

תצהיר

אני הח"מ, ישראל אביאן, נושא/ת ת.ז. 307399022, לאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. אני מתגורר/ת ברחוב לאזיקר 6 בירושלים.

2. אני עושה תצהיר זה כהתנגדות לתכנית מס' 101-0668707.

3. אני מתנגד/ת לתכנית בגלל

א. התהוות סכנה לילדים ולהולכי רגל עקב עומסי תנועה של משאיות בנייה גדולות, ולאחר סיום הבנייה ימשיכו להיות עומסי תנועה גדולים בשל תוספת בנייני הדירות הגדולים ומבני הציבור בפרויקט.

ב. הרחובות בקמניץ/נווה יעקב מזרח הינם צרים מאוד, עם כניסה/יציאה צרה אחת בלבד לרחובות אליאך, אביר יעקב ושאדיקר. מצב זה מביא לעומסי תנועה קיצוניים בשעות עומס ולכך שרכבי חירום לא יוכלו לעבור במהירות מספקת. תוספת של בנייני דירות גבוהים, מעונות יום/גנים, חנויות ומבני ציבור אחרים תחמיר את הפקקים באופן דרמטי ותגרום לרמת סיכון גבוהה יותר בהרבה בכל שעות היום. הפעילות המסחרית תמשוך אנשים מחוץ לשכונה ותחמיר עוד יותר את עומס התנועה. ברור שאי אפשר לשנות את ייעוד האזור מאזור מגורים לאזור מגורים/מסחרי, במיוחד בשל מיקומו למרגלות השכונה, עם שלושה רחובות ללא מוצא (אליאך, אביר יעקב ושאדיקר). מתנדבי חירום שכונתיים אישרו כי "יהיה מסוכן מאוד להוסיף עוד תנועה בשכונה שלנו". אסונות כגון האסון במירון קרו בשל התעלמות מאזהרות בטיחות במשך שנים. אנו עומדים על כך שיש להיצמד לפרמטרים הבסיסיים והברורים של בטיחות, בלי להתפשר עליהם.

ג. מערכת הביוב כבר עמוסה מאוד ויש כבר הצפות של שפכים הזורמים במורד הרחובות זווין, אליאך, אביר יעקב ושאדיקר מספר פעמים בשנה.

ד. רשת החשמל עמוסה מדי גם כן, ויש הפסקות חשמל רבות מדי שנה.

ה. כתוצאה מבניית 4 בניינים בני 8 קומות מעל הקרקע ו-4 קומות מתחתיו (2 בניינים בקצה אביר יעקב, ו-2 בקצה שאדיקר), וכן מבנה עירוני באמצע אביר יעקב, נסבול מצפיפות מוגזמת של בניינים, מאובדן נוף ליער, מרעש, מזיהום אוויר, מאבדן שטחים פתוחים ומאבדן פרטיות בשל הבניינים הגבוהים, מבעיות חניה, מפגיעה בחלקים מיער מיר, הרס האופי הפסטורלי של השכונה שלנו, ופיחות בערך הדירות בשל כל האמור לעיל. הגובה הסטנדרטי של המבנים באזור הינו 4 קומות, כשלבעלי הדירות בקומה העליונה יש אופציה להוסיף רק עוד קומה אחת.

ו. התוכנית איננה מציעה שום פתרון או הוראות בנוגע לאיום על יסודות הבניינים הקיימים, איום שיתעורר מכך שהמבנים המתוכננים (כאמור, בני 8 קומות מעל הקרקע ו-4 קומות מתחתיו) ייבנו סמוך אליהם והבנייה תכלול קידוחים תת-קרקעיים נרחבים, אפילו אם זה באישור העירייה. עם כל אסונות הבנייה והבולענים בשנים האחרונות, אנו מציבים סימן שאלה גדול על אמינות הסטנדרטים של הבנייה. (לדוגמא, הבולען שנפער במגרש החנייה של בית החולים שערי צדק, מבנים שניזוקו בבית שמש ועוד ועוד).

ז. התוכנית אינה כוללת גישה מספקת לפרויקט, ויש להניח שתדרוש הרחבת כביש השירות מסוף רח' אליאך,

אזורים גלויים עלול להרוס או לפגוע בבניינים קיימים, בבתי כנסת (שלקהילותיהם אין שום אלטרנטיבה או כסף לשכור או לקנות נכסים במקומות אחרים) ובעצים שביער מיר. כלול בכך חלק מיער מיר שבו יש אזור פיקניקים. בנוסף, כלול בכך החלק של יער מיר שמשרת את תושבי נווה יעקב ופסגת זאב בתדירות גבוהה, ומשמש גם אזור האכלה/התאספות/גידול צאצאים מרכזי לעדר הצביים שנמצאים בסכנת הכחדה. אזור זה הוא אהוב מאוד והוא חלק בלתי נפרד מהחוויה השכונתית. תושבים רבים הגיעו לגור כאן במיוחד בגלל הקרבה ליער, האווירה השקטה והאוויר הנקי, והם רוצים לשמור על האופי הפסטורלי של השכונה. כלולים באלה כמה תושבים וילדים הסובלים מאסטמה.

ח. אני רוצה את המסמכים של התוכניות של הנתונים של התחנות של החשמל ותקשורת של מתח גבוהה.
ט. אני גם רוצה לדעת למה בנין 12 בשאדיקר מסומן בכתום על המפה ואין לו טאבו.
י. בנוסף לתוכנית הזאת, יש גם תוכנית 101-0604405 מלפני 4 שנים שמתוכנן. שניהם בעיות רציניות בגלל העומס בתנועת רכבים וכל שאר הסיבות לעיל. אי אפשר לעשות תוכנית אחד על השניה כשאפילו אחד היא בלתי אפשרית.

יא. שימור יער מיר הוא אחת המטרות של ארגון "שדולת ירושלים בת-קיימא", שבה חברים 87 ארגונים, מתנ"סים, עסקים, מוסדות אקדמיים, ארגוני חברה אזרחיים וועדות פעולה. הוועדה המנהלת פעולת התנגדות זו חברה בשדולה.

יב. בחתמנו על עצומה זו, אנו גם מצרפים את כל הטיעונים המשפטיים, התכנוניים והנוגעים להקצאה שיוגשו ו/או יוצגו בפני כל וועדה/טריבונל הנוגעים לעניין באמצעות הארגון ללא מטרות רווח "ירושלים שקופה – שקיפות במינהל הציבורי בירושלים" (ע"ר #580619179).

יג. אנו שומרים לעצמנו את הזכות להעלות התנגדויות נוספות ולהביא מומחים נוספים כדי לתמוך בעמדתנו.

4. הנני מצהיר/ה כי שמי הוא כמופיע בראש תצהירי, כי החתימה מטה היא חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

ישראל אפרים שוורץ

חתימה

אישור עו"ד:

אני הח"מ, עו"ד דן ג'יי, מס' רשיון 79077, מאשר/ת בזה כי ביום 17/3/24 הופיע/ה בפני ישראל אפרים שוורץ, נושא/ת ת.ז. 377799022, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת בלבד, וכי יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

עו"ד בריק עו"ד
מ.ר. 19073

עו"ד בריק עו"ד
מ.ר. 19073
חותמת

תצהיר

אני הח"מ, 307-399-196, נושא/ת ת.ז. 307-399-196, לאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. אני מתגורר/ת ברחוב קר 6/14 בירושלים.

2. אני עושה תצהיר זה כהתנגדות לתכנית מס' 101-0668707.

3. אני מתנגד/ת לתכנית בגלל

א. התהוות סכנה לילדים ולהולכי רגל עקב עומסי תנועה של משאיות בנייה גדולות, ולאחר סיום הבנייה ימשיכו להיות עומסי תנועה גדולים בשל תוספת בנייני הדירות הגדולים ומבני הציבור בפרויקט.

ב. הרחובות בקמניץ/נווה יעקב מזרח הינם צרים מאוד, עם כניסה/יציאה צרה אחת בלבד לרחובות אליאך, אביר יעקב ושאדיקר. מצב זה מביא לעומסי תנועה קיצוניים בשעות עומס ולכך שרכבי חירום לא יוכלו לעבור במהירות מספקת. תוספת של בנייני דירות גבוהים, מעונות יום/גנים, חנויות ומבני ציבור אחרים תחמיר את הפקקים באופן דרמטי ותגרום לרמת סיכון גבוהה יותר בהרבה בכל שעות היום. הפעילות המסחרית תמשוך אנשים מחוץ לשכונה ותחמיר עוד יותר את עומס התנועה. ברור שאי אפשר לשנות את ייעוד האזור מאזור מגורים לאזור מגורים/מסחרי, במיוחד בשל מיקומו למרגלות השכונה, עם שלושה רחובות ללא מוצא (אליאך, אביר יעקב ושאדיקר). מתנדבי חירום שכונתיים אישרו כי "יהיה מסוכן מאוד להוסיף עוד תנועה בשכונה שלנו". אסונות כגון האסון במירון קרו בשל התעלמות מאזהרות בטיחות במשך שנים. אנו עומדים על כך שיש להיצמד לפרמטרים הבסיסיים והברורים של בטיחות, בלי להתפשר עליהם.

ג. מערכת הביוב כבר עמוסה מאוד ויש כבר הצפות של שפכים הזורמים במורד הרחובות זווין, אליאך, אביר יעקב ושאדיקר מספר פעמים בשנה.

ד. רשת החשמל עמוסה מדי גם כן, ויש הפסקות חשמל רבות מדי שנה.

ה. כתוצאה מבניית 4 בניינים בני 8 קומות מעל הקרקע ו-4 קומות מתחתיו (2 בניינים בקצה אביר יעקב, ו-2 בקצה שאדיקר), וכן מבנה עירוני באמצע אביר יעקב, נסבול מצפיפות מוגזמת של בניינים, מאובדן נוף ליער, מרעש, מזיהום אוויר, מאבדן שטחים פתוחים ומאבדן פרטיות בשל הבניינים הגבוהים, מבעיות חניה, מפגיעה בחלקים מיער מיר, הרס האופי הפסטורלי של השכונה שלנו, ופיחות בערך הדירות בשל כל האמור לעיל. הגובה הסטנדרטי של המבנים באזור הינו 4 קומות, כשלבעלי הדירות בקומה העליונה יש אופציה להוסיף רק עוד קומה אחת.

ו. התוכנית איננה מציעה שום פתרון או הוראות בנוגע לאיום על יסודות הבניינים הקיימים, איום שיתעורר מכך שהמבנים המתוכננים (כאמור, בני 8 קומות מעל הקרקע ו-4 קומות מתחתיו) ייבנו סמוך אליהם והבנייה תכלול קידוחים תת-קרקעיים נרחבים, אפילו אם זה באישור העירייה. עם כל אסונות הבנייה והבולענים בשנים האחרונות, אנו מציבים סימן שאלה גדול על אמינות הסטנדרטים של הבנייה. (לדוגמא, הבולען שנפער במגרש החנייה של בית החולים שערי צדק, מבנים שניזוקו בבית שמש ועוד ועוד.)

ז. התוכנית אינה כוללת גישה מספקת לפרויקט, ויש להניח שתדרוש הרחבת כביש השירות מסוף רח' אליאך,

אזורים נלווים עלול להרוס או לפגוע בבניינים קיימים, בבתי כנסת (שלקהילותיהם אין שום אלטרנטיבה או כסף לשכור או לקנות נכסים במקומות אחרים) ובעצים שביער מיר. כלול בכך חלק מיער מיר שבו יש אזור פיקניקים. בנוסף, כלול בכך החלק של יער מיר שמשרת את תושבי נווה יעקב ופסגת זאב בתדירות גבוהה, ומשמש גם אזור האכלה/התאספות/גידול צאצאים מרכזי לעדר הצביים שנמצאים בסכנת הכחדה. אזור זה הוא אהוב מאוד והוא חלק בלתי נפרד מהחוויה השכונתית. תושבים רבים הגיעו לגור כאן במיוחד בגלל הקרבה ליער, האווירה השקטה והאוויר הנקי, והם רוצים לשמור על האופי הפסטורלי של השכונה. כלולים באלה כמה תושבים וילדים הסובלים מאסטמה.

