה זו ניתן להוסיף אחוז שולי (2%) למקרה שיהיו בעתיד תכניות שיצליחו לעמוד בתנאי תכנית המתאר לבניה בשש קומות. לפיכך, עומדת הקיבולת הנומינלית באזורי המגורים המאושרים בשכונה על כ-5,100 יחידות דיוור. חשוב לזכור שכבר היום קיימות בשכונה כ-5,250 יחידות דיוור.<sup>11</sup> לכן, התוספות המוצעות בתכנית המתאר במסגרת ציפוף השכונות מייצרות מסגרת חשובה לאישור בנייה קיימת, אך מייצרות תוספת בלתי מספיקה לבניית בתי מגורים חדשים.

## (ii) הרחבה מוצעת ותכניות אחרות

במקור הניחו עורכי תכנית המתאר המקומית ירושלים 2000 כי שכונת אט-טור לא זקוקה לשטחי הרחבה. בגרסה המקורית שהופצה לעיון הציבור ב-2004, לא סומנה הרחבה וב-2007 התכנית אושרה בוועדה המקומית בלי הרחבה לאט-טור. במהלך הדיונים בוועדה המחוזית ב-2008 הוחלט להוסיף לשכונה שטח להרחבה באזור חילת אל-עין. ההרחבה הוצעה באזור שלא תוכנן בעבר אבל כבר היו בו בתי מגורים רבים. ההרחבה תאמה ליוזמת התכנון של התושבים באזור אך לא כללה את כל השטח שביקשו. למרות שבמהלך השנים התקיימו דיונים בין התושבים לבין העירייה, למעשה עד לרגע זה לא נקבע גבול מוסכם להרחבה זו. שתי תכניות עירוניות משמעותיות באזור – תכנית האב לשכונת אט-טור ותכנית לגן לאומי במורדות הר הצופים – סותרות את תכנית המתאר ירושלים 2000 ואת כוונות התכנון של התושבים ומקצצות את שטח ההרחבה המוצע.

כמות יחידות הדיוור שניתן להוסיף לשכונה באמצעות ההרחבה המוצעת בתכנית המתאר תלויה בתכנון שייערך עבודה. ואולם כבר עכשיו ניתן לומר שההרחבה נחוצה ביותר, הן לשם הסדרת הבנייה הנפוצה בה והן לשם הגדלת קיבולת הבנייה. ניתן עוד לומר שגם עם תוכנן ההרחבה כולה וגם אם תורחב עוד קצת ותותאם לתכנית התושבים, עדיין קשה יהיה לספק מענה מלא למחסור בשטחים למגורים ולמבני ציבור, כפי שיובהר בפרוגרמה.

<sup>11</sup> לא ניתן להצליב בין הנתון לגבי כמות יחידות הדיוור הקיימות בפועל בשכונות אט-טור לבין הנתון לגבי מימוש פוטנציאל הציפוף המוצע בתכנית המתאר, מאחר ופוטנציאל הציפוף חל על השטחים המיועדים למגורים בלבד ואילו הבנייה הקיימת פרושה בין היתר על פני שטחים רבים שעדיין אינם מיועדים למגורים, כפי שצוין.

### 3. פרוגרמה לשנת 2035

כאמור, בשנת 2035 צפויים להתגורר בשכונות אט-טור כ-43,570 תושבים שיזדקקו ל-8,400 יחידות דיור לפחות - תוספת של כ-15,750 תושבים וכ-3,150 יחידות דיור<sup>12</sup> בהשוואה למצב היום. כדי לספק לאוכלוסייה גדולה זו את התנאים הנאותים למחייה יש להסדיר את הבנייה הקיימת היום, להרחיב את שטחי המגורים ולהוסיף שטחי ציבור הן עבור התושבים המתגוררים בשכונות כבר היום והן עבור האוכלוסייה בעתיד.

#### א. פרוגרמה למגורים

בשכונות אט-טור, כאמור, קיימות בפועל 5,250 דירות. מתוכן 4,125 בנויות בתוך השכונות באזורים המיועדים למגורים, לרוב בחריגה מהוראות הבינוי התקפות. יתר 1,125 הדירות קיימות ב-1375<sup>13</sup> בתי מגורים שנבנו מחוץ לשטחים המיועדים למגורים בתכניות התקפות. בתי מגורים אלה פרושים במספר אזורים: שטח בית העלמין היהודי המתוכנן באש-שייח, ב"שמורת טבע" בלב אט-טור, במדרונות המזרחיים של תת השכונה אל-חרדוב, ובתתי השכונות אל-חיללה וח'לת אל-עין. אזורים אלה מכונים במסמך זה מתחמים להסדרה. (ראו מפה 4).

להערכתנו, כפי שפורט לעיל (בפרק 2.ג.i), באזורים המיועדים למגורים בתכניות השכונתיות, שהם גם מיועדים לציפוף לפי תכנית המתאר, ניתן להוסיף כ-1,100 יחידות דיור בלבד – תוספת מקסימלית בבניה עד 4 קומות. עבור יתר הדירות הנדרשות – כ-2,050 – יש להקצות אזורים מגורים חדשים שיתוכננו בהתאם לפריסת המגורים בפועל במתחמים להסדרה. הבניה הספונטנית מתפרשת היום על כ-450 דונם הזקוקים להסדרה תכנונית. תכנית האב שבהכנה כוללת מהם רק 400 דונם. קיבולת הבנייה המקסימלית באזורים המועמדים להסדרה מתקבלת מהחישוב הבא:

משטחי הפיתוח החדשים, שלא יועדו מעולם לפיתוח, תוקצה מחצית לצרכי ציבור (דרכים, מבני ציבור, מלאכה, שצ"פ) והמחצית השנייה תוקצה למגורים נטו. כלומר, 200 דונם יופרשו לצרכי ציבור ו-200 דונם יתווספו לשטחי המגורים נטו. ברוב שטחים אלה, הבנויים בדלילות יחסית, בתכנון נכון, ניתן יהיה לעמוד בתנאים לבנייה עד שש קומות. כלומר, 12 יחידות דיור לדונם נומינלית, שהם 2,400 יח"ד – שהן 1,275 דירות חדשות המתווספות ל-1,125 הקיימות.

**הקיבולת הנומינלית של תכנית האב, עם כן, מתקבלת מכמות הדירות הקיימות בפועל בשטח (5,250), בתוספת הקיבולת המקסימלית בציפוף (1,100) ובתוספת הקיבולת המקסימלית הנוספת לקיים בשטחי המגורים החדשים שבמתחמי ההסדרה (1,275).** סה"כ קיבולת נומינלית בתכנית האב 7,625 יח"ד. קיבולת זו מציגה חסר של 595 יח"ד בהשוואה לנדרש בשנת 2035, זאת עוד בלי ששלבנו מקדמי מימוש ריאליים בחישוב. כדי להיות ריאליים יש להניח שלכל היותר יתממשו 70%<sup>14</sup> מהדירות המוצעות בציפוף, עד שנת היעד – **770 יח"ד קיבולת ריאלית של התוספת באזורי הציפוף.** גם בשטחי הפיתוח החדשים נניח מקדם מימוש של 70% - **893 יח"ד קיבולת ריאלית של התוספת על הקיים בשטחי המגורים החדשים.** **הקיבולת ריאלית של תכנית האב, עם כן, מתקבלת מכמות הדירות הקיימות בפועל בשטח (5,250), בתוספת הקיבולת הריאלית בציפוף (770) ובתוספת הקיבולת הריאלית הנוספת לקיים בשטחי המגורים החדשים (893).** סה"כ קיבולת ריאלית בתכנית האב 6,913 יח"ד. קיבולת זו מציגה חסר של כ-1,500 דירות בהשוואה לנדרש. כדי לתכנן מראש כמות מגורים מתאימה לאוכלוסייה העתידית יש לאתר שטח של כ-110 דונם נוספים למגורים נטו (לפי 12 יח"ד לדונם), מחוץ לשטח תכנית האב.

#### ב. פרוגרמה לצורכי ציבור, ראו טבלה מפורטת בעמוד הבא.

<sup>12</sup> יח"ד החסרות חושבו לפי צפיפות הדיור הקיימת היום – 5.3 נפשות לדירה בממוצע. עבור האוכלוסייה שתתווסף לשכונה הנחנה שיפור מסוים בצפיפות הדיור וחישובו 5 נפשות לדירה בבנייה החדשה.

<sup>13</sup> לפי ספירה שערכה עמותת במקום

<sup>14</sup> להערכתנו 70% הוא מקדם מימוש גבוה ביותר. בתכנית המתאר ירושלים 2000 לדוגמא, הנחת המימוש הנפוצה היא 50% בלבד.

צרכים לשנת 2035					מצב קיים + צרכים לשנת 2017							סוג מוסד	
הערות והמלצות	תוספת נדרשת לשטחים למבני ציבור (בדונם)	שטח נדרש (בדונם)	מספר כיתות נדרשות / בתי ספר	מספר ילדים (ש' = שנתון) ראו נספח 2	הערות והמלצות	תוספת נדרשת לשטחים למבני ציבור (בדונם)	שטח בייעוד קרקע למבני ציבור (בדונם)	מספר כיתות חסרות	מספר כיתות קיימות (רשמי + מוכר שאינו רשמי) המספרים כוללים ילדים מחוץ לשכונות שלומדים בשכונות ואינם כוללים ילדים מהשכונות שלומדים מחוץ להן.	שטח נדרש (בדונם)	מספר כיתות נדרשות / בתי ספר	מספר ילדים חישובי (ש' = שנתון) ראו נספח 5	
בשכונות הפלסטיניות בירושלים המזרחית נהוג להשאיר את הילדים הקטנים בבית. בהתאם הערכנו כי רק 25% יטופלו במעונות לעומת 50% באוכלוסייה היהודית.		10 לפי דונם למגרש	49 לפי 20 ילדים בכיתה 10 / מוסדות של 5 כיתות	980 (ש' X 1,307 X 25%)	מומלץ לפעול להקמת מעון יום ראשון בשכונה.	25.5 דונם למעונות יום וגני ילדים (השטח בשימוש היום הוא זניח) +			אין מעון יום רשמי, יכול להיות שקיימים משפחתונים – לא ידוע היכן וכמה.	6 לפי דונם למגרש	31 לפי 20 ילדים בכיתה 6/ מוסדות של 5 כיתות	626 (ש' X 835 X 25%)	מעונות יום 0-3
המלצה: יש לאתר לפחות 30 דונם במגרשים קטנים בתוך שטחי השכונות עבור מעונות יום וגני ילדים		30 לפי דונם וחצי למגרש	80 לפי 30 ילדים בכיתה 20 / אשכולות של 4 כיתות	2,396 (ש' X 1,307 + 1,089)	לא התקבל מידע מלא על גני הילדים המוכרים שאינם רשמיים	45.8 דונם לפחות לבתי ספר (19.5+26.3)	25.7 בייעוד ובשימוש 4,271 תלמידים לומדים ב-151 כיתות אך בשטח המספיק ל-86 כיתות בלבד. חוסר של 19.5 דונם.		רשמי: 10 כיתות ב-3 אשכולות (אחד בבית ספר יסודי לבנים א), מוכר שאינו רשמי: לפחות 52 כיתות ב-11 אשכולות (5 בתוך בתי ספר) סה"כ: 1,690 ילדים בכ-62 כיתות	19.5 לפי דונם וחצי למגרש	51 לפי 30 ילדים בכיתה 13/ אשכולות של 4 כיתות	1,531 (ש' X 835 + 696)	גני ילדים (טרום וחובה)
צורך: שטח ל-3 בתי ספר חדשים + שטח מתאים למוסדות הקיימים (הרשמיים והמוכרים).		72.6 לפי 300 מ"ר לכיתה	242 לפי 27 ילדים בכיתה 10 / בתי ספר של 24 כיתות	6,534 (ש' X 1,089)	צורך: שטח מתאים למוסדות הקיימים + הקמת בית ספר רשמי אחד נוסף.	71.3	13.7 בייעוד ופנוי 2) מגרשים לבתי ספר + 6 מגרשים למעונות יום וגני ילדים) – לניתוח מלא של המגרשים הפנויים (או החלקים הפנויים של מגרשים שטרם מומשו) ראו פרק ב.ii.	31 (9.3) דונם, לפי 300 מ"ר (לכיתה)	רשמי: 74 כיתות ב-3 בתי ספר (2 לבנים + 1 לבנות), מוכר שאינו רשמי: 50 כיתות ב-5 מוסדות לבנות, 3 מעורבים, ומוסד אחד מעורב וצומח שכרגע כולל גני ילדים וכיתה א' סה"כ: 3,550 ילדים ב-124 כיתות	46.5 לפי 300 מ"ר לכיתה	155 לפי 27 ילדים בכיתה 6 / בתי ספר של 24 כיתות	4,176 (ש' X 696)	בית ספר יסודי
צורך: שטח עבור לפחות מוסד אחד נוסף + שטח מתאים למוסדות הקיימים (הרשמיים והמוכרים). המלצה: להפוך את המכין לבנות לבית ספר יסודי בלבד, כולל את האגף החדש המתוכנן, ולמצוא שטח נוסף לשני מוסדות חדשים במקום אחד.		36.3 לפי 300 מ"ר לכיתה	121 לפי 27 ילדים בכיתה 5 / בתי ספר של 24 כיתות	3,267 (ש' X 1,089)	צורך: שטח מתאים למוסדות הקיימים + הקמת בית ספר רשמי אחד נוסף.		בנוסף: 3,278 תלמידים לומדים ב-111 כיתות, המשתמשים בכ-7 דונמים בייעוד למגורים. אלה דרושים של 33.3 דונם. חוסר של 26.3 דונם.	26 (7.8) דונם, לפי 300 מ"ר (לכיתה)	רשמי: 39 כיתות ב-2 מוסדות לבנות, 1 לבנים) מוכר שאינו רשמי: 12 כיתות ב-2 מוסדות לבנות, 1 מעורב) סה"כ: 1,561 ילדים ב-51 כיתות	23.1 לפי 300 מ"ר לכיתה	77 לפי 27 ילדים בכיתה 3 / בתי ספר של 24 כיתות	2,088 (ש' X 696)	חטיבת ביניים
צורך: שטח עבור עוד שני תיכונים (אחד לבנים ואחד לבנות) + שטח מתאים למוסדות הקיימים (הרשמי והמוכר), במקום לבנות בית ספר תיכון נוסף על גג התיכון לבנים הקיים מבלי להרחיב את שטחי החצר יש למצוא מגרש לבית ספר נוסף.		29.1 לפי 300 מ"ר לכיתה	97 לפי 27 ילדים בכיתה 4 / בתי ספר של 24 כיתות	2,613 (ש' X 871)	צורך: שטח מתאים למוסדות הקיימים + הקמת שני תיכונים רשמיים חדשים (אחד מהם לבנות).			37 (11.1) דונם, לפי 300 מ"ר (לכיתה)	רשמי: תיכון לבנים (18 כיתות) מוכר שאינו רשמי: תיכון לבנות (7 כיתות) סה"כ: 748 ילדים ב-25 כיתות	18.6 לפי 300 מ"ר לכיתה	62 לפי 27 ילדים בכיתה 2 / בתי ספר של 24 כיתות	1,671 (ש' X 557)	תיכון
	138.6 (178-39.4)	178	589	15,790		74.3 (113.7-39.4)	39.4 (25.7+13.7)		262	113.7	376	10,092	סה"כ

