

התנגדות לבקשה להיתר בנייה

מס' בקשה : 101-0893917

שינוי לתכנית 11195 התחדשות עירונית במתחם "המקשר" שלב ב, שד' הרצל

מס' מגרש : 12.621

פרטי המתנגד :

שם המתנגד :

זיקה לתכנית: דירה בבעלותי בה אני מתגוררת, בשכנות למבנה המתוכנן.

מהות ההתנגדות ונימוקיה :

מבנה הציבור שמבקשים להקים להגביה בכמה קומות נוספות יפגע בדירה ובכך ינמיך משמעותית את ערך הדירה שבעלותי ויגרום לי להפסד כספי ניכר.

ההפחתה בערך הדירה נובעת ממספר סיבות :

- א. גובה מבנה הציבור – הדירה שברשותי נרכשה מתוך ידיעה שמבנה הציבור יהיה נמוך מגובה החלון. הוספת הקומות תגביה את בניין הציבור מעל לדירתי, והדבר יהווה מפגע נופי, מפגע בשטח הפתוח ומפגע בפרטיותי. מבנה הציבור ייצמד לדירתי, וכך בהסתכלות מחוץ לחלון, במקום לראות נוף אורבני, יראה מבנה ציבור במרחק 5 מטרים בלבד.
- ב. מפגע רעש ואור – בתכנית המקורית, מבנה הציבור היה אמור להיות נמוך מדירתי. לכן בשעות היום אור השמש (שמגיע מכיוון ההרחבה המוצעת, מזרח) לא היה אמור להיחסם. בשעות הלילה, אור חשמל של מבנה סמוך לא היה אמור לחדור ישירות לחדרי השינה בדירתי אלא להיות נמוך מהחלונות. עם הגבהת מבנה הציבור, יחסם אור השמש בשעות היום ואור חשמל יחדור דרך החלונות לביתי בשעות החשיכה. בנוסף, מובן שמבנה ציבור גדול שכזה גורם לרעש ניכר. רעש זה כעת יהיה במרחק מטרים בודדים מחלוני ויחדור ישירות לביתי.

בנספח איכות הסביבה במצורף לתוכנית לא קיימת התייחסות כלל לבקשה להגבהת מבנה הציבור. בנוסף, לא קיימת בו התייחסות כלל לתוכניות אחרות באזור (תוכנית 101-198226).

יש לציין שסוג השימושים של מבנה הציבור ישפיע רבות על מידת הפגיעה. רעש בכל שעות היממה ואור בשעות החשיכה יפגעו באיכות השינה והתפקוד של כל דיירי מבנה המגורים הסמוך.

אנו מבקשים מהוועדה להורות למניעת מפגעי רעש - בחזיתות המבנה הציבורי הפונות לרחוב הרצל, ישולב תכנון אקוסטי במעטפת המבנה קטגורית המיגון הנדרשת היא קטגוריה 2, שיעור הבידוד הנדרש הינו 35 (DBA). בניית ותכנון החניונים ומבנה הציבור והמסחר ילווה ביעוץ אקוסטי על מנת למנוע יצירת מפגעי רעש ממתקנים