ח. אני רוצה את המסמכים של התוכניות של התכנון של החשמל ותקשורת של מתח גבוהה.

ט. אני גם רוצה לדעת למה בנין 12 בשאדיקר מסומן בכתום על המפה ואין לו טאבו.

י. בנוסף לתוכנית הזאת, יש גם תוכנית 101-0604405 מלפני 4 שנים שמתוכנן. שניהם בעיות רציניות בגלל

העומס בתנועת רכבים וכל שאר הסיבות לעיל. אי אפשר לעשות תוכנית אחד על השניה כשאפילו אחד היא בלתי

אפשרית.

יא. שימור יער מיר הוא אחת המטרות של ארגון "שדולת ירושלים בת-קיימא", שבה חברים 87 ארגונים, מתנ"סים,

עסקים, מוסדות אקדמיים, ארגוני חברה אזרחיים וועדות פעולה. הוועדה המנהלת פעולת התנגדות זו חברה

בשדולה.

יב. בחתמנו על עצומה זו, אנו גם מצרפים את כל הטיעונים המשפטיים, התכנוניים והנוגעים להקצאה שיוגשו ו/או

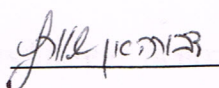
יוצגו בפני כל וועדה/טריבוניל הנוגעים לעניין באמצעות הארגון ללא מטרות רווח "ירושלים שקופה – שקיפות במינהל

הציבורי בירושלים" (ע"ר #580619179).

יג. אנו שומרים לעצמנו את הזכות להעלות התנגדויות נוספות ולהביא מומחים נוספים כדי לתמוך בעמדתנו.

4. הנני מצהיר/ה כי שמי הוא כמופיע בראש תצהירי, כי החתימה מטה היא חתימתי ותוכן תצהירי זה

אמת.



חתימה

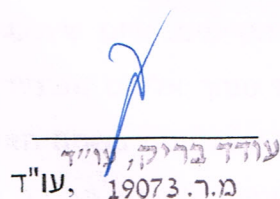
אישור עו"ד:

אני הח"מ, עו"ד חנה ג'י, מס' רשיון 79077, מאשר/ת בזה כי ביום 24/3/24

הופיע/ה בפני נאור ג'י, נושא/ת ת.ז. 207399196, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר

את האמת בלבד, וכי יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה

דלעיל וחתם/מה עליה בפני.


עודד בריק, עו"ד
מ.ר. 19073, עו"ד

עודד בריק, עו"ד
מ.ר. 19073
חותמת

תצהיר

אני הח"מ, 178/1154, נושא/ת ת.ז. 310334305, לאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. אני מתגורר/ת ברחוב רחוב הרב שרע בירושלים.

19/8

2. אני עושה תצהיר זה כהתנגדות לתכנית מס' 101-0668707.

3. אני מתנגד/ת לתכנית בגלל

א. התהוות סכנה לילדים ולהולכי רגל עקב עומסי תנועה של משאיות בנייה גדולות, ולאחר סיום הבנייה ימשיכו להיות עומסי תנועה גדולים בשל תוספת בנייני הדירות הגדולים ומבני הציבור בפרויקט.

ב. הרחובות בקמניץ/נווה יעקב מזרח הינם צרים מאוד, עם כניסה/יציאה צרה אחת בלבד לרחובות אליאך, אביר יעקב ושאדיקר. מצב זה מביא לעומסי תנועה קיצוניים בשעות עומס ולכך שרכבי חירום לא יוכלו לעבור במהירות מספקת. תוספת של בנייני דירות גבוהים, מעונות יום/גנים, חנויות ומבני ציבור אחרים תחמיר את הפקקים באופן דרמטי ותגרום לרמת סיכון גבוהה יותר בהרבה בכל שעות היום. הפעילות המסחרית תמשיך אנשים מחוץ לשכונה ותחמיר עוד יותר את עומס התנועה. ברור שאי אפשר לשנות את ייעוד האזור מאזור מגורים לאזור מגורים/מסחרי, במיוחד בשל מיקומו למרגלות השכונה, עם שלושה רחובות ללא מוצא (אליאך, אביר יעקב ושאדיקר). מתנדבי חירום שכונתיים אישרו כי "יהיה מסוכן מאוד להוסיף עוד תנועה בשכונה שלנו." אסונות כגון האסון במירון קרו בשל התעלמות מאזהרות בטיחות במשך שנים. אנו עומדים על כך שיש להיצמד לפרמטרים הבסיסיים והברורים של בטיחות, בלי להתפשר עליהם.

ג. מערכת הביוב כבר עמוסה מאוד ויש כבר הצפות של שפכים הזורמים במורד הרחובות זווין, אליאך, אביר יעקב ושאדיקר מספר פעמים בשנה.

ד. רשת החשמל עמוסה מדי גם כן, ויש הפסקות חשמל רבות מדי שנה.

ה. כתוצאה מבניית 4 בניינים בני 8 קומות מעל הקרקע ו-4 קומות מתחתיו (2 בניינים בקצה אביר יעקב, ו-2 בקצה שאדיקר), וכן מבנה עירוני באמצע אביר יעקב, נסבול מצפיפות מוגזמת של בניינים, מאובדן נוף ליער, מרעש, מזיהום אוויר, מאבדן שטחים פתוחים ומאבדן פרטיות בשל הבניינים הגבוהים, מבעיות חניה, מפגיעה בחלקים מיער מיר, הרס האופי הפסטורלי של השכונה שלנו, ופיחות בערך הדירות בשל כל האמור לעיל. הגובה הסטנדרטי של המבנים באזור הינו 4 קומות, כשלבעלי הדירות בקומה העליונה יש אופציה להוסיף רק עוד קומה אחת.

ו. התוכנית איננה מציעה שום פתרון או הוראות בנוגע לאיום על יסודות הבניינים הקיימים, איום שיתעורר מכך שהמבנים המתוכננים (כאמור, בני 8 קומות מעל הקרקע ו-4 קומות מתחתיו) ייבנו סמוך אליהם והבנייה תכלול קידוחים תת-קרקעיים נרחבים, אפילו אם זה באישור העירייה. עם כל אסונות הבנייה והבולענים בשנים האחרונות, אנו מציבים סימן שאלה גדול על אמינות הסטנדרטים של הבנייה. (לדוגמא, הבולען שנפער במגרש החנייה של בית החולים שערי צדק, מבנים שניזוקו בבית שמש ועוד ועוד).

ז. התוכנית אינה כוללת גישה מספקת לפרויקט, ויש להניח שתדרוש הרחבת כביש השירות מסוף רח' אליאך,

אזורים נלווים עלול להרוס או לפגוע בבניינים קיימים, בבתי כנסת (שלקהילותיהם אין שום אלטרנטיבה או כסף לשכור או לקנות נכסים במקומות אחרים) ובעצים שביער מיר. כלול בכך חלק מיער מיר שבו יש אזור פיקניקים. בנוסף, כלול בכך החלק של יער מיר שמשרת את תושבי נווה יעקב ופסגת זאב בתדירות גבוהה, ומשמש גם אזור האכלה/התאספות/גידול צאצאים מרכזי לעדר הצביים שנמצאים בסכנת הכחדה. אזור זה הוא אהוב מאוד והוא חלק בלתי נפרד מהחוויה השכונתית. תושבים רבים הגיעו לגור כאן במיוחד בגלל הקרבה ליער, האווירה השקטה והאוויר הנקי, והם רוצים לשמור על האופי הפסטורלי של השכונה. כלולים באלה כמה תושבים וילדים הסובלים מאסטמה.

ח. אני רוצה את המסמכים של התוכניות של הנתונים של התחנות של החשמל ותקשורת של מתח גבוהה.

ט. אני גם רוצה לדעת למה בנין 12 בשאדיקר מסומן בכתום על המפה ואין לו טאבו.

י. בנוסף לתוכנית הזאת, יש גם תוכנית 101-0604405 מלפני 4 שנים שמתוכנן. שניהם בעיות רציניות בגלל

העומס בתנועת רכבים וכל שאר הסיבות לעיל. אי אפשר לעשות תוכנית אחד על השניה כשאפילו אחד היא בלתי

אפשרית.

יא. שימור יער מיר הוא אחת המטרות של ארגון "שדולת ירושלים בת-קיימא", שבה חברים 87 ארגונים, מתנ"סים,

עסקים, מוסדות אקדמיים, ארגוני חברה אזרחיים וועדות פעולה. הוועדה המנהלת פעולת התנגדות זו חברה

בשדולה.

יב. בחתמנו על עצומה זו, אנו גם מצרפים את כל הטענות המשפטיות, התכנוניות והנוגעים להקצאה שיוגשו ו/או

יוצגו בפני כל וועדה/טריבונל הנוגעים לעניין באמצעות הארגון ללא מטרות רווח "ירושלים שקופה – שקיפות במינהל

הציבורי בירושלים" (ע"ר #580619179).

יג. אנו שומרים לעצמנו את הזכות להעלות התנגדויות נוספות ולהביא מומחים נוספים כדי לתמוך בעמדתנו.

4. הנני מצהיר/ה כי שמי הוא כמופיע בראש תצהירי, כי החתימה מטה היא חתימתי ותוכן תצהירי זה

אמת.

לילי מנחם
חתימה

אישור עו"ד:

אני הח"מ, עו"ד אריק בריק, מס' רשיון 19073, מאשר/ת בזה כי ביום 17/3/24

הופיע/ה בפני שיר מנחם, נושא/ת ת.ז. 190334305, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר

את האמת בלבד, וכי יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה

דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

עודד בריק, עו"ד
מ.ר. 19073

עו"ד,

עודד בריק, עו"ד
מ.ר. 19073

חותמת



ח' אדר ב, תשפ"ד

18 מרץ, 2024

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

מחוז ירושלים

רחוב שלומציון המלכה 1

ירושלים

הנדון : התנגדות לתכנית מס' 101-0668707 תוספת בינוי

ברחובות שאדיקר ואביר יעקב – נווה יעקב, ירושלים

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית מס' 101-0668707 אשר מציעה הקמת ארבעה מגדלי מגורים ברחובות שאדיקר ואביר יעקב שבקצה שכונת נווה יעקב וכן בינוי מבני ציבור, ואישור תוספות בניה למבני מגורים קיימים ברחובות אלו.

ואלה נימוקי ההתנגדות:

פתח דבר:

1. התכנית דנן עניינה ברחובות שאדיקר ואביר יעקב הנמצאים בקצה העיר ירושלים ובקצה שכונת נווה יעקב, צמוד לשטח טבע העירוני הידוע כיער מיר.

2. המדובר ברחובות צרים, שניהם ללא מוצא, ובהם בניינים בני 4 או 5 קומות.

3. אף ששם התכנית הוא תכנית לתוספת בינוי, למעשה היא כוללת מספר מטרות, שהעיקריות הן תוספת של 4 מגדלי מגורים חדשים, שניים בקצה רחוב שאדיקר ושניים בקצה רחוב אביר יעקב, וכן תוספת מבני ציבור ברחוב אביר יעקב, ואישור תוספות בניה לבניינים קיימים בשתי הרחובות.