סוג מוסד	מ"ר בנוי נדרש	הערות
מרכז קהילתי גדול	4,000-5,000 מ"ר	קיימת שלוחת מתנ"ס במבנה שכור, מבנה ייעודי נמצא בתכנון
מועדון נוער	200-100 מ"ר	יבנה רק אם לא ייכלל במבנה המרכז הקהילתי הני"ל
מועדון קשישים	200-100 מ"ר	ללא הקצאת שטח, ישולב במבנה קהילתי אחר.
מרכז יום לקשיש	1,000 מ"ר	מיקום מרכזי, ללא שילוב עם שירותים אחרים.
ספרייה עירונית	700-1,000 מ"ר	ימוקם בשילוב או בשכנות לפונקציות תרבותיות אחרות, רצוי במיקום מרכזי.
משרדי לשכת הרווחה, המחלקה לשירותים חברתיים	320 מ"ר	ישולב במבנה חינוך או קהילה אחר

פונקציות	שטח קרקע נדרש	מיקום
מגרשי כדור סל	700 מ"ר כל אחד	בתחום כל בית ספר (בחלק מהמוסדות הקיימים יש מגרשים בחצרות)
אולמות ספורט	1000-550 מ"ר כל אחד	בתחום כל בית ספר, בהתאם לגודלו
אולם ספורט גדול	1.8 ד' X 2	יוקצה במסגרת אחד מבתי הספר העל-יסודיים החדשים
מגרש משולב לשימוש עממי	1.4 ד' X 2	ינתן במסגרת שטחים ציבוריים פתוחים
מתקני אתלטיקה קלה לשימוש עממי	750 מ"ר X 2	ינתן במסגרת שטחים ציבוריים פתוחים
מגרש כדורגל לא תיקני לשימוש עממי	7 ד'	קיים, על מגרש לשטח ציבורי פתוח
מקבץ מגרשי טניס (4 מגרשים צמודים)	2.8 ד'	ינתן במסגרת שטחים ציבוריים פתוחים
בריכת שחייה 12.5 מ' X 25 מ'	2 ד'	ינתן במסגרת שטחים ציבוריים פתוחים

**שטחים פתוחים**

עבור 43,571 תושבים, לפי הקצאה של 3 מ"ר לאדם, צריך 130 דונם.

קיים: גינת כיס אחת

נדרש (לשנת 2035): כ- 60 דונם לגינות כיס בתוך שטחי השכונות (ל-30 גינות לפחות) + כ-10 דונם למתקני ספורט

יתר השטחים הפתוחים ייספרו בשטחים הפתוחים הנרחבים הסובבים את שכונות אט-טור.

**דרכים:**

קיים: 186.5 דונם בתכניות התקפות (כ-16%)

נדרש: כ- 90 דונם (20% מהשטחים הנוספים לפיתוח)

**מסחר ותעסוקה**

מומלץ לאפשר בניית שטחי מסחר בקומות מסד של מבני מגורים בשאיפה ליצור רצף של חזית מסחרית, במקום שיש כביש מספיק רחב. ההיקף המומלץ הוא כ-10,000 מ"ר. מומלץ להסדיר את אזור המלאכה הקיים במזרח השכונה (שבחלקו נמצא מחוץ לגבול המוניציפלי) ולעודד שילוב משרדים לצד המסחר.

**שירותי בריאות**

שטחים למרפאות שכונתיות ירכשו או ישכרו ע"י קופות החולים מתוך שטחי המסחר והתעסוקה הני"ל. לפחות 2 תחנות גדולות (4 אחיות) לבריאות המשפחה ייבנו במשולב עם אחד ממבני המעון או גני הילדים – 250 מ"ר לתחנה

**תיירות**

מומלץ להקצות שטחים למלונאות, אירוח, חניית אוטובוסים וכד'

**שירותי דת**

בתחום השכונה קיימים 5 מסגדים. ייתכן שקיימים נוספים שלא אותרו. מומלץ להקצות שטח למסגד אחד לפחות בח'לת אל-עין.

## סיכום והמלצות

עיריית ירושלים פועלת בשנה האחרונה לקידום תכנית אב לשכונות אט-טור, אס-סוואנה ואש-שייחא. שנת היעד לתכנית 2035, שנה בה יתגוררו בשכונות אלה למעלה מארבעים ושלושה אלף תושבים – תוספת של קרוב לששה-עשר אלף תושבים בהשוואה להיום. נציין כי לשיטת התושבים כבר היום חיים בשכונה כ-35 אלף תושבים.

כפי שעולה ממסמך זה, כבר היום מתקשה העירייה לספק את צרכי התושבים הן בתחום המגורים והן בתחום התשתיות הציבוריות. תכנית האב מהווה, אם כן, הזדמנות עבור העירייה ליצירת פתרונות ריאליים וארוכי טווח לבעיות התכנון, להשלמת הפערים בכל הקשור לתשתיות הציבוריות ולהסדרה של הבנייה הספונטנית הקיימת בשטח.

כדי להשיג מטרות ראויות אלה חשוב להכיר לעומק את התשתיות הציבוריות הקיימות ואת הבעיות שלהן ולהבין היטב את אפשרויות הפיתוח על קרקעות בבעלות פלסטינית פרטית. בשל התמקדות מסמך זה בפרוגרמת צרכים, נגענו כאן רק בקצרה בבעיות התכנון בשכונות אט-טור והפננו למסמכים אחרים לשם הרחבה והעמקה. ואולם, הניתוחים, המסקנות וההמלצות במסמך זה מבוססים גם על ידע המצוי במסמכים אליהם הפננו. לשם הנוחות אנו מביאות את תמצית הנתונים הפרוגרמטיים המפורטים במסמך זה ובסופם יפורטו ההמלצות.

### ריכוז הצרכים לשנת 2035:

#### מגורים:

<b>יח"ד</b>	8,400 יח"ד נחוצות לשנת היעד
	5,250 יח"ד קיימות כבר היום (5.3 נפשות לדירה ממוצעת של 80 מ"ר)
	3,150 יח"ד נוספות עד לשנת היעד (נפשות בדירה ממוצעת של 100 מ"ר)
	770 מהן יתווספו בציפוף אזורי המגורים הקיימים
	893 מהן יתווספו בציפוף אזורי ההסדרה החדשים
	<b>כ-1,500 יח"ד נחוצות לא יקבלו מענה במסגרת תכנית האב</b>

<b>שטח</b>	כ-930 דונם נחוצים לשנת היעד
	618 דונם (ברוטו/נטו) מיועדים למגורים כבר היום
	200 דונם נטו יתווספו לשטחי המגורים באזורי ההסדרה החדשים בתחום תכנית האב
	<b>כ-110 דונם נטו נוספים למגורים נדרשים, מחוץ לתכנית האב</b>

#### שטחים למבני ציבור:

<b>חינוך</b>	178 דונם נחוצים לשנת היעד
	40 דונם מיועדים בתכניות
	138 דונם תוספת נחוצה על הקיים
	100 דונם מהם יתווספו באזורי ההסדרה
	<b>כ-38 דונם לבני חינוך נוספים נדרשים, מחוץ לתכנית האב</b>

<b>ספורט</b>	כ-23 דונם נחוצים לשנת היעד
	7-דונם קיים (מגרש כדורגל)
	כ-16 ד' מבנים ומתקני ספורט שישולבו בשצ"פים ובשב"צים

#### רווחה קהילה ותרבות

	כ-8,000 מ"ר בניה
	מתנ"ס בשטח 5,000 מ"ר בתכנון מתקדם (כולל שינוי ייעוד)
	3,000 מ"ר נוספים ישולבו במבני ציבור אחרים, ללא הקצאת שטח

#### שטחים ציבוריים פתוחים:

	130 דונם נחוצים לשנת היעד
	קיים: גינת כיס אחת קטנה
	60 דונם לגינות כיס ישולבו בשטחי המגורים הקיימים ובשטחי ההסדרה
	70 ד' יקבלו מענה בשטחים הפתוחים הסובבים לשכונות, ללא הקצאה

#### דרכים:

	כ-350 ד' דרכים נחוצות לפרישה בתכנית האב (הערכה כללית), לפי הפירוט הבא-
	כ-190 ד' דרכים מתוכננות בתכניות התקפות
	כ-70 ד' תוספת נחוצה לשדרוג שטחי הציפוף
	כ-90 ד' תוספת נחוצה לתכנון אזור ההסדרה

