

אופי הבינוי

1. ע"פ הוראות התכנית מתאריך 28.1.24, הוראות טבלה מס' 5 – שטח דיורית לא יקטן מ-115 מ"ר – שטח דירות התמורה לדיירים הינו כ 103 מ"ר , יש להקטין שטח מינימלי בהתאם לדירות התמורה לדיירים קשישים הזקוקים לדיורית .
2. אני מתנגד להסדר התנועה בעניין החניה לא יתכן שתהיה כניסה ויציאה אחת לחניה ל-138 יחידות דיור + רכבים של קומות התעסוקה + רכבי ספקים לקומות המסחר + תנועת רכבים של מעונות היום וגני הילדים אשר בשעות הבוקר בפיזור הילדים לגנים ושעות הצהריים באיסופם פשוט יסתמו את הרחוב, רחוב אשר צר ואינו יכול לקבל את כמות התנועה העתידית המצב יצור כאוס תחבורתי , יש למצוא פתרונות לנושא הנ"ל.
 - 2.1 יש לפתוח גישה נוספת למתחם עצמו (לא לרחוב) מצדו הדרומי של הפרויקט מכיוון רחוב יהודה לדוגמה כניסה ויציאה נוספת לחניה ו/או לאזור חניה שישרת את הבאים למתחם שאינם דיירים (מסחר-תעסוקה-גני ילדים ומעונות) כך שלא ייוצר עומס תנועה שהרחוב לא יכול לקבל, וכך הפרויקט ישרת את דיירי הרחוב ולא ישרת את כל השאר חוץ מאת דיירי רחוב אשר .
 - 2.2 להוסיף נתיבים לרמפת החניה (2 נתיבי כניסה ו 2 נתיבי יציאה) .
 - 2.3 יש לבדוק חיבור תת קרקעי דרך רחוב יהודה לפרויקטים עתידיים.

תנועה ותחבורה

3. אני מתנגד להפיכת רחוב אשר מרחוב ללא מוצא לכביש חד סטרי אשר יהיה הכניסה היחידה לרחוב הרכבת , רחוב אשר צריך להישאר רחוב ללא מוצא , כניסה לרחוב הרכבת צריכה להישאר במתכונתה הנוכחית , יש לפתוח גישה נוספת למתחם מצדו הדרומי של הפרויקט מכיוון רחוב יהודה, וכך רחוב אשר ישרת את דיירי הרחוב בצורה המיטבית, בעבר נתינה לדיירי רחוב אשר (מפוני שכונת ממילא) "הבטחה" ע"י העירייה שרחוב אשר יישאר רחוב ללא מוצא.

התנגדות ל תוכנית מספר 101-0791319 - תצהיר

אני הח"מ, 18/01/2018, ת.ז. 036620953, לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את

האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית - התחדשות עירונית רחוב אשר 2, 4

ו-6, ירושלים תוכנית מספר 101-0791319

2. אני בעל הזכויות בדירה ברחוב אשר מס' 6

3. כל הפרטים בנימוקי ההתנגדות המצ"ב, כחלק בלתי נפרד מתצהיר זה נכונים למיטב

ידיעתי והבנתי,

4. זה שמי וזו חתימתי, וכן תצהירי דלעיל אמת.



אישור

אני, הח"מ, עו"ד ישי כהן, מ.ר. 20304, מאשר/ת בזאת, כי ביום 17/3/2018 הופיע/ה בפני

מר/גב' זרני כן ת.ז. 036620953, ולאחר שהזהרתי/וה, כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי

אם

לא עושה/תעשה כן, יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, חתם/מה בפני על תצהיר זה.



ישי דב גלילי, עו"ד ונוטריון
מ.ר. 40304
רח' חשמונאים 105
תל אביב, ת.ד. 20175
סל: 03-6242677, פקס: 03-6241687
עו"ד

התנגדות לתכנית – תכנית 101-0791319, התחדשות עירונית ברחוב אשר, ירושלים

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי בשכונת בקעה בין הרחובות אשר ויהודה ובסמוך לפייר קניג.

התכנית מציעה הריסה של 48 יחידות דיור ב 4 מבנים קיימים ובמצב טוב ובניית 138 + 28 (סה"כ 166) יחידות מגורים חדשות, תכנון שטחים לצרכי ציבור ושטח ציבורי פתוח, תוך חוספת שטחי בניה והנגשתם לציבור.

שטח התכנית 2.950 דונם.

אנו, החתומים מטה, התושבים הגרים ברחובות הסמוכים לפרויקט זה, מגישים בזאת את התנגדותנו הנחרצת לתכנית מהטעמים הבאים:

1. כללי- מיקום התכנית

1.1 התכנית ממוקמת בתחום העיר ההיסטורית, באזור הדרום מערבי של שכונת בקעה, במקטע שלו שמצוי בין הרחובות עמק רפאים-רחוב הרכבת-רחוב אשר ורחוב יהודה וגובל בצומת אורנים.

1.2 מקטע זה של שכונת בקעה (בו מתוכננת התכנית), הגובל בצומת אורנים, היושב בתוך גבולות העיר ההיסטורית, מהווה חיבור בין הנקודה הדרומית של רחוב עמק רפאים (בצומת עם רחוב אשר והרכבת) ועם צומת הרחובות יהודה ופייר קניג והוא מהווה חלק בלתי נפרד מאופייה הייחודי של שכונת בקעה ההיסטורית המאופיין ברחובות צרים, עתירי צמחיה עם בתים נמוכי קומה, גגות רעפים ובתים לשימור. מיד לאחר הצומת של רחוב יהודה ורחוב פייר קניג, אנו עוברים אל מחוץ לגבולות העיר ההיסטורית ואופי הרחוב משתנה בהתאם- רחוב סואן, רחב ומתאפיין בבינוי גבוה יותר משנות ה 70 וה 80.

2. התייחסות התכנית לתכניות המקודמות בסביבת התכנית

באזור מקודמות מספר תכניות ללא כל תיאום ביניהן. יש צורך לייצר הסתכלות רחבה יותר על האזור ולייצר תכנון הרמוני, ראוי ונכון בין שטח תכנית זו הפונה לכיוון צומת אורנים ובין הצומת עצמה ובמפגש בין השכונות השונות הגובלות בצומת משמעותית זו.

2.1 בימים אלו מקודמת התב"ע לצומת אורנים מטעם צוות תכנית אב לתחבורה. התכנון המתגבש לצומת ממקם תחנת רכבת קלה אשר תשרת שני קווים בצמוד לגבול התכנית ברחוב פייר קניג. לא יתכן כי לא יהיה כל תיאום וכל התייחסות לתכנית משמעותית זו שתקבע את אופי הצומת והבינוי שסביבו.

2.2 יש לייצר תיאום בין תכניות להתחדשות עירונית בכלל באזור לבין תכנון הצומת המקודם בכל הנוגע למיקום הבינוי על דופן ה'טבעת' התחבורתית, לשימושים הציבוריים וייעודי המסחר וההשפעה התנועתית הכוללת והתייחסות ספציפית לחיבור בין אופי הבינוי השונה של השכונות הגובלות בצומת- שכונות היסטוריות- בקעה ומושבה גרמנית (רח' עמק רפאים), ושכונת תלפיות וקטמון.

2.3 לסיכום – אנו דורשים כי לא תקודם שום תכנית במרחב זה ללא תכנון המרחב כולו והסתכלות כוללת על הצרכים של שכונת בקעה, פתרונות תנועה הן בתחום שכונת בקעה והן

בצומת אורנים, תוך שיתוף כלל הציבור המתגורר באזור. לצורך העניין המרחב כולו כולל הן התייחסות כוללת למרחב צומת אורנים והן לכל תא השטח הכלוא בין הרחובות יהודה מדרום, אשר מצפון, נפתלי ממזרח וצומת אורנים ממערב

3. התייחסות הפרויקט לשכונה שימור היסטורית

3.1 מלבד דופן צד צרה שאורכה הוא כ – 32 מ'א הפונה לכיוון צומת אורנים, כל הפרויקט (אורך חזית כ – 97 מ'א) יושב על רחוב אשר, רחוב צר צפוף ואופייני לשכונת שימור היסטורית כשכונת בקעה.

3.2 במסמך מדיניות הבינוי לאורך צירי רכבת קלה (שהוצא ע"י מנהל התכנון), נכתב בסעיף 34:

34. על מנת להסדיר היחס בין מדיניות הרק"ל ובין הנ"ל נקבע בהחלטת המדיניות כי:

34.1 "הבינוי יישקל בהתייחס לתכניות מתאר, לתכניות אב ומדיניות החלות על שטח התכנית." (סעיף 1 מהחלטה).

34.2 "בתכניות המציעות בנייה גבוהה בתחום העיר ההיסטורית ואגן העיר העתיקה,

ימשיכו לחול כל ההנחיות לבחינת התאמת התכנית לעקרונות תכנית המתאר

בנושא מרקם והתאמה לסביבה. לא יתאפשרו מגדלים בתחום העיר ההיסטורית

שהינם מעבר למתאפשר בהתאם לתכנית מתאר 2000." (סעיף 3 מהחלטה).

מקטע קצר זה של שכונת בקעה הגובל בצומת אורנים אכן ראוי להתייחסות זו. מקטע זה הוא חלק המשכי ישיר של השכונות ההיסטוריות ואופיו אינו יכול להרמס על ידי בינוי מאסיבי שאינו תואם כלל את אופי השכונה.

3.3 התכנית אף מדגישה באופן ספציפי את שכונת בקעה באופן שאינו משתמע לשתי פנים, ונותנת כדוגמא את רחוב דרך חברון הסואן והרחב בסעיפים 29-32:

29. מבחינה תכנונית חלים במרחב זה עקרונות מדיניות ותכניות אב שונות:

29.1 תכנית המתאר 2000 אשר אושרה להפקדה ומשמשת כבסיס למדיניות התכנון העירונית.

29.2 תכניות אב: בהקשר של צירי הרק"ל אומצו עד כה תכניות אב לשכונות גוננים א'-ו', בקעה, המושבות, אזה"ת גבעת שאול, אזה"ת תלפיות, גילה, רובע יובלים גנים. תכניות אב לשכונות אחרות נמצאות בהליך הכנה בשלבים שונים של התקדמות.

30. גבולות תכניות האב נקבעו ברובן על בסיס רחובות ראשיים התוחמים את מה שמוגדר כשכונות העיר. רחובות אלו כאמור מהווים את הבסיס לרשת הקווים של הרכבת הקלה. חלוקה זו מובילה לעיתים למצב בו הדפנות של הרחוב הראשי כלולות בתכניות אב שונות אשר נערכו על ידי עורכים שונים, תחת הנחות יסוד שונות ובתקופת זמן שונה. פועל יוצא מכך הוא שהרחוב הראשי מקבל התייחסות שונה משתי דפנותיו, אשר לא מכוונת ליצירתו כמהות מובחנת ומאופיינת והוא בבחינת "נופל בין שתי הדפנות".

31. רחוב דרך חברון לדוגמא הוא רחוב ראשי ברוחב 35 מ'. רחוב זה נקבע כגבול המזרחי של תכנית אב בקעה והבינוי לאורך הדופן המערבית של דרך חברון בין רחוב מרים החשמונאית לרחוב רבקה כפוף לחוראות תכנית אב בקעה. זאת, למרות שברוב המקרים הבינוי לאורך הדופן מצוי בזיקה ישירה לדרך חברון ולא

לרחובות הפנימיים של שכונת בקעה וגם אינו מאפיין את הבינוי בשכונה. לעומת זאת על חלק מהדופן המזרחית של דרך חברון חלה מדיניות שכונת ארנונה.

32. מאחר שגובה הבינוי שנקבע בתכנית האב בקעה לבינוי על דרך חברון הוא 8 קומות (וללא התייחסות לגודל המגרש) פועל יוצא הוא שמדיניות הרק"ל אינה ישימה לכל אורך הדופן בחלק זה. כך לדוגמא בניין בדרך חברון 62 (גוש 30013 חלקות 36,37). גודל המגרשים יחדיו 1.8 דונם. לפי מדיניות הרק"ל מגרש מתאים לגובה של עד 18 קומות. לפי תכנית אב בקעה 8 קומות. דוגמא נוספת, בניין בדרך חברון 50 (גוש 3013 חלקה 13). גודל המגרש 992 מ"ר. לפי מדיניות רק"ל 9 קומות אך לפי תכנית אב בקעה 8 קומות (יש לציין כי במידה ושטח המגרש היה גדול ב-8 מ"ר נוספים היה נכלל המגרש בקטגוריה של 12 קומות לפי המדיניות).

היינו, אפילו ברחוב דרך חברון הסואן שמצידו האחד ניתן לתכנן מבנים גבוהים, התכנית מגבילה את הדופן הגובלת בשכונת בקעה מתוך הבנה כי זו שכונת שימור בתוך תחום העיר ההיסטורית וככזו אינה יכולה לשאת הן מבחינה נפחית והן מבחינה תשתיתית בסימטאותיה הצרות עומסים כה משמעותיים של בינוי מאסיבי

3.4 אמנם תכנית אב בקעה קבעה כי הבינוי בחלקה 143 זו יקבע בהתאם לתכנית מפורטת, אך לא ניתן להתעלם מהעובדה שהתכנית יושבת בלב ליבה של שכונת שימור היסטורית ברחוב עם מבנים לשימור שגבהם המקסימלי הוא 3 קומות וגג רעפים ומבני ציבור בגובה 1-2 קומות (בית כנסת ניצנים וכל הנשמה) על רחובות צרים ותוספת בינוי כה משמעותי ומאסיבי יהרוס את מרקם הבינוי, אופי השכונה ואיכותה.