- שוניים למבנים סמוכים המצויים בתחום התכנית ובקרבתה. לבקשה להיתר בנייה יצורף נספח אקוסטי אשר יפרט את המתקנים, מפלסי הרעש החזויים והפתרונות.**
- ג. תנועת אנשים מוגברת בשטח צר – השטח בין בניין המגורים והדירה שברשותי לבין מבנה הציבור הוא 5 מטרים. הגדלת בניין הציבור בהכרח יביא לתנועה ערה של אנשים נוספים, ובכך גם לרעש וללכלוך, וכל זה בשטח צפוף ממילא. כל אלו יוגברו בגלל השטח המצומצם שיביא לצפיפות ניכרת וירידה מאיכות החיים של כל תושבי הבניין.
- ד. עומס תחבורה – הרחבת מבנה הציבור, שיכפיל את גודלו פי 2, יביא לעלייה בתנועת כלי רכב, בשטח עמוס ממילא. אלו יביאו לפקקים ועומס, שיפריעו לחיים השוטפים של התושבים. כל זה באזור עם רחובות צרים, בהם מצוקת החנייה ניכרת כבר עתה. הקמת גן ילדים בתוך המבנה כפי שמתוכנן, ללא אזור ברור להגעת רכבים, יהפוך את שעות הבוקר העמוסות כבר עתה – לעמוסות עוד יותר.
- ה. חניה ופגיעה ישירה בשטח הפרטי שבבעלותי – החניה למבנה הציבור שמבקשים להרחיב תוכנן תחת מבנה הציבור. אך הכניסה לחנייה מתוכננת דרך החניה הפרטית של בניין המגורים 'רובע 1'. דהיינו, שער הכניסה לחניה של הבניין ולחניית הפרטית, שעד עתה נוהלה על ידי שער חשמלי עם כניסה לפי זיהוי לוחית רישוי לבעלי הדירות בלבד, יהיה פתוח לציבור ולכל מי שיחפוץ להיכנס. מעבר לכשל תכנוני ובטיחותי בהעמסת כלי רכב רבים כל כך דרך שער יחיד וצר, דרך החנייה יש פתח לשטח הבניין כולו, למחסנים, למעליות ולדירות. הדבר יהווה פגיעה משמעותית בתחושת הבטחון והפרטיות של בניין המגורים, ללא יכולת בקרה על הנכנסים. בנוסף, כל אדם החפץ בחניה ברחבי השכונה יוכל להיכנס ולחנות בחנייה הפרטית שבבעלותי, ללא סן.

חלופות:

- אנו מבקשים מהוועדה לבטל את תוספת הקומות של מבנה הציבור. כחלופה להעביר את הקומות אל המבנה המסחרי (מס' 10 בתשריט) המבוקש מדרום לבניין 2.**
- במקרה שלא תתקבל התנגדותנו והתוכנית תאושר, נבקש להוסיף:**
- א. הוראה על החזיתות הצפונית והדרומית של מבנה הציבור ללא חלונות, מלבד חלונות איורור, על מנת למנוע נצפות מתוך מבנה הציבור. בנוסף להגביה את מעקה גג מבנה הציבור על מנת למנוע גם ממנו ראייה.
- ב. הקפדה על תקן אקוסטי מוקפד המותאם למבנה ציבור, למניעת מפגע רעש. יש לכך חשיבות מכרעת במיוחד לאור השימושים המתוכננים למבנה הציבור.
- ג. אנו מבקשים שיתוף תושבים בבחירת השימושים של מבנה הציבור.

בנוסף וללא פגיעה בטענות אלו.

בנוסף למבנה הציבור מבקשת העירייה להקים שטחי מסחר בקומת הקרקע של מבנה המגורים בו רכשתי דירה. התכנית היא להקים חזית מסחרית, כך ש-120 מ"ר מתוך המבנה הקיים יהפכו

למסחריים. דבר זה יוסיף לכלוך, רעש ומטרדים נוספים אל אזור מגוריי, ואלו עלולים לגרום לירידת ערך נוספת ולנזק נוסף לדירה שבבעלותי.

כאשר תוכנן הבניין ואוכלס לא הייתה קיימת תוכנית כזאת. על מנת "להדביק" חזית מסחרית למבנה קיים, יש לבצע התאמות גם במבנה וגם באופי השטח המסחרי. גם לכך אנו מתנגדים ומבקשים מהוועדה לא להצמיד שטח מסחר כ"שימוש מעורב" לבניין קיים.

בתודה,

שלמה _____

_____ 11.4.2024

חתימת המתנגד

_____ תאריך

תצהיר

אני, אמל רז, נושא/ת ת.ז. 03474359 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלהלן:

1. אני רז אמל זירה סקריט לה 3 ירמל מ
2. מטעמי 101-0893917 גאלמ בלמ ונניה זכמל
- 3.

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


חתימה

10.4.24
תאריך

אישור

שי שמלה, ע"ד
מ.ב. 18987
אני, רח' הבונים 2, המעונד מרחוב _____ בעיר _____ מאשר/ת בזה כי ביום 10.4.24 הופיע/ה בפניי מר/גב' אמל רז המוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 03474359, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.


חתימה

שי שמלה, ע"ד
מ.ב. 18987
רח' הבונים 2, רמת-גן
03-5751770
חותמת

התנגדות לבקשה להיתר בנייה

מס' בקשה : 101-0893917

שינוי לתכנית 11195 התחדשות עירונית במתחם "המקשר" שלב ב, שד' הרצל

מס' מגרש : 12.621

פרטי המתנגד :

שם המתנגד : ירמיה

זיקה לתכנית : דירה בבעלותי בה אני מתגוררת, בשכנות למבנה המתוכנן.