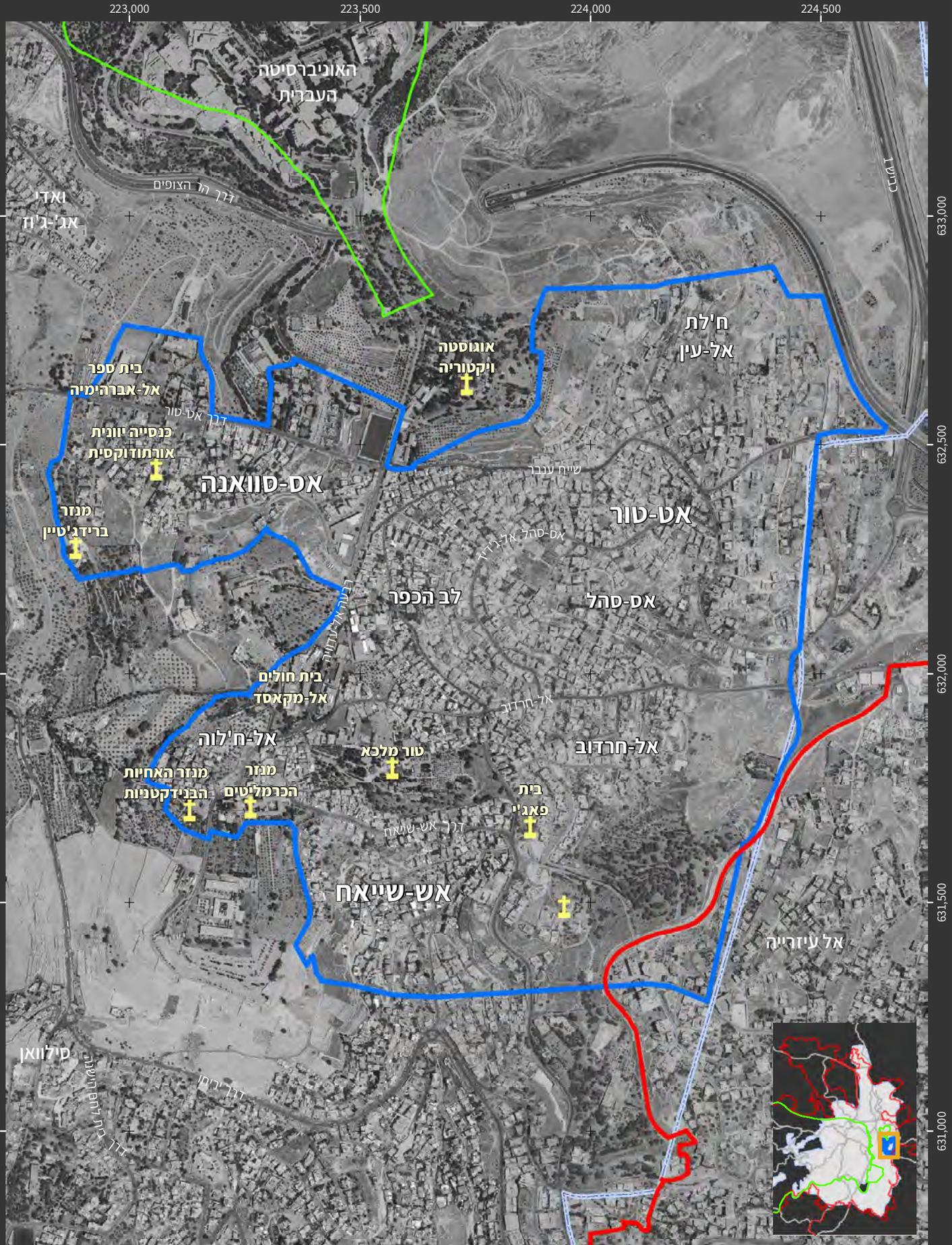
לסיכום, צרכי המגורים וצרכי הציבור לשכונות אט-טור מרובים מאוד. את חלקם ניתן יהיה לשלב בשטח תכנית האב, אך לא את כולם. אם תכנית האב תיערך באופן מאוזן ומתוך הבנה של התנאים המיוחדים השוררים בשכונות אט-טור (בנייה ספונטנית, ריבוי בעלויות ומחסור אקוטי בשטחי ציבור) צפוי כי שטח התכנית לא יוכל לספק את המענה הדרוש. **החסרים הבולטים העולים מפרוגרמה זו הם 110 דונם למגורים ו-38 דונם למבני ציבור.** בח'לת אל-עין קיימים עוד כ-200 דונם מחוץ לתכנית האב המתאימים בדיוק למטרה זו. זאת בתנאי שבתכנית האב יוסדרו שטחי בית העלמין באש-שייח (47 דונם) וייעדו לפיתוח ובנייה ובהנחה ששטחים פתוחים רבים בלב ובמזרח אט-טור יוסדרו אף הם וייעדו לבנייה. אם לא יוסדרו שטחים אלה יהיה המחסור בשטחים גדול אף יותר.

יש לציין שפרוגרמה זו הינה פרוגרמה מצמצמת – בכל מקום שניתן חושבו בה שטחים מינימליים לכל שימוש (למשל 300 מ"ר לכיתה ביסודי ובעל יסודי כאשר לפי מדריך ההקצאות של מינהל התכנון יש לחשב 300 מ"ר ביסודי ואילו 400 מ"ר בעל יסודי). ובל הזדמנות הוצע שילוב שימושים ציבוריים לחסכון בהקצאות (למשל חלק ניכר מהשטחים הפתוחים מוצעים בשטחים הפתוחים המצויים מסביב לשכונה ומחוץ לגבולות התכנון).

**חשוב להדגיש ש-200 הדונם של ח'לת אל-עין הם עתודת הקרקע היחידה היכולה לתת מענה לחסרים הפרוגרמטיים הבולטים שצוינו לעיל.** עיריית ירושלים ורשות הטבע והגנים מקדמות על עתודת הקרקע הזו ועל שטחים נוספים תכנית לגן לאומי על שטח של 740 דונם. לולא הכוונה להקים במקום גן לאומי כה גדול, היה אפשר לפתור חלק ניכר מבעיותיה התכנוניות של אט-טור. בתכנית מתאר ירושלים 2000 מוצעת הרחבה לא-טור בח'לת אל-עין אך רק חלק ממנה כלול בתכנית האב. במילים אחרות, תכנית האב היא נסיגה אחורה מבחינת השטחים המוצעים לפתרון בעיותיהן של שכונות אט-טור בכלל ושכונת ח'לת אל-עין בפרט. **ראו מפה 5**

#### **לפיכך, אנו ממליצים:**

1. להרחיב את שטח תכנית האב כך שהתכנית תוכל לתת מענה לצרכים המרחביים הרבים של שכונות אט-טור (ולצמצם בהתאם את גבולות הגן הלאומי המוצע).
2. לכל הפחות, לכלול בתכנית האב את כל שטח ההרחבה המוצעת לאט-טור **בח'לת אל-עין** בתכנית המתאר ירושלים 2000 (תוספת של כ-50 דונם בלבד לתכנית האב). גם עם תוספת זו, קשה יהיה לספק את כל הצרכים המרחביים. לכן, ראוי לבחון מחדש גם את הקו של תכנית מתאר 2000, לרבות מבחינה נופית.
3. להגדיר את שכונות אט-טור כשכונות בעדיפות גבוהה לקידום תכניות ביוזמת תושבים. הגדרה משמעותה ליווי יוזמות תכנון של תושבים, הכוללות הפרשות משמעותיות לצורכי ציבור (כדוגמת תכנית התושבים **בח'לת על-עין**), על ידי העירייה תוך הפעלת שיקול דעת, גמישות מחשבתית ופתרונות יצירתיים. באמצעות תכניות אלה ניתן יהיה להתחיל למלא את הפערים והחסרים בשטחי הציבור ובמקביל לספק לתושבים מענה טוב למצוקת הדיר.
4. לבטל שטחים פתוחים, בכללם הפארק הרובעי, שנקבעו בתכנית המתאר ירושלים 2000 באזורים צפופים בבניה.
5. לצמצם את השטח הפתוח ב"מושע" שבמזרח **אל-חרדוב** – ולאפשר בו פיתוח בעירוב שימושים (כולל מגורים).
6. לבטל את רוב ייעוד הקרקע לבית עלמין **באש-שייח**, להפשיר את הקרקעות לפיתוח ובנייה ולהסדיר את המגורים הקיימים בהן – זאת לשם יצירת עתודת קרקע משמעותית לפיתוח השכונה ולהספקת שטחי ציבור הנעדרים ממנה לחלוטין.
7. להסדיר את הבנייה בתת השכונה **אל-ח'ילה** שעל המורדות המערביים של הר הזיתים.
8. ליעד לפיתוח שטחים פתוחים בדרום **אס-סוואנה**, עד לגבול שטחי הכנסיות כדי לספק עתודת קרקע נוספת (גם אם קטנה מאוד) לפיתוח.
9. לתקן את הגבול הדרומי של תכנית האב כך שלא יחתוך בתים וייעודי קרקע ולא יעבור אל מחוץ למכשול ההפרדה.



1

במקום במקום  
 BIMKOM תצלום אוויר 2016  
 0 50 100 200 300 מטרים

## צפי צרכים שכונת אט-טור

שכונות, תתי שכונות ותחום תכנית האב

- מוסדות דת נוצריים
- גבול תכנית אב בהכנה
- שטח שיפוט ירושלים
- מכשול הפרדה
- הקו הירוק



# צפי צרכים שכונת אט-טור

## פרישת תכניות נקודתיות למגורים

גבול תכנית אב בהכנה 

מכשול ההפרדה 

מיקום לפי ייעוד בתכנית מתאר 2000

עד 6 קומות בכפוף לתנאים 

עד 4 קומות 

עד 4 קומות עם הוראות שימור 

עירוני לפי תוכנית כוללת 

בית קברות 

פארק רובעי 

ינואר 2017

במקום  
بمكوم  
BIMKOM



תצלום אוויר 2016



# צפי צרכים שכונת אט-טור

שטחי ציבור מבונים ופתוחים

- ▲ מוסדות חינוך, רשמי
- ▲ מוסדות חינוך, מוכר שאינו רשמי
- ↶ גינת משחקים
- פנוי חלקית
- פנוי
- בקידום הפקעה
- שטח ההצרכה
- ☪ מוסדות דת מוסלמיים
- ⬆ מתחם להסדרה
- מבנה ציבור
- מגורים ומוסדות ציבור
- שטח למוסד
- שטחי כנסיות
- על אזורי
- התנחלות
- שטח ציבורי פתוח
- בית קברות
- שמורת טבע
- נוף פתוח
- גבול תכנית אב בהכנה
- ~ מכשול ההפרדה