3.5 סעיף 11 של מדיניות התכנון קובע כי נפחי הבינוי יהיו במגרשים הגדולים מ 1.5 דונם 720% אחוזי בנייה, ובמגרשים מעל 1.5 דונם על קו רכס, אחוזי הבנייה יגיעו ל עד 1,200%. סך זכויות הבניה המבוקשות בתכנית הנ"ל הן 34,600 מ"ר- 1,173%. אנו טוענים כי לא ניתן לאשר זכויות הבניה החורגות בצורה כה משמעותית מ 720%, שכן אתר התכנית כלל לא מצוי על קו רכס, נהפוך הוא!

הנקודה בה ממוקמת התכנית נמצא באחת הנקודות הנמוכות באזור. היא הנקודה הנמוכה ביותר בשכונת בקעה (כשמה כן היא- בקעה!), ונמצאת אף בנקודה הנמוכה ביותר בקצה שפך רחוב עמק רפאים (כשמו כן הוא- עמק!).

על כן לא ברור כיצד התכנית מתייחסת לאתר כאילו הוא קו רכס. נדגיש כי אפילו קו רכס אמיתי כרחוב דרך חברון אינו מקבל בניה לגובה באזור בו הוא גובל עם שכונת בקעה, אז קל וחומר רחוב אשר!

נקודות גובה לדוגמא להמראות כי אנו לא בקו רכס, אלא ההפך הגמור (מתוך מפת GIS של עיריית ירושלים):

צומת רחוב אשר-הרכבת (מיקום הפרויקט): **גובה 730 מ'**

צומת רחוב נפתלי-אשר גובה 738 מ'

צומת רחוב הרכבת-דרך בית לחם: גובה 738 מ'

צומת רחוב עמק רפאים- דרך בית לחם: גובה 748 מ'

צומת רחוב דרך בית לחם-יהודה: 761 מ'

צומת רחוב רבקה- פייר קניג: גובה 739 מ'

3.5 סעיף 11 במסמך מדיניות בניה לאורך צירי הרק"ל קובע כי שטח קומה טיפוסית במגדל יהיה עד 600 מ"ר, ובתכנית המוצעת שטח הקומה הוא כ 700 מ"ר.

3.6 תכנית מתאר 2000 מגדירה את האזור בו ממוקמת התכנית כאזור מגורים לשימור

3.7 לסיכום:

3.7.1 התכנית לא עומדת בהנחיות של מדיניות התכנון של מנהל התכנון עצמו לעניין בניה לאורך צירי הרכבת הקלה

3.7.2 התכנית לא עומדת בהנחיות תכנית האב של שכונת בקעה

3.7.3 התכנית לא עומדת במדיניות של תכנית מתאר 2000

3.7.4 אנו מבקשים כי הבינוי ברחוב אשר יהיה תואם בינוי שכונת בקעה- היינו 3 קומות + גג רעפים והבינוי היושב על צומת אורנים יהיה על פי מדיניות התכנון לגבולות שכונת בקעה כדוגמאת דרך חברון- היינו 8 קומות בלבד

4. תנועה וחניה-

רחוב אשר הינו רחוב שכונתי צר המאופיין בחניית התושבים משני צידי הרחוב, עצים וצמחיה. התכנית מראה ביטול כל החניות לאורך הרחוב, והפיכתו לרחוב חד סטרי המתחבר ומתנקז לרחוב הרכבת. התכנית מציעה חניה למשאית עבור מסחר, ברחוב, וחניון תת קרקעי עבור 229 כלי רכב (12 לחניות ומסחר, 13 לשטחי ציבור, 45 לתעסוקה ומשרדים ו 142 למגורים). כמו כן 175 חניות לאופניים ו 40 חניות לאופנועים.

4.1 לא ברור איך כל עומסי התנועה והתחבורה המשמעותיים הללו יכנסו דרך הרחובות הצרים של השכונה- מרחוב נפתלי אל אשר ומשם לרחוב הרכבת. שכונה היסטורית כשכונת בקעה על רחובותיה הצרים אינה יכולה לשאת עומסי תנועה כגון אלה. הפרויקט ייצר הרס של מרקם שלם של שכונה היסטורית לשימור.

4.2 אנו מבקשים כי פרויקט המקבל זכויות הבניה כה משמעותיות מתוקף היותו על ציר רכבת קלה- יקבל גם את ההפניה התחבורתית שלו מציר זה שמכוון קיבל את עודפי הזכויות, ולא מתוך רחובות צרים של שכונת שימור היסטורית שאינם יכולים לשאת עומסי תנועה כה משמעותיים

4.3 כמו כן , אנו מצפים כי יעשה ניתוח תנועה ותחבורה מקיף בכל הרחובות הסמוכים המנקזים תנועתית אל הפרויקט ממנו ובדיקת יכולת עמידה בעומסים של רחובות כה צרים בעומסים כה משמעותיים אלה

5. נפחי בינוי ומספר יחידות דיור

5.1 שומת איחוד וחלוקה- בנספח שומת איחוד וחלוקה נראה כי ממוצע שטח דירה קיימת הינו 77 מ"ר ברוטו . כפי שאנו הבנו- התוספת המוצעת לדיירים היא קרוב ל 25 מ' + מחסן, חניה ומרפסות. ככל שהתמורה לדירות גבוהה יותר- כך התמורות ליום גבוהות יותר וכך נפחי הבניה עולים משמעותית הפגיעה בתושבי השכונה בפרט ובכלל העיר, גדלה. אנו מבקשים מהועדה הנכבדה להגביל את התמורות לדיירים עד למקסימום של 15 מ"ר לכל יחידת דיור על מנת לצמצם עד כמה שניתן את הפגיעה בשכונה, בתושביה ובעיר כולה. יפה תעשה עיריית ירושלים שתלמד משכנתה תל אביב בה הגבילו את התמורות לדיירים בין 15-0 מ"ר לכל דייר (!!!), מתוך הבנה שהדירה החדשה, מחסן וחניה גם אם לא נוסף לה מ"ר אחד- מהווה כבר תמורה ראויה לדיירים.

5.2 בסעיף 9 בתקנון- נכנס מונח חדש-"דיורית". מונח זה מוגדר בתכנית: "חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים....".

בנוסף, בטבלה 5 ג נכתב: "יתוּת חללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, בעד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בחיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור, השטח הכולל של הדיורית ושל יחידת הדיור העיקרית לא יקטן מ-115 מ"ר".

היינו מעבר ל 138 יח"ד שהתכנית לכאורה מציעה, באותיות הקטנות ניתן לראות שבפועל ניתן להגדיל את מספר יחידות הדיור ב 20% נוספים. היינו סה"כ בפרויקט מוצעות בפועל 166 יחידות דיור!!!, מכפלה של 3.5. הדבר אינו מקובל ונבקש שקיפות מלאה במספר היחידות המוצעות.

כמו כן, נספח שומת האיחוד וחלוקה מתייחס לתוספת של 138 יח"ד ואנו מבקשים לתקנו לאלתר.

5.3 גובה המגדל- התכנית אף זורה חול בעיניים בנושא מס' קומות המגדל- 24, אך לא כן הוא! בסעיף 5.7 נכתב כי תותרנה תוספת של 2 קומות טכניות מעל 24 הקומות שמתוארות. כמו כן בסעיף 5.8 (הערות לטבלה), נכתב כי גובה המבנה המסומן בנספח הבינוי מתייחס למפלס פני הגג ומעל מפלס זה תותר בניית מעקה, חדרים טכניים ואף יציאה לגג. היינו גובה המבנה אינו באמת 89.3 מ' (!!!!) ממפלס רחוב אשר, אלא יכול היזם להוסיף ולהגביה את הבניין ב 2 קומות נוספות ובקומות טכניות לפי ראות עיניו.

5.4 זכויות בניה על קרקעיות נוספות מעבר לטבלה 5-

5.4.1 נכתב בצורה מעורפלת מאוד (בכוונת מכוון?) בסעיפים 5ט', 5י', כי אמצעים למיתון רוח, אמצעי הצללה או הגנה על חצרות גני הילדים, לא יהיו כלולים במניין זכויות הבנה. היינו, על פי סעיפים אלו, גם זכויות הבניה אינן חלוטות והם יאפשרו ליזם להוסיף זכויות בניה כראות עיניו תחת מטריית סעיפים מעורפלים אלה.

5.4.2 בסעיף 5 יא' נכתב כי תותר המרה של שטחי שירות של ממ"ד באם ימצא פתרון מיגוני קומתי. היינו 166 יח"ד * 13 מ"ר (ממוצע) לממד = תוספת של 2,158 מ"ר שטחים עיקריים!

5.5 זכויות בניה תת קרקעיות נוספות מעבר לטבלה 5- בסעיף 5 2, נכתב כי תותר תוספת קומות חניה לטובת עמידה בתקן חניה. היינו, בפועל היזם יוכל להוסיף קומות חניה כראות עיניו ולהגדיל את העומסים הכה גבוהים שהרחבות הצרים אינם יכולים לשאת.

5.6 לסיכום- אנו מבקשים כי זכויות הבניה המקסימליות, על קרקעי ותת קרקעי, גובה המבנים המקסימלי וכל נפחי הבניה יהיו חלוטים ולא יאפשרו ליזם לעשות כרצונו ללא שליטה.

6. איכות השצ"פ המוצע

6.1 מיקום השצ"פ לקוי בהיותו כלוא בין שני הבניינים (מצד מזרח ומערב) ורחובות אשר והחזיתות האחוריות של מבני המגורים ברחוב יהודה (מכיון צפון דרום). ניכרת חוסר קישוריות של השצ"פ למוקדים שכונתיים בסביבה המיידית. בפועל נראה כי במוקדם או במאוחר, הפרויקט ינכס לעצמו שטחים אלו לשימוש בלעדי ולא לטובת השכונה כפי שקרה בפרויקטים אחרים באזור כדוגמאת גני קטמון (הגינה המרכזית הינה שצ"פ אך כיון שכלואה

- בין הבניינים, אינה מאפשרת בפועל קישוריות לתושבי השכונה לשימושם), פרויקט מגורים ברחוב דינה (המעבר המרכזי המשמש לכאורה כשצ"פ לא מייצר בפועל תחושה נעימה לעוברי אורח ואלו מרגישים כמי שפלשו לשטח פרטי), ועוד ועוד.
- 6.2 יש להבטיח כי השצ"פ ישאר לטובת השכונה ולא יסופח בכל דרך שהיא לטובת הפרויקט ודייריו בסעיפי תקנון רלוונטיים
- 6.3 לסיכום, אנו מבקשים תסקיר של השצ"פים בשכונה ובדיקת הקישוריות שלהם אל שצ"פ זה לטובת כל תושבי השכונה

7. שטחי מסחר ותעסוקה

- 7.1 דופן מסחרית
- 7.1.1 התכנית מציעה שתי קומות מסד לשימוש מסחרי ולמשרדים. לא נראה כי יש כל התכנות לקישוריות ורצף של מסחר ומשרדים בתא השטח שבין הרחובות אשר-הרכבת לרחוב יהודה
- 7.1.2 גם בנושא זה אנו מבקשים כי הנושא יבחן בראיה כוללת של מקטע זה שבין הרחובות אשר-הרכבת ורחוב יהודה שכאמור הם מקושרים באיפיונם לרחוב עמק רפאים ולשכונת בקעה ולא לציר פייר קניג המסחר/תעסוקתי.
- 7.1.3 כמו כן, על פונקציות אלו להישען תשתיתית על המקור ממנו הן שואבות את מהותן, היינו צומת אורנים ולא יתכן שהתשתיות שלהם (תנועה וחניה) יגיעו מתוך רחובות צרים בלב ליבה של שכונה היסטורית לשימור
- 7.2 שטחים לצרכי ציבור
- 7.2.1 כמפורט בסעיף 5-12 מתכוננים בפרויקט 440 מ"ר עבור 3 גני ילדים (30 ילדים בכל גן = כ 90 ילדים) + 305 מ"ר עבור חצרות.
- 7.2.2 על פי חוזר מנכ"ל של משרד החינוך, (1- איתור תכנון ובניה של גן ילדים), שטח חצר עבור כל כיתה גן יהיה 200 מ"ר. ז"א שעבור 3 גני ילדים יש להקצות 600 מ"ר ולא 305 מ"ר כפי שמאפשרת התכנית המוצעת.
- 7.2.3 אם אנו מביאים בחשבון שלפחות לחצי מהדירות יש ילד בגיל גן ($0.5 \times 166 = 83$), הרי שהפרויקט עצמו ימלא כמעט עד תום את הפונקציות הציבוריות שהוא "נותן" לשכונה.
- 7.2.4 כל זאת בתרחיש "אופטימי" כי יהיו בפרויקט רק 83 ילדים בגילאי גן. אם יהיו יותר ילדים (ובפרויקט ש 80% מדירותיו הן בגודל של מעל ל 100 מ"ר ניתן להסיק שיהיו יותר ילדים בגילאי גן), אזי שהפרויקט לא רק שלא ימלא את צרכיו עצמו, אלא אף יעמיס על שכונת בקעה עצמה שכבר כיום חסרה במוסדות מעין אלה.
- 7.2.5 על כן אנו דורשים כי הפונקציות הציבוריות המופרשות לטובת כלל השכונה אכן ישרתו בשטחיהן את דרישות השכונה ולא רק את הפרויקט עצמו.
- 7.2.6 כמו כן, אנו מבקשים כי הפונקציות הציבוריות המוצעות בפרויקט והפרוגרמה שלהן יתואמו עם המינהל הקהילתי ויאושרו על ידו

7.2.7 לסיכום- איזה רווח יש לשכונה מפרויקט זה אם אפילו שטחים לצרכי ציבור ממלאים רק את צרכי הפרויקט עצמו?