4. על פי הידוע תכנית זו הוגשה בהמשך לסכסוך משפטי שהיה בעבר ושגרם לעיכובים בבניה וברישום הדירות בבניינים שבצד המזרחי של הרחובות הנ"ל.
5. המתנגדים בהתנגדות זו גרים ברחובות הנ"ל והם מתנגדים לבינוי של הבניינים החדשים המתוכננים במקום, הן בנייני המגורים והן מבני הציבור, אך אינם מתנגדים לאישור ולהכשרת תוספות בניה בבניינים הקיימים.
6. המתנגדים טוענים כי **ארבעת מגדלי המגורים החדשים המבוקשים** בתכנית שבהם 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ועוד 3-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת, **הינם בבחינת נטע זר במקום**, והם שונים בתכלית מהבניינים הקיימים ברחוב של 4-5 קומות בלבד.
7. המתנגדים טוענים כי **יש לבטל את הפקדת התכנית** כיוון שלא נערכה בדיקה תחבורתית בדרך של בה"ת או בדרך של חו"ד תחבורתית מעמיקה, וכן לא נערכה בדיקה סביבתית – נופית של התכנית, לא מולאו כל התנאים שבהחלטת ההפקדה, וכן נראה כי לא עמדו במועד שנקבע להשלמת התנאים שנקבעו בהחלטת ההפקדה של הוועדה המחוזית.
8. עוד טוענים המתנגדים כי אין לאשר כל בינוי נוסף ברחובות אלו **מבלי שמבוצעת בדיקה מעמיקה** לגבי הקשיים התחבורתיים החמורים ששוררים במקום וללא ביצוע בפועל של פתרון תחבורתי ראוי, וכי לא ניתן לאשר בניה נוספת שתחמיר את הבעיה התחבורתית הקשה שכבר קיימת.
9. המתנגדים טוענים כי אין גם **תשתיות מתאימות אחרות** לבינוי המבוקש במקום, כגון מבחינת ביוב וחשמל.
10. הבינוי המוצע גם **אינו מתאים למיקום הבניינים, בגבול האחרון של העיר ירושלים**. במיקום זה מתאים בינוי נמוך ומתון הרבה יותר, וגם זאת, כאמור, רק לאחר פתרון הקשיים התחבורתיים הקיימים.

11. המתנגדים טוענים כי הבינוי המבוקש אינו מתאים למדיניות הבניה בשולי העיר ובצמידות לשטח יער, והוא אף אינו מתאים למדיניות החלה במקום של בינוי נמוך יותר, וכי עצם אישור תכנית נקודתית עם בינוי החורג מהקיים באיזור ואינו מתאים למיקום, ללא תכנית מתאר כללית, הינה פגומה, ומשנה את אופי השכונה שלא כדין.

12. הבינוי המבוקש עלול גם לגרום לפגיעה ביער מיר הסמוך וישנו חשש של ממש כי במסגרת הבניה יכרתו עצים ותבוצע לצורך הבניה סלילה של דרכים בשטח היער.

13. המתנגדים טוענים כי גם הבינוי למבני ציבור הוא בהיקף מאסיבי ופגום וכי אם בכלל, יש לבנות בינוי נמוך יותר ופחות מאסיבי. כן לא ברור בתכנית מהם שימושי הציבור שיהיו בפועל במקום כך שלא ניתנת לשכנים הזדמנות לדעת האם יפגעו מהשימושים ולהתנגד לכך. כמו כן, מבני הציבור יהיו מחוללי תנועה גדולים ויקשו עוד יותר על התנועה והתחבורה במקום, שגם כך היא במצב עמוס, ועל כן אין גם לבנות מבני ציבור ללא בדיקה תחבורתית וביצוע פתרון תחבורתי.

14. יצויין כי בשלבים מוקדמים של התכנית התבקש בה בינוי במינון נמוך יותר, הן לגבי בנייני המגורים והן לגבי מבני הציבור, ולבסוף התכנית הופקדה עם בינוי נרחב ומאסיבי.

15. הבעיות הנ"ל אף מוחמרות יותר לאור זאת שלפני מספר שנים הופקדה תכנית מס' 101-0604405 (להלן: התכנית הקודמת), אשר גם לה הוגשו התנגדויות רבות, ומטרתה להקים מבני ציבור שונים סמוך לשטח של התכנית דנו, כאשר גם התכנית הקודמת כוללת, בין השאר, פגיעה בנוף וביער והוספת עומסים תחבורתיים קשים למקום). כך שבאזור חריג ומיוחד זה מוגשות תוכניות לבינוי נרחב מבלי שמבוצעת בדיקה תכנונית מעמיקה לאזור ומבלי שניתנים פתרונות למצוקה הקיימת כבר עכשיו.

16. כמו כן המתנגדים טוענים כי הבינוי המאסיבי עם חפירות עמוקות לתוך האדמה סמוך לבניינים קיימים עלול לפגוע ביציבות המבנים הסמוכים.

כן טוענים המתנגדים כי בתכנית נפלו פגמים נוספים מבחינת השטחים הכלולים בה, איחוד וחלוקה, הכללת שני מתחמים, ופתרונות החניה שהיא כוללת, קרינה אלקטרומגנטית ופגיעה בשצ"פ.

17. יצויין כי תושבים רבים במקום בחרו לגור דווקא שם בגלל המיקום המיוחד בסוף העיר, צמוד ליער מיר, אזור פסטורלי עם אוויר טוב ונוף מרהיב ואיכות חיים מיוחדת.

18. על כן, המתנגדים טוענים כי אין לאשר את הבניינים החדשים המבוקשים, לא הבניינים למגורים ולא מבני הציבור, וכי התכנית תביא לפגיעה קשה ביותר בתושבים הגרים במקום, הן כיוון שאין תשתיות מתאימות ברחובות אלו לבניוי נוסף, במיוחד מבחינה תחבורתית, והן כיוון שהבניה אינה מתאימה למיקום ולמדיניות, והיא תביא לפגיעה בנוף, באוויר ובאיכות החיים המיוחדת הקיימת במקום ולירידת ערך הדירות, להצללה ושינוי משטר הרוחות, ולפגיעה בפרטיות ובאורחות החיים של תושבי המקום.

רקע עובדתי ותכנוני:

19. הרחובות הכלולים בתכנית זו, רחובות שאדיקר, ואביר יעקב, הם הרחובות האחרונים בחלק המזרחי של שכונת נווה יעקב, ולמעשה הגבול של העיר ירושלים באזור זה, בקצה של מתחם קמיניץ, ואליהם מוביל רחוב אליאך שהוא רחוב צר עם שיפוע תלול.

20. מדובר ברחובות ללא מוצא עם אווירה פסטורלית, כאשר רבים מתושבי הרחוב בחרו לרכוש דירה דווקא שם בגלל המיקום המיוחד, איכות החיים, הפסטורליה והאוויר המיוחד שיש במקום.

21. איכות החיים המיוחדת במקום נובעת גם מכך שכפי שעולה אף מהתכנית עצמה, בתי הרחובות הם בני 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ועוד קומה אחת מתחת.

22. כמו כן, איכות החיים המיוחדת נובעת מכך שרחובות אלו צמודים לאזור טבע עירוני מיוחד במינו הידוע בשם יער מיר. זהו יער מיוחד ובו עצים וצמחיה מגוונת, וכן חיות רבות, לרבות צבאים ועוד.

23. עם זאת, אזור זה סובל מבעיות תשתית, ובייחוד מכך שהגישה והיציאה אליו וממנו הינן בעייתיות ביותר והן עמוסות מאוד בשעות רבות של היום, דבר שפוגע באיכות החיים וגם מהווה סיכון בטיחותי לתושבים ובמיוחד לילדים ומהווה קושי לרכבי הצלה המגיעים למקום. הדבר נובע בעיקרו מכך שדרכי הגישה לרחובות אלו בפרט ולאזור זה בכלל הינן צרות ועמוסות, ובמקום עוברת תחבורה

ציבורית ורכבים פרטיים רבים וכן רכבים והסעות בדרך למבני ציבור שברחובות הנ"ל, לרבות לבניין של המוסד החינוכי שבמקום.

24. לפני מספר שנים הופקדה במקום **תכנית מס' 101-0604405** בה התבקשה בניה סמוך לרחובות אלו של מבני ציבור כגון תלמודי תורה ומעון יום וכן מרכז תעסוקה ומסחר (לעיל ולהלן: **התכנית הקודמת**). תושבים רבים מהשכונה הגישו התנגדות לתכנית, בין השאר עקב המצב התחבורתי שכבר כיום הוא קשה ובעייתי ועקב החשש לפגיעה באיכות החיים של התושבים. על פי הידוע תכנית זו טרם אושרה אך היא עדיין על הפרק, והטענות שטענו התושבים לגביה רלבנטיות ברובן גם לגבי התכנית הנוכחית.

התכנית הנוכחית:

25. התכנית הנוכחית כוללת בתוכה הן קטע מרחוב שאדיקר והן קטע מרחוב אביר יעקב, כשבכל קטע רחוב ישנם מספר בניינים ושטחים שמבוקש לבנות בהם.

26. **התכנית הנוכחית כוללת מספר בקשות:** בניה של **שני מגדלי מגורים חדשים** בקצה רחוב שאדיקר ושל **שני מגדלי מגורים חדשים** בקצה רחוב אביר יעקב. הבניינים החדשים מבוקשים בגובה של 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ועוד 3-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת עם מפתחים לכיוון היער לאור הטופוגרפיה שבמקום, כך שבפועל מדובר על בניית ארבעה בניינים בני 11-12 קומות.

27. כפי שניתן לראות בטבלת הזכויות שבהוראות התכנית, **הבניינים הסמוכים קיימים** הם בני 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ועוד קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת, **דהיינו בני 5 קומות**.

28. כמו כן כוללת התכנית **מגרש נוסף שמבוקש למבני ציבור** ברחוב אביר יעקב, אשר לא ברור מה הם השימושים שיהיו בו ואשר יהיה בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ועוד קומה אחת מתחת, ובו כ- 3,000 מ"ר שטח עיקרי, וגם הוא צפוי להיות מחולל תנועה גדול.

29. התכנית גם כוללת הכשרה של בניה שבוצעה בעבר בבניינים הקיימים מזה שנים רבות במקום, ובניו בבניינים אלו, עניין שלו, כאמור, המתנגדים דן אינם מתנגדים.

30. בהתאם לדברי ההסבר של התכנית, התכנית תוסיף 64 דירות, ויתכן שאף יותר לפי הוראות הגמישות שבה, וכן תוסיף, כאמור, מבני ציבור.

31. יצויין כי על פי הידוע התכנית נעשתה בהמשך להסכמה שהיתה בין יזמיה לחלק מתושבי המקום, אף כי על פי הידוע, הללו לא ידעו כי תתבקש במקום בניה כה מאסיבית, וככל הידוע היתה ציפיה לבניה של לכל היותר בניין אחד בכל רחוב וגם הוא בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחתיה, כמו שאר הבניינים ברחוב.

32. כמו כן, על פי הידוע והעולה ממסמכי התכנית, התכנית הנוכחית מלכתחילה ביקשה בינוי קטן יותר הן למבני המגורים והן למבני הציבור, ועם הזמן והטיפול במוסדות התכנון הבינוי גדל והפך מאסיבי וגבוה כמוצג בתכנית המופקדת.

בעניין זה מצ"ב כנספח 1 התייחסות מתוך סדר היום של הוועדה המקומית לדיון בהפקדת התכנית ובה גם הערות והמלצות המחלוקת השונות בעיריה.