ינואר 2017

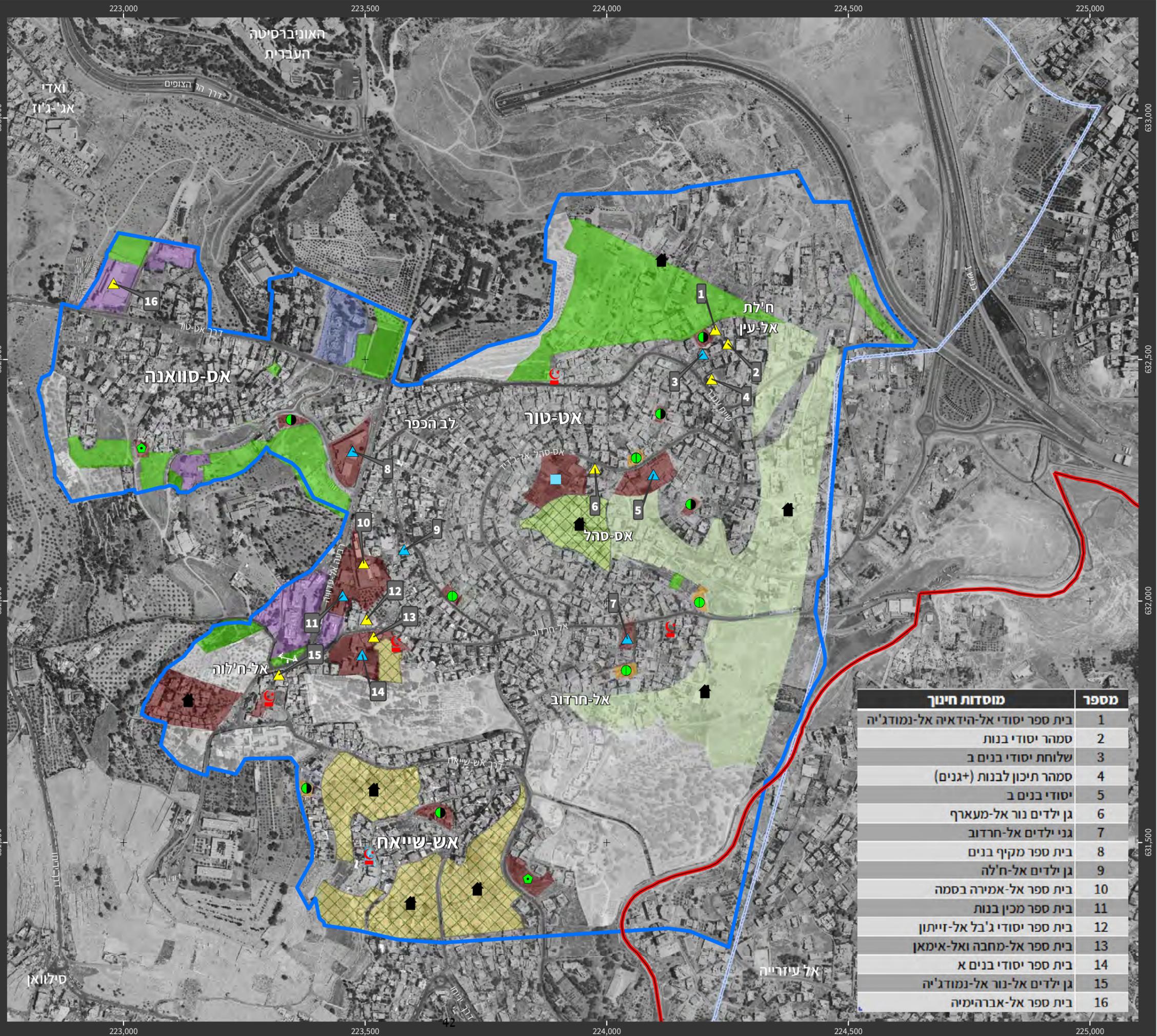
במקום  
بمكوم  
BIMKOM



תצלום אוויר 2016



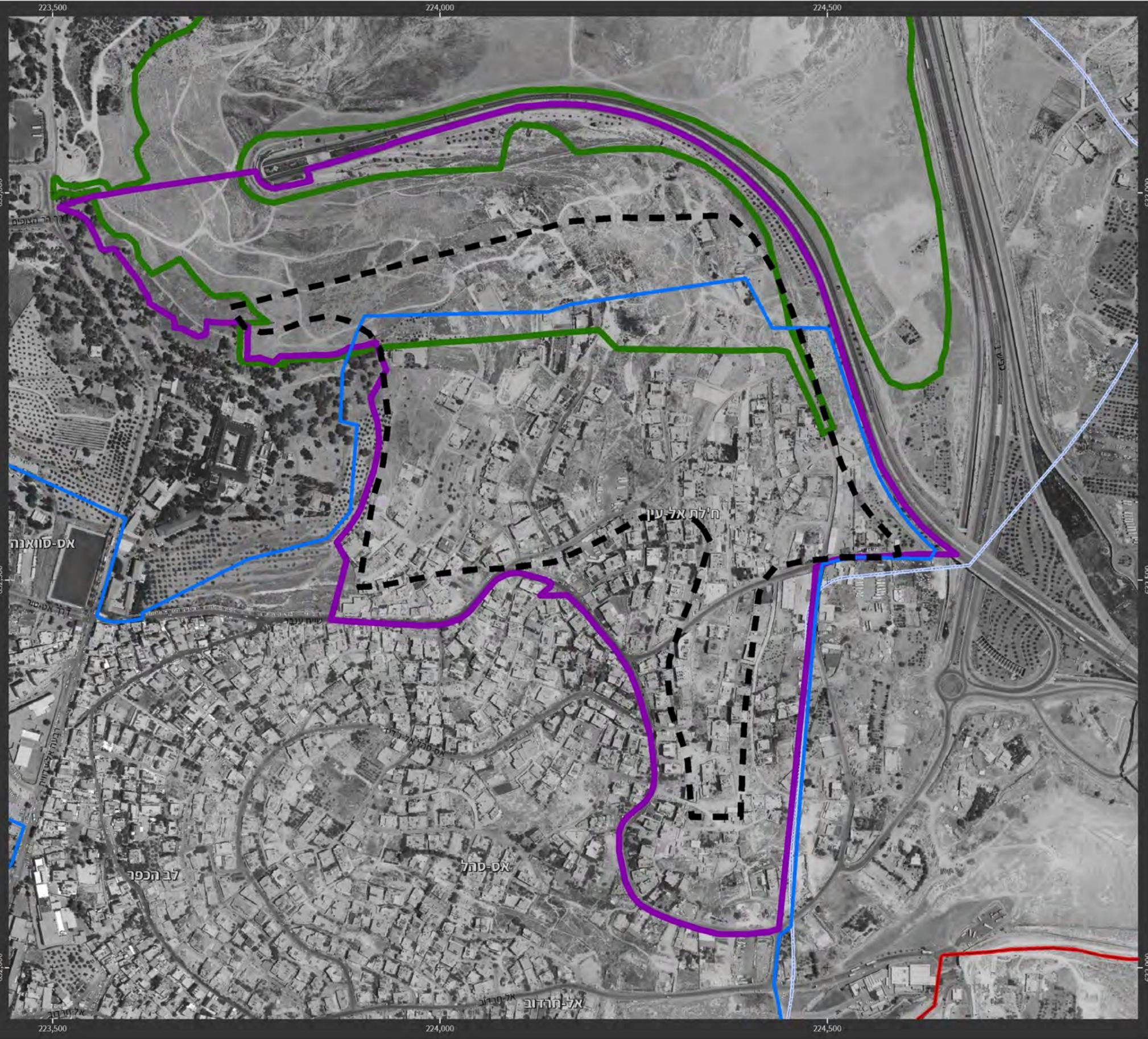
Date: 01/02/2017



מספר	מוסדות חינוך
1	בית ספר יסודי אל-הידאיה אל-נמודג'יה
2	סמרה יסודי בנות
3	שלוחת יסודי בנים ב
4	סמרה תיכון לבנות (+גנים)
5	יסודי בנים ב
6	גן ילדים נור אל-מעארף
7	גני ילדים אל-חרדוב
8	בית ספר מקיף בנים
9	גן ילדים אל-ח'ילה
10	בית ספר אל-אמירה בסמה
11	בית ספר מכין בנות
12	בית ספר יסודי ג'בל אל-זייתון
13	בית ספר אל-מחבה ואל-אימאן
14	בית ספר יסודי בנים א
15	גן ילדים אל-נור אל-נמודג'יה
16	בית ספר אל-אברהימיה

# 5 צפי צרכים שכונות אט-טור קוי תכנון בח'לת אל-עין

-  ההרחה של מתאר 2000
-  גבול תכנית אב בהכנה
-  גן לאומי מורדות הר הצופים
-  מכשול ההפרדה
-  שטח שיפוט ירושלים
-  תכנית של התושבים



דצמבר 2017

במקום  
بمكوم  
BIMKOM



תצלום אוויר 2016

0 25 50 75 100

מטרים

Z:\GIS\East Jerusalem\At Tur Program\New2.mxd

## נספח 1 – ניתוח מתחם לדוגמא



### תיאור הניתוח

הפנורמה לעיל, של המתחם הצפוף ביותר בשכונת אט-טור (אס-סהל) צולמה מהגג של המינהל הקהילתי בשכונה. התמונה נותחה במספר אופנים: ספירת המבנים, ספירת הקומות וספירת חלונות. מכאן הסקנו את התוצאה 3 יחידות דיור למבנה והקשנו לגבי המתחמים האחרים.

## נספח 2 תחזית אוכלוסיה לשנת 2035

### 1. חישוב גידול האוכלוסיה

הסבר: לפי לוח ג/4 (אוכלוסייה וגידול אוכלוסייה בירושלים לפי קבוצות אוכלוסייה -2014-1967), קצב גידול האוכלוסיה עומד על 2.7%, וחלה מגמת ירידה מאז שנות ה-90. בהנחה שמגמה זו תימשך, התחזית להלן חושבה לפי 2.3% לעשור הראשון ולפי 1.9% לעשור השני.

שנה	תחילת שנה	2.3% גדילה	סוף שנה
2016 סוף			27,825
2017	27,825	640	28,465
2018	28,465	655	29,120
2019	29,120	670	29,790
2020	29,790	685	30,475
2021	30,475	701	31,176
2022	31,176	717	31,893
2023	31,893	734	32,627
2024	32,627	750	33,377
2025	33,377	768	34,145
		1.9%	
2026	34,145	649	34,794
2027	34,794	661	35,455
2028	35,455	674	36,129
2029	36,129	686	36,815
2030	36,815	699	37,514
2031	37,514	713	38,227
2032	38,227	726	38,953
2033	38,953	740	39,693
2034	39,693	754	40,447
2035	40,447	768	41,215
			2,356
			<b>43,571</b>
			הגירה 19X124 *
			<b>סהכ לשנת 2035</b>

\* הגירה לתוך היישוב: לפי לוחות ה/15 של 2010-2014 (תנועות הגירה בירושלים, לפי רובע ותת-רובע), הממוצע השנתי של ההגירה החיובית הוא 124 נפשות לשנה.

### 2. מספר ילדים בשנת היעד (בהסתמך על לוח ג/13)

0-4	3%	1,307 ילדים בכל שנתון
5-14	2.5%	1,089
15-24	2%	871

גודל שנתון לפי אוכלוסיה משוערת בשנת היעד (43,571):

0-3	3X1,307	3,921
טרום חובה	1,307	1,307
גן חובה	1,089	1,089
א-ו	6X1,089	6,534
ז-ט	3X1,089	3,267
י-יב	3X871	2,613
סהכ		<b>18,737</b>

נספח 3 : טבלת תכניות נקודתיות למגורים

מס' תכנית	שנת אישור (פרסום תוקף ברשומות)	שטח התכנית (מ"ר)	מיקום (תת שכונה)	סהכ מספר יחידות דיור	מספר קומות	מיקום (ביחס לתכנית המתאר)	מס' תכנית	מס' תכנית
101-0074112	2015	732	אש-שייח	8	4	עד 4 קומות	3085	1
101-0079251	2014	1119	אש-שייח	11	4	עד 4 קומות	3085	2
101-0094136	2015	1344	אלחרדוב	9	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	3085	3
101-0115741	2015	793	לב הכפר	11	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	3085	4
101-0123489	2015	426	אלחרדוב	4	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	3085	5
101-0129163	2016 (פרסום תוקף בעיתונות)	1580	רח' אשיאח, ממערב למנזר הפרנסיסקני	16	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	3085	6
101-0173310	2015	1710	אל חרדוב	16	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	3085	7
101-0207795	2016	465	ח'לת אלעין	6	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	3085	8
101-0212753	2016	1222	אלחרדוב	15	4 מעל 2 קומות חניה	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	3085	9
101-0251272	2016	548	אלחרדוב	8	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	3085	10
א10577	2012	1900	ח'לת אלעין	8	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	3085	11
א11282	2012	1400	שיח ענבר	15	4	עירוני לפי תוכנית כוללת	3085	12
א11757	2011	1040	כביש אזעיים	8	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	3085	13
11776	2009	871	רח שיח ענבר	9	?	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	3085	14
11861	2009	690	רח אל חרדוב	7	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	3085	15
11865	2008	1254	רח א-שייח	8	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	3085	16
12459	2012	515	רח הכהנים	5	4	עד 4 קומות	3085	17
12613	2009 (פרסום תוקף בעיתונות)	1030	ח'לת אלעין	6	3 מעל מחסנים	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	3085	18
12678	2010	1899	אלחרדוב	8	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	3085	19
12838	2010	1011	ח'לת אלעין	8	4 מעל מחסנים	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	3085	20
12904	2014 (פרסום תוקף בעיתונות)	1480	אלסהל	13	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	3085	21
13452	2011	614	אש-שייח	5	5 כולל קומד מסד חלקית	עד 4 קומות	3085	22
13520	2012	1120	רח אשייח	9	4 מעל מחסנים	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	3085	23
13567	2012	710	רח אשייח	4	4 מעל מחסנים	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	3085	24
13735	2012	2070	רח ח'לת אל עין	14	4 מעל מסד	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	3085	25