8. מעברים ומרחב ציבורי

8.1 מיקום התכנית בסמוך לרחוב פייר קניג הסואן מחד וסביבתם השקטה של רחובות נפתלי ואשר מאידך מחייב פתרון הליכתי מווסת מצד אחד של התכנית לצידה השני. יש לשמור על מעברים נגשים, בטיחותיים ורחבים בין רחוב אשר לרחוב יהודה וברחובות הגובלים בתכנית

8.2 רוחב מדרכה - יש להקפיד שרוחב המדרכה בחזית פייר קניג תהלוס את מיקומה של תחנת רק"ל שעתידה לשרת שני קוים מעברה השני.

8.3 כאמור, יש לבחון את מיקום השצ"פ בהקשר של קישוריות מקומית ולבחון הרחבה שלו במידת הצורך על חשבון שטחי השפ"פ. יש לאמץ בתכנון הנופי של השצ"פים שימוש בצמחייה בעלת ערך במרחב.

8.4 שבילי אופניים - יש לתכנן שבילי אופניים רבים ככל האפשר בגבול התכנית, בפרט בחיבור עם רחוב הרכבת המוביל לפארק המסילה.

8.5 שלביות ביצוע - מציעים שתנאי לאכלוס מבני המגורים יהיה סיום פיתוח השצ"פים.

9. השפעות סביבתיות

9.1 הופתענו לראות כי התכנית הופקדה ללא כל תסקיר סביבתי ותנועת. התכנית תשפיע על משטח הרוחות בסביבה, על הצללות של המגדל על חלק ניכר הדרום מערב שכונת בקעה והשפעה על כל התנועה באזור זה. על כן:

9.1.1 אנו מבקשים כי התכנית תכלול תסקיר סביבתי

9.1.2 אנו מבקשים שהתכנית תכלול תסקיר משטר רוחות קיים והשפעות המגדל על משטר רוחות זה

9.1.3 אנו מבקשים שהתכנית תכלול תכנית השפעות צל סביבתית של הפרויקט הכוללת בין השאר השפעת צל, משטר רוחות וכו'

10. שיתוף ציבור

10.1 נבקש לשוב ולהציג את התכנית בליווי יועצי התחבורה, הנוף והסביבה

לסיכום- נראה כי התכנית אינה עומדת באף פרמטר – לא בהתאמה לסביבתה, לא בהתאמתה לדרישות הועדה עצמה, ולא רק שאינה תורמת כלל לתושבי השכונה כמצופה מפרויקט התחדשות עירונית, אלא פוגעת בשכונה, מרקמה הייחודי ובתושביה. נראה מפרויקט זה כי השכונה כולה צריכה להיענש עבור יזם ו 48 דיירים שמעוניינים להתעשר על חשבון הציבור כולו.

אנו החתומים מטה- תושבים המתגוררים בסמוך לפרויקט המוצע ובשכונה, מתנגדים לתכנית המוצעת, מהטעמים שפורטו לעיל

אנשי קשר מטעם התושבים ליצירת קשר:

גלית שיפמן נתן ת.ז. 059294652 מרח' בן עזאי 9 (אשר 7)

טל 050-7717949 galit@ybgsna.com

גילה גולדנברג ת.ז. 051867026 מרח' בן עזאי 1 (נפתלי 9)

טל 054-4257470 goldenberg.gila@gmail.com

אני עו"ד פנחס שיפמן ת.ז. 00004682-1 מאמת את העובדות עליהן מתבססת ההתנגדות ומאשר כי כל החתומים מטה גרים בשכונה, בסמיכות לה וברחובות סביב הפרויקט המוצע

חתימה 

פרופ' פנחס שיפמן, עו"ד
חתימה
Prof Pinchas Shifman, Adv.

מ"ר 5026

31 מרץ 2024

לכבוד: הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0791319, התחדשות עירונית ברחוב אשר 2,4,6 ירושלים

שלום רב,

אנו השכנים הגרים ברחובות הסמוכים, מתנגדים מכל וכל לתכנית להתחדשות עירונית המוצעת ברחוב

אשר מהטעמים המפורטים במסמך המצורף בזאת.

[illegible]

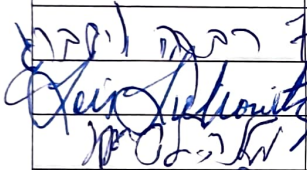
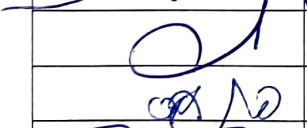
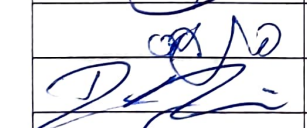
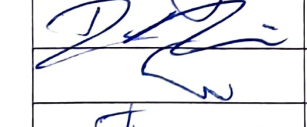
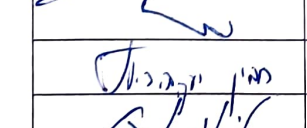
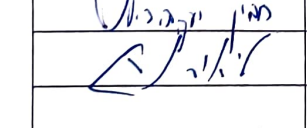
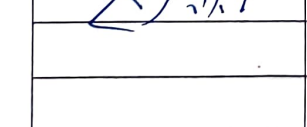
31 מרץ 2024

לכבוד: הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0791319, התחדשות עירונית ברחוב אשר 2,4,6 ירושלים

שלום רב,

אנו השכנים הגרים ברחובות הסמוכים, מתנגדים מכל וכל לתכנית להתחדשות עירונית המוצעת ברחוב אשר מהטעמים המפורטים במסמך המצורף בזאת.

שם	ת.ז.	כתובת	חתימה
אליה נמן	059294652	בן סטאי 9/אסו 7	
נחמי לוטמן	058372087	רחוב 7	נחמי
רחוב ויסטל	004872586	בן סטאי 9/אסו 7	רחוב ויסטל
רחוב ויסטל	332520618	רחוב 9/אסו 7	
רחוב ויסטל	064919186	רחוב 9/אסו 7	
רחוב ויסטל	04699203	בן 22	רחוב ויסטל
רחוב ויסטל	309775351	בן 5/אסו 7	רחוב ויסטל
רחוב ויסטל	015662220	בן 7/אסו 7	רחוב ויסטל
רחוב ויסטל	302083308	בן 7/אסו 7	רחוב ויסטל
רחוב ויסטל	013575824	בן 9/אסו 7	
רחוב ויסטל	041344719	בן 9/אסו 7	
רחוב ויסטל	302083050	בן 5/אסו 7	
רחוב ויסטל	013563697	בן 22	
רחוב ויסטל	332520600	בן 9/אסו 7	
רחוב ויסטל	319172037	בן 11/אסו 7	
רחוב ויסטל	319172086	בן 11/אסו 7	
רחוב ויסטל	023087513	בן 9/אסו 7	

31 מרץ 2024

לכבוד: הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0791319, התחדשות עירונית ברחוב אשר 2,4,6 ירושלים

שלום רב,

אנו השכנים הגרים ברחובות הסמוכים, מתנגדים מכל וכל לתכנית להתחדשות עירונית המוצעת ברחוב אשר מהטעמים המפורטים במסמך המצורף בזאת.

[illegible]

31 מרץ 2024

לכבוד: הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0791319, התחדשות עירונית ברחוב אשר 2,4,6 ירושלים

שלום רב,

אנו השכנים הגרים ברחובות הסמוכים, מתנגדים מכל וכל לתכנית להתחדשות עירונית המוצעת ברחוב

אשר מהטעמים המפורטים במסמך המצורף בזאת.

[illegible]

לכבוד: הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0791319, התחדשות עירונית ברחוב אשר 2,4,6 ירושלים

שלום רב,

אנו השכנים הגרים ברחובות הסמוכים, מתנגדים מכל וכל לתכנית להתחדשות עירונית המוצעת ברחוב אשר מהטעמים המפורטים במסמך המצורף בזאת.

שם	ת.ז.	כתובת	חתימה
כהן מילוקי	0159 52 575	רח' קרן 25/4	ה.ל.
והומן קלר	01382044-3	נפתלי	
יוסף חפסיין	000114371	בן זאבי 7	
שמעון נוי	066675265	בן זאבי 14	
גילי ארמון	03254177	בן זאבי 14	
גילי ארמון	051867026	בן זאבי 1	
צמחי בן ארי	321657009	בן זאבי M	
קמיל בן ארי	36336113	בן זאבי M	
חוקי ק"	56222623	בן זאבי 14/4	ח.ק"
אבי ג'	017933557	בן זאבי 14/4	
לין חוסא	015233315	16 / 3	
אבי חוסא	015233307	16 / 3	
אבי חוסא	015828718	בן זאבי 12	
אבי חוסא	011992393	בן זאבי 12	
סוקי מוס	326864817	בן 16	
סוקי מוס	028866291	בן זאבי 8	
סוקי מוס	059771428	בן זאבי 8	
סוקי מוס	328898674	בן זאבי 12	
צ'אן סוק	328898705	בן זאבי 12	
סוקי מוס	015639120	בן זאבי 8	

31 מרץ 2024

לכבוד: הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0791319, התחדשות עירונית ברחוב אשר 2,4,6 ירושלים

שלום רב,

אנו השכנים הגרים ברחובות הסמוכים, מתנגדים מכל וכל לתכנית להתחדשות עירונית המוצעת ברחוב אשר מהטעמים המפורטים במסמך המצורף בזאת.

[illegible]

התנגדות ל תוכנית מספר 101-0791319

התחדשות עירונית רחוב אשר 2, 4 ו-6, ירושלים

שלום רב,

ע"פ הוראות התוכנית מתאריך 28.1.24 סעיף 6.4 –

"מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובהתייחס

לעקרונות מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל"

יצוין כי תכנית 5166 ב' הקובעת את תקן החניה בירושלים לא קובעת הפחתת חניה לשימושי מגורים בגין קרבה לקווי הרכבת. יש לקבוע כי תקן החניה יהיה לפי תוכנית 5166 ב' מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר ללא קשר לעקרונות מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל.

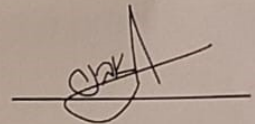
תצהיר

התנגדות ל תוכנית מספר 101-0791319

אני הח"מ, אבנר אברשמי, ת.ז. 059847905,

לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגישה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית - התחדשות עירונית רחוב אשר 2, 4 ו-6, ירושלים תוכנית מספר 101-0791319
2. אני בעל הזכויות בדירה ברחוב אשר מס' 6
3. כל הפרטים בנימוקי ההתנגדות המצ"ב, כחלק בלתי נפרד מתצהיר זה נכונים למיטב ידיעתי והבנתי,
4. זה שמי וזו חתימתי, וכן תצהירי דלעיל אמת.



אישור

אני, הח"מ, עו"ד אלכסנדר שוורץ, מ.ר. 71870, מאשר/ת בזאת, כי ביום 01/04/24 הופיעה בפני מר/גב' אבנר אברשמי ת.ז. 059847905, ולאחר שהוזהרתי/ה, כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי אם לא יעשה/תעשה כן, יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, חתם/מה בפני על תצהיר זה.

גלעד עזריאל, עו"ד

מ.ר. 71870

עו"ד אלכסנדר שוורץ

יצחק לומברוזו ושות' עורכי דין ונוטריונים
ISAAC LOMBROZO & CO. Advocates and Notaries

ISAAC LOMBROZO ADV. & NOTARY (1927-2018)

יצחק לומברוזו ז"ל, עו"ד ונוטריון (1927-2018)

URI LOMBROZO ADV. & NOTARY

ORI BANKI ADV.
LIMOR BARDARIAN ADV.
BENI GANONYAN ADV.
YULIA GUTNIK ADV.
MOR FEFERBERG ADV.
GUY YIZHAK HALALY ADV.
SHIR PORAT ADV.
NIV BRAVERMAN ADV.
LIOR ZLATIN ADV.

אורי לומברוזו, עו"ד ונוטריון
אורי בנקי, עו"ד
לימור ברדריאן, עו"ד
בני גאנוניאן, עו"ד
יוליה גוטניק, עו"ד
מור פפרברג, עו"ד
גיא יצחק הללי, עו"ד
שיר פורת, עו"ד
ניב ברוורמן, עו"ד
ליאור זלטין, עו"ד

Kiryat hamada 5
Jerusalem 9247703
Phone (972-2) 5669629
Fax (972-2) 5662462
Correspondence: P.O.B 7800
Jerusalem 9107702
Email: office@lombrozo-adv.co.il

ירושלים, 20/03/2024, Jerusalem,

רחוב קרית המדע 5
ירושלים 9247703
טל: (972-2) 5669629
פקס: (972-2) 5662462
התכתבות: ת.ד. 7800
ירושלים 9107702
Email: office@lombrozo-adv.co.il

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

כבר ספרא 1

שלומציון 1

ירושלים

ירושלים

א.ג.ג.

הנדון: התנגדות עצמית לתכנית 101-0791319 (להלן: "התכנית")

בשם מרשיי, מגישי התכנית, מוגשת בזאת התנגדות עצמית לתכנית שבכותרת.

עוגנים זמניים:

1. יש לכלול בהוראות התכנית סעיף אשר יאפשר החדרת עוגנים זמניים בהתאם לסעי' 63 (8) לחוק התו"ב, בו נקבע כדלקמן: "הוראות בתכנית מיתאר מקומית (תיקון מס' 43) תשנ"ה-1995. 63. מגיש תכנית רשאי לקבוע בתכנית מיתאר מקומית, תוך שמירה על הייעוד החקלאי של קרקעות המתאימות לכך, הוראה בכל ענין שיכול להיות נושא לתכנית מפורטת וכן בענינים אלה: (1) (תיקון מס' 43) תשנ"ה-1995 (תיקון מס' 114) תשע"ז-2017. (8) **חיוב בעלי קרקע או בנין, או בעלי זכות בהם, להעניק לציבור, או לבעלי קרקע או בנין גובלים, או לבעלי זכות בהם, או לרשות מקומית, או לרשות הפועלת על פי דין, זכות מעבר או הזכות להעביר בקרקע או בבנין מי ניקוז או ביוב, צינורות להספקת מים או תעלות מים עליונים, רשת ומיתקנים להספקת חשמל, נפט, דלק, גז, ותקשורת ולהתקין בקרקע עוגני קרקע זמניים, וקביעת התנאים להענקת זכות כאמור."**

2. הצורך בהכללת סעיף כאמור, כמקובל בועדה הנכבדה ובתכנית אחרות, הוא על מנת לאפשר את מימוש התכנית בהתאם לחוק.