33. כמו כן מצ"ב כנספח 2 החלטת הוועדה המחוזית מיום 23.4.23 להפקיד את התכנית, שבה הוחלט להעלות את נפח הבניה המבוקש מ- 200% לכ- 320% ולהגדיל את גובה המבנים.

טענות ההתנגדות:

34. המתנגדים טוענים כי יש לבטל את הפקדת התכנית וזאת בין השאר, עקב כך שלא נערכו הבדיקות וחוות הדעת הנדרשות, לא מולאו תנאי ההפקדה וספק אם התכנית עומדת בלוחות הזמנים הנדרשים על פי החוק.

35. לגוף העניין טוענים כי המתנגדים כי אין לאשר בינוי חדש באזור המדובר אלא בכפוף לכך שיערכו מראש בדיקות תשתית, תחבורה ואיכות הסביבה כנדרש, ובתנאי שינתן פתרון תחבורתי למציאות התנועתית הקשה שבמקום.

36. התכנית גם אינה מתאימה למדיניות התכנון במקום, והיא אינה מתאימה למיקום המיוחד של המגרשים בשולי העיר ובגבול עם היער, לא מתאימה לאופי הסביבה ולשאר הבניינים ברחוב, ותביא לפגיעה קשה בתושבים ובאיכות חייהם ולפגיעה ביער הסמוך.

37. המתנגדים טוענים כי הן הבינוי החדש והן מבני הציבור הינם מחוללי תנועה גדולים, ועל כן אין לאשרם, ויש לבצע בדיקות מעמיקות לגבי התשתיות במקום והבינוי המתאים, אם בכלל, ולא להגיש תכניות למקום, כגון התכנית הקודמת והתכנית הנוכחית, שרק מעמיסות על הציבור ועל התשתיות מבלי שהדבר נבדק כראוי, ומבלי שבוצע בפועל פתרון תשתיתי ותחבורתי.

ביטול ההפקדה:

38. המתנגדים טוענים כי יש לבטל את הפקדת התכנית, בין השאר, מהטעמים הבאים.

39. אין להפקיד את התכנית ללא שנערכת בדיקה תחבורתית מקדימה, בדרך של בה"ת או חוות דעת תנועתית מעמיקה. כפי שיובהר להלן, במקום יש קשיי תחבורה חמורים, ועל כן לא ניתן במקום כזה להפקיד תכנית, הן זו והן הקודמת, בלי שנערכת בדיקה תחבורתית מקיפה טרם ההפקדה ומבלי שניתן פתרון תחבורתי.

40. זאת ועוד, אין להפקיד את התכנית ללא שנערכת בדיקה סביבתית - נופית מקיפה בדרך של תסקיר השפעה על הסביבה ולחלופין בדרך של חוות דעת סביבתית - נופית. הבינוי מבוקש על הגבול בין האזור הבנוי ליער, באזור בעל רגישות סביבתית מוגברת. יצוין כי במסגרת התכנית הקודמת אכן נערכה בדיקה סביבתית ואילו בתכנית דן לא.

41. כמו כן טוענים המתנגדים כי יש לבטל את הפקדת התכנית כיוון שעל פניו נראה כי הפקדתה לא עמדה בלוח הזמנים שבחוק ובהחלטת ההפקדה ובכל התנאים שבהחלטת ההפקדה. גם שם התכנית אינו מציג תמונה ראויה כיוון שאין מדובר רק בתוספות בינוי אלא בבניינים חדשים.

אין לאשר בינוי נוסף עד לבדיקה תחבורתית ומתן פתרון תחבורתי, ובעיות תשתית נוספות:

42. המתנגדים טוענים כי אין לאשר כל בינוי של מבנים חדשים, לא מבני מגורים ולא מבני ציבור, עד

שתבוצע בדיקה תחבורתית מקיפה ועד שינתן פתרון תחבורתי בפועל.

43. לא ניתן להפקיד ולאשר תכניות למקום, כמו התכנית הקודמת והתכנית דנן, מבלי שמבוצעת בדיקה

מקיפה ומעמיקה ומבלי שניתן בפועל פתרון תחבורתי.

44. כאמור, המיקום של הבניה המבוקשת הוא בקצה הרחובות שהם בקצה שכונת נווה יעקב ובקצה

העיר ירושלים, רחובות שאדיקר ואביר יעקב, צמוד לשטח הפתוח וליער מיר, ש אליהם מוביל רחוב

אליאך שהוא רחוב תלול וצר עם שדה ראייה בעייתי.

45. **כבר כיום** התושבים המתגוררים ברחובות אלו, שהם רחובות ללא מוצא, סובלים רבות מעומסי

תנועה קיצוניים הקיימים במקום, במיוחד בשעות העומס, כיוון שלרחובות אלו יש, כאמור, כניסה

צרה אחת בלבד, ולכל האזור הזה של שכונת נווה יעקב, הידוע כמתחם קמיניץ, יש כניסות

תחבורתיות צרות ובעייתיות.

46. ברחובות צרים אלו עוברת גם תחבורה ציבורית, גם הרכבים הפרטיים של התושבים וגם רכבי הסעות

ואחרים שמגיעים לת"ת הקיים כבר כיום במקום, שהוא מחולל תנועה רבה.

47. יודגש כי הרחובות הנ"ל **אינם באזור מוטת תחבורה** או באזור בו ישנם רק"ל או כבישי גישה רחבים,

אלא כאמור, באזור עם כבישי גישה צרים ועמוסים.

48. ריבוי העומסים גורם **לסיכון בטיחותי** לתושבי המקום ובמיוחד לילדים.

49. כמו כן העומסים הרבים גם גורמים לכך **שלרכבי הצלה** קשה להגיע למקום, ומבדיקות שנערכו עם

אנשי **כוחות ההצלה** בשכונה עולה כי כבר כיום ישנה סכנה מעיכובים בהגעת רכבי ההצלה, וישנו

חשש שבארוע כפי שקרה בעבר במקום, כמו שריפות יער או דליפת גז, לא יהיה ניתן להגיע למקום

כנדרש או לפנות תושבים.

50. כאמור, כיום עומדת על הפרק התכנית הקודמת עם תכנון למבני ציבור מחוללי תנועה, וכעת גם מתווספת התכנית הזו שגם בה מבני ציבור וכן מבני מגורים חדשים ומחוללי תנועה, מבלי שנעשתה בדיקה מעמיקה של הנושא התחבורתי ומבלי שניתן פתרון תחבורתי.

51. על כן, אין לאשר כל בינוי חדש נוסף ללא בדיקה ומתן פתרון.

52. יצוין כי הועדה המחוזית בהחלטת ההפקדה, בקטע על תחבורה וחניה, כלל לא עסקה בסוגיית התחבורה במקום למעט הצורך בהתייעצות עם יועץ התחבורה.

כמו כן כבר במסגרת התכנית הקודמת עלתה הבעיה החברתית הקשה במקום, ואין להוסיף ולהחמיר את המצב.

53. המתנגדים טוענים עוד כי במקום יש **בעיות תשתית נוספות** אשר לא נבדקו עת הוחלט על הפקדת התכנית ועל בניית מספר רב של דירות חדשות ומבני ציבור. כך, בין השאר, יש במקום בעיות ביוב והיו מספר פעמים שהיו הצפות במקום, וגם תשתית החשמל קרסה מספר פעמים.

הבינוי המוצע אינו מתאים למיקום זה ולא למדיניות התכנון:

54. המתנגדים טוענים כי הבינוי המוצע **הינו נטע זר** במקום ואינו מתאים כלל למיקום המדובר ואף לא למדיניות התכנון.

55. הבינוי מוצע **בקצה הרחובות** שאדיקר ואביר יעקב, שהם רחובות הקצה של שכונת נווה יעקב, על גבול היער.

56. במיקום כזה המדיניות היא **לאשר בינוי נמוך ומתון שיוצר השתלבות** של הבינוי עם היער, והכוונה למקם שם בניינים מאסיביים בני 11-12 קומות חורג מהמדיניות לבניה בקצה הבינוי **שבשולי העיר**.

57. כמו כן, הבינוי המבוקש **חורג משאר המבנים הבנויים** במקום, שכולם בני 4-5 קומות בלבד, ואין לאשר בתכנית נקודתית בינוי המשנה את כל הבינוי ברחובות אלו.

58. זאת ועוד, על פי האמור בהתייחסות העיריה, בשכונת נווה יעקב אין תכנית אב ועל פי תכנית מתאר 2000, מדובר באזור לבנינו עירוני שבו מותר לבנות עד 6 קומות. דהיינו המדיניות באזור הוא של עד 6 קומות, כאשר התאמה של המדיניות למיקום הייחודי, מחייבת בינוי מתון יותר של 4 קומות בהתאם לשאר הבניינים במקום, וזאת, כאמור, רק לאחר בדיקות תחבורתיות וסביבתיות ומתן פתרונות.

חשש לפגיעה ביער הסמוך ובאיכות החיים ואורח החיים של התושבים:

59. הרחובות בהן מבוקשת הבניה הם, כאמור, רחובות קצה במקום רגיש ביותר, סמוך לשטח פתוח ובו יער מיר שהוא אתר טבע מיוחד במינו.

60. עקב הקירבה ליער יש במקום איכות חיים מיוחדת, עם עצים סמוכים, אוויר נקי ואפשרות לטייל במקום.

61. היער הינו בעל ערכי טבע מיוחדים הן בתחום הצומח והן בתחום החי, עם צבאים וחיות נוספות, ועם חשיבות ורגישות נופית.

62. תושבים רבים באזור בחרו לגור במקום בגלל מיקומו המיוחד והנוף היפה ומטעמי בריאות ואיכות חיים.

63. בנייה של המבנים המאסיביים המתוכננים עלולה להביא לפגיעה ביער, הן מהבניה עצמה שתצריך חפירות רבות, והן מהגברת התנועה, זיהום אוויר ורעש, וכן לפגיעה בנוף, באוויר ובאור.

64. כמו כן ישנו חשש כי לצורך הבניה יעשה שימוש בדרך צרה הנמצאת מתחת לבניינים שבמקום.

65. על כן, יש צורך בבדיקה סביבתית מעמיקה ובנספח סביבתי נופי לפני שמופקדת ומאושרת תכנית בחיקף כזה במיקום המיוחד והרגיש. כאמור, על פי הידוע, בתכנית הקודמת אכן נערכה בדיקה סביבתית, וקל וחומר שיש לערוך גם כעת בדיקה סביבתית כשמדובר בתכנית נוספת.