נספח 3 : טבלת תכניות נקודתיות למגורים

מס' תכנית	שנת אישור (פרסום תוקף ברשומות)	שטח התכנית (מ"ר)	מיקום (תת שכונה)	סהכ מספר יחידות דיור	מספר קומות	מיקום (ביחס לתכנית המתאר)	מס' תכנית	שנת אישור (פרסום תוקף ברשומות)	שטח התכנית (מ"ר)	מיקום (תת שכונה)	סהכ מספר יחידות דיור	מספר קומות	מיקום (ביחס לתכנית המתאר)
26	2012	393	לב הכפר	4	4	קומת חניה תת קרקעית	13922	3085	2012	לב הכפר	4	4	עד 4 קומות
27	2013	910	רח אשיאח	5	4	עד 4 קומות	14230	3085	2013	רח אשיאח	5	4	עד 4 קומות
28	1995	1292	אשיאח		2	בית קברות	4684	3085	1995	אשיאח		2	בית קברות
29	2005	622	לב הכפר	6	3	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	6860	3085	2005	לב הכפר	6	3	עד 6 קומות בכפוף לתנאים
30	2005	784	ח'לת אלעין	9	4+1	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	7528	3085	2005	ח'לת אלעין	9	4+1	עד 6 קומות בכפוף לתנאים
31	2005	552	אלחרדוב	3	2	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	7561	3085	2005	אלחרדוב	3	2	עד 6 קומות בכפוף לתנאים
32	2007	3138	אש-שייאח	13	7	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	8097א	3085	2007	אש-שייאח	13	7	עד 6 קומות בכפוף לתנאים
33	2005	1374	ח'לת אלעין	12	3	עירוני לפי תוכנית כוללת מרתף חלקי	8243	3085	2005	ח'לת אלעין	12	3	עירוני לפי תוכנית כוללת מרתף חלקי
34	2006 (פרסום תוקף בעיתונות)	730	אלסהל	7	3	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	8423	3085	2006 (פרסום תוקף בעיתונות)	אלסהל	7	3	עד 6 קומות בכפוף לתנאים
35	2005	596	ח'לת אלעין	4	2	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	8677	3085	2005	ח'לת אלעין	4	2	עד 6 קומות בכפוף לתנאים
36	2013 (פרסום תוקף בעיתונות)	1536	לב הכפר	14	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	8871	3085	2013 (פרסום תוקף בעיתונות)	לב הכפר	14	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים
37	2007	641	ח'לת אלעין	4	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	8983	3085	2007	ח'לת אלעין	4	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים
38	2008	835	אלסהל	4	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים ומחסנים	9612	3085	2008	אלסהל	4	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים ומחסנים
39	2015	445	לב הכפר	4	4	עד 4 קומות	101-0056093	2733	2015	לב הכפר	4	4	עד 4 קומות
40	2015	700	לב הכפר	11	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	101-0136515	2733	2015	לב הכפר	11	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים
41	2016	500	לב הכפר	7	3	עד 4 קומות	101-0182303	2733	2016	לב הכפר	7	3	עד 4 קומות
42	2016 (פרסום בעיתונות להפקדה)	546	לב הכפר	4	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים (בתקנון כתוב שהתכנית נמצאת באזור של עד 4 קומות)	101-0206227	2733	2016 (פרסום בעיתונות להפקדה)	לב הכפר	4	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים (בתקנון כתוב שהתכנית נמצאת באזור של עד 4 קומות)
43	2008	700	לב הכפר	6	3	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	11212	2733	2008	לב הכפר	6	3	עד 6 קומות בכפוף לתנאים
44	2012	600	לב הכפר	4	3	עד 4 קומות	11236	2733	2012	לב הכפר	4	3	עד 4 קומות
45	2011	537	לב הכפר	7	3	עד 4 קומות	12973	2733	2011	לב הכפר	7	3	עד 4 קומות
46	2013	800	לב הכפר	8	4	עד 4 קומות	13531	2733	2013	לב הכפר	8	4	עד 4 קומות
47	2012	1000	לב הכפר	3	3	עד 4 קומות	13667	2733	2012	לב הכפר	3	3	עד 4 קומות
48	2013	1192	לב הכפר	8	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	13711	2733	2013	לב הכפר	8	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים
49	2012	846	לב הכפר	6	3	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	13971	2733	2012	לב הכפר	6	3	עד 6 קומות בכפוף לתנאים
50	2012	803	לב הכפר	11	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	14101	2733	2012	לב הכפר	11	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים
51	2013	523	לב הכפר	6	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים	14190	2733	2013	לב הכפר	6	4	עד 6 קומות בכפוף לתנאים
52	2013	741	לב הכפר	8	4	עד 4 קומות	14414	2733	2013	לב הכפר	8	4	עד 4 קומות
53	2007	196	לב הכפר	2	2	עד 4 קומות	8808	2733	2007	לב הכפר	2	2	עד 4 קומות

נספח 3: טבלת תכניות נקודתיות למגורים

מס' תכנית	שנת אישור (פרסום תוקף ברשומות)	שטח התכנית (מ"ר)	מיקום (תת שכונה)	סהכ מספר יחידות דיור	מספר קומות	מיקום (ביחס לתכנית המתאר)	מס' תכנית	מס' תכנית
54	2011	0	אלסהל	0		פארק רובעי	13231	מק
55	2001	439	לב הכפר	1	2	עד 4 קומות	6437	מק
56	2013	557	לב הכפר	4	4	עד 4 קומות	13755	
57	פרסום תוקף ברשומות 15/07/14	980	אס-וואנה	8	4	עד 4 קומות +הוראות שימור	101-0053439	
58	פרסום תוקף ברשומות 10/05/16	700	אס-וואנה	8	4	עד 4 קומות +הוראות שימור	101-0053876	
59	פרסום תוקף ברשומות 24/11/15	700	אס-וואנה	3	4	עד 4 קומות +הוראות שימור	101-0080317	
60	פרסום תוקף ברשומות 28/04/10	807	אס-וואנה	8	4	עד 4 קומות +הוראות שימור	10282	
61	פרסום תוקף ברשומות 07/01/10	829	אס-וואנה	8	4	עד 4 קומות +הוראות שימור	10295	
62	פרסום בעיתונות לתוקף 04/11/08	900	אס-וואנה	2	4	עד 4 קומות +הוראות שימור	11260	
63	פרסום תוקף ברשומות 23/06/08	1200	אס-וואנה	13	4	עד 4 קומות +הוראות שימור	11346	
64	פרסום בעיתונות לתוקף 25/04/14	800	אס-וואנה	6	3	עד 4 קומות +הוראות שימור	12477	
65	פרסום תוקף ברשומות 07/10/10	957	אס-וואנה	8	4	עד 4 קומות +הוראות שימור	12830	
66	פרסום תוקף ברשומות 17/03/11	800	אס-וואנה	6	4	עד 4 קומות +הוראות שימור	13142	
67	פרסום תוקף ברשומות 11/07/13	784	אס-וואנה	8	4 מעל 2 קומות חניה	עד 4 קומות +הוראות שימור	14079	
68	פרסום תוקף ברשומות 20/01/14	928	אס-וואנה	8	4	עד 4 קומות +הוראות שימור	14129	
69	פרסום בעיתונות לתוקף 14/09/12	757	אס-וואנה	6	4	עד 4 קומות +הוראות שימור	14222	
70	פרסום בעיתונות לתוקף 24/10/14	755	אס-וואנה	6	2	עד 4 קומות +הוראות שימור	14413	
71	פרסום תוקף ברשומות 08/06/03	1779	אס-וואנה	12	3	עד 4 קומות +הוראות שימור	א/6905	

נספח 3 : טבלת תכניות נקודתיות למגורים

מיקום (ביחס לתכנית המתאר)	מספר קומות	סהכ מספר יחידות דיור	מיקום (תת שכונה)	שטח התכנית (מ"ר)	שנת אישור (פרסום תוקף ברשומות)	שינוי לתכנית מס'	מס תכנית	
עד 4 קומות +הוראות שימור	3	6	אס-סוואנה	821	פרסום תוקף ברשומות 08/06/03	3092	7896	72
עד 4 קומות +הוראות שימור	4	6	אס-סוואנה	765	פרסום תוקף ברשומות 19/12/11	3092	א/8674	73
עד 4 קומות +הוראות שימור	4	7	אס-סוואנה	753	פרסום תוקף ברשומות 16/12/12	3092	א/9059	74
עד 4 קומות +הוראות שימור	3	6	אס-סוואנה	851	פרסום תוקף ברשומות 14/11/13	3092	א/9085	75
עד 4 קומות +הוראות שימור	3	18	אס-סוואנה	2900	פרסום תוקף ברשומות 27/06/04	3092	9102	76
עד 4 קומות +הוראות שימור	4	8	אס-סוואנה	801	פרסום תוקף ברשומות 05/02/06	3092	9138	77
עד 4 קומות +הוראות שימור	2	4	אס-סוואנה	900	פרסום בעיתונות לתוקף 16/03/09	3092	9147	78
עד 4 קומות +הוראות שימור	3	5	אס-סוואנה	2000	פרסום תוקף ברשומות 17/08/05	3092	9482	79
		<b>586</b>		<b>75,538</b>			<b>סה"כ</b>	

## נפסח 4

### ניתוח קיבולת בנייה בתכניות התקפות

#### קיבולת הבנייה בתכניות המתאר השכונתיות ובתכניות בינוניות נוספות

ברוב התכניות השכונתיות אין ציון של מספר יחידות הדיור שניתן לבנות מתוקפן, אלא רק הגדרה של זכויות הבנייה – מספר קומות ואחוזי הבנייה המקסימליים המותרים נטו למגרש. חישוב גס של זכויות הבנייה – שטח ייעוד הקרקע למגורים X אחוזי הבנייה המותרים / גודל דירה ממוצע והפחתה של כ-20% בשל היעדר פרצלציה - מביא לתוצאה השגויה שציינו לעיל. הסבר להלן:

#### חישוב קיבולת שגוי:

618 דונם מיועדים למגורים X 50% בנייה מקסימליים מותרים / 80 מ"ר דירה ממוצעת X הפחתה של 20%.

$$618,000 \text{ מ"ר} \times 50\% = 306,000 \text{ מ"ר}$$

$$306,000 \text{ מ"ר} / 80 \text{ מ"ר} = 3,825 \text{ יח"ד}$$

$$3,825 \text{ יח"ד} \times 80\% = 3,060 \text{ יח"ד}$$

ואולם, בחישוב זה לא נלקחה בחשבון העובדה שהתכניות התקפות אינן מפורטות; רשת הכבישים בהן דלילה וייעודי הקרקע לצורכי ציבור מצומצמים. בחלק מהתכניות ישנה התייחסות לנושא במסגרת ההוראות למתן היתר בנייה. שם עולה הדרישה להפרשה לצורכי ציבור מתוך שטחי המגורים, זאת מעבר לשטחי הציבור שמיועדים בתכנית. כך לדוגמא נכתב בהוראות בתכנית : 3085

#### סעיף 8. אזור מגורים 5 מיוחד:

ז. היתר בניה למגרש שגודלו עולה על 3 דונם, ינתן באשור הועדה המקומית ובאשור הועדה המחוזית לאחר הגשת תכנית הכוללת הפרשות לצרכי ציבור

בתכנית אחרת נאמר ששטחי הבנייה הם 50% נטו למגרש אך בשל הצורך בהפרשות יש לחשבם כ-30%. חישוב זכויות הבנייה לפי 30% מביא לתוצאות הבאות:

#### חישוב קיבולת ראשון:

618 דונם מיועדים למגורים X 30% בנייה מקסימליים מותרים / 80 מ"ר דירה ממוצעת

$$618,000 \text{ מ"ר} \times 30\% = 185,400 \text{ מ"ר}$$

$$185,400 \text{ מ"ר} / 80 \text{ מ"ר} = 2,317 \text{ יח"ד}$$

דרך חישוב נוספת מובילה לתוצאות דומות: אזור מגורים 5 בו ניתן לבנות 50% בשתי קומות בלבד מכיל בדרך כלל 4 יח"ד לדונם. באזורים בהם ניתן לבנות ב-70% מדובר על 6 דירות לדונם.

#### חישוב קיבולת שני:

600 דונם מיועדים למגורים ב-50% בנייה

600 X 4 יח"ד = 2,400 יח"ד
ועוד
18 דונם מיועדים למגורים ב-70% בנייה
18 X 6 יח"ד = 108 יח"ד
סה"כ
<b>2,508 יח"ד</b>

גם לפי הנתונים המופיעים במסמכי העירייה השונים ובעיקר במסמך "התכנון במגזר הערבי בירושלים 1967-1996" ברור שקיבולת התכנון נמוכה מזו המתקבלת בחישוב השגוי לעיל. שם מוזכרת הקיבולת של תכנית 3092 לשכונת אס-סוואנה – 500 יח"ד – ושל תכנית 3085 לשכונת אש-שיאח והמורדות המזרחיים – 1,170 יח"ד. למשל: אם ניקח לדוגמה את תכנית אס-סוואנה ונכניס את הנתונים שלה לתוך תבנית החישוב השגויה נקבל קיבולת של 770 יח"ד בתכנית במקום 500 המוצהרות. כך גם יקרה אם נבדוק את הקיבולת של תכנית 3085 בתבנית השגויה – יתקבלו 1,456 יח"ד במקום 1,170 המוצהרות.

**המסקנה העולה מהניתוח הזה היא כי קיבולת יחידות הדיור המותרות לבנייה מתוקף התכנון השכונתי נמצאת בטווח שבין 2,300 ל-2,500 יחידות.**

**קיבולת הבנייה בתכנון פרטיות נקודתיות**

להלן רשימת התכנון הפרטיות למגורים:

הרשימה אינה כוללת תכנון למגורים בתוך מתחמי הכנסיות (כגון תכנית מס' 4786 לבניית 68 יח"ד במתחם הכנסייה הפרנציסקנית) אשר אינן מיועדות לתושבי השכונה ואינן תורמות שטחים לטובתה. רוב התכנון הנקודתיות שאושרו עוסקות במגורים ורק מיעוטן עוסק בשימושים אחרים כגון: מבני בריאות, מלונות ומשרדים. התכנון העוסקות במגורים בדרך כלל אינן מציעות שינויי בייעוד הקרקע, אלא מציעות תוספת זכויות בנייה ותיקוני קווי בניין. התכנון האלה הגדילו את קיבולת הבנייה בשכונה בכ-300 יח"ד.

כדי לבדוד את הנתון לגבי תוספת יחידות הדיור בתכנון הנקודתיות, לקחנו את מספר יחידות הדיור הכלולות בתכנון הנקודתיות מהטבלה לעיל (586) והפחתנו את יחידות הדיור שניתן היה לבנות על אותם מגרשים (כ-280) לפני ששונו במסגרת התכנון הנקודתי.