3. הסעיף המוצע: "תתאפשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות, בהתאם להוראות סעיף 63(8) לחוק התו"ב".

מרפסות סוכה-

4. כידוע היטב הצורך במרפסות סוכה בישראל ובירושלים בפרט הוא צורך מובהק וחיוני. מיקום הפרויקט הוא בלב ליבו של קהילות דתיות רבות שמרפסת סוכה היא רכיב חיוני בדירה על מנת לקיים את מצוות הישיבה בסוכה. אשר על כן, יבוקש כי ניתן היה להגדיל את שטחי המרפסות אף מעבר ל 12 מ"ר ועד ל 20 מ"ר על מנת למקסם את מספר הדירות שיוכלו לקיים את מצוות הישיבה בסוכה מתחת לכיפת השמיים ללא מרפסת שמקרה את המרפסת.

5. בנוסף יש לדייק כי גם עבור הגדלת שטח המרפסות המבוקש, יהיה סה"כ שטח מרפסות, ולא שטח מרפסת פר דירה על מנת לאפשר גמישות בתכנון המרפסות ובגודלן המשתנה לכל דירה.

תכסית-

6. יש להבהיר כי שטחי המרפסות והבליטות האדריכליות לא ייחשבו בתוך התכסית של ה 700 מ"ר בהתאם להחלטת ההפקדה, וזאת על מנת לאפשר תכנון אדריכלי נכון יותר לבינוי.

שינוי נוסח סעיף ממ"ק/ ממ"ד-

7. בשונה מנוסח התקנון המופקד- הערה י' לטבלה 5, יבוקש כי במידה וייבנו ממ"קים ולא ממ"דים, אזי יתרת השטח קרי- 12 מ"ר לכל דירה יוכלו להתווסף כשטח עיקרי לכל דירה, ולא כפי שנוסח בנוסח המופקד כאילו רק "יתרת השטח". לדוגמא- ממ"ד זה 12 מ"ר ; ממ"ק נחשב כ 5 מ"ר עבור דירה, אזי יבוקש שכל ה 12 מ"ר יוכלו להתווסף כשטח עיקרי לדירה ולא רק 7 מ"ר.

גלריות-

8. יבוקש להוסיף הוראה לפיה תותר בניית גלריות בשטחי המסחר וביח"ד, ואלו לא ייחשבו במניין הקומות ו/או כתוספת קומות, ובלבד שלא ישתנה גובה הבניין הקבוע בתכנית, בכפוף לתקנות הרישוי. בנוסף תבוקש גמישות בגובה של כל קומה מבלי לחרוג מגובה הבינוי הכולל הקבוע בתכנית.

ניוד גובה מערכות טכניות-

9. בהתאם לתכנית נקבע גובה מסוים בבניין לטובת מערכות טכניות. כידוע, גובה המערכות נקבע וייסגר רק בשלב התכנון הפרטני ביותר וקביעת מפרט המערכות הטכניות הנדרשות. על כן, נדרשת גמישות בעניין ויבוקש כי יתאפשר "ניוד" של הגובה הקבוע למערכות, מגג הבניין לקומות הטכניות בפודיום של הבניין.

10. בהחלטת ההפקדה נקבע כי על גג המסד יותרו שימושים משותפים למגורים. ברם, לאור מגבלת החלטת ההפקדה לפיה לא יותרו כלל "דירות גן"- קרי דירות בקומת הקרקע להן מוצמדת בגינה, ולאור הצורך המובהק לדירות גן בפרויקטים, בפרט בפרויקטים של פינוי בינוי בהם ב"מצב הנכנס" ישנם בעלי דירות עם דירות גן, אזי יבוקש להתיר גם גינות פרטיות לבעלי דירות בגג קומת המסד, בשטח של עד 20% מתוך שטח גג קומת מסד.

גמישות בניוד קומות בין הבניין הגבוה לבניין הנמוך-

11. בהתאם להחלטת ההפקדה הופקדה התכנית עם שני בניינים- בניין בן 24 קומות ובניין בן 9 קומות. ברם, במתחם כיום ישנם 48 בעלי דירות. בהתאם ל 9 קומות המוצעות כיום, ישנן רק 32 דירות.

12. על כן, יבוקש לתקן את מסמכי התכנית ולקבוע כי יותר ניוד של עד 3 קומות מהבניין הגבוה לבניין הנמוך וזאת מבלי לשנות ו/או להוסיף שטחי בנייה.

גמישות בהמרת שימוש מתעסוקה לטובת דיור להשכרה ו/או שימוש למלונאות ו/או מעורב-

13. במקום השימוש של תעסוקה הקבוע בתכנית, תבוקש גמישות לכך שיתאפשר שימוש של דיור להשכרה לתקופה של עד 10 שנים, בהתאם לתכניות רבות בהן ראתה הועדה המחוזית חשיבות רבה לדיור להשכרה.

14. לחילופין, לאור קרבתו של הפרויקט לציר רק"ל ולתחנת רק"ל, לאור קרבתו של הפרויקט וסמיכותו לפארק המסילה, רח' עמק רפאים ואזור המושבות, ולאור מחסור חמור בשטחי מלונאות באזור זה, ועל מנת להביא לפריחתו של האזור מבחינה תיירותית ומבחינת פנאי, יבוקש כי תתאפשר בנייה של כ- 50 יחידות מלונאות במלון בוטיק עירוני, בתחומי הבניין הגבוה בקומות המסד במקום שטחי התעסוקה.

15. בהתאם לבדיקה של יועץ מלונאות ומבחינת משרד התיירות, אין דרישה לרחבת פריקה וטעינה נוספת/אחרת עבור הפונקציה המלונאית ואין דרישה לתוספת מקומות חניה או גישה לאוטובוסים.

16. יודגש כי, הוספת השימושים הנ"ל יהיו במקום שטחי התעסוקה בקומות הפודיום בהתאם לתכנית המופקדת, כך שהתב"ע תאפשר גמישות לתכנון 3 קומות תעסוקה או 3 קומות של דיור להשכרה או שימוש למלונאות או שימוש מעורב של דיור להשכרה ומלונאות.

17. המבוקש בעניין זה הוא לצורך מימוש חזון מוסדות התכנון לעירוב שימושים, בפרט לאורך צירי רק"ל, ובהתאם למדיניות הועדה המחוזית לעירוב שימושים על ציר רק"ל.

דיוריות:

18. בתכנית המופקדת נכתב כי יהיה ניתן להקים דיוריות בעד 20% מהדירות.

ג. תותר הכללת דיוריות בהגדרתה בתכנית זו, בעד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיוריות תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור, השטח הכולל של הדיוריות ושל יחידת הדיור העיקרית לא יקטן מ-115 מ"ר.

19. בהתאם לנוהל הדיוריות נבקש להגדיל לעד 30% מהדירות.

הנחיות מבא"ת לרישום דיורית בטבלה 2.3

בטבלה 2.3 יש לציין בשורת המגורים את מספר יחיד הכולל בתכנית, ובשורה נפרדת את ההערה לגבי שיעור הדיוריות שימומשו בשטח התכנית. ברירת המחדל תהיה שיעור מימוש של 30%.

20. בנוסף, ובהתאם לדירות התמורה, יבוקש לגבי 10% התוספת האמורה לעיל, השטח הכולל של הדיורית ושל יחידת הדיור העיקרית, לא יקטן מ 105 מ"ר, ולא מ 115 מ"ר.

21. המתנגדת שומרת על זכותה להוסיף ו/או להרחיב על טענותיה, בדיון שיתקיים בפני הוועדה.

22. אשר על כן, תתבקש הועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות העצמית.

23. מרשתי, תבקש לזמנה לדיון שיתקיים באמצעות הח"מ.

בכבוד רב ובברכה

בני גאנוניאן, עו"ד

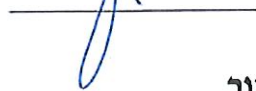
י. לומברוזו ושות' עורכי דין

תצהיר

אני הח"מ דיין בר ת.ז. 23871445 בשם חברת י.ז. ברוזאני התחדשות בע"מ ח.פ. 516118650 יזמית הפרויקט, לאחר שהזהרתי כי עליי להצהיר את האמת, שאם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות עצמית לתכנית מס' 101-0791319.
2. כל העובדות ו/או הטענות המפורטות בהתנגדות, ידועות לי מידיעה אישית ו/או ממסמכים.

זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.



אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 18.3.24 חתם דיין בר ת.ז. 23871445 המוער לי באופן אישי על התצהיר, ולאחר שהזהרתי כי עליי להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.



תצהיר

אני הח"מ עו"ד רועי אלקלעי ת.ז. 301199147 עפ"י יפוי כוח מאת בעלי הזכויות בפרויקט, לאחר שהזהרתי כי עליי להצהיר את האמת, שאם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות עצמית לתכנית מס' 101-0791319.
2. כל העובדות ו/או הטענות המפורטות בהתנגדות, ידועות לי מידיעה אישית ו/או ממסמכים.

רועי אלקלעי, עו"ד
רשיון מס' 749
ע"פ יפוי כוח
רועי אלקלעי

זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 18.3.24 חתם בפניי רועי אלקלעי ת.ז. 301199147 המוכר לי באופן אישי על התצהיר, ולאחר שהזהרתי כי עליי להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.

אלי תוסייה-כהן
עו"ד ונוטריון מ.ר. 14661
רח' אמריקה 10, ת.ד. 18004
עו"ד,

רחוב אשר, ירושלים

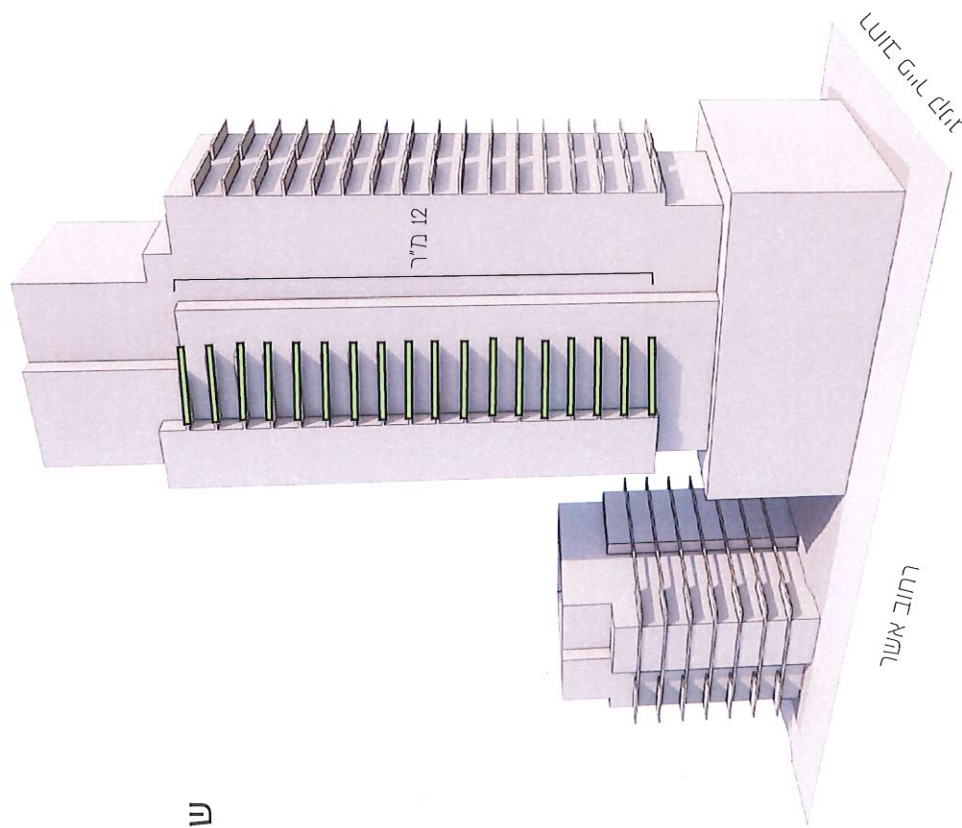
התנגדות עצמית לתכנית 101-0791319



מרפסות סוכה

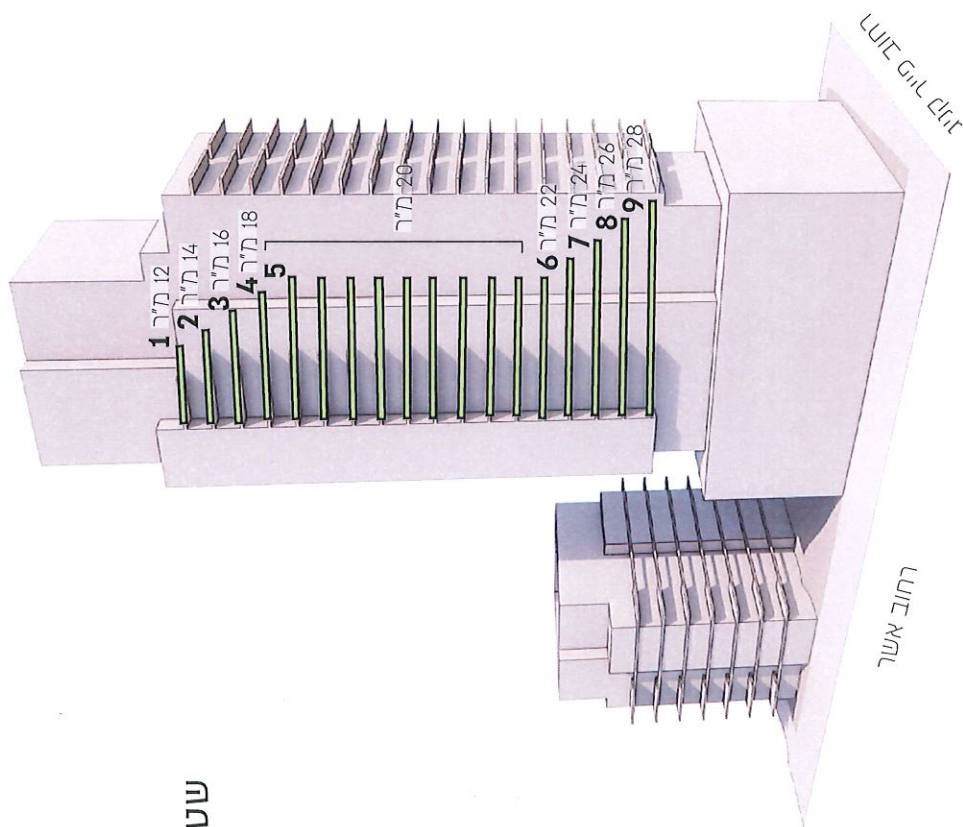
מרפסות בגודל ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד מאפשרות ליצור מספר מועט מאד של מרפסות סוכה על ידי הקטנת המרפסות העליונות לגודל שאינו שימושי.