מהות ההתנגדות ונימוקיה :

מבנה הציבור שמבקשים להקים להגביה בכמה קומות נוספות יפגע בדירה ובכך ינמיך משמעותית את ערך הדירה שבעלותי ויגרום לי להפסד כספי ניכר.

ההפחתה בערך הדירה נובעת ממספר סיבות :

א. גובה מבנה הציבור – הדירה שברשותי נרכשה מתוך ידיעה שמבנה הציבור יהיה נמוך מגובה החלון. כך היזם ציין בפנינו בעת הקנייה. הוספת הקומות תגביה את בניין הציבור מעל לדירת, והדבר יהווה מפגע נופי, מפגע בשטח הפתוח ומפגע בפרטיות. מבנה הציבור ייצמד לדירתי, וכך בהסתכלות מחוץ לחלון, במקום לראות נוף אורבני, יראה מבנה ציבור במרחק 5 מטרים בלבד.

ב. מפגע רעש ואור – בתכנית המקורית, מבנה הציבור היה אמור להיות נמוך מדירתי. לכן בשעות היום אור השמש (שמגיע מכיוון ההרחבה המוצעת, מדרום) לא היה אמור להיחסם. בשעות הלילה, אור חשמל של מבנה סמוך לא היה אמור לחדור ישירות לחדרי השינה בדירתי אלא להיות נמוך מהחלונות. עם הגבהת מבנה הציבור, יחסם אור השמש בשעות היום ואור חשמל יחדור דרך החלונות לביתי בשעות החשיכה. בנוסף, מובן שמבנה ציבור גדול שכזה גורם לרעש ניכר. רעש זה כעת יהיה במרחק מטרים בודדים מחלוני ויחדור ישירות לביתי.

בנספח איכות הסביבה במצורף לתוכנית לא קיימת התייחסות כלל לבקשה להגבהת מבנה הציבור. בנוסף, לא קיימת בו התייחסות כלל לתוכניות אחרות באזור (תוכנית 101-198226).

יש לציין שסוג השימושים של מבנה הציבור ישפיע רבות על מידת הפגיעה. רעש בכל שעות היממה ואור בשעות החשיכה יפגעו באיכות השינה והתפקוד של כל דיירי מבנה המגורים הסמוך. במגדל רובע 1 ישנם 130 דירות, ובמגדל הנבנה בסמוך מתוכננות כ-160 דירות. בנוסף יש מעל 20 דירות נוספות ברחוב פיק חפונות למבנה הציבור המתוכנן. בהערכה זהירה, כ-300 דירות חני"ל העלולות להיפגע ממפגע הרעש הן קרוב למספר כל הדירות

האחרות שבין רחובות קרית משה, הרצל, ופרבשטיין. מיקום מבנה ציבור רועש במקום זה יהווה בחירה תמוהה בהתחשבות במידת הפגיעה בתושבים.

אנו מבקשים מהוועדה להורות למניעת מפגעי רעש - בחזיתות המבנה הציבורי הפונות לרחוב הרצל, ישולב תכנון אקוסטי במעטפת המבנה קטגורית המיגון הנדרשת היא קטגוריה 2, שיעור הבידוד הנדרש הינו DBA 35. בניית ותכנון החניונים ומבנה הציבור והמסחר ילווה ביעוץ אקוסטי על מנת למנוע יצירת מפגעי רעש ממתקנים שונים למבנים סמוכים המצויים בתחום התכנית ובקרבתה. לבקשה להיתר בנייה יצורף נספח אקוסטי אשר יפרט את המתקנים, מפלסי הרעש החזויים והפתרונות.

ג. תנועת אנשים מוגברת בשטח צר – השטח בין בניין המגורים והדירה שברשותי לבין מבנה הציבור הוא 5 מטרים. הגדלת בניין הציבור בהכרח יביא לתנועה ערה של אנשים נוספים, ובכך גם לרעש וללכלוך, וכל זה בשטח צפוף ממילא. כל אלו יוגברו בגלל השטח המצומצם שיביא לצפיפות ניכרת וירידה מאיכות החיים של כל תושבי הבניין.