**קיבולת הבנייה למגורים בתכנון השכונתי ובתכנון הנקודתיות ביחד הינה בין 2,600 ל-2,800 יחידות דיור.**

## נספח 5 מוסדות חינוך בשכונות אט-טור

### 1. מספר ילדים לפי קבוצות גיל בשכונות אט-טור

פילוג לפי גיל בהסתמך על לוח ג/13 (אוכלוסיית ירושלים לפי גיל, רובע, תת-רובע ואזור סטטיסטי):  
 0-4 3,090 / 4 שנתונים = 772 ילדים בכל שנתון שהם 3% מכלל האוכלוסייה (24,980)  
 5-14 6,180 / 10 שנתונים = 618 (2.5%)  
 15-24 4,940 / 10 שנתונים = 494 (2%)

עדכון האחוזים בהתאם לאוכלוסייה מעודכנת (27,825):

0-4 27,825 X 3% = 835 ילדים בכל שנתון  
 5-14 27,825 X 2.5% = 696  
 15-24 27,825 X 2% = 557

### פילוג לפי קבוצות גיל בהתאם לאוכלוסייה מעודכנת:

2505	3X835	0-3
835	835	טרום חובה
696	696	גן חובה
4176	6X696	א-ו
2088	3X696	ז-ט
1671	3X557	י-יב
<b>11,971</b>		<b>סהכ</b>

### 2. מוסדות חינוך לפי סיווג\*

שם המוסד	סיווג	סוג מבנה	הערות
יסודי לבנים א'	רשמי	ייעודי	כולל גני ילדים, 15 תלמידים מחוץ לאט-טור (מאל-עיסאווייה, בית חנינה, מ.פ. שועפאט, כפר עקב)
יסודי לבנים ב'	רשמי	ייעודי	שתי שלוחות, 5 כיתות בחללים לא מתאימים (אחת מהן חינוך מיוחד)
מכין לבנות	רשמי	ייעודי	גני ילדים וחיבת ביניים, כולל שלושה קרוונים בחצר, מספר קטן של תלמידות מואדי אל-ג'וז, יש תכנית להרחבה
מקיף בנים	רשמי	ייעודי	חטיבת ביניים ותיכון, 6 כיתות במקלט, 200 תלמידים מחוץ לשכונה (מאל-עיסאווייה, גיבל אל-מוכבר והעיר העתיקה)
אל-אמירה בסמה	מוכר שאינו רשמי	ייעודי	מעורב, כולל גני ילדים, יסודי, חטיבת ביניים וחינוך מיוחד
גיבל אל-זייתון	מוכר שאינו רשמי	מגורים	יסודי מעורב, כולל גני ילדים
סמהר לבנות	מוכר שאינו רשמי	מגורים	כולל גני ילדים עד תיכון, פועל בשתי שלוחות
אל-הידאיה אל-נמודג'יה	מוכר שאינו רשמי	מגורים	מעורב, כולל גני ילדים ויסודי, פועל מתוך מבנה מגורים הסמוך למגרש ייעודי המשמש כחצר, 200 תלמידים מחוץ לשכונה (מראס אל-עאמוד, אל-סוואנה, ואדי אג'י-ג'וז, אז-זעים)

אל-מחבה ואל-אימאן	מוכר שאינו רשמי	מגורים	כולל גני ילדים וכיתה א', מעורב, מחפשים לגדול, 20 תלמידים מחוץ לשכונה (ראס אל-עאומוד, עיר עתיקה, ואדי אג'י-ג'וז)
-------------------	-----------------	--------	---

\* הטבלה הזו לא כוללת את גני הילדים הפועלים מחוץ לבתי ספר, ראו להלן.

### 3. מוסדות חינוך לפי קבוצות גיל

גני ילדים רשמיים (טרום חובה + גן חובה):

שם המוסד	מספר תלמידים	מספר כיתות	הערות מיוחדות
רוודת אל-חרדוב	68	4	מבנה ייעודי חדש יחסית
רוודת אל-ח'ילה	63	3	מבנה מגורים
גני ילדים של בייס יסודי בנים א'	93	3	
<b>סהכ</b>	<b>224</b>	<b>10</b>	

גני ילדים מוכרים שאינם רשמיים (טרום חובה + גן חובה):

שם המוסד	מספר תלמידים	מספר כיתות	הערות מיוחדות
אל-אמירה בסמה *	43	3	
גיבל אז-זייתון *	232	7	
סמהר *	278	8	
אל-הידאיה אל-נמודג'יה *	160	6	
אל-מחבה ואל-אימאן *	121	5	
אל-נור אל-נמודג'יה	170	6	6 תלמידים מחוץ לשכונה (מראס אל-עאומוד ואס-סוואחרה)
נור אל-מעארף	74	4	על סף סגירה
נור אל-סלאם **	58	2	
אל-מוסתקבל **	141	5	
פחיר אל-קאנאת **	35	1	
אל-אוואיל **	153	5	באס-סוואנה
<b>סהכ</b>	<b>1465</b>	<b>52</b>	

\* בתוך בית ספר

\*\* לא ידוע מיקום מדויק. גני ילדים נוספים שהוזכרו במקורות שונים ולא מצאתי לגביהם שום מידע: אחבאב אללה, חאלד אל ראשד, דאר אל-הודא.

### סהכ ילדים רשומים בגני ילדים רשמיים ומוכרים כאחד: 1,690

בתי ספר יסודיים רשמיים (א'-ו')

שם המוסד	מספר תלמידים	מספר כיתות
יסודי לבנים א'	779	31
יסודי לבנים ב'	560	20
מכין לבנות	761	23
<b>סהכ</b>	<b>2100</b>	<b>74</b>

בתי ספר יסודיים מוכרים שאינם רשמיים (א'-ו')

שם המוסד	מספר תלמידים	מספר כיתות
אל-אמירה בסמה	205	9
גיבל אל-זייתון	232	7
סמהר לבנות	538	18

15	455	אל-הידאיה אל-נמוגיה
1	20	אל-מחבה ואל-אימאן (כיתה א)
<b>50</b>	<b>1450</b>	<b>סהכ</b>

**סהכ ילדים הלומדים בבתי הספר היסודיים הרשמיים והמוכרים : 3550**

**חטיבות ביניים (ז-ט) – רשמי**

מספר כיתות	מספר תלמידים	שם המוסד
28	753	מקיף בנים
11	416	מכין לבנות
<b>39</b>	<b>1169</b>	<b>סהכ</b>

**חטיבות ביניים (ז-ט) – מוכר שאינו רשמי**

מספר כיתות	מספר תלמידים	שם המוסד
4	113	אל-אמירה בסמה
8	279	סמהר לבנות
<b>12</b>	<b>392</b>	<b>סהכ</b>

**סה"כ ילדים לומדים בחטיבת ביניים בתחום הייחוס, רשמי ומוכר : 1561**

**תיכון (י-יב')**

מספר כיתות	מספר תלמידים	שם המוסד
18	559	מקיף בנים (עירוני)
7	189	סמהר לבנות (מוכר)
<b>25</b>	<b>748</b>	<b>סהכ</b>

**סה"כ ילדים לומדים בתיכון בתחום הייחוס, רשמי ומוכר : 748**

**סהכ ילדים במוסד חינוך (לא כולל מעונות יום) : 7,549**

הערה: התקבל מידע חלקי על ילדים מחוץ לשכונות אט-טור שלומדים במוסדותיה. ולעומת זאת, חסרים נתונים לגבי מספר הילדים הלומדים מחוץ לשכונה. בהנחה שיש קיזוז, נתונים אלו לא נכללו בחישוב.

## נספח 2

**יפויי כח חתומים ומאומתים**

**עמ' 56**

י פ ו י כ ח

אני/ו הח"מ:

- שם: ערפאת כאול רשמי מס' זיהוי 080870231
- כתובת: כלת אלעזר 11 מס' טלפון נייד: 0532434182
- שם: אימא נואל אובל פוא מס' זיהוי 032251380
- כתובת: כלת אלעזר 4 מס' טלפון נייד: 0505659299
- שם: יצחק נאמי ג'ית מס' זיהוי 025802661
- כתובת: כלת אלעזר מס' טלפון נייד: 0522871426
- שם: (עמיה) ג'ית מס' זיהוי 029192283
- כתובת: כלת אלעזר מס' טלפון נייד: 0505764766

ממנה/ים בזה את עוה"ד ישי שנידור (מ.ר. 28649),

ו/או עורכי הדין משה פרזנצ'בסקי (מ.ר. 9853) ו/או רחל בן ארי (בר רב האי) (מ.ר. 10741) ו/או גילת ויזל-סבן (מ.ר. 12281) ו/או עירית הוכרמן (מ.ר. 22953) ו/או עביר אסדי (מ.ר. 26788) ו/או יובל אדלר (מ.ר. 31091) ו/או גילי שפר (מ.ר. 35754) ו/או ערן אלוני (מ.ר. 39771) ו/או ארז מילנר (מ.ר. 40659) ו/או שי נותקין (מ.ר. 43558) ו/או ליאת ורנר (מ.ר. 44076) ו/או שחר הופמן (מ.ר. 49728) ו/או צחי פיסטל (מ.ר. 49872) ו/או אסף גילה (מ.ר. 53481) ו/או חלי דנקנר-כהן (מ.ר. 54236) ו/או אבי גבאי (מ.ר. 54425) ו/או רון שקרלש (מ.ר. 58244) ו/או ענת לזר (מ.ר. 67925) ו/או תמר גינזבורג (מ.ר. 69774) ו/או לונה הלון (מ.ר. 73119) ו/או אליהו מקס (מ.ר. 67788) ו/או אפרת שגיא (מ.ר. 67925) ו/או ספיר טלומק (מ.ר. 81352) ו/או ברטה לוינ (מ.ר. 82703) ו/או ליבי הורוביץ (מ.ר. 85937) ו/או דנית ביטון (מ.ר. 89644) ו/או עומר מסאלחה (מ.ר. 92617) ו/או עומר הייבלום (מ.ר. 93233), כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו לצורך טיפול בעניין:

התנגדות (טיעון נוסף לפי סעיף 1106) לתוכנית 101-1195114 - גן לאומי מורדות הר הצופים (11092/א)

עוה"ד יהיה רשאי לנקוט בכל פעולה לצורך הייצוג בהתנגדות, לרבות קבלת מידע, הגשת מסמך ההתנגדות, הופעה בפני וועדות התכנון וכל פעולה אחרת שתידרש לצורך ייצוג בהליך זה, ולרבות בכל הליך נגד ההחלטה, לרבות הגשת ערר או עתירה מינהלית או כל הליך משפטי אחר, ככול שיידרש.

ולראיה באנו על החתום:

- שם: ערפאת כאול חתימה: ערפאת תאריך: 5-11-2023
- שם: אימא נואל פוא חתימה: אימא תאריך: 5-11-2023
- שם: יצחק נאמי ג'ית חתימה: יצחק תאריך: 5-11-2023
- שם: עמיה ג'ית חתימה: עמיה תאריך: 5-11-2023

הנני מאשר את חתימת מרשי/נו הנ"ל.