שטחי מרפסות מותרים
בתב"ע היום:
 $138 \times 12 = 1,656$ מ"ר



מרפסות סוכה

גמישות בגודל המרפסות תאפשר הקטנה
הדרגתית של המרפסות העליונות כדי ליצור
מרפסות פתוחות לשמיים בכמות ובגודל
מספקים.

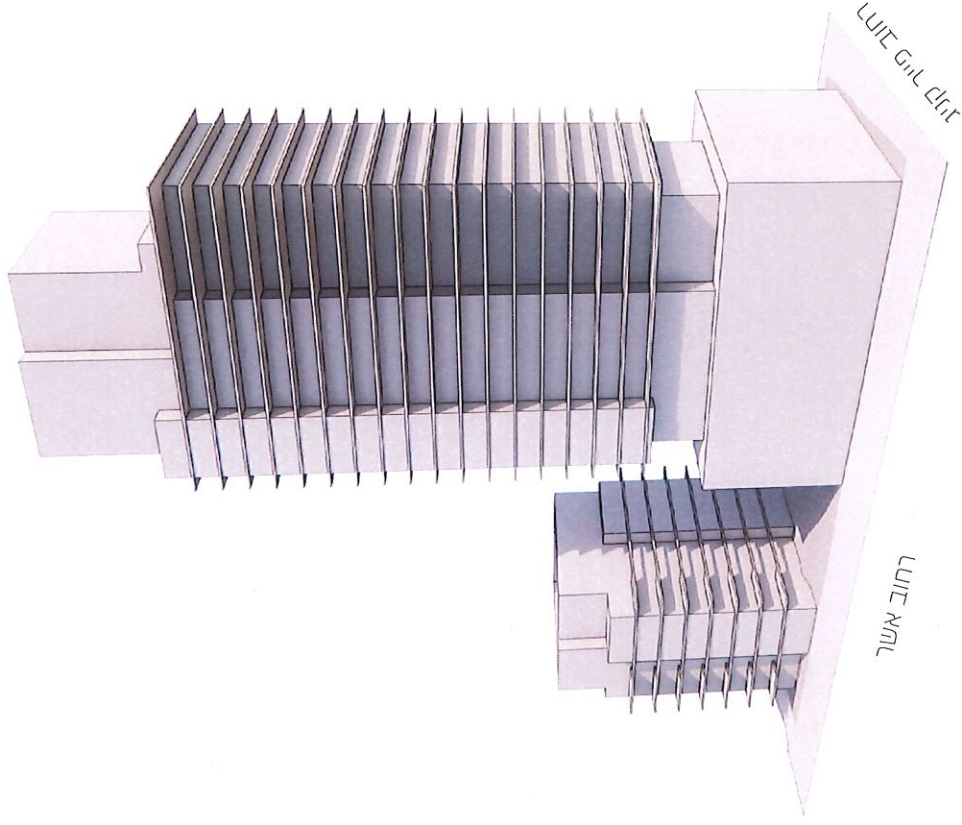


שטחי מרפסות מבוקשים:

$$138 \times 20 = 2,760 \text{ מ"ר}$$

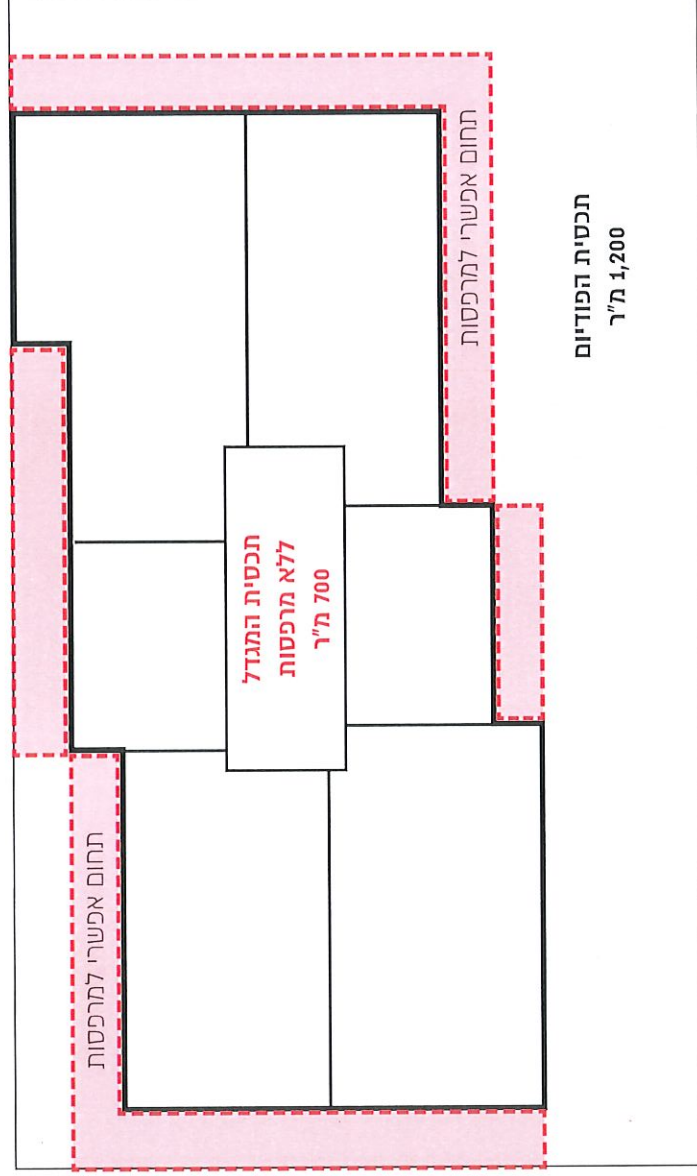
תכנית

חופש לעיצוב המרפסות מחוץ למגבלת
התכנית יאפשר חופש עיצובי



תכנית

חופש לעיצוב המרפסות מחוץ למגבלת
התכנית יאפשר חופש עיצובי

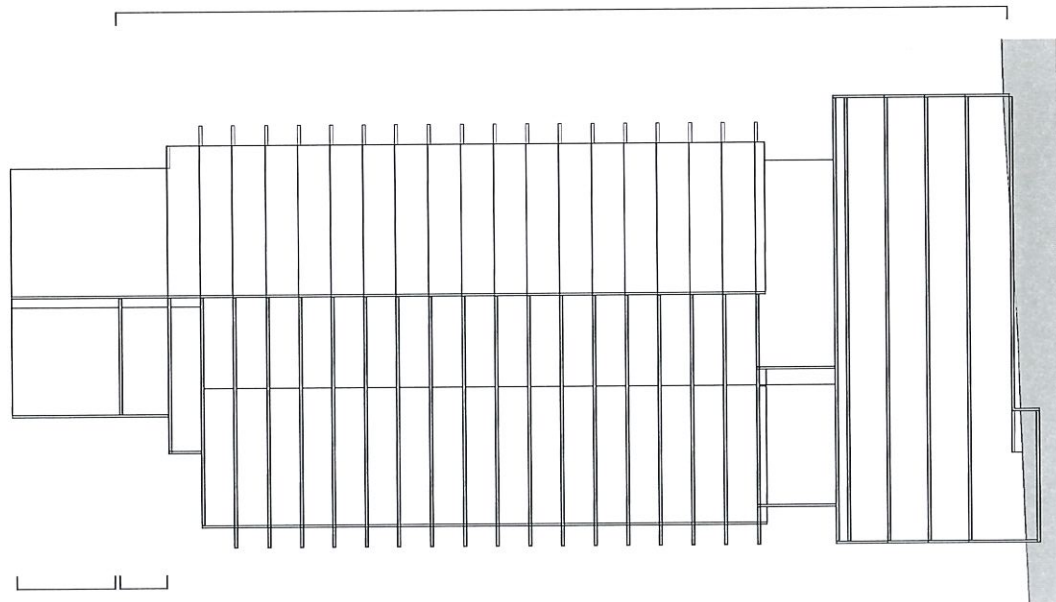


סעיף 10

גלריות

בהוראות התב"ע אין התייחסות לגלריות על פי חוק התכנון והבנייה, וגובה קומת הפנטהאוז מוגבל ל-5 מטרים שאינם מאפשרים גלריות עבור דופלקסים

91 מטרים - גובה מפלס פני הגג



10 מטרים - מערכות טכניות

5 מטרים - פנטהאוז

חתך סכמטי - מצב על פי התב"ע

התנגדות עצמית לתכנית 101-079/1319

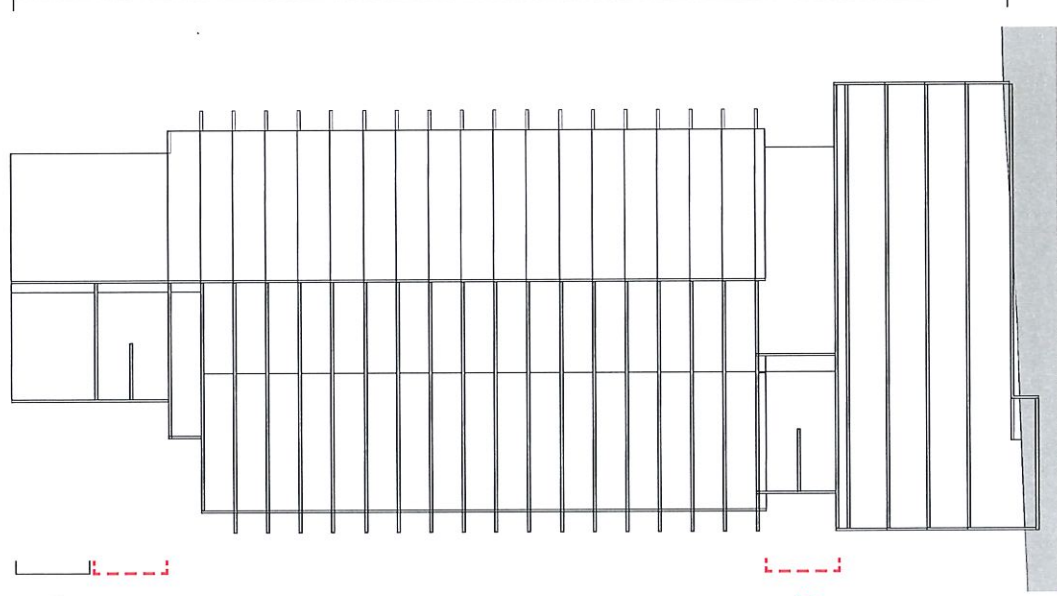
רחוב אשר, ירושלים



גלריות

גלריות על פי התקנות וגמישות בגובה קומת הפנטהאוז יאפשרו חופש תכנוני ופוטנציאל גבוה ליצירת דירות איכותיות.

101 מטרים - גובה כולל



מערכות טכניות

פנטהאוז עם גלריה

דירות בקומת גג המסד עם גלריה

חתך סכמטי - מצב מוצע

התנגדות עצמית לתכנית 101-079/319

רחוב אשר, ירושלים



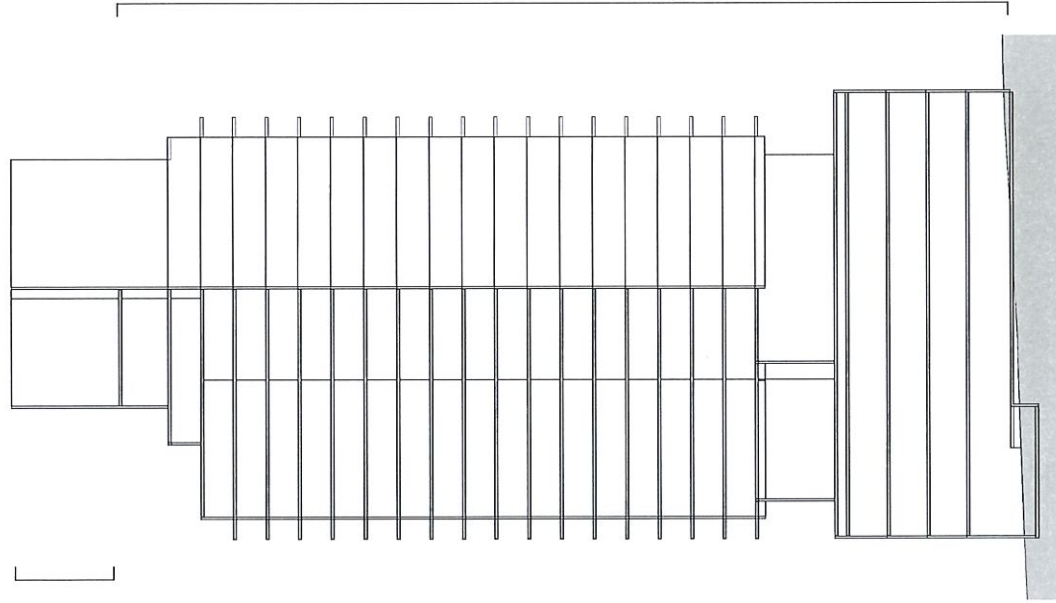
סעיף 11

ניוד גובה מערכות טכניות

בהוראות התב"ע יועד גובה למערכות טכניות רק על גג המגדל.