ד. עומס תחבורה – הרחבת מבנה הציבור, שיכפיל את גודלו פי 2, יביא לעלייה בתנועת כלי רכב, בשטח עמוס ממילא. אלו יביאו לפקקים ועומס, שיפריעו לחיים השוטפים של התושבים. כל זה באזור עם רחובות צרים, בהם מצוקת החנייה ניכרת כבר עתה. הקמת גן ילדים בתוך המבנה כפי שמתוכנן, ללא אזור ברור להגעת רכבים, יהפוך את שעות הבוקר העמוסות כבר עתה – לעמוסות עוד יותר.

ה. חניה ופגיעה ישירה בשטח הפרטי שבבעלותי – החניה למבנה הציבור שמבקשים להרחיב תוכנן תחת מבנה הציבור. אך הכניסה לחנייה מתוכננת דרך החניה הפרטית של בניין המגורים י'רובע 1'. דהיינו, שער הכניסה לחניה של הבניין ולחניית הפרטית, שעד עתה נוהלה על ידי שער חשמלי עם כניסה לפי זיהוי לוחית רישוי לבעלי הדירות בלבד, יהיה פתוח לציבור ולכל מי שיחפוץ להיכנס. מעבר לכשל תכנוני ובטיחותי בהעמסת כלי רכב רבים כל כך דרך שער יחיד וצר, דרך החנייה יש פתח לשטח הבניין כולו, למחסנים, למעליות ולדירות. הדבר יהווה פגיעה משמעותית בתחושת הבטחון והפרטיות של בניין המגורים, ללא יכולת בקרה על הנכנסים. בנוסף, כל אדם החפץ בחניה ברחבי השכונה יוכל להיכנס ולחנות בחנייה הפרטית שבבעלותי, ללא סנן. מאחר ואין דרך אפקטיבית להתמודד עם אדם זר החונה בחנייה פרטית בחניון כזה, הדבר יגרום בפועל לפלישה לשטח הפרטי של כל יושבי הבניין ואין לאל ידם.

חלופות:

אנו מבקשים מהוועדה לבטל את תוספת הקומות של מבנה הציבור. כחלופה להעביר את הקומות אל המבנה המסחרי (מס' 10 בתשריט) המבוקש מדרום לבניין 2.

במקרה שלא תקבל התנגדותנו והתוכנית תאושר, נבקש לחוסיף:

א. הוראה על חזיתות הצפונית והדרומית של מבנה הציבור ללא חלונות, מלבד חלונות איורור, על מנת למנוע נצפות מתוך מבנה הציבור. בנוסף לחגביה את מעקה גג מבנה הציבור על מנת למנוע גם ממנו ראייה.

- ב. הקפדה על תקן אקוסטי מוקפד המותאם למבנה ציבור, למניעת מפגע רעש. יש לכך חשיבות מכרעת במיוחד לאור השימושים המתוכננים למבנה הציבור.
- ג. אנו מבקשים שיתוף תושבים בבחירת השימושים של מבנה הציבור, בדגש על שימוש שאין בו מפגע רעש בשעות הערב והלילה.

בתודה,

13.4.2024

תאריך

ירמיה

חתימת המתנגד



תצהיר

אני, רמ'ה נקן, נושא/ת ת.ז. 302126974 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלהלן:

1. אני משיג המעמל זקלא מס' 101-089394
2. אני זר בסמוך למס' 101-089394
3. התכנית ולכן יש לי ז'קר למס' 101-089394

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

נקן
חתימה

14/04/24
תאריך

אישור

אני, רן חמו, עו"ד מרחוב קר' צמח בעיר ירושלים מאשר/ת בזה כי ביום 14.04.24 הופיע/ה בפניי מר/גב' נקן המוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 302126974, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