בניית מבני ציבור:

66. המתנגדים טוענים כי אין לאשר את בניית מבני הציבור החדשים כפי שמבוקש בתכנית.
67. המתנגדים טוענים כי הבינוי המתוכנן למבני ציבור של 4 קומות ועוד קומה מתחת לכניסה הקובעת הוא בינוי מאסיבי, כאשר מלכתחילה התבקש בינוי קטן יותר למבני ציבור, במסגרת הדיונים בתכנית דנן.
68. כמו כן, לא ברור מהם השימושים בפועל במבני הציבור המתוכננים והדבר נשאר פתוח. מהלך כזה פוגע בזכות התושבים הגרים בסמוך להתנגדות באופן מודע וראוי, כיוון שלא ברור מהם השימושים ולא ניתן לדעת על מידת המטרדים שיגרמו לתושבים הגרים בסמוך.
69. כך, כאשר מדובר במוסדות חינוך כגון מעונות, גנים ובתי ספר, עם חצרות משחקים, הדבר יגרום לרעש ומטרדים לסביבה.
70. כמו כן, מבני הציבור הם מחוללי תנועה גדולים. בעניין זה שבים המתנגדים וטוענים כי אין לאשר כל בניה חדשה ברחובות אלו, עד שנערכת בדיקה תחבורתית ומבוצע פתרון תחבורתי. קל וחומר שכך הדבר לגבי שימושים ציבוריים שהם, כאמור, מחוללי תנועה, וימשכו הסעות, אוטובוסים ורכבים רבים וגם יגרמו לרעש וזיהום אוויר.
71. יצוין כי כבר כיום ישנו מוסד חינוכי פעיל סמוך לצומת הרחובות שאדיקר ואביר יעקב אשר גורם לעומס תחבורה גדול מאוד בגלל הרכבים הרבים שמגיעים אליו, ואין להוסיף כל גורם עומס נוסף.
72. זאת ועוד, מבני הציבור מושכים תנועה לא רק מהרחובות הקרובים אלא מכל הסביבה ולעיתים אף מכל העיר.
73. לכך יש להוסיף שכבר כיום עומדת על הפרק התכנית הקודמת המופקדת שמבקשת גם הקמת מבני ציבור, כאשר לכך מתווספת גם התכנית דנן. מדובר במצב של חוסר תכנון כולל ונסיון ליצור שטחים רבים למבני ציבור במקום כל כך בעייתי, מבלי לבצע תכנון מראש ובדיקות תחבורה וסביבה, ויש לעצור את כל התכניות הנ"ל ולבצע תכנון כראוי ומתחשב בסביבה ובתושבים כמוסבר לעיל.

פגמים נוספים בתכנית:

74. חניה: המתנגדים טוענים כי פתרונות החניה המוצגים בתכנית אינם כדין, וכוללים חניות שלא בתוך המגרשים בניגוד לנדרש.

75. פגיעה הנדסית: המתנגדים טוענים כי בניה כה מאסיבית של מבנים גבוהים סמוך לבניינים קיימים עלולה לגרום לפגיעה ביציבות הבניינים הסמוכים ובחוזקם.

76. כמו כן טוענים המתנגדים כי האיחוד וחלוקה שכלול בתכנית אינו כולל התייחסות לכל בעלי הזכויות בשטח, וכן שמדובר בשני מתחמים שונים שאינם כנדרש בשתי תוכניות נפרדות, אלא בתכנית אחת.

77. התכנית גם כוללת הקמת מתקנים פולטי קרינה שיש חשש שיביאו לפגיעה בבריאות הציבור.

78. כן כוללת התכנית הוספת תושבים ופגיעה בשצ"פ, מבלי להפריש שצ"פ חדש כנדרש.

79. לתמיכה בהתנגדות זו מצורפים תצהירים של מתנגדים המתגוררים במקום. כמו כן מצורפת רשימת המתנגדים בהתנגדות זו. על פי הידוע מוגשות במקביל גם התנגדויות נוספות ועצומות התנגדות לתכנית.

80. יצויין כי מבדיקתם של המתנגדים ישנם רבים נוספים באזור שמתנגדים לתכנית אך בצוק העיתים והמצב המלחמתי לא ניתן היה לפנות דעתם לנושא זה.

81. המתנגדים שומרים על זכותם לפרט ולהרחיב את נימוקי התנגדותם לתכנית לעת הדיון בהתנגדויות, וכן להגיש חוות דעת.

82. כן שומרים המתנגדים על זכותם להציג בפני הוועדה הנכבדה, לעת הדיון בהתנגדויות, תמונות, תשריטים, הדמיות, מסמכים נוספים וכל אמצעי עזר אחר לתמיכה בהתנגדות.


עודד בריק, עו"ד
ב"כ המתנגדים

העתק: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

תצהיר

אני הח"מ, נאמיר קליין, נושא/ת ת.ז. 065818809, לאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני מתגורר/ת ברחוב אגו יצחק 26 בירושלים.
2. אני עושה תצהיר זה בתמיכה להתנגדות לתכנית מס' 101-0668707.
3. אני מצהירה כי העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות ידועות לי מהיכרותי את המקום בתוקף מגורי בו.
יתר פרטי ההתנגדות הם למיטב ידיעתי ואמונתי על פי ייעוץ משפטי שניתן לנו.
4. הנני מצהירה כי שמי הוא כמופיע בראש תצהירי, כי החתימה מטה היא חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

נאמיר קליין
חתימה

אישור עו"ד:

אני הח"מ, עו"ד עודד בריק, מס' רשיון 19073, מאשר בזה כי ביום 17/3/24 הופיעה בפני נאמיר קליין, נושא/ת ת.ז. 065818809, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת בלבד, וכי יהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

עודד בריק
עודד בריק, עו"ד

עודד בריק, עו"ד
חתימה 19073

תצהיר

אני הח"מ, יוסף / משה, נושא/ת ת.ז. 075869357, לאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. אני מתגורר/ת ברחוב אגודת 28 בירושלים.
2. אני עושה תצהיר זה בתמיכה להתנגדות לתכנית מס' 101-0668707.
3. אני מצהיר/ה כי העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות ידועות לי מהיכרותי את המקום בתוקף מגורי בו.
יתר פרטי ההתנגדות הם למיטב ידיעתי ואמונתי על פי ייעוץ משפטי שניתן לנו.
4. הנני מצהיר/ה כי שמי הוא כמופיע בראש תצהירי, כי החתימה מטה היא חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

יוסף / משה
חתימה

אישור עו"ד:

אני הח"מ, עו"ד עודד בריק, מס' רשיון 19073, מאשר בזה כי ביום 17/1/24 הופיע/ה בפני יוסף / משה, נושא/ת ת.ז. 075869357, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת בלבד, וכי יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

[חתימה]
עודד בריק, עו"ד

עו"ד בריק, עודד
מ.ר. 19073
חותמת

תצהיר

אני הח"מ, אורג פו, נושא/ת ת.ז. 038679346, לאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. אני מתגורר/ת ברחוב שלוך 9 בירושלים.
2. אני עושה תצהיר זה בתמיכה להתנגדות לתכנית מס' 101-0668707.
3. אני מצהיר/ה כי העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות ידועות לי מהיכרותי את המקום בתוקף מגורי בו.
יתר פרטי ההתנגדות הם למיטב ידיעתי ואמונתי על פי ייעוץ משפטי שניתן לנו.
4. הנני מצהיר/ה כי שמי הוא כמופיע בראש תצהירי, כי החתימה מטה היא חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

ח.ח.
חתימה

אישור עו"ד:

אני הח"מ, עו"ד עודד בריק, מס' רשיון 19073, מאשר בזה כי ביום 17/3/24 הופיע/ה בפני אורג פו, נושא/ת ת.ז. 038679346, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת בלבד, וכי יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

עודד בריק
עודד בריק, עו"ד

עודד בריק, עו"ד
מ.ר. 19073
חותמת

תצהיר

אני הח"מ, מרצ גילי סל"מ, נושא/ת ת.ז. 075869365, לאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. אני מתגורר/ת ברחוב אגוז 28 בירושלים.
2. אני עושה תצהיר זה בתמיכה להתנגדות לתכנית מס' 101-0668707.
3. אני מצהיר/ה כי העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות ידועות לי מהיכרותי את המקום בתוקף מגורי בו.
יתר פרטי ההתנגדות הם למיטב ידיעתי ואמונתי על פי ייעוץ משפטי שניתן לנו.
4. הנני מצהיר/ה כי שמי הוא כמופיע בראש תצהירי, כי החתימה מטה היא חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

חתימה
חתימה

אישור עו"ד:

אני הח"מ, עו"ד עודד בריק, מס' רשיון 19073, מאשר בזה כי ביום 17/3/24 הופיעה בפני מרצ גילי סל"מ, נושא/ת ת.ז. 075869365, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת בלבד, וכי יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

עודד בריק, עו"ד
עודד בריק, עו"ד

עודד בריק, עו"ד
מ.ר. 19073
חותמת

ז' אדר ב' התשפ"ד

17 מרץ 2024

יפוי כח

אנו הח"מ, מייפים בזה את כוחו של עורך הדין עודד בריק, לייצג אותנו בעניין התנגדות לתכנית מס' 101-0668707 בשכונת נווה יעקב בירושלים.

שם משפחה ופרטי	כתובת	מס' ת.ז.	חתימה
זיגן וויסמן	אגודת יזקת 28-י-ק	058649525	יונתן וויסמן
מקצה וילא וויסמן	אגודת יזקת 28-י-ק	075864965	מקצה וילא וויסמן
גרונשטין סלמה	זאמירק 9-י-ק	42863621	גרונשטין סלמה
גרונשטין קלמן	אגודת יזקת 26-י-ק	065788809	גרונשטין קלמן
אורה סיל	זאמירק 9-י-ק	058649525	אורה סיל
נאמא קרונשטין	אגודת יזקת 28-י-ק	077975276	נאמא קרונשטין
מינאל אראט	זאמירק 9-י-ק	075902059	מינאל אראט
קיאן סני	אליאן 7-י-ק	075767908	קיאן סני
אורה סיל	זאמירק 9-י-ק	027774284	אורה סיל

אישור

אני הח"מ מאשר את חתימת הנ"ל.

עודד בריק, עו"ד
מ.ר. 19073

עו"ד עודד בריק

ז' אדר ב' התשפ"ד

17 מרץ 2024

יפוי כח

אנו הח"מ, מייפים בזה את כוחו של עורך הדין עודד בריק, לייצג אותנו בעניין התנגדות לתכנית מס' 101-0668707 בשכונת נווה יעקב בירושלים.

שם משפחה ופרטי	כתובת	מס' ת.ז.	חתימה
יסאני נהן	טאטיגר נהן	54579800	
יבנה סנה	טאטיגר נהן	50786378	סנה יבנה

אישור

אני הח"מ מאשר את חתימת הנ"ל.

עודד בריק, עו"ד

מ.ר. 19078

עו"ד עודד בריק

מס' התכנית: 668707 תאריך: 29/08/2022 מס' התכנית: 668707

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 7

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
668707	לנגה דורון	בן חמו שחר	ועדה מחוזית	29/08/2022
רחוב, שכונה:				
אביר יעקב, נוה יעקב צפון-לכיוון שטח פתוח א-רם דרום-שטח פתוח לכיוון יער מיר מערב-רחובות שדיקר ואביר יעקב מזרח-שטח פתוח לכיוון יער מיר				

גוש	חלקה	בשלמות
30649	85	כן
30649	54	כן
30649	14	לא
30649	86	כן
30649	84	כן
30649	15	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 31 תשריט 19