עם זאת, בשל הפרוגרמה המורכבת במעבר בין המסד לבין מגדל המגורים נדרש גובה גם ברצפת ובגג קומת הביניים.

91 מטרים - גובה
מפלס פני הגג



10 מטרים - מערכות טכניות

חתך סכמטי - מצב על פי התב"ע

התנגדות עצמית לתכנית 101-079/319

רחוב אשר, ירושלים

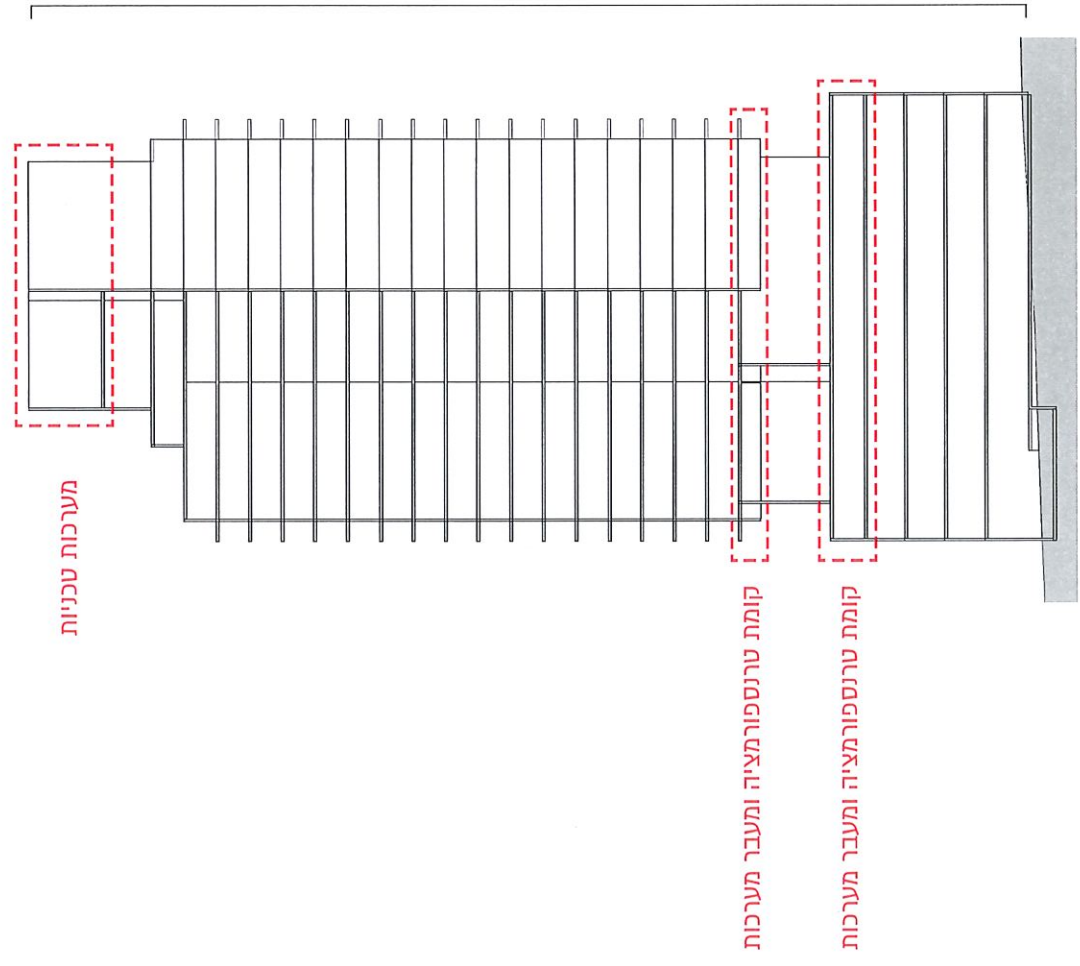


ניוד גובה מערכות טכניות

גמישות בנייד הגובה עבור המערכות הטכניות
יאפשר טרנספורמציה קונסטרקטיבית, מעבר
מערכות אינסטלציה וחשמל, קונסטרקציה עבור
גג ירוק ועומקי שתילה ועוד.

כל זאת מבלי לשנות את גובהו הכולל של המגדל.

101 מטרים - גובה כולל



חתך סכמטי - מצב מוצע

התנגדות עצמית לתכנית 101-0791319



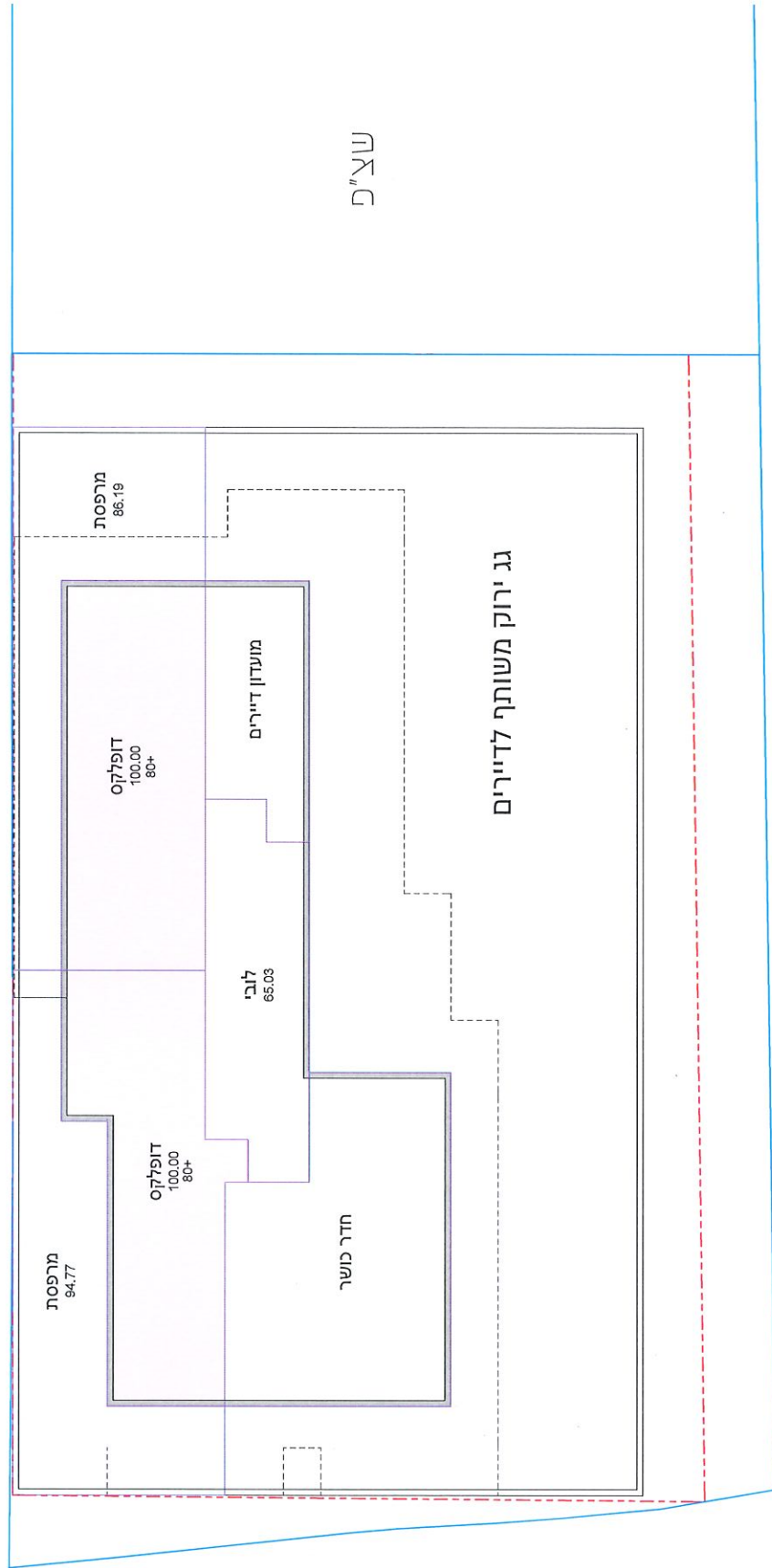
רחוב אשר, ירושלים



חצרות פרטיות בגג המסד

תכנית סכמטית של גג המסד, בו שימושים משותפים למגורים ודירות פרטיות עם גינות גג פרטיות.

רחוב אשר



אג"מ ל"מ, ל"מ, ל"מ



רחוב אשר, ירושלים

התנגדות עצמית לתכנית 101-0791319

התנגדות לתכנית – תכנית 101-0791319, התחדשות עירונית ברחוב אשר, ירושלים

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי בשכונת בקעה בין הרחובות אשר ויהודה ובסמוך לפייר קניג.

התכנית מציעה הריסה של 48 יחידות דיור ב 4 מבנים קיימים ובמצב טוב ובניית 138 + 28 (סה"כ 166) יחידות מגורים חדשות, תכנון שטחים לצרכי ציבור ושטח ציבורי פתוח, תוך חוספת שטחי בניה והנגשתם לציבור.

שטח התכנית 2.950 דונם.

אנו, החתומים מטה, התושבים הגרים ברחובות הסמוכים לפרויקט זה, מגישים בזאת את התנגדותנו הנחרצת לתכנית מהטעמים הבאים:

1. כללי- מיקום התכנית

1.1 התכנית ממוקמת בתחום העיר ההיסטורית, באזור הדרום מערבי של שכונת בקעה, במקטע שלו שמצוי בין הרחובות עמק רפאים-רחוב הרכבת-רחוב אשר ורחוב יהודה וגובל בצומת אורנים.

1.2 מקטע זה של שכונת בקעה (בו מתוכננת התכנית), הגובל בצומת אורנים, היושב בתוך גבולות העיר ההיסטורית, מהווה חיבור בין הנקודה הדרומית של רחוב עמק רפאים (בצומת עם רחוב אשר והרכבת) ועם צומת הרחובות יהודה ופייר קניג והוא מהווה חלק בלתי נפרד מאופייה הייחודי של שכונת בקעה ההיסטורית המאופיין ברחובות צרים, עתירי צמחיה עם בתים נמוכי קומה, גגות רעפים ובתים לשימור. מיד לאחר הצומת של רחוב יהודה ורחוב פייר קניג, אנו עוברים אל מחוץ לגבולות העיר ההיסטורית ואופי הרחוב משתנה בהתאם- רחוב סואן, רחב ומתאפיין בבינוי גבוה יותר משנות ה 70 וה 80.

2. התייחסות התכנית לתכניות המקודמות בסביבת התכנית

באזור מקודמות מספר תכניות ללא כל תיאום ביניהן. יש צורך לייצר הסתכלות רחבה יותר על האזור ולייצר תכנון הרמוני, ראוי ונכון בין שטח תכנית זו הפונה לכיוון צומת אורנים ובין הצומת עצמה ובמפגש בין השכונות השונות הגובלות בצומת משמעותית זו.

2.1 בימים אלו מקודמת התב"ע לצומת אורנים מטעם צוות תכנית אב לתחבורה. התכנון המתגבש לצומת ממקם תחנת רכבת קלה אשר תשרת שני קווים בצמוד לגבול התכנית ברחוב פייר קניג. לא יתכן כי לא יהיה כל תיאום וכל התייחסות לתכנית משמעותית זו שתקבע את אופי הצומת והבינוי שסביבו.

2.2 יש לייצר תיאום בין תכניות להתחדשות עירונית בכלל באזור לבין תכנון הצומת המקודם בכל הנוגע למיקום הבינוי על דופן ה'טבעת' התחבורתית, לשימושים הציבוריים וייעודי המסחר וההשפעה התנועתית הכוללת והתייחסות ספציפית לחיבור בין אופי הבינוי השונה של השכונות הגובלות בצומת- שכונות היסטוריות- בקעה ומושבה גרמנית (רח' עמק רפאים), ושכונת תלפיות וקטמון.

2.3 לסיכום – אנו דורשים כי לא תקודם שום תכנית במרחב זה ללא תכנון המרחב כולו והסתכלות כוללת על הצרכים של שכונת בקעה, פתרונות תנועה הן בתחום שכונת בקעה והן

בצומת אורנים, תוך שיתוף כלל הציבור המתגורר באזור. לצורך העניין המרחב כולו כולל הן התייחסות כוללת למרחב צומת אורנים והן לכל תא השטח הכלוא בין הרחובות יהודה מדרום, אשר מצפון, נפתלי ממזרח וצומת אורנים ממערב

3. התייחסות הפרויקט לשכונה שימור היסטורית

3.1 מלבד דופן צד צרה שאורכה הוא כ – 32 מ'א הפונה לכיוון צומת אורנים, כל הפרויקט (אורך חזית כ – 97 מ'א) יושב על רחוב אשר, רחוב צר צפוף ואופייני לשכונת שימור היסטורית כשכונת בקעה.

3.2 במסמך מדיניות הבינוי לאורך צירי רכבת קלה (שהוצא ע"י מנהל התכנון), נכתב בסעיף 34:

34. על מנת להסדיר היחס בין מדיניות הרק"ל ובין הנ"ל נקבע בהחלטת המדיניות כי:

34.1 "הבינוי יישקל בהתייחס לתכניות מתאר, לתכניות אב ומדיניות החלות על שטח התכנית." (סעיף 1 מהחלטה).