Her
חתימה

רן חמו, עו"ד
רח' אבא הלל 16, ר"ג
רשיון מס' 79156
חותמת

רובע 1 - התנגדות דיירים לתכנית רובע 2

חתימה	כתובת מייל	דירה	טלפון	ת.ד.	שם
	BenArushDavid@gmail.com	95	052-5832116	203865167	בן ארש
	shemla14@walla.com	124	0505255256	060965334	שמלה
	DiniRDPROG@gmail.com	92	0542206041	314081685	דני
	REFAELHG@gmail.com	30	0508762355	59402118	רפאל
	SHLOMIT111@KEN.com	72	0508760086	005793732	שלום
	Hizi4040@gmail.com	45	051-8155187	022824528	חזי
	yael2020@gmail.com	8	0545006454	59037296	יאל
	Hagit3807@gmail.com	108	054-5236583	026633429	חגית
	Hshat20707@gmail.com	74	054-7654766	027766577	חשית
	HSHATUEEL@gmail.com	48	051-4193509	336313598	חשית
	ZHARIRID@gmail.com	80	0509008624	051169647	זריר
	davidhezi465@gmail.com	14	0536210781	053988523	דוד
	TosefZerajia@gmail.com	31	055-6602263	321918336	טוסף

הנדון: התנגדות לתוכנית 101-0893917 "שינוי לתוכנית 11195, התחדשות עירונית במתחם המקשר שלב ב'".

א.ג.נ

אנו תושבי בניין רובע 1 שלב א' אשר סיים שלבי אכלוס, מתנגדים לתוכנית ומבקשים מהוועדה לחייב את כלל הגורמים בה לקיים שיתוף תושבים עמוק ומשמעותי שלצערנו לא התקיים כלל. באם לא תתקבל בקשתנו אנו מבקשים מן הוועדה לדחות את התוכנית או לבצע בה שינויים בתוכנית כדלקמן.

רקע:

מצב קיים על פי תכנית 11195: בניין א' אוכלס. בניין ב' בשלבי בנייה מתקדמים. זהו פרויקט הפינני בינוי הראשון בעיר ירושלים.

התכנית המוצעת (101-0893917): התוכנית מבקשת להפוך את מתחם המגורים הקיים למתחם בעל עירוב שימושים, אשר יכלול מסחר, מבנה ציבור ומגורים. יש לציין שהמורכבות של בנייה עם עירוב שימושים היא גדולה. התוכנית המוצעת היא הפיכה של המרחב לעירוב שימושים למפרע. זאת כאשר עירוב השימושים נקבע בחלקו לאחר (!) האיכלוס והוא יוצר מורכבויות נוספות גדולות עוד יותר, אותן נסקור להלן.

עירוב שימושים שכזה, שנעשה בתכנון לא נכון, עלול ליצור תקדים מסוכן, בו לא דיירים ולא יזמים יביעו עניין במתחמי מגורים בעלי עירוב שימושים. כנגד עיני הדיירים עמד מסמך העמדה של פורום קיטו¹ של משרד הבנוי והשיכון כפי שפורסם ב-2017.

עירוב שימושים נשען על פי המסמך הנ"ל על שני צירים: ציר פיזי-מרחבי וציר ניהולי. בשני הצירים התוכנית המוצעת חסרה או מעלה בעיות אקוטיות. בשלב ראשון נסקור את החוסרים:

ציר פיזי מרחבי:

א. תחבורה – חלק מהתוכנית המוצעת נסמכת על הקו האדום של הרכבת הקלה. ברם עבור

משתמשי דרך נוספים (שימוש ברכב פרטי) קיימת בעיתיות:

a. גני ילדים – התוכנית מבקשת להוסיף בתוך מבנה הציבור גני ילדים, ללא כל גישה קרובה וחניה עם רכב פרטי. שתי כיתות גן אשר מכילות כמות גדולה של ילדים (כ-70), יצרו ללא הכנה מוקדמת עומס על הדרכים אשר יש לקחת בחשבון.

b. היעדר מרכז תפעולי ו/או גישה מסודרת אליו עבור המבנה המסחרי – אין לרכב אספקה, כגון משאיות או רכבים מסחריים, גישה ברורה אל מבנה המסחר. כל כלי רכב עלול לחסום את הרחובות קריית משה או פיק. נדגיש כי אין אפשרות

¹ אדרי' ליאת איזקוב, יועצת אסטרטגית לתכנון עירוני, פורום קיטו. מתוך אתר המשרד הבינוי והשיכון.

להשתמש בחזית המזרחית לשם כך, מכיוון שהגישה אליה חסומה עקב מסילת הברזל של קו הרכבת הקלה.

c. הוספת כמות נכבדת של יח"ד (על פי המדיניות של ציפוף על פסי הרכבת הקלה) – הוספה זו תיצור עומס על היציאות מן החניון. עומס זה יצטרף לשני הסעיפים הקודמים ויצור קושי תנועתי ואף סיכון להולכי רגל. מיותר לציין ששכונת קריית משה מאופיינת בריבוי ילדים, מה שמגביר את הסיכון, ויצריך מיתון תנועה (מעברי חצייה מוגבהים וכדו'), אשר עלול להכביד עוד על התנועה.