מטרת התכנית:
בניית 4 בניינים חדשים, מתוכם 2 בניינים ברחוב שאדיקר, ו-2 נוספים ברחוב אביר יעקב, ומבנה ציבור ברחוב אביר יעקב, וכן תוספות לשם הרחבת יח"ד קיימות ברחוב שאדיקר ורחוב אביר יעקב.
עיקרי הוראות התכנית:
שינוי ייעוד קרקע ממגורים כללי, מגורים ב', מגורים א' ושטח ציבורי פתוח לייעוד קרקע הבאים: מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, ומתקנים הנדסיים. פירוט הוראות בינוי עבור כל תא שטח:
1. תא שטח מס' 1-6: מוצעות הרחבות יח"ד.
2. תא שטח מס' 11: מוצע הקמת 2 בניינים חדשים סה"כ 27 דירות.
3. תא שטח מס' 13: מוצע הקמת מבנה לצרכי ציבור.
4. תא שטח מס' 14: מוצע הקמת 2 בניינים חדשים סה"כ 33 דירות.
קביעת בינוי עבור הרחבת 16 יח"ד קיימות בכל בנין והכשרת בינוי ללא היתר בנייה.
1. תא שטח 1: 2,872 מ"ר מתוכם: מעל הכניסה הקובעת 2,220 מ"ר עיקרי ו- 187 מ"ר שירות, ומתחת לכניסה הקובעת 350 מ"ר ו- 115 מ"ר שירות, 16 סה"כ יח"ד.
2. תא שטח 2: 6,000 מ"ר מתוכם: מעל הכניסה הקובעת 4,350 מ"ר עיקרי ו- 640 מ"ר שירות, ומתחת לכניסה הקובעת 650 מ"ר ו- 360 מ"ר שירות, 32 סה"כ יח"ד.
3. תא שטח 3: 5,930 מ"ר מתוכם: מעל הכניסה הקובעת 4,665 מ"ר עיקרי ו- 580 מ"ר שירות, ומתחת לכניסה הקובעת 325 מ"ר ו- 360 מ"ר שירות, 32 סה"כ יח"ד.
4. תא שטח 4: 9,145 מ"ר מתוכם: מעל הכניסה הקובעת 6,795 מ"ר עיקרי ו- 840 מ"ר שירות, ומתחת לכניסה הקובעת 1000 מ"ר ו- 510 מ"ר שירות, 48 סה"כ יח"ד.
5. תא שטח 5: 6,061 מ"ר מתוכם: מעל הכניסה הקובעת 4,557 מ"ר עיקרי ו- 582 מ"ר שירות, ומתחת לכניסה הקובעת 600 מ"ר ו- 322 מ"ר שירות, 32 סה"כ יח"ד.
6. תא שטח 6: 3,050 מ"ר מתוכם: מעל הכניסה הקובעת 2,330 מ"ר עיקרי ו- 322 מ"ר שירות, ומתחת לכניסה הקובעת 280 מ"ר ו- 118 מ"ר שירות, 16 סה"כ יח"ד.
קביעת קווי בניין חדשים לבינוי כאמור.

קביעת השטחים המרביים. היקף הבינוי המוצע במבני המגורים החדשים הינו בתא שטח 11-כ-8,868 מ"ר מתוכם: מעל הכניסה הקובעת כ-6,528 מ"ר עיקרי ו-930 מ"ר שירות ומתחת לכניסה הקובעת כ-300 מ"ר עיקרי ו-1,110 מ"ר שירות. בתא שטח 14-כ-9,308 מ"ר מתוכם: מעל הכניסה הקובעת כ-6,128 מ"ר עיקרי ו-1,110 מ"ר שירות ומתחת לכניסה הקובעת כ-430 מ"ר עיקרי ו-1,650 מ"ר שירות, ממוצע של כ-240% שטח עיקרי לדירה.

קביעת מספר הקומות בבניינים הקיימים ברחובות אביר יעקב ושאדיקר ל-4 קומות ממפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. עבור תא שטח 11 קביעת מס' קומות ל-8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת. עבור תא שטח 14 קביעת מס' קומות ל-7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

קביעת אחוזי בניה מירביים למבנה ציבור 200% (סה"כ 2,920 מ"ר עיקרי מעל הקרקע). קביעת הוראות בגין עצים לשימור והעתקה.

קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

קביעת הוראות בגין הוצאת היתר בנייה.

קביעת הוראות עבור חדר שנאים.

קביעת הוראות בגין חלוקה ורישום (תצ"ר).

התוכנית הייתה בדיון בתאריך 22/01/2023 הוועדה ביקשה לתאם את התוספות וההרחבות מול בדיירים. לאחר הדיון בוועדה המקומית נערך הליך תיאום תכנון מול הצוות העירוני וגם מול התושבים. לאור זאת, התכנון עודכן וכי כעת מוצעות הרחבות בהיקף רחב יותר בצורה משמעותית ביחס לגירסא הקודמת. נראה כי פר דירה 6528 ההרחבות העדכניות מאפשרות הרחבה של הקיים בכמעט פי 2.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור		1,460.35	5.75	200% בנייה מרבי
מגורים ב'	236 יח"ד מתוכם: 60 יח"ד במבנים חדשים בתאי שטח 11 ו-14 ו-12 יח"ד להכשרה במבנים ברח' אביר יעקב	23,883.22	94.01	כ-280% בנייה מרבי בתא שטח 11 כ-263% בנייה מרבי בתא שטח 14 בתאי השטח של מבני המגורים הקיימים מוצעים כ-171% בנייה מרבי
מתקנים הנדסיים		61.92	0.24	50 מ"ר
סה"כ	236	25,405.49	100	
תיאור המצב הקיים				
בתחום התכנית ברח' שאדיקר קיימים 5 מבנים בני 4 קומות, ברח' אביר יעקב קיימים 6 מבנים בני 4-5 קומות. הגישה למבנים המגורים הינה באמצעות גרמי מדרגות מהרחוב. התכנית מציעה בינוי חדש בשטח ריק מבינוי.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תוכנית מס' 3822/ב' הקובעת שינויים לתכנית מס' 3822 – תכנית זו קבעה את ייעוד הקרקע בתחומה למגורים כללי. תוכנית מס' 4356 קבעה את החלק הדרומי של התכנית בייעוד שטח ציבורי פתוח ליעור. תוכנית מס' 8791 קבעה תוספות לשם הרחבות ותוספת 2 יח"ד חדשות ברח' שדיקר 8- תכנית זו קבעה את ייעוד הקרקע בתחומה למגורים כללי. תוכנית מס' 12967/ב' קבעה הרחבת דיוור רח' שאדיקר 2,4,6,12- תכנית זו קבעה את ייעוד הקרקע בתחומה למגורים א' ומגורים ב'.				
היתרים: עפ"י המערכת העירונית להלן הבקשות להיתרי הבנייה שנתנו או הנמצאים בתהליך בתחום התכנית: גוש/חלקה: 30649/15-				

בקשה מס' 1991/1074.00 עבור בניה חדשה / בניין חדש נתנה בשנת 1992.
 בקשה מס' 1991/1074.01 עבור תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד נתנה בשנת 2020.
 עבור בקשה מס' 1991/1074.02 עבור תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, ריצוף חצר ועבודות
 פיתוח – סטטוס הבקשה הינה נפתח תיק רישוי מתאריך 31/01/2022.

גוש/חלקה: 30649/54-
 בקשה מס' 1991/1072.00 עבור בניה חדשה / בניין חדש, נתנה בשנת 1992.
 בקשה מס' 1991/1073.00 עבור בניה חדשה / בניין חדש משנת 1992.
 בקשה מס' 2006/0052.00 עבור תוספת בניה לדירות, ניתנה בשנת 2007.
 בקשה מס' 2010/0590.00 עבור תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים – סטטוס נדונה ברשות הרישוי מתאריך
 24/06/2013 – נראה שבקשה זו אינה מקודמת.
 בקשה מס' 2017/0682.01 עבור תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים סטטוס נדונה בועדת ערר מתאריך
 17/06/2021.
 בקשה מס' 2017/0682.02 עבור תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת- סטטוס נפתח תיק רישוי
 מתאריך 15/09/2022.

גוש/חלקה: 30649/14-
 בקשה מס' 1991/1070.00 עבור בניה חדשה / בניין חדש, נתנה בשנת 2002.
 בקשה מס' 1991/1070.01 עבור בניית מרפסת, נתנה בשנת 2020.
 בקשה מס' 1991/1070.02 עבור תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה-
 סטטוס נוסח פרסום אושר מתאריך 24/07/2022.
 בקשה מס' 1991/1071.00 עבור בניה חדשה / בניין חדש, נתנה בשנת 1992.
 בקשה מס' 2017/0652.00 עבור תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, נתנה בשנת 2020.
 בקשה מס' 2017/0682.02 עבור תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת- סטטוס נפתח תיק רישוי
 מתאריך 15/09/2022.

גוש/חלקה: 30649/86-
 בקשה מס' 1991/1067.00 עבור בניה חדשה / בניין חדש, נתנה בשנת 1992.
 בקשה מס' 1991/1067.01 עבור הקמת מדרגות, נתנה בשנת 2012.
 בקשה מס' 1991/1068.00 עבור בניה חדשה / בניין חדש, נתנה בשנת 1992.
 בקשה מס' 1991/1069.00 עבור בניה חדשה / בניין חדש, נתנה בשנת 1992.

גוש/חלקה: 30649/85-
 בקשה מס' 1991/1065.00 עבור בניה חדשה / בניין חדש, נתנה בשנת 1992.
 בקשה מס' 1991/1066.00 עבור בניה חדשה / בניין חדש, נתנה בשנת 1992.
 בקשה מס' 2018/0662.00 עבור תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים - סטטוס ממתין לאישור נוסח פרסום
 מתאריך 23/10/2018.
 בקשה מס' 2018/0662.01 עבור בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה – סטטוס הופק-
 הוצא היתר בניה מתאריך 25/07/2022.

גוש/חלקה: 30649/84-
 בקשה מס' 1991/1064.00 עבור בניה חדשה / בניין חדש, נתנה בשנת 1992.

עבירות בניה:
 קיימים עבירות בנייה רבות בתחום התוכנית.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדינית

1. עפ"י תכנית מתאר 2000 שטח התכנית נמצא באזורים מגורים עירוני עד 6 קומות.
2. תכנית שכונתית- לנווה יעקב לא קיימת תכנית אב.
3. תקן חנייה עירוני – בינוני.

התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/30

תואם.

התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית

תמ"א 35 תואם.

תמ"א 1	תואם.			
תמ"א 18	ל"ר.			
אחרת				
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור				
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות	
שצ"פ		לא	ראה הרחבה בחוות דעת מח' מדיניות תכנון	
מבני ציבור		כן	בית כנסת וגני ילדים.	
עתודות / אחר				

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	ב"ה חוות דעת של הלשכה המשפטית של עיריית ירושלים בתוכניות העומדות לדיון בפני הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תוכנית מס' – תב"ע 668707 מיקום הנכס: רח' אביר יעקב גובל לשאדיקר נחום נווה יעקב, קואורדינטות 223800: 638925, גוש: 30649 חלקה: 14,15,54,84,85,86 ת"ב 2014/6975 תוספת של 25 מ"ר + בניית קיר במרפסת מקורה – ע"י עבודה זו נוצרה תוספת של 3.40 מ"ר. בביקור מיום 21.4.21 עלה כי העבירה הוסרה. נמצא במעקב. ת"ב 2020/5027 ככל הנראה עבירת פיצול. אין דיי נתונים. ת"ב 2018/4728 תיאור עבירה: בקומת קרקע(כניסה) בנו ללא היתר כדלקמן: 1. בצמוד לבניין קיים בנו תוספת מבטון בשטח של כ-9 מ"ר. 2 : בצמוד לבניין קיים בנו תוספת מחומר קל (פנלית) בשטח של כ-20 מ"ר. טרם הוגש כ"א. ת"ב 2017/3834 בבניין קיים מפלס כניסה: 1. סגרו מרפסת בשטח של כ-9 מר. 2. בנו מרפסת בשטח של כ-12 מר. 3. בנו תוספת בשטח של כ-36 מר. 4. בנו פודסט ומדרגות כמסומן בתרשים בצבע כחול מקווקו ובאות א'.

5. ע"י סעיפים 3,4 פיצלו את התוספת שבנו ללא היתר ל- 2 יחד (בכל יחידה יש מטבח, שירותים ומקלחת).

ככל הנראה טרם הוגש כ"א, לא ניתן לאיתור בנט המשפט.

ת"ב 2016/7111

ת"פ 3930/2017 (66297-05-17)

כתב אישום – הוגש ביום 14.5.17 כנגד יעקב בוחניק ת.ז. 312800956.