34.2 "בתכניות המציעות בנייה גבוהה בתחום העיר ההיסטורית ואגן העיר העתיקה,

ימשיכו לחול כל ההנחיות לבחינת התאמת התכנית לעקרונות תכנית המתאר

בנושא מרקם והתאמה לסביבה. לא יתאפשרו מגדלים בתחום העיר ההיסטורית

שהינם מעבר למתאפשר בהתאם לתכנית מתאר 2000." (סעיף 3 מההחלטה).

מקטע קצר זה של שכונת בקעה הגובל בצומת אורנים אכן ראוי להתייחסות זו. מקטע זה הוא חלק המשכי ישיר של השכונות ההיסטוריות ואופיו אינו יכול להרמס על ידי בינוי מאסיבי שאינו תואם כלל את אופי השכונה.

3.3 התכנית אף מדגישה באופן ספציפי את שכונת בקעה באופן שאינו משתמע לשתי פנים, ונותנת כדוגמא את רחוב דרך חברון הסואן והרחב בסעיפים 29-32:

29. מבחינה תכנונית חלים במרחב זה עקרונות מדיניות ותכניות אב שונות:

29.1 תכנית המתאר 2000 אשר אושרה להפקדה ומשמשת כבסיס למדיניות התכנון העירונית.

29.2 תכניות אב: בהקשר של צירי הרק"ל אומצו עד כה תכניות אב לשכונות גוננים א'-ו', בקעה, המושבות, אזה"ת גבעת שאול, אזה"ת תלפיות, גילה, רובע יובלים גנים. תכניות אב לשכונות אחרות נמצאות בהליך הכנה בשלבים שונים של התקדמות.

30. גבולות תכניות האב נקבעו ברובן על בסיס רחובות ראשיים התוחמים את מה שמוגדר כשכונות העיר. רחובות אלו כאמור מהווים את הבסיס לרשת הקווים של הרכבת הקלה. חלוקה זו מובילה לעיתים למצב בו הדפנות של הרחוב הראשי כלולות בתכניות אב שונות אשר נערכו על ידי עורכים שונים, תחת הנחות יסוד שונות ובתקופת זמן שונה. פועל יוצא מכך הוא שהרחוב הראשי מקבל התייחסות שונה משתי דפנותיו, אשר לא מכוונת ליצירתו כמהות מובחנת ומאופיינת והוא בבחינת "נופל בין שתי הדפנות".

31. רחוב דרך חברון לדוגמא הוא רחוב ראשי ברוחב 35 מ'. רחוב זה נקבע כגבול המזרחי של תכנית אב בקעה והבינוי לאורך הדופן המערבית של דרך חברון בין רחוב מרים החשמונאית לרחוב רבקה כפוף לחוראות תכנית אב בקעה. זאת, למרות שברוב המקרים הבינוי לאורך הדופן מצוי בזיקה ישירה לדרך חברון ולא

לרחובות הפנימיים של שכונת בקעה וגם אינו מאפיין את הבינוי בשכונה. לעומת זאת על חלק מהדופן המזרחית של דרך חברון חלה מדיניות שכונת ארנונה.

32. מאחר שגובה הבינוי שנקבע בתכנית האב בקעה לבינוי על דרך חברון הוא 8 קומות (וללא התייחסות לגודל המגרש) פועל יוצא הוא שמדיניות הרק"ל אינה ישימה לכל אורך הדופן בחלק זה. כך לדוגמא בניין בדרך חברון 62 (גוש 30013 חלקות 36,37). גודל המגרשים יחדיו 1.8 דונם. לפי מדיניות הרק"ל מגרש מתאים לגובה של עד 18 קומות. לפי תכנית אב בקעה 8 קומות. דוגמא נוספת, בניין בדרך חברון 50 (גוש 3013 חלקה 13). גודל המגרש 992 מ"ר. לפי מדיניות רק"ל 9 קומות אך לפי תכנית אב בקעה 8 קומות (יש לציין כי במידה ושטח המגרש היה גדול ב-8 מ"ר נוספים היה נכלל המגרש בקטגוריה של 12 קומות לפי המדיניות).

היינו, אפילו ברחוב דרך חברון הסואן שמצידו האחד ניתן לתכנן מבנים גבוהים, התכנית מגבילה את הדופן הגובלת בשכונת בקעה מתוך הבנה כי זו שכונת שימור בתוך תחום העיר ההיסטורית וככזו אינה יכולה לשאת הן מבחינה נפחית והן מבחינה תשתיתית בסימטאותיה הצרות עומסים כה משמעותיים של בינוי מאסיבי

3.4 אמנם תכנית אב בקעה קבעה כי הבינוי בחלקה 143 זו יקבע בהתאם לתכנית מפורטת, אך לא ניתן להתעלם מהעובדה שהתכנית יושבת בלב ליבה של שכונת שימור היסטורית ברחוב עם מבנים לשימור שגבהם המקסימלי הוא 3 קומות וגג רעפים ומבני ציבור בגובה 1-2 קומות (בית כנסת ניצנים וכל הנשמה) על רחובות צרים ותוספת בינוי כה משמעותי ומאסיבי יהרוס את מרקם הבינוי, אופי השכונה ואיכותה.

3.5 סעיף 11 של מדיניות התכנון קובע כי נפחי הבינוי יהיו במגרשים הגדולים מ 1.5 דונם 720% אחוזי בנייה, ובמגרשים מעל 1.5 דונם על קו רכס, אחוזי הבנייה יגיעו ל עד 1,200%. סך זכויות הבניה המבוקשות בתכנית הנ"ל הן 34,600 מ"ר- 1,173%. אנו טוענים כי לא ניתן לאשר זכויות הבניה החורגות בצורה כה משמעותית מ 720%, שכן אתר התכנית כלל לא מצוי על קו רכס, נהפוך הוא!

הנקודה בה ממוקמת התכנית נמצא באחת הנקודות הנמוכות באזור. היא הנקודה הנמוכה ביותר בשכונת בקעה (כשמה כן היא- בקעה!), ונמצאת אף בנקודה הנמוכה ביותר בקצה שפך רחוב עמק רפאים (כשמו כן הוא- עמק!).

על כן לא ברור כיצד התכנית מתייחסת לאתר כאילו הוא קו רכס. נדגיש כי אפילו קו רכס אמיתי כרחוב דרך חברון אינו מקבל בניה לגובה באזור בו הוא גובל עם שכונת בקעה, אז קל וחומר רחוב אשר!

נקודות גובה לדוגמא להמראות כי אנו לא בקו רכס, אלא ההפך הגמור (מתוך מפת GIS של עיריית ירושלים):

צומת רחוב אשר-הרכבת (מיקום הפרויקט): **גובה 730 מ'**

צומת רחוב נפתלי-אשר גובה 738 מ'

צומת רחוב הרכבת-דרך בית לחם: גובה 738 מ'

צומת רחוב עמק רפאים- דרך בית לחם: גובה 748 מ'

צומת רחוב דרך בית לחם-יהודה: 761 מ'

צומת רחוב רבקה- פייר קניג: גובה 739 מ'

3.5 סעיף 11 במסמך מדיניות בניה לאורך צירי הרק"ל קובע כי שטח קומה טיפוסית במגדל יהיה עד 600 מ"ר, ובתכנית המוצעת שטח הקומה הוא כ 700 מ"ר.

3.6 תכנית מתאר 2000 מגדירה את האזור בו ממוקמת התכנית כאזור מגורים לשימור

3.7 לסיכום:

3.7.1 התכנית לא עומדת בהנחיות של מדיניות התכנון של מנהל התכנון עצמו לעניין בניה לאורך צירי הרכבת הקלה

3.7.2 התכנית לא עומדת בהנחיות תכנית האב של שכונת בקעה

3.7.3 התכנית לא עומדת במדיניות של תכנית מתאר 2000

3.7.4 אנו מבקשים כי הבינוי ברחוב אשר יהיה תואם בינוי שכונת בקעה- היינו 3 קומות + גג רעפים והבינוי היושב על צומת אורנים יהיה על פי מדיניות התכנון לגבולות שכונת בקעה כדוגמאת דרך חברון- היינו 8 קומות בלבד

4. תנועה וחניה-

רחוב אשר הינו רחוב שכונתי צר המאופיין בחניית התושבים משני צידי הרחוב, עצים וצמחיה. התכנית מראה ביטול כל החניות לאורך הרחוב, והפיכתו לרחוב חד סטרי המתחבר ומתנקז לרחוב הרכבת. התכנית מציעה חניה למשאית עבור מסחר, ברחוב, וחניון תת קרקעי עבור 229 כלי רכב (12 לחניות ומסחר, 13 לשטחי ציבור, 45 לתעסוקה ומשרדים ו 142 למגורים). כמו כן 175 חניות לאופניים ו 40 חניות לאופנועים.

4.1 לא ברור איך כל עומסי התנועה והתחבורה המשמעותיים הללו יכנסו דרך הרחובות הצרים של השכונה- מרחוב נפתלי אל אשר ומשם לרחוב הרכבת. שכונה היסטורית כשכונת בקעה על רחובותיה הצרים אינה יכולה לשאת עומסי תנועה כגון אלה. הפרויקט ייצר הרס של מרקם שלם של שכונה היסטורית לשימור.

4.2 אנו מבקשים כי פרויקט המקבל זכויות הבניה כה משמעותיות מתוקף היותו על ציר רכבת קלה- יקבל גם את ההפניה התחבורתית שלו מציר זה שמכוחו קיבל את עודפי הזכויות, ולא מתוך רחובות צרים של שכונת שימור היסטורית שאינם יכולים לשאת עומסי תנועה כה משמעותיים

4.3 כמו כן , אנו מצפים כי יעשה ניתוח תנועה ותחבורה מקיף בכל הרחובות הסמוכים המנקזים תנועתית אל הפרויקט ממנו ובדיקת יכולת עמידה בעומסים של רחובות כה צרים בעומסים כה משמעותיים אלה

5. נפחי בינוי ומספר יחידות דיור

5.1 שומת איחוד וחלוקה- בנספח שומת איחוד וחלוקה נראה כי ממוצע שטח דירה קיימת הינו 77 מ"ר ברוטו . כפי שאנו הבנו- התוספת המוצעת לדיירים היא קרוב ל 25 מ' + מחסן, חניה ומרפסות. ככל שהתמורה לדירות גבוהה יותר- כך התמורות לזים גבוהות יותר וכך נפחי הבניה עולים משמעותית הפגיעה בתושבי השכונה בפרט ובכלל העיר, גדלה. אנו מבקשים מהועדה הנכבדה להגביל את התמורות לדיירים עד למקסימום של 15 מ"ר לכל יחידת דיור על מנת לצמצם עד כמה שניתן את הפגיעה בשכונה, בתושביה ובעיר כולה. יפה תעשה עיריית ירושלים שתלמד משכנתה תל אביב בה הגבילו את התמורות לדיירים בין 15-0 מ"ר לכל דייר (!!!), מתוך הבנה שהדירה החדשה, מחסן וחניה גם אם לא נוסף לה מ"ר אחד- מהווה כבר תמורה ראויה לדיירים.

5.2 בסעיף 9 בתקנון- נכנס מונח חדש-"דיורית". מונח זה מוגדר בתכנית: "חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים....".

בנוסף, בטבלה 5 ג נכתב: "יתוּת חללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, בעד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בחיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור, השטח הכולל של הדיורית ושל יחידת הדיור העיקרית לא יקטן מ-115 מ"ר".

היינו מעבר ל 138 יח"ד שהתכנית לכאורה מציעה, באותיות הקטנות ניתן לראות שבפועל ניתן להגדיל את מספר יחידות הדיור ב 20% נוספים. היינו סה"כ בפרויקט מוצעות בפועל 166 יחידות דיור!!!, מכפלה של 3.5. הדבר אינו מקובל ונבקש שקיפות מלאה במספר היחידות המוצעות.

כמו כן, נספח שומת האיחוד וחלוקה מתייחס לתוספת של 138 יח"ד ואנו מבקשים לתקנו לאלתר.

5.3 גובה המגדל- התכנית אף זורה חול בעיניים בנושא מס' קומות המגדל- 24, אך לא כן הוא! בסעיף 5.7 נכתב כי תותרנה תוספת של 2 קומות טכניות מעל 24 הקומות שמתוארות. כמו כן בסעיף 5.8 (הערות לטבלה), נכתב כי גובה המבנה המסומן בנספח הבינוי מתייחס למפלס פני הגג ומעל מפלס זה תותר בניית מעקה, חדרים טכניים ואף יציאה לגג. היינו גובה המבנה אינו באמת 89.3 מ' (!!!!) ממפלס רחוב אשר, אלא יכול היזם להוסיף ולהגביה את הבניין ב 2 קומות נוספות ובקומות טכניות לפי ראות עיניו.

5.4 זכויות בניה על קרקעיות נוספות מעבר לטבלה 5-

5.4.1 נכתב בצורה מעורפלת מאוד (בכוונת מכוון?) בסעיפים 5ט', 5י', כי אמצעים למיתון רוח, אמצעי הצללה או הגנה על חצרות גני הילדים, לא יהיו כלולים במניין זכויות הבנה. היינו, על פי סעיפים אלו, גם זכויות הבניה אינן חלוטות והם יאפשרו ליזם להוסיף זכויות בניה כראות עיניו תחת מטריית סעיפים מעורפלים אלה.

5.4.2 בסעיף 5 יא' נכתב כי תותר המרה של שטחי שירות של ממ"ד באם ימצא פתרון מיגוני קומתי. היינו 166 יח"ד * 13 מ"ר (ממוצע) לממד = תוספת של 2,158 מ"ר שטחים עיקריים!

5.5 זכויות בניה תת קרקעיות נוספות מעבר לטבלה 5- בסעיף 5 2, נכתב כי תותר תוספת קומות חניה לטובת עמידה בתקן חניה. היינו, בפועל היזם יוכל להוסיף קומות חניה כראות עיניו ולהגדיל את העומסים הכה גבוהים שהרחבות הצרים אינם יכולים לשאת.