ב. מרחב המעודד הליכה רגלית: הכניסות מבני המגורים ומבנה הציבור אינם פונים אל שדרות הרצל. זוהי בעיה תכנונית שהוועדה² כבר התייחסה אליה בישיבות קודמות. הוספת שטח מסחרי (בעיקר באזור בניין 1 בתשריט) עלולה עוד יותר להכביד על תנועת אנשים אל המבנים ומהם. נבקש להוסיף להוראות שבכל מצב לא תחסם אפשרות היציאה ממבנה המגורים אל שדרות הרצל. יציאה זו אל שדרות הרצל מהווה יציאת חירום יחידה מן המבנה.

ג. רחוב שטח המסחר המוצע צר בצורה קיצונית. צורה זו אינה מאפשרת ביצוע קניות ללא הפרעה להולכי הרגל על המדרכה. בוודאי ובוודאי אינה מאפשרת הצבה של כיסאות ושולחנות, כחלק מבית עסק למזון מה שימנע מהולכי רגל אפשרות לעבור עם עגלת תינוק באופן נוח ובטוח.

ד. על אף שאין הדבר נהוג, ואף אולי סותר נהלי תכנון. פתרון אפשרי הוא להחליף את שטחי המסחר במשרדים.

אפשרות לחלופות: אנו מבקשים מהוועדה להגדיר את סופו של רחוב פיק כאזור תפעול לבתי המסחר. להוסיף לתכנון התחבורתי בסוף רחוב פיק סובה או כיכר על מנת לאפשר פריקה נוחה של טובין וילדים בכיתות הגן. אנו מבקשים מהעירייה לאסור על כניסת משאיות לרחוב פיק בשעות הבוקר, כדי שילדים יגיעו אל כיתות הגן בבטחה.

אנו מבקשים מהוועדה לקבוע כי שטחי המסחר לא יכללו ממכר מזון כלל, וכי יקבע שעת סגירה לאזור המסחר – כדי למנוע הפרעה של רעש ואנשים בשעות הערב לאזור המגורים שמרוחק רק כדי סנטימטרים ספורים ממרפסות הדירות.

בנוסף לא תחסם ולא תופרע יציאה מן הבניין את רחוב הרצל בכל שעות היממה, לא על ידי אזור מסחר ולא על ידי אזור תפעול.

² "הוועדה תציין כי מפלס קומת הקרקע כפי שאושר בתכנית 11195 רחוק מלהיות תואם את מדיניות התכנון העדכנית לאופי של צירי הרק"ל ולממשק הבינוי הראוי בין המבנים לרחוב, ומגדלי המגורים המוצעים מתוכננים במנותק משדרות הרצל, הן בפיתוח רחבות כניסה המייצרות חייץ מהרחוב, בתכנון מפלס הכניסה לבניין הממוקם כמטר וחצי מעל מפלס הרחוב ובשימושים המוצעים במפלס הקרקע למחסנים ושטחים טכניים. " מתוך : מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2021019 שהתקיימה ביום שלישי, י"ב כסלו תשפ"ב, 16/11/21.

בציר הניהול תוכנית זו היא בגדר תאונה תכנונית של ממש:

- א. בהצעת הנדונה החניון מחולק לארבעה גופי ניהול שונים: חברת הניהול של בניין 1, חברת הניהול של בניין 2, העירייה כבעלי החניון של מבנה הציבור, ויזם התוכנית אשר מחזיק בכ-20% מהחניות³. חלוקה זו יוצרת מורכבות בניהול חניון המשותף לארבעה גורמים שונים. לדוג', לא ברור מי היה אחרי לתיקונים הנצרכים מעת לעת בכל חניון. בנוסף, השיוך התכנוני של החניון למספר שטחים, הן לשפ"פ, הן לשפ"צ והן לשטח בבעלות העירייה, ייצור בעיות רבות. לדוג' לא יהיה ניתן על פי חוק לחסום כניסת רכבים של תושבי רחובות סמוכים, אשר יוכלו לחנות בחניון המוגדר כשפ"פ. שימוש במעליות בניין המגורים על ידי באי מבנה הציבור וכן להפך (נראה כי לא מתוכננת מעלית לחניון מבנה הציבור).
- ב. אנו מבקשים מהוועדה לשקול תכנון תלת מימדי במרחב החנייה ולהפריד את שימושי החנייה לגורמים השונים.
- ג. לאזור המסחר אין תכנית ניהול או אזורי ניהול: אין אזור תפעולי בו תתבצע פריקה וטעינה המשוכים אל שטחי המסחר.
- ד. לא הוגדר תמהיל העסקים במרכז המסחרי, מה שעלול להוות מטרד של רעש בשעות מאוחרות, מפגע עשן וריח ומפגע תאורה בשעות החשיכה.
- על מנת לפשט את אחזקת החניון, ולשמר את אחזקתו ברמה גבוהה, אנו מבקשים מהוועדה להגדיר את החניון כשטח המשוך למשתמשים באותו חניון ובו בלבד. ולהפריד את החניון על פי הגורם המנהל – אזור חנייה למגדל 1, אזור למגדל 2, ואזור חנייה למבנה הציבור.
- בכך תשתווה התוכנית המוצעת לכל התוכניות המאושרות באזור בעלות עירוב שימושים כדוג' "מגדל בית הכרם" המרוחקת כ-200 מטר מהשטח הנדון. בהוראות התכנית מופיע בסעיף 6.8.5 (תוכנית מס' 101-0894451) "שטחי החנייה למגורים יופרדו משטחי החנייה שאינם למגורים".
- אנו מבקשים מהוועדה לשקול חלופה בה הכניסה אל החניון תופרד. כניסה אחת לשימוש אחד דרך רחוב פיק, וכניסה לדיירים דרך רחוב קריית משה.

בעיות בתחום המשפטי:

התחום המשפטי מעלה מספר בעיות:

הפיכת חלק מבניין מאוכלס (משטחי השירות שלו) לשטח מסחרי, כשנתיים לאחר שהשטח הוגדר כשטח שירות של הבניין (בניין 1, כפי המצוין בטבלה 5, שורה שלישית) זאת ללא תהליך הפקעה מסודר, ללא עריכת טבלת איזון כפי שדרשה הוועדה.⁴ דבר זה מעלה תמיהה בלשון המעטה.

³ כפי שמצויין בהסכמי המכר של הדירות, בחלק תנאים מיוחדים, נספח א' סעיף 2.1.
⁴ מסמך החלטות מיישיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2021019 שהתקיימה ביום שלישי, י"ב כסלו תשפ"ב, 16/11/21. סעיף 16.

הוספת יחידות דיור ללא הסכמת בעלי הדירות שפנו מבתיהם, אשר להם היה שייך השטח וכן שינוי חלק מיעוד הקרקע משפ"פ לשפ"צ ומשטח פרטי לשפ"צ ללא הסכמת בעלי הדירות, תוך קביעת הדברים לאחר איכלוס המבנים.

התכנית כולה מעלה סוגיה של איזון של אינטרסים בין בעלי הדירות לבין היזם והעירייה. הנפגעים מהתכנית הם הדיירים אשר ערך דירותיהם ירד, מול היזם אשר רווחיו צפויים לעלות.

בנוסף, ישנה בעייתיות בחוק החוזים בכך שהיזם החתים חלק מהדיירים המפונים תוך כדי ידיעה על התוכנית וכתבתה, ללא עדכון של הרוכשים. בכך נוצרת בעיה של חוסר תום לב.

ההיבט הקהילתי:

לא התקיים תהליך של שיתוף תושבים, לא מצד המנהל הקהילתי ולא מצד העירייה. זהו עלול להיות אבן נגף בתוכנית, אשר מטרתה היא רווחת התושבים הגרים מסביב לו. כיצד יתכן כי בתהליך שמטרתו להטיב עם תושבים, התושבים של פרויקט המגורים לא מעורבים כלל!

יתרה מכך הוועדה דרשה כי:

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות.⁵

לצערנו לא קוימה הנחייה זאת והסתפקו רק בהנחת שלטים גדולים ברחבי השכונה, דבר שמנע עוד יותר את האפשרות להגיב אל התוכנית.