ישי שנידור, עוה"ד  
מ.ר. 28649  
עורך דין  
מעלה השחרור 15 חיפה, 3328439

אנמו החיימ:

שם: ציתא שן יק מס' זיהוי: 023356736

כתובת: רואל' א' ס' 21 מס' טלפון נייד: 05722630496

שם: עצמון תריסק מס' זיהוי: 080248131

כתובת: כ"מ אולין מס' טלפון נייד: 0507290364

שם: ג'מיל באביס מס' זיהוי: 023297229

כתובת: כ"מ אולין מס' טלפון נייד: 0505300260

שם: יחיסו מוחק עצמון מס' זיהוי: 080730674

כתובת: כ"מ אולין מס' טלפון נייד: 026260770

ממנה/ים בזה את עוה"ד ישי שנידור (מ.ר. 28649),

ו/או עורכי הדין משה פרונצ'בסקי (מ.ר. 9853) ו/או רחל בן ארי (בר רב האי) (מ.ר. 10741) ו/או גילת ויזל-סבן (מ.ר. 12281) ו/או עיריית הוכרמן (מ.ר. 22953) ו/או עביר אסדי (מ.ר. 26788) ו/או יובל אדלר (מ.ר. 31091) ו/או גילי שפר (מ.ר. 35754) ו/או ערן אלוני (מ.ר. 39771) ו/או ארז מילנר (מ.ר. 40659) ו/או שי נותקין (מ.ר. 43558) ו/או ליאת ורנר (מ.ר. 44076) ו/או שחר הופמן (מ.ר. 49728) ו/או צחי פיסטל (מ.ר. 49872) ו/או אסף גילה (מ.ר. 53481) חלי דנקור-כהן (מ.ר. 54236) ו/או אבי גבאי (מ.ר. 54425) ו/או רונן שקרלש (מ.ר. 58244) ו/או ענת לזר (מ.ר. 65488) ו/או רותם פיטרמן גינגולד (מ.ר. 67566) ו/או שרון אליהו מקס (מ.ר. 67788) ו/או אפרת שגיא (מ.ר. 67925) ו/או תמר גינזבורג (מ.ר. 69774) ו/או לונה הלון (מ.ר. 73119) ו/או ניבי אטיאס (מ.ר. 74601) ו/או שיר ששון-מצגר (מ.ר. 78825) ו/או ספיר טלומק (מ.ר. 81352) ו/או ברטה ליון (מ.ר. 82703) ו/או ליבי הורוביץ (מ.ר. 85937) ו/או דנית ביטון (מ.ר. 89644) ו/או עומר מסאלחה (מ.ר. 92617) ו/או עומר הייבלום (מ.ר. 93233), כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו לצורך טיפול בעניין:

**התנגדות (טיעון נוסף לפי סעיף 106ב) לתוכנית 101-1195114 - גן לאומי מורדות הר הצופים (11092/א)**

עוה"ד יהיה רשאי לנקוט בכל פעולה לצורך הייצוג בהתנגדות, לרבות קבלת מידע, הגשת מסמך ההתנגדות, הופעה בפני וועדות התכנון וכל פעולה אחרת שתידרש לצורך ייצוג בהליך זה, ולרבות בכל הליך נגד ההחלטה, לרבות הגשת ערר או עתירה מינהלית או כל הליך משפטי אחר, ככול שיידרש.

ולראיה באנו על החתום:

שם: ג'מיל באביס חתימה: [Signature] תאריך: 6.11.2023

שם: עצמון תריסק חתימה: [Signature] תאריך: 6.11.2023

שם: ג'מיל באביס חתימה: [Signature] תאריך: 6.11.2023

שם: יחיסו מוחק עצמון חתימה: [Signature] תאריך: 6.11.2023

ישי שנידור, עו"ד  
מ.ר. 28649  
מעלה השכונת 15, תל אביב, 3328439

[Signature] 7.11.23

הנני מאשר את חתימת מרשימו הנ"ל.

אנימו הח"מ:

שם: (מנוחה) עיסוי ע"ת מס' זיהוי 080550585

כתובת: כלת אילון מס' טלפון נייד: 0525393985

שם: אילנית עמרי אלכחמיץ קבאע מס' זיהוי 905604336

כתובת: כלת אילון 28 מס' טלפון נייד: 0544214877

שם: פייסא, צאנז אמנם מס' זיהוי 027677196

כתובת: רוני 8 13 מס' טלפון נייד: 0522870711

שם: בכר חמאזי שבאן מס' זיהוי 080372501

כתובת: רוני 14 מס' טלפון נייד: 0528533554

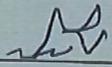
ממנה/ים בזה את עוה"ד ישי שנידור (מ.ר. 28649),

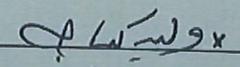
ו/או עורכי הדין משה פרזנצ'בסקי (מ.ר. 9853) ו/או רחל בן ארי (בר רב האי) (מ.ר. 10741) ו/או גילת ויזל-סבן (מ.ר. 12281) ו/או עירית הוכרמן (מ.ר. 22953) ו/או עביר אסדי (מ.ר. 26788) ו/או יובל אדלר (מ.ר. 31091) ו/או גילי שפר (מ.ר. 35754) ו/או ערן אלוני (מ.ר. 39771) ו/או ארז מילנר (מ.ר. 40659) ו/או שי נותקין (מ.ר. 43558) ו/או ליאת ורנר (מ.ר. 44076) ו/או שחר הופמן (מ.ר. 49728) ו/או צחי פיסטל (מ.ר. 49872) ו/או אסף גילה (מ.ר. 53481) חלי דנקנר-כהן (מ.ר. 54236) ו/או אבי גבאי (מ.ר. 54425) ו/או רוני שקרלש (מ.ר. 58244) ו/או ענת לזר (מ.ר. 65488) ו/או רותם פיטרמן גינגולד (מ.ר. 67566) ו/או שרון אליהו מקס (מ.ר. 67788) ו/או אפרת שגיא (מ.ר. 67925) ו/או תמר גינזבורג (מ.ר. 69774) ו/או לונה הלון (מ.ר. 73119) ו/או ניבי אטיאס (מ.ר. 74601) ו/או שיר ששון-מצגר (מ.ר. 78825) ו/או ספיר טלומק (מ.ר. 81352) ו/או ברטה לוינ (מ.ר. 82703) ו/או ליבי הורוביץ (מ.ר. 85937) ו/או דנית ביטון (מ.ר. 89644) ו/או עומר מסאלחה (מ.ר. 92617) ו/או עומר הייבלום (מ.ר. 93233), כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו לצורך טיפול בעניין:

**התנגדות (טיעון נוסף לפי סעיף 106ב) לתוכנית 101-1195114 - גן לאומי מורדות הר הצופים (11092/א)**

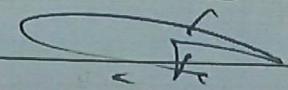
עוה"ד יהיה רשאי לנקוט בכל פעולה לצורך הייצוג בהתנגדות, לרבות קבלת מידע, הגשת מסמך ההתנגדות, הופעה בפני וועדות התכנון וכל פעולה אחרת שתידרש לצורך ייצוג בהליך זה, ולרבות בכל הליך נגד ההחלטה, לרבות הגשת ערר או עתירה מינהלית או כל הליך משפטי אחר, ככול שידרש.

ולראיה באנו על החתום:

שם: אומתקאטור ע"ת חתימה:  תאריך: 6.11.2023

שם: עיסוי קבאע חתימה:  תאריך: 6.11.2023

שם: פייסא אחת מס חתימה:  תאריך: 6.11.2023

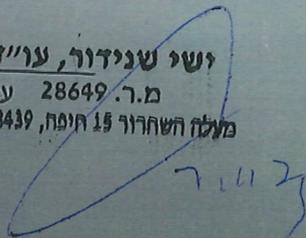
שם: בכר שבאן חתימה:  תאריך: 6.11.2023

הנני מאשר את חתימת מרשינו הנ"ל.

ישי שנידור, עו"ד

מ.ר. 28649 עורך דין

מעלה השחרור 15 חיפה, 3328439



אנימו החי"מ:

- שם: פואלז אומאז סרפ מס' זיהוי 080780166
- כתובת: סלפי אלפיין מס' טלפון נייד: 0522487089
- שם: סלפי סרפאר נרספ מס' זיהוי 080438310
- כתובת: חלמ אלפיין מס' טלפון נייד: 0504901010
- שם: מומאז יפואז כרסאג מס' זיהוי 08037644
- כתובת: חלמ אלפיין מס' טלפון נייד: 0545391560
- שם: חזק חוסין סלפיין מס' זיהוי 080441322
- כתובת: סלפי אלפיין מס' טלפון נייד: 0546531688

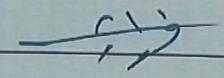
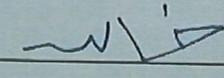
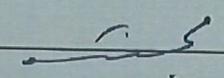
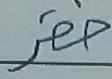
ממנה/ים בזה את עוה"ד ישי שנידור (מ.ר. 28649),

ו/או עורכי הדין משה פרזנצ'בסקי (מ.ר. 9853) ו/או רחל בן ארי (בר רב האי) (מ.ר. 10741) ו/או גילת ויזל-סבן (מ.ר. 12281) ו/או עירית הזכרמן (מ.ר. 22953) ו/או עביר אסדי (מ.ר. 26788) ו/או יובל אדלר (מ.ר. 31091) ו/או גילי שפר (מ.ר. 35754) ו/או ערו אלוני (מ.ר. 39771) ו/או ארז מילנר (מ.ר. 40659) ו/או שי נותקין (מ.ר. 43558) ו/או ליאת ורנר (מ.ר. 44076) ו/או שחר הופמן (מ.ר. 49728) ו/או צחי פיסטל (מ.ר. 49872) ו/או אסף גילה (מ.ר. 53481) חלי דנקנר-כהן (מ.ר. 54236) ו/או אבי גבאי (מ.ר. 54425) ו/או רונן שקרלש (מ.ר. 58244) ו/או ענת לזר (מ.ר. 65488) ו/או רותם פיטרמן גינגולד (מ.ר. 67566) ו/או שרון אליהו מקס (מ.ר. 67788) ו/או אפרת שגיא (מ.ר. 67925) ו/או תמר גינזבורג (מ.ר. 69774) ו/או לונה הלון (מ.ר. 73119) ו/או ניבי אטיאס (מ.ר. 74601) ו/או שיר ששון-מצגר (מ.ר. 78825) ו/או ספיר טלומק (מ.ר. 81352) ו/או ברטה לוינ (מ.ר. 82703) ו/או ליבי הורוביץ (מ.ר. 85937) ו/או דנית ביטון (מ.ר. 89644) ו/או עומר מסאלחה (מ.ר. 92617) ו/או עומר הייבלום (מ.ר. 93233), כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו לצורך טיפול בעניין:

**התנגדות (טיעון נוסף לפי סעיף 106ב) לתוכנית 101-1195114 - גן לאומי מורדות הר הצופים (11092/א)**

עוה"ד יהיה רשאי לנקוט בכל פעולה לצורך הייצוג בהתנגדות, לרבות קבלת מידע, הגשת מסמך ההתנגדות, הופעה בפני וועדות התכנון וכל פעולה אחרת שתידרש לצורך ייצוג בהליך זה, ולרבות בכל הליך נגד ההחלטה, לרבות הגשת ערר או עתירה מינהלית או כל הליך משפטי אחר, ככול שידרש.

ולראיה באנו על החתום:

- שם: סלפי סרפ חתימה:  תאריך: 02.11.2023
- שם: סלפי נרספ חתימה:  תאריך: 02.11.2023
- שם: סלפי סרפאר חתימה:  תאריך: 02.11.2023
- שם: סלפי אלפיין חתימה:  תאריך: 02.11.2023

ישי שנידור, עו"ד

מ.ר. 28649

מעלה השחרור 15 חיפה, 3328439

הנני מאשר את חתימת מרשינו הנ"ל.

ר.ו.ר

אניו החיים:

שם: בואן יר רמאן מס' זיהוי: 080636442  
 כתובת: חלת אלעין 22 מס' טלפון נייד: 0522977548  
 שם: אנואר (אמאס) מס' זיהוי: 08056339-8  
 כתובת: חלת אלעין 20 מס' טלפון נייד: 0505524814  
 שם: ע'סאם ג'אקר מס' זיהוי: 027658863  
 כתובת: חלת אלעין 16 מס' טלפון נייד: 0505342239  
 שם: מוחמד ע'ס'ח'א מס' זיהוי: 08009802-3  
 כתובת: חלת אלעין 9 מס' טלפון נייד: 0526932226

ממנה/ים בזה את עוה"ד ישי שנידור (מ.ר. 28649),

ו/או עורכי הדין משה פרזנצ'בסקי (מ.ר. 9853) ו/או רחל בן ארי (בר רב האי) (מ.ר. 10741) ו/או גילת ויזל-סבן (מ.ר. 12281) ו/או עירית הוכרמן (מ.ר. 22953) ו/או עביר אסדי (מ.ר. 26788) ו/או יובל אדלר (מ.ר. 31091) ו/או גילי שפר (מ.ר. 35754) ו/או ערן אלוני (מ.ר. 39771) ו/או ארז מילנר (מ.ר. 40659) ו/או שי נותקין (מ.ר. 43558) ו/או ליאת ורנר (מ.ר. 44076) ו/או שחר הופמן (מ.ר. 49728) ו/או צחי פיסטל (מ.ר. 49872) ו/או אסף גילה (מ.ר. 53481) ו/או חלי דנקנר-כהן (מ.ר. 54236) ו/או אבי גבאי (מ.ר. 54425) ו/או רונן שקרלש (מ.ר. 58244) ו/או ענת לזר (מ.ר. 65488) ו/או רותם פיטרמן גינגולד (מ.ר. 67566) ו/או שרון אליהו מקס (מ.ר. 67788) ו/או אפרת שגיא (מ.ר. 67925) ו/או תמר גינזבורג (מ.ר. 69774) ו/או לונה הלון (מ.ר. 73119) ו/או ניבי אטיאס (מ.ר. 74601) ו/או שיר ששון-מצגר (מ.ר. 78825) ו/או ספיר טלומק (מ.ר. 81352) ו/או ברטה לוינ (מ.ר. 82703) ו/או ליבי הורוביץ (מ.ר. 85937) ו/או דנית ביטון (מ.ר. 89644) ו/או עומר מסאלחה (מ.ר. 92617) ו/או עומר הייבלום (מ.ר. 93233), כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו לצורך טיפול בעניין:

**התנגדות (טיעון נוסף לפי סעיף 106ב) לתוכנית 101-1195114 - גן לאומי מורדות הר הצופים (11092/א)**

עוה"ד יהיה רשאי לנקוט בכל פעולה לצורך הייצוג בהתנגדות, לרבות קבלת מידע, הגשת מסמך ההתנגדות, הופעה בפני וועדות התכנון וכל פעולה אחרת שתידרש לצורך ייצוג בהליך זה, ולרבות בכל הליך נגד ההחלטה, לרבות הגשת ערר או עתירה מינהלית או כל הליך משפטי אחר, ככול שיידרש.