5.6 לסיכום- אנו מבקשים כי זכויות הבניה המקסימליות, על קרקעי ותת קרקעי, גובה המבנים המקסימלי וכל נפחי הבניה יהיו חלוטים ולא יאפשרו ליזם לעשות כרצונו ללא שליטה.

6. איכות השצ"פ המוצע

6.1 מיקום השצ"פ לקוי בהיותו כלוא בין שני הבניינים (מצד מזרח ומערב) ורחובות אשר והחזיתות האחוריות של מבני המגורים ברחוב יהודה (מכיון צפון דרום). ניכרת חוסר קישוריות של השצ"פ למוקדים שכונתיים בסביבה המיידית. בפועל נראה כי במוקדם או במאוחר, הפרויקט ינכס לעצמו שטחים אלו לשימוש בלעדי ולא לטובת השכונה כפי שקרה בפרויקטים אחרים באזור כדוגמאת גני קטמון (הגינה המרכזית הינה שצ"פ אך כיון שכלואה

- בין הבניינים, אינה מאפשרת בפועל קישוריות לתושבי השכונה לשימושם), פרויקט מגורים ברחוב דינה (המעבר המרכזי המשמש לכאורה כשצ"פ לא מייצר בפועל תחושה נעימה לעוברי אורח ואלו מרגישים כמי שפלשו לשטח פרטי), ועוד ועוד.
- 6.2 יש להבטיח כי השצ"פ ישאר לטובת השכונה ולא יסופח בכל דרך שהיא לטובת הפרויקט ודייריו בסעיפי תקנון רלוונטיים
- 6.3 לסיכום, אנו מבקשים תסקיר של השצ"פים בשכונה ובדיקת הקישוריות שלהם אל שצ"פ זה לטובת כל תושבי השכונה

7. שטחי מסחר ותעסוקה

- 7.1 דופן מסחרית
- 7.1.1 התכנית מציעה שתי קומות מסד לשימוש מסחרי ולמשרדים. לא נראה כי יש כל התכנות לקישוריות ורצף של מסחר ומשרדים בתא השטח שבין הרחובות אשר-הרכבת לרחוב יהודה
- 7.1.2 גם בנושא זה אנו מבקשים כי הנושא יבחן בראיה כוללת של מקטע זה שבין הרחובות אשר-הרכבת ורחוב יהודה שכאמור הם מקושרים באיפיונם לרחוב עמק רפאים ולשכונת בקעה ולא לציר פייר קניג המסחר/תעסוקתי.
- 7.1.3 כמו כן, על פונקציות אלו להישען תשתיתית על המקור ממנו הן שואבות את מהותן, היינו צומת אורנים ולא יתכן שהתשתיות שלהם (תנועה וחניה) יגיעו מתוך רחובות צרים בלב ליבה של שכונה היסטורית לשימור
- 7.2 שטחים לצרכי ציבור
- 7.2.1 כמפורט בסעיף 5'12- מתכוננים בפרויקט 440 מ"ר עבור 3 גני ילדים (30 ילדים בכל גן = כ 90 ילדים) + 305 מ"ר עבור חצרות.
- 7.2.2 על פי חוזר מנכ"ל של משרד החינוך, (1- איתור תכנון ובניה של גן ילדים), שטח חצר עבור כל כיתה גן יהיה 200 מ"ר. ז"א שעבור 3 גני ילדים יש להקצות 600 מ"ר ולא 305 מ"ר כפי שמאפשרת התכנית המוצעת.
- 7.2.3 אם אנו מביאים בחשבון שלפחות לחצי מהדירות יש ילד בגיל גן ($0.5 \times 166 = 83$), הרי שהפרויקט עצמו ימלא כמעט עד תום את הפונקציות הציבוריות שהוא "נותן" לשכונה.
- 7.2.4 כל זאת בתרחיש "אופטימי" כי יהיו בפרויקט רק 83 ילדים בגילאי גן. אם יהיו יותר ילדים (ובפרויקט ש 80% מדירותיו הן בגודל של מעל ל 100 מ"ר ניתן להסיק שיהיו יותר ילדים בגילאי גן), אזי שהפרויקט לא רק שלא ימלא את צרכיו עצמו, אלא אף יעמיס על שכונת בקעה עצמה שכבר כיום חסרה במוסדות מעין אלה.
- 7.2.5 על כן אנו דורשים כי הפונקציות הציבוריות המופרשות לטובת כלל השכונה אכן ישרתו בשטחיהן את דרישות השכונה ולא רק את הפרויקט עצמו.
- 7.2.6 כמו כן, אנו מבקשים כי הפונקציות הציבוריות המוצעות בפרויקט והפרוגרמה שלהן יתואמו עם המינהל הקהילתי ויאושרו על ידו

7.2.7 לסיכום- איזה רווח יש לשכונה מפרויקט זה אם אפילו שטחים לצרכי ציבור ממלאים רק את צרכי הפרויקט עצמו?

8. מעברים ומרחב ציבורי

8.1 מיקום התכנית בסמוך לרחוב פייר קניג הסואן מחד וסביבתם השקטה של רחובות נפתלי ואשר מאידך מחייב פתרון הליכתי מווסת מצד אחד של התכנית לצידה השני. יש לשמור על מעברים נגשים, בטיחותיים ורחבים בין רחוב אשר לרחוב יהודה וברחובות הגובלים בתכנית

8.2 רוחב מדרכה - יש להקפיד שרוחב המדרכה בחזית פייר קניג תהלוס את מיקומה של תחנת רק"ל שעתידה לשרת שני קוים מעברה השני.

8.3 כאמור, יש לבחון את מיקום השצ"פ בהקשר של קישוריות מקומית ולבחון הרחבה שלו במידת הצורך על חשבון שטחי השפ"פ. יש לאמץ בתכנון הנופי של השצ"פים שימוש בצמחייה בעלת ערך במרחב.

8.4 שבילי אופניים - יש לתכנן שבילי אופניים רבים ככל האפשר בגבול התכנית, בפרט בחיבור עם רחוב הרכבת המוביל לפארק המסילה.

8.5 שלביות ביצוע - מציעים שתנאי לאכלוס מבני המגורים יהיה סיום פיתוח השצ"פים.

9. השפעות סביבתיות

9.1 הופתענו לראות כי התכנית הופקדה ללא כל תסקיר סביבתי ותנועת. התכנית תשפיע על משטח הרוחות בסביבה, על הצללות של המגדל על חלק ניכר הדרום מערב שכונת בקעה והשפעה על כל התנועה באזור זה. על כן:

9.1.1 אנו מבקשים כי התכנית תכלול תסקיר סביבתי

9.1.2 אנו מבקשים שהתכנית תכלול תסקיר משטר רוחות קיים והשפעות המגדל על משטר רוחות זה

9.1.3 אנו מבקשים שהתכנית תכלול תכנית השפעות צל סביבתית של הפרויקט הכוללת בין השאר השפעת צל, משטר רוחות וכו'

10. שיתוף ציבור

10.1 נבקש לשוב ולהציג את התכנית בליווי יועצי התחבורה, הנוף והסביבה

לסיכום- נראה כי התכנית אינה עומדת באף פרמטר – לא בהתאמה לסביבתה, לא בהתאמתה לדרישות הועדה עצמה, ולא רק שאינה תורמת כלל לתושבי השכונה כמצופה מפרויקט התחדשות עירונית, אלא פוגעת בשכונה, מרקמה הייחודי ובתושביה. נראה מפרויקט זה כי השכונה כולה צריכה להיענש עבור יזם ו 48 דיירים שמעוניינים להתעשר על חשבון הציבור כולו.

אנו החתומים מטה- תושבים המתגוררים בסמוך לפרויקט המוצע ובשכונה, מתנגדים לתכנית המוצעת, מהטעמים שפורטו לעיל

אנשי קשר מטעם התושבים ליצירת קשר:

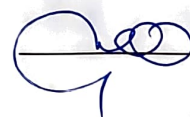
גלית שיפמן נתן ת.ז. 059294652 מרח' בן עזאי 9 (אשר 7)

טל 050-7717949 galit@ybgsna.com

גילה גולדנברג ת.ז. 051867026 מרח' בן עזאי 1 (נפתלי 9)

טל 054-4257470 goldenberg.gila@gmail.com

אני עו"ד פנחס שיפמן ת.ז. 00004682-1 מאמת את העובדות עליהן מתבססת ההתנגדות ומאשר כי כל החתומים מטה גרים בשכונה, בסמיכות לה וברחובות סביב הפרויקט המוצע

חתימה 

פרופ' פנחס שיפמן, עו"ד
חתימה
Prof Pinchas Shifman, Adv.

מ"ר 5026

31 מרץ 2024

לכבוד: הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0791319, התחדשות עירונית ברחוב אשר 2,4,6 ירושלים

שלום רב,

אנו השכנים הגרים ברחובות הסמוכים, מתנגדים מכל וכל לתכנית להתחדשות עירונית המוצעת ברחוב

אשר מהטעמים המפורטים במסמך המצורף בזאת.

[illegible]

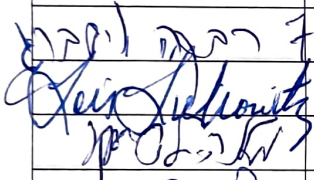
31 מרץ 2024

לכבוד: הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0791319, התחדשות עירונית ברחוב אשר 2,4,6 ירושלים

שלום רב,

אנו השכנים הגרים ברחובות הסמוכים, מתנגדים מכל וכל לתכנית להתחדשות עירונית המוצעת ברחוב אשר מהטעמים המפורטים במסמך המצורף בזאת.

שם	ת.ז.	כתובת	חתימה
אליה נמן	059294652	בן סטאן 9/אסו 7	
נחמ' לויטמן	058372087	רחוב 7	נחמ' לויטמן
רחוב ויסטמן	004872586	בן סטאן 9/אסו 7	רחוב ויסטמן
רחוב ויסטמן	332520618	רחוב 9/אסו 7	
רחוב ויסטמן	064919186	רחוב 9/אסו 7	רחוב ויסטמן
רחוב ויסטמן	04699203	רחוב 22	רחוב ויסטמן
רחוב ויסטמן	309775351	רחוב 5/אסו 7	רחוב ויסטמן
רחוב ויסטמן	015662220	רחוב 7/אסו 7	רחוב ויסטמן
רחוב ויסטמן	302083308	רחוב 7/אסו 7	רחוב ויסטמן
רחוב ויסטמן	013575824	רחוב 9/אסו 7	
רחוב ויסטמן	041344719	רחוב 9/אסו 7	רחוב ויסטמן
רחוב ויסטמן	302083050	רחוב 5/אסו 7	רחוב ויסטמן
רחוב ויסטמן	013563697	רחוב 22	רחוב ויסטמן
רחוב ויסטמן	332520600	רחוב 9/אסו 7	רחוב ויסטמן
רחוב ויסטמן	319172037	רחוב 11/אסו 7	רחוב ויסטמן
רחוב ויסטמן	319172086	רחוב 11/אסו 7	רחוב ויסטמן
רחוב ויסטמן	023087513	רחוב 9/אסו 7	רחוב ויסטמן

31 מרץ 2024

לכבוד: הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0791319, התחדשות עירונית ברחוב אשר 2,4,6 ירושלים

שלום רב,

אנו השכנים הגרים ברחובות הסמוכים, מתנגדים מכל וכל לתכנית להתחדשות עירונית המוצעת ברחוב אשר מהטעמים המפורטים במסמך המצורף בזאת.

[illegible]

31 מרץ 2024

לכבוד: הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0791319, התחדשות עירונית ברחוב אשר 2,4,6 ירושלים

שלום רב,

אנו השכנים הגרים ברחובות הסמוכים, מתנגדים מכל וכל לתכנית להתחדשות עירונית המוצעת ברחוב אשר מהטעמים המפורטים במסמך המצורף בזאת.

[illegible]

לכבוד: הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0791319, התחדשות עירונית ברחוב אשר 2,4,6 ירושלים

שלום רב,

אנו השכנים הגרים ברחובות הסמוכים, מתנגדים מכל וכל לתכנית להתחדשות עירונית המוצעת ברחוב אשר מהטעמים המפורטים במסמך המצורף בזאת.

שם	ת.ז.	כתובת	חתימה
כהן מילוקי	0159 52 575	רח' קרן 25/4	ח.ל.
והומן קלר	01382044-3	נפתלי	
יוסף חפסיין	000114371	בן זאבי 7	
שם ניל	066675265	בן זאבי 14	
גילי ארמון	03254177	בן זאבי 14	
גילי ארמון	051867026	בן זאבי 1	
צמחי בן ארי	321657009	בן זאבי M	
קמיל בן ארי	36336113	בן זאבי M	
חוקי קי	56222623	בן זאבי 14/4	ח.ק.
אבי י	017933557	בן זאבי 14/4	
לין חאסא	015233315	16 / 3	
אבי חאסא	015233307	16 / 3	
אבי חאסא	015828718	בן זאבי 12	
אבי חאסא	011992393	בן זאבי 12	
סוקי מוס	326864817	בן 16	
סוקי מוס	028866291	בן זאבי 8	
סוקי מוס	059771428	בן זאבי 8	
סוקי מוס	328898677	בן זאבי 12	
צ'אן סוק	328898705	בן זאבי 12	
סוקי מוס	015639120	בן זאבי 8	

31 מרץ 2024

לכבוד: הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0791319, התחדשות עירונית ברחוב אשר 2,4,6 ירושלים

שלום רב,

אנו השכנים הגרים ברחובות הסמוכים, מתנגדים מכל וכל לתכנית להתחדשות עירונית המוצעת ברחוב אשר מהטעמים המפורטים במסמך המצורף בזאת.

[illegible]