אנו מבקשים מהוועדה להורות על הקמת טיפת חלב שאינה קיימת בשכונה בעלת ילודה גבוהה, או להורות על הקמה של ספרייה עירונית שכונתית אשר כרגע מתקיימת בתוך בית ספר בחדר קטן מאוד שאינו מספק את תושבי השכונה.

אנו מבקשים מהוועדה לחייב את מגישת התוכנית להגדיר את תא שטח 14 כמועדון דיירים, אין צורך להכביר במילים על כך ש-130 יח"ד זקוקות לשטח נוסף למפגשים ולעיסוקים נוספים.

ההיבט השכונתי:

התעלמות מתוכניות מאושרות או תוכניות בשלבי ביצוע באזור, כגון תוכנית 101-0198226, אשר נמצאת בשלבי ביצוע בצידו השני של ציר הרצל.

היבט איכות סביבה:

העירייה מבקשת להגביה את מבנה הציבור במספר קומות נוספות. אלו יפגעו באיכות הסביבה:

⁵ מתוך: מסמך החלטות משיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2021019 שהתקיימה ביום שלישי, י"ב כסלו תשפ"ב, 16/11/21.

a. בנספח איכות הסביבה אין התייחסות להגבהה זו, מבחינת משטר הרוחות ואור שמש. נקודה זו חשובה ביותר מכיוון שיש ילדים במבנה הציבור, ופרצי רוח מעל התקן עלולים להוות סכנה ובוודאי יהוו מטרד.

b. רעש ממבנה הציבור – במבנה הציבור מתוכננים מגוון שימושים רחב, שיגבירו את רמת הרעש ושעות הרעש. כל זאת במרחק של 5 מטרים ממבנה מגורים קיים.

i. אנו מבקשים מהוועדה להוסיף הוראה על כך שבחזית מבנה הציבור לא יהיו חלונות למעט חלונות אוורור שמיקומם יתחשב בחלונות חדרי הדירות אשר בבנין המגורים.

c. זיהום אוויר ואור – כתוצאה מהגברת התחבורה ומפעילות המסחר.

אנו מבקשים מן הוועדה לשים מגבלות בהוראת התוכנית על עסקי אוכל ומזון אשר יוצרים מפגעי ריח ורעש חמורים. כל זאת בקרבה יתרה, עד כדי מגע, בין אזור המסחר לאזור מגורים.

לסיכום: עירוב שימושים היא בהחלט מדיניות תכנונית מקובלת, אך היא צריכה להיות חלק מתכנון רחב ומעמיק תוך כדי שלב התכנון של כל מתחם. לפנינו מקרה של שילוב עירוב שימושים עם מבנים בשלבי הבניה המתקדמים שלהם. מקרה זה מצריך תכנון מוקפד עוד יותר, ושיתוף תושבים משמעותי ביותר. אנו מבקשים מן הוועדה שתסייע בידנו על מנת להוציא תחת ידינו מתחם מגורים ראוי וטוב שיטיב עם התושבים. במקרה שלא תתקבל בקשתנו נבקש מן הוועדה למנות חוקר אשר יבחן את הצדדים השונים של הקמת מבנה מעורב שימושים בנוסף נבקש מהוועדה לאפשר לנו להוסיף חוות דעת למועד הדיון אשר יתמכו בהסתייגויות שלנו מהתוכנית.

בברכה.

תצהיר

אני, אילן מניאן, נושא/ת ת.ז. 5725554 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלהלן:

1. אני מניש הנמצא- זקלא מס 101-789347
2. אני מניש אומר בלמי ובלשם לא אלה המצרכים המצרי' הוצק
3. אני מניש אומר בשם לא אלה ובלמי כמאלה תכנים דהה קניה מלש 3

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


חתימה

14/4/2024
תאריך

אישור

שי שמלה, עו"ד
מ.ה. 18987
רח' הבונים 2, רמת-גן
03-5751770

שי שמלה, עו"ד
מ.ה. 18987
רח' הבונים 2, רמת-גן
03-5751770

מאשר/ת בזה כי _____ בעיר _____ המוכר/ת לי באופן אישי / ביום _____ הופיע/ה בפניי מר/גב' _____ שהזהרה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' דמוליס, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.


חתימה

שי שמלה, עו"ד
מ.ה. 18987
רח' הבונים 2, רמת-גן
03-5751770