ולראיה באנו על החתום:

שם: בואן יר רמאן חתימה: ס'הר רמאן תאריך: 3/11/23  
 שם: אנואר (אמאס) חתימה: [Signature] תאריך: 3/11/23  
 שם: ע'ס'ח'א חתימה: [Signature] תאריך: 3/11/23  
 שם: [Signature] חתימה: [Signature] תאריך: 3/11/23

ישי שנידור, עו"ד  
 מ.ר. 28649  
 מעלה השחרור 15 ימים, 3328439  
 עורך דין

הנני מאשר את חתימת מרשינו הנ"ל.

אנמו החיים:

שם: חאנדל 3 בזיו מ מס' זיהוי 080153309

כתובת: אמ אילן מס' טלפון נייד 9543921866

שם: עלי ראזמ מס' זיהוי 040997967

כתובת: סלם אילן מס' טלפון נייד 0522818074

שם: גאלי גלימאצ'ג מס' זיהוי 080574981

כתובת: גלם אילן מס' טלפון נייד 0546880896

שם: אורב'צב ג'ר מס' זיהוי 029192282

כתובת: סלם אילן מס' טלפון נייד: \_\_\_\_\_

ממנה/ים בזה את עוה"ד ישי שנידור (מ.ר. 28649),

ו/או עורכי הדין משה פרזנצ'בסקי (מ.ר. 9853) ו/או רחל בן ארי (בר רב האי) (מ.ר. 10741) ו/או גילת ויזל-סבן (מ.ר. 12281) ו/או עירית הוכרמן (מ.ר. 22953) ו/או עביר אסדי (מ.ר. 26788) ו/או יובל אדלר (מ.ר. 31091) ו/או גילי שפר (מ.ר. 35754) ו/או ערן אלוני (מ.ר. 39771) ו/או ארז מילנר (מ.ר. 40659) ו/או שי נותקין (מ.ר. 43558) ו/או ליאת ורנר (מ.ר. 44076) ו/או שחר הופמן (מ.ר. 49728) ו/או צחי פיסטל (מ.ר. 49872) ו/או אסף גילה (מ.ר. 53481) חלי דנקנר-כהן (מ.ר. 54236) ו/או אבי גבאי (מ.ר. 54425) ו/או רונן שקרלש (מ.ר. 58244) ו/או ענת לזר (מ.ר. 65488) ו/או רותם פיטרמן גינגולד (מ.ר. 67566) ו/או שרון אליהו מקס (מ.ר. 67788) ו/או אפרת שגיא (מ.ר. 67925) ו/או תמר גינזבורג (מ.ר. 69774) ו/או לונה הלון (מ.ר. 73119) ו/או ניבי אטיאס (מ.ר. 74601) ו/או שיר ששון-מצגר (מ.ר. 78825) ו/או ספיר טלומק (מ.ר. 81352) ו/או ברטה ליון (מ.ר. 82703) ו/או ליבי הורוביץ (מ.ר. 85937) ו/או דנית ביטון (מ.ר. 89644) ו/או עומר מסאלחה (מ.ר. 92617) ו/או עומר הייבלום (מ.ר. 93233), כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו לצורך טיפול בעניין:

**התנגדות (טעון נוסף לפי סעיף 106ב) לתוכנית 101-1195114 - גן לאומי מורדות הר הצופים (11092/א)**

עוה"ד יהיה רשאי לנקוט בכל פעולה לצורך הייצוג בהתנגדות, לרבות קבלת מידע, הגשת מסמך ההתנגדות, הופעה בפני ועדות התכנון וכל פעולה אחרת שתידרש לצורך ייצוג בהליך זה, ולרבות בכל הליך נגד ההחלטה, לרבות הגשת ערר או עתירה מינהלית או כל הליך משפטי אחר, ככול שידרש.

ולראיה באנו על החתום:

שם: חאנדל 3 חתימה: [חתימה] תאריך: 6.11.2023

שם: עלי ראזמ חתימה: [חתימה] תאריך: 6.11.2023

שם: גאלי גלימאצ'ג חתימה: [חתימה] תאריך: 8.11.2023

שם: אורב'צב ג'ר חתימה: [חתימה] תאריך: 6.11.2023

ישי שנידור, עו"ד

מ.ר. 28649

מעלה השחרור 15 חימה, 3328439

עורך דין

הנני מאשר את חתימת מרשינו הנ"ל.

אנינו הח"מ:

שם: ארנאן סבאן חצ'מס' זיהוי 080326861

כתובת: כ"מ ארנאן 2 מס' טלפון נייד: 0549388999 = 0544631948

שם: ארצ' כואל צ'א' מס' זיהוי 028328706

כתובת: כ"מ ארנאן 10 מס' טלפון נייד: 0522320028 = 0547301312

שם: ססיאן ארנאן עק' מס' זיהוי 080054893

כתובת: כ"מ ארנאן 7 מס' טלפון נייד: 0505333639

שם: ארנאן אר' מס' זיהוי 080175952

כתובת: כ"מ ארנאן 5 מס' טלפון נייד: 0505444256

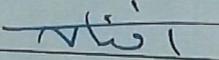
ממנה/ים בזה את עוה"ד ישי שנידור (מ.ר. 28649),

ו/או עורכי הדין משה פרזנצ'בסקי (מ.ר. 9853) ו/או רחל בן ארי (בר רב האי) (מ.ר. 10741) ו/או גילת ויזל-סבן (מ.ר. 12281) ו/או עיריית הוכרמן (מ.ר. 22953) ו/או עביר אסדי (מ.ר. 26788) ו/או יובל אדלר (מ.ר. 31091) ו/או גילי שפר (מ.ר. 35754) ו/או ערן אלוני (מ.ר. 39771) ו/או ארז מילנר (מ.ר. 40659) ו/או שי נותקין (מ.ר. 43558) ו/או ליאת ורנר (מ.ר. 44076) ו/או שחר הופמן (מ.ר. 49728) ו/או צחי פיסטל (מ.ר. 49872) ו/או אסף גילה (מ.ר. 53481) חלי דנקנר-כהן (מ.ר. 54236) ו/או אבי גבאי (מ.ר. 54425) ו/או רונן שקרלש (מ.ר. 58244) ו/או ענת לזר (מ.ר. 65488) ו/או רותם פיטרמן גינגולד (מ.ר. 67566) ו/או שרון אליהו מקס (מ.ר. 67788) ו/או אפרת שגיא (מ.ר. 67925) ו/או תמר גינזבורג (מ.ר. 69774) ו/או לונה הלון (מ.ר. 73119) ו/או ניבי אטיאס (מ.ר. 74601) ו/או שיר ששון-מצגר (מ.ר. 78825) ו/או ספיר טלומק (מ.ר. 81352) ו/או ברטה לוין (מ.ר. 82703) ו/או ליבי הורוביץ (מ.ר. 85937) ו/או דנית ביטון (מ.ר. 89644) ו/או עומר מסאלחה (מ.ר. 92617) ו/או עומר הייבלום (מ.ר. 93233), כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו לצורך טיפול בעניין:

התנגדות (טיעון נוסף לפי סעיף 106ב) לתוכנית 101-1195114 - גן לאומי מורדות הר הצופים (11092/א)

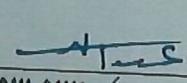
עוה"ד יהיה רשאי לנקוט בכל פעולה לצורך הייצוג בהתנגדות, לרבות קבלת מידע, הגשת מסמך ההתנגדות, הופעה בפני וועדות התכנון וכל פעולה אחרת שתידרש לצורך ייצוג בהליך זה, ולרבות בכל הליך נגד ההחלטה, לרבות הגשת ערר או עתירה מינהלית או כל הליך משפטי אחר, ככול שיידרש.

ולראיה באנו על החתום:

שם: ארנאן חצ'מס' חתימה:  תאריך: 5.11.2023

שם: ארצ' צ'א' חתימה:  תאריך: 5.11.2023

שם: ססיאן ארנאן חתימה:  תאריך: 5.11.2023

שם: ארנאן אר' חתימה:  תאריך: 5.11.2023

ישי שנידור, עו"ד  
מ.ר. 28649

מעלה השחרור 15 חיפה, 3328439

עורך דין

הנני מאשר את חתימת מרשי/נו הנ"ל.

אנימו הח"מ:

שם: חיים אבנר מס' זיהוי: 080388680

כתובת: רחוב אבנר מס' טלפון נייד: 9546489870

שם: ואצ'יב ע'י מס' זיהוי: 023436678

כתובת: רחוב אבנר מס' טלפון נייד: 0507396596

שם: \_\_\_\_\_ מס' זיהוי: \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_ מס' טלפון נייד: \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ מס' זיהוי: \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_ מס' טלפון נייד: \_\_\_\_\_

ממנהגים בזה את עוה"ד ישי שנידור (מ.ר. 28649),

ו/או עורכי הדין משה פרזנצ'בסקי (מ.ר. 9853) ו/או רחל בן ארי (בר רב האי) (מ.ר. 10741) ו/או גילת ויזל-סבן (מ.ר. 12281) ו/או עיריית הוכרמן (מ.ר. 22953) ו/או עביר אסדי (מ.ר. 26788) ו/או יובל אדלר (מ.ר. 31091) ו/או גילי שפר (מ.ר. 35754) ו/או ערן אלוני (מ.ר. 39771) ו/או אריז מילנר (מ.ר. 40659) ו/או שי נותקין (מ.ר. 43558) ו/או ליאת ורנר (מ.ר. 44076) ו/או שחר הופמן (מ.ר. 49728) ו/או צחי פיסטל (מ.ר. 49872) ו/או אסף גילה (מ.ר. 53481) חלי דנקנר-כהן (מ.ר. 54236) ו/או אבי גבאי (מ.ר. 54425) ו/או רונן שקרלש (מ.ר. 58244) ו/או ענת לזר (מ.ר. 65488) ו/או רותם פיטרמן גינגולד (מ.ר. 67566) ו/או שרון אליהו מקס (מ.ר. 67788) ו/או אפרת שגיא (מ.ר. 67925) ו/או תמר גינזבורג (מ.ר. 69774) ו/או לונה הלון (מ.ר. 73119) ו/או ניבי אטיאס (מ.ר. 74601) ו/או שיר ששון-מצגר (מ.ר. 78825) ו/או ספיר טלומק (מ.ר. 81352) ו/או ברטה לוינ (מ.ר. 82703) ו/או ליבי הורוביץ (מ.ר. 85937) ו/או דנית ביטון (מ.ר. 89644) ו/או עומר מסאלחה (מ.ר. 92617) ו/או עומר הייבלום (מ.ר. 93233), כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו לצורך טיפול בעניין:

התנגדות (טיעון נוסף לפי סעיף 106ב) לתוכנית 101-1195114 - גן לאומי מורדות הר הצופים (11092/א)

עוה"ד יהיה רשאי לנקוט בכל פעולה לצורך הייצוג בהתנגדות, לרבות קבלת מידע, הגשת מסמך ההתנגדות, הופעה בפני וועדות התכנון וכל פעולה אחרת שתידרש לצורך ייצוג בהליך זה, ולרבות בכל הליך נגד ההחלטה, לרבות הגשת ערר או עתירה מינהלית או כל הליך משפטי אחר, ככול שידרש.

ולראיה באנו על החתום:

שם: חיים אבנר חתימה: [Signature] תאריך: 4.11.2023

שם: ואצ'יב ע'י חתימה: [Signature] תאריך: 4.11.2023

שם: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

ישי שנידור, עו"ד  
מ.ר. 28649

מסלול השחרור 15 חופה, 3328439  
עורך דין

הנני מאשר את חתימת מרשי/נו הנ"ל.

[Signature]  
7.11.23