מהות האישום – בניית תוספת בשטח של 51 מ"ר, פריצת דלתות, סגירת פתח ברח' שאגדיקר 6. ע"י העבודות האלו פיצלו את תוספת הבניה לשתי יחידות.

פסק דין – הנאשם הורשע ונגזר דינו ביום 19.2.19, במסגרתו הוטל עליו צו התאמה לרבות באמצעות הריסה שמועד ביצועו נדחה ליום 19.2.20.

ב-19.4.21 נדחתה בקשה לעיכוב ביצוע הצו.

ת"ב 2017/4613

ב"ש 3660/17 – צו הפסקת עבודה שיצא ביום 18.4.17.

מהות העבירה: צמוד לבניין קיים: החלו בחפירה בשטח של כ-24 מר.

טרם החלו בבניה כלשהי. הצו מצומצם מראש להחזרת המצב לקדמותו.

ממתין לביקור עדכני בנכס.

ת"ב 2000/4798

ת"פ 5437/02

כתב אישום – הוגש ביום 15.7.02 כנגד בכורדרזדה אזיז ת.ז. 310316682 (יליד שנת 1931).

מהות האישום – בנו תוספת כהמשך לבית קיים בשטח של כ-40 מ"ר.

פסק דין – הנאשם הורשע ונגזר דינו ביום 20.1.03, במסגרתו הוטל עליו צו התאמה לרבות באמצעות הריסה שמועד ביצועו נדחה ליום 20.1.04.

ת"פ 7176/04

כתב אישום – הוגש ביום 29.6.04 כנגד בכורדרזדה אזיז ת.ז. 310316682.

מהות האישום – אי ציות לצו השיפוטי שהוטל עליו במסגרת ת"פ 5437/02.

פסק דין – הנאשם הורשע ונגזר דינו ביום 9.12.04, במסגרתו הוארך מועד ביצוע צו התאמה לרבות באמצעות הריסה שהוטל עליו במסגרת ת.פ. 5437/02 ליום 15.3.05.

ת"פ 8999/07

כתב אישום – הוגש ביום 2.9.07 כנגד בכורדרזדה אזיז ת.ז. 310316682.

מהות האישום – אי ציות לצו השיפוטי שהוטל עליו במסגרת ת"פ 5437/02.

פסק דין – הנאשם הורשע ונגזר דינו ביום 27.11.08, במסגרתו הוארך מועד ביצוע צו התאמה לרבות באמצעות הריסה שהוטל עליו במסגרת ת.פ. 5437/02 ליום 27.1.09.

ת"פ 11403/09

כתב אישום – הוגש ביום 7.12.09 כנגד בכורדרודה אזיז ת.ז. 310316682.

מהות האישום – אי ציות לצו השיפוטי שהוטל עליו במסגרת ת"פ 5437/02.

פסק דין – בקשה לעיכוב הליכים נתקבלה ביום 18.1.12 ע"י היועמ"ש.

ת"פ 12110/16

כתב האישום הוגש בשוגג.

מפאת גילו של הנאשם נעשו ניסיונות לאיתור משתמשים שלא צלחו. עבר להכנת בקשה למתן צו הריסה ללא הרשעה.

ת"פ 2017/4605

ת"פ 3963/17 (66291-05-17)

כתב אישום – הוגש ביום 15.5.17 כנגד יוסופוב אברהם ת.ז. 014926851.

מהות האישום – בניית תוספת בשטח של 26 מ"ר.

פסק דין – הנאשם הורשע ונגזר דינו ביום 25.6.19, במסגרתו הוטל עליו צו התאמה לרבות באמצעות הריסה שמועד ביצועו נדחה ליום 25.6.20.

ת"פ 2004/6571

ב"ש 6571/04 – בקשה למתן צו הריסה – אין דיי נתונים.

מהות עבירה: שני קרוואנים.

ת"פ 2014/5719

ת"פ 656/15 – כתב האישום בוטל

ת"פ 2017/4852

בבניין קיים מפלס +8.40

משתמש בתוספת שנבנתה ללא היתר על מרפסת קיימת בשטח של כ- 15 מר.

טרם הוגש כ"א.

2017/6720

בבניין קיים קומה שנייה:

1. בנו מרפסת בשטח של כ- 15 מר.

2. פתחו פתח כמסומן בתרשים בצבע צהוב ובאות א'.

טרם הוגש כ"א.

המלצתי:

לאור היקף העבירות הרחב מאוד, וחומרת העבירות אנו מתנגדים נחרצות לאישור התוכנית. שכן אישור התוכנית יהווה פרס לעבריינין ויביא למצב בו החוטא ייצא נשכר.

מדובר בעבירת בניה הפוגעת באופן קשה בשלטון החוק ובסדר הציבורי והתכנוני. אין כל הצדקה לאשר עבירות בניה בהיקף עצום כבמקרה דנן שכן אישור התוכנית יפגע קשות ביכולת האכיפה וההרתעה. לפיכך יש לזמן את נציג היועמ"ש לעירייה לכל דיון שיתקיים בוועדות התכנון.

ליז כהן, עו"ד

נציגות היועץ המשפטי לממשלה

ב"ה

חוות דעת של הלשכה המשפטית של עיריית ירושלים בתוכניות העומדות לדיון בפני הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תוכנית מס' – תב"ע 668707

מיקום הנכס: רח' אביר יעקב גובל לשאדיקר נחום נווה יעקב, קואורדינטות
223800: 638925, גוש: 30649 חלקה: 14,15,54,84,85,86

ת"ב 2014/6975

תוספת של 25 מ"ר + בניית קיר במרפסת מקורה – ע"י עבודה זו נוצרה תוספת של 3.40 מ"ר. בביקור מיום 21.4.21 עלה כי העבירה הוסרה. נמצא במעקב.

ת"ב 2020/5027

ככל הנראה עבירת פיצול. אין דיי נתונים.

ת"ב 2018/4728

תיאור עבירה: בקומת קרקע(כניסה) בנו ללא היתר כדלקמן:

1. בצמוד לבניין קיים בנו תוספת מבטון בשטח של כ-9 מ"ר.

2: בצמוד לבניין קיים בנו תוספת מחומר קל (פנלית) בשטח של כ-20 מ"ר.

טרם הוגש כ"א.

ת"ב 2017/3834

בבניין קיים מפלס כניסה:

1. סגרו מרפסת בשטח של כ-9 מר.

2. בנו מרפסת בשטח של כ-12 מר.

3. בנו תוספת בשטח של כ-36 מר.

4. בנו פודסט ומדרגות כמסומן בתרשים בצבע כחול מקווקו ובאות א'.

5. ע"י סעיפים 3,4 פיצלו את התוספת שבנו ללא היתר ל-2 יחד (בכל יחידה יש מטבח, שירותים ומקלחת).

ככל הנראה טרם הוגש כ"א, לא ניתן לאיתור בנט המשפט.

ת"ב 2016/7111

ת"פ 3930/2017 (66297-05-17)

כתב אישום – הוגש ביום 14.5.17 כנגד יעקב בוחניק ת.ז. 312800956.

מהות האישום – בניית תוספת בשטח של 51 מ"ר, פריצת דלתות, סגירת פתח ברח' שאגדיקר 6. ע"י העבודות האלו פיצלו את תוספת הבניה לשתי יחידות.

פסק דין – הנאשם הורשע ונגזר דינו ביום 19.2.19, במסגרתו הוטל עליו צו התאמה לרבות באמצעות הריסה שמועד ביצועו נדחה ליום 19.2.20.

ב-19.4.21 נדחתה בקשה לעיכוב ביצוע הצו.

ת"פ 2017/4613

ב"ש 3660/17 – צו הפסקת עבודה שיצא ביום 18.4.17.

מהות העבירה: צמוד לבניין קיים: החלו בחפירה בשטח של כ-24 מר.

טרם החלו בבניה כלשהי. הצו מצומצם מראש להחזרת המצב לקדמותו.

ממתין לביקור עדכני בנכס.

ת"פ 2000/4798

ת"פ 5437/02

כתב אישום – הוגש ביום 15.7.02 כנגד בכורדרזדה אזיז ת.ז. 310316682 (יליד שנת 1931).

מהות האישום – בנו תוספת כהמשך לבית קיים בשטח של כ-40 מ"ר.

פסק דין – הנאשם הורשע ונגזר דינו ביום 20.1.03, במסגרתו הוטל עליו צו התאמה לרבות באמצעות הריסה שמועד ביצועו נדחה ליום 20.1.04.

ת"פ 7176/04

כתב אישום – הוגש ביום 29.6.04 כנגד בכורדרזדה אזיז ת.ז. 310316682.

מהות האישום – אי ציות לצו השיפוטי שהוטל עליו במסגרת ת"פ 5437/02.

פסק דין – הנאשם הורשע ונגזר דינו ביום 9.12.04, במסגרתו הוארך מועד ביצוע צו התאמה לרבות באמצעות הריסה שהוטל עליו במסגרת ת.פ. 5437/02 ליום 15.3.05.

ת"פ 8999/07

כתב אישום – הוגש ביום 2.9.07 כנגד בכורדרזדה אזיז ת.ז. 310316682.

מהות האישום – אי ציות לצו השיפוטי שהוטל עליו במסגרת ת"פ 5437/02.

פסק דין – הנאשם הורשע ונגזר דינו ביום 27.11.08, במסגרתו הוארך מועד ביצוע צו התאמה לרבות באמצעות הריסה שהוטל עליו במסגרת ת.פ. 5437/02 ליום 27.1.09.

ת"פ 11403/09

כתב אישום – הוגש ביום 7.12.09 כנגד בכורדרזדה אזיז ת.ז. 310316682.

מהות האישום – אי ציות לצו השיפוטי שהוטל עליו במסגרת ת"פ 5437/02.

פסק דין – בקשה לעיכוב הליכים נתקבלה ביום 18.1.12 ע"י היועמ"ש.

ת"פ 12110/16 כתב האישום הוגש בשוגג. מפאת גילו של הנאשם נעשו ניסיונות לאיתור משתמשים שלא צלחו. עבר להכנת בקשה למתן צו הריסה ללא הרשעה. ת"ב 2017/4605 ת"פ 3963/17 (66291-05-17) כתב אישום – הוגש ביום 15.5.17 כנגד יוסופוב אברהם ת.ז. 014926851. מהות האישום – בניית תוספת בשטח של 26 מ"ר. פסק דין – הנאשם הורשע ונגזר דינו ביום 25.6.19, במסגרתו הוטל עליו צו התאמה לרבות באמצעות הריסה שמועד ביצועו נדחה ליום 25.6.20. ת"ב 2004/6571 ב"ש 6571/04 – בקשה למתן צו הריסה – אין דיי נתונים. מהות עבירה: שני קרוואנים. ת"ב 2014/5719 ת"פ 656/15 – כתב האישום בוטל ת"ב 2017/4852 בבניין קיים מפלס +8.40 משתמש בתוספת שנבנתה ללא היתר על מרפסת קיימת בשטח של כ- 15 מר. טרם הוגש כ"א. 2017/6720 בבניין קיים קומה שנייה: 1. בנו מרפסת בשטח של כ- 15 מר. 2. פתחו פתח כמסומן בתרשים בצבע צהוב ובאות א'. טרם הוגש כ"א. המלצתי: לאור היקף העבירות הרחב מאוד, וחומרת העבירות אנו מתנגדים נחרצות לאישור התוכנית. שכן אישור התוכנית יהווה פרס לעברייך ויביא למצב בו החוטא ייצא נשכר. מדובר בעבירת בניה הפוגעת באופן קשה בשלטון החוק ובסדר הציבורי והתכנוני. אין כל הצדקה לאשר עבירות בניה בהיקף עצום כמקרה דנן שכן אישור התוכנית יפגע קשות ביכולת האכיפה וההרתעה. לפיכך יש לזמן את נציג היועמ"ש לעירייה לכל דיון שיתקיים בוועדות התכנון.	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה

המחלקה לאיכות הסביבה	18/05/2021 ז'סיון/תשפ"א. הערות המחלקה לתכנית 668707 תוספת בינוי ברחובות שאדיקר ואביר יעקב, נווה יעקב 1. כללי 2. התכנית מבקשת לבנות בניינים חדשים למגורים ולמבנה ציבור, להרחיב דיור למבנים קיימים ולהוסיף ייעוד לשטח למתקנים הנדסיים. 3. הערות המחלקה לתכנית 4. לאחר שהמחלקה השתכנעה כי בתכנית המוצעת לא ניתן היה לתכנן את חדר השנאים בתת-הקרקע של המגרשים הפרטיים מכיוון שחדר השנאים נדרש לספק חשמל לשני הרחובות הכלולים בשטח התכנית, לא ניתן היה להטמין את חדר השנאים במבנים הקיימים והמבנים החדשים המוצעים היו מרוחקים מרדיוס השירות הנדרש לאספקת החשמל, מאשרת המחלקה את חדר השנאים במיקומו הנוכחי. 5. המחלה מבקשת לקבוע בהוראות התכנית כי התכנון הסופי של חדר השנאים ייקבע בתיאום ובאישור אדריכל העיר.
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - חמח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון	הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 668707, תוספת בינוי רחובות שאדיקר ואביר יעקב, נווה יעקב סימוכין: גרסת מבא"ת 17.5.22. מונה תדפיס הוראות: 17, תשריט: 13 1. מיקום ושטח התכנית: רחובות שאדיקר נחום ואביר יעקב, נווה יעקב. גוש 30649, חלקות בשלמות: 86-15,54, חלק מחלקה: 14. שטח התכנית: 25.417 דונם. 2. מצב מאושר: התכנית תהווה שינוי לתכניות: 3822 ב', 12967 ב', 8791, 4356 ותכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62. - ייעודי הקרקע המאושרים הם: "אזור מגורים" בתכניות 3822 ב', 8791, "מגורים אי", "מגורים ב" בתכנית 12967 ב' ו"שטח פתוח ציבורי מיוחד - יער" בתכנית 4356. - זכויות הבניה המאושרות במקום: - תכנית 3822 ב' - מגרשים 26, 27, 28 - הן 7,920 מ"ר שטחים מרביים למגורים בארבע קומות, עבור 84 יח"ד. - תכנית 8791 - מגרש 36 - הן 2,096.58 מ"ר שטחים עיקריים למגורים בארבע קומות, עבור 16 יח"ד. - תכנית 12967 ב' - ת"ש 1 - הן 2,143.53 מ"ר שטחים עיקריים למגורים בארבע קומות מעל קומה מתחת לכניסה, עבור 16 יח"ד. - תכנית 12967 ב' - ת"ש 2 - הן 6,058.11 מ"ר שטחים עיקריים למגורים בארבע קומות מעל קומה מתחת לכניסה, עבור 48 יח"ד. סה"כ מאושרים כ - 20,527.60 מ"ר שטחי בניה עיקריים למגורים (עפ"י טבלת נתונים כמותיים), עבור 164 יח"ד, במבנים בני ארבע קומות.

3. התכנית המוצעת: התכנית מציעה הכשרה ותוספת שטחי בניה ויח"ד, תוך שינוי ייעודי הקרקע, תוספת שימושים ושינוי זכויות והוראות בניה כמפורט להלן:
 - שינוי ייעודי הקרקע: מ"אזור מגורים", "מגורים א'", "מגורים ב'", ו"שטח פתוח ציבורי מיוחד" ל"מגורים מגורים ב'", "מבנים ומוסדות ציבור" ו"מתקנים הנדסיים".
 - תוספת יח"ד: 56 יח"ד.
 - תוספת קומות: תוספת של כ- 3 קומות מעל הכניסה הקובעת.
 - תוספת זכויות בניה: תוספת של כ- 10,162.97 מ"ר שטחי בניה עיקריים למגורים, 1,000 מ"ר שטחי בניה עיקריים למבני ציבור.

סה"כ מוצע בתכנית: 220 יח"ד ב- 30,6901.57 מ"ר שטחים עיקריים למגורים (לא כולל שטחי מרפסות 1,205.40 מ"ר), 1,000 מ"ר שטחים עיקריים למבני ציבור. מוצעת הפרשה בקרקע לצרכי ציבור בשטח של 1,460.35 מ"ר, 1,000 מ"ר שטחי בניה עיקריים.

4. פרוגרמה לצרכי ציבור אוכלוסייה חרדית עבור תוספת 56 יח"ד:

במצב הנוכחי בו מאושרות 164 יח"ד, ישנם כ- 984 תושבים, קיים ביקוש ל- כיתה אחת מעון יום, כיתה אחת גן ילדים חרדי בנות, כיתה אחת גן ילדים חרדי בנים, כיתה אחת ב"ס עי"ס חינוכי, 7 כיתות – ביי"ס יסודי חרדי בנים, 4 כיתות ביי"ס יסודי חרדי בנות, 3 כיתות ביי"ס עי"ס בנים, 2 כיתות ביי"ס עי"ס בנות, מועדון נוער קטן (250 מ"ר), אגף בבי"ס למרכז תרבות וקהילה וכ- 400 מ"ר לבי"ס. צרכים אלו אמורים לקבל היום מענה מחוץ לגבולות התכנית. חו"ד זו מתייחסת לתוספת של 56 יח"ד, כפי שמוצע במסמכי התכנית.

נתוני רקע לפרוגרמה לאוכלוסייה חרדית

סה"כ תוספת יח"ד

56

גודל ממוצע של משק בית

6

סה"כ אוכלוסייה מתווספת

336

גודל שנתון לחינוך

3.0%

מס' ילדים לשנתון

10

ביקוש לשירותי ציבור

מעון יום

1 כיתות

מעון יום נבנה במקבצים של שלוש כיתות (440 מ"ר לשלוש כיתות + 305 חצר)

חינוך מיוחד ביי"ס עי"ס

1 כיתה

יקבל מענה מחוץ לשטח התכנית

גן ילדים חרדי בנים	
0 כיתות	
משולב בבית יסודי	
גן ילדים חרדי בנות	
1 כיתות	
0.5 דונס קרקע במגרש ציבורי עבור כיתה אחת, או הפרשת שטח בנוי בקומת הקרקע של מבנה מגורים (128 מ"ר כיתה + 175 מ"ר חצר לכיתה)	
בית יסודי חרדי בנים	
2 כיתות	
יקבל מענה מחוץ לשטח התכנית	
בית יסודי חרדי בנות	
1 כיתות	
יקבל מענה מחוץ לשטח התכנית	
בית יסודי חרדי בנים	
1 כיתות	
יקבל מענה מחוץ לשטח התכנית	
בית יסודי חרדי בנות	
1 כיתות	
יקבל מענה מחוץ לשטח התכנית	
מרכז תרבות וקהילה – שלוחת מתנ"ס	
אגף בבית הספר	
יקבל מענה מחוץ לשטח התכנית	
מועדון נוער / תנועת נוער	
28 משתמשים	
יקבל מענה מחוץ לשטח התכנית	
בית כנסת	
140 מ"ר בנוי	
שטח בנוי במבנה	
מרחב ציבורי פתוח שכונתי	

1 דונם	
1 דונם	
השוואה בין ביקוש להיצע של שטחי ציבור בתחום התכנית במצב המאושר למצב המוצע, מעלה כי	
עבור תוספת של 56 יח"ד בתחום התכנית, יידרשו: 1 כיתת גן ילדים חרדי בנות ו-1 דונם מרחב ציבורי פתוח שכונתי.	
מערך שירותי הציבור העתידי יצטרך לשקף את צרכי האוכלוסיות ולבחון מצאי קרקע לצרכי ציבור גם באזורים הסמוכים. צרכי ציבור נדרשים שלא עברו תנאי סף עבור יחידות הדיור המוצעות בתכנית יצטרכו לקבל מענה באזורים הסמוכים.	
5. הערכת התכנית:	
- שטח התכנית נמצא באזור אשר היום נחשב בעל אוכלוסייה יהודית חרדית. על פי הפרוגרמה שנעשתה לשכונת נווה יעקב, במצב העתידי אופי השכונה יהיה חרדי מובהק. כבר היום קיימת מצוקה קשה לצרכי ציבור, בדגש על כיתות מעון, גני ילדים ובתי ספר. במצב העתידי יהיה מחסור גדול בשירותי ציבור לאור המדיניות המומלצת, בעיקר: מעונות יום, ת"ת לבנים, בית ספר לחינוך מיוחד, בית ספר תיכון לבנות, ישיבה צעירה לבנים, בתי כנסת ומקוואות. בנוסף, על פי מאזן השטחים הפתוחים באזור, במצב העתידי יהיה מחסור בשטחים ירוקים פתוחים.	
- התכנית מבקשת להסב יעוד משטח פתוח ציבורי – יער, למגורים ב'. מדובר בשטח מאושר למגורים שנצבע בטעות ביעוד יער.	
- הפרשות לצרכי ציבור נדרשות במסגרת התכנית: במסגרת התכנית מוצע מגרש למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1,460.35 מ"ר, שהם 5.75% משטח התכנית. מוצעים 1,000 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו-500 מ"ר שטחי שירות (סה"כ 1,500 מ"ר שטחי בניה כוללים), שהם מעט יותר מ-100% בניה, במבנה בן 4 קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת, לגני ילדים ובית כנסת.	
- בהוראות התכנית הוגדרו בשלביות ביצוע, פרק 7.1, תת סעיף 4, כי הקמת מבני הציבור תבוצע בהינף אחד, ולא תותר בניה בשלבים.	
6. המלצת המחלקה למדיניות התכנון:	
המחלקה ממליצה לאשר את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים להלן:	
- התכנית מבקשת להכשיר יח"ד קיימות והרחבות דיור, ולהוסיף 56 יח"ד חדשות. בנוסף, מבוקש שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח מיוחד – יער ליעוד מגורים.	
במסגרת התכנית מוצעת הפרשה בקרקע, עבור מגרש למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1,460.35 מ"ר, שהם 5.75% משטח התכנית. ראו שימושים, מספר קומות ושטחי בניה לעיל.	
- במצב של מחסור חמור בצרכי ציבור בשכונה, ומיעוט קרקע לצרכי ציבור, אנו מבקשים כי יוגדרו 200% בניה במגרש, שהם כ-2,920 מ"ר שטחי בניה כוללים. ארבע קומות מעל הכניסה, קומה מתחת לכניסה (חמש קומות סה"כ). השימושים יהיו: חינוך קהילה, חברה ורווחה, גני ילדים, מעון יום, שטח לחברה, / קהילה / רווחה, בית כנסת. יש להגדיר שטחי מינימום לגני ילדים, מעון יום, ושטח לחברה / קהילה / רווחה.	
- שלוש כיתות מעון יום - שטח בנוי 440 מ"ר בנוי + 305 חצר.	
- ארבע כיתות גני ילדים - שטח 512 מ"ר בנוי + 700 מ"ר חצרות (128 מ"ר בנוי ו-175 מ"ר חצר לכל כיתה).	
- שטח לחברה / קהילה / רווחה - 500 מ"ר בנוי.	
- בית כנסת - בית / בתי כנסת בשטח של כ-1,450 מ"ר. בית הכנסת יהיה מעל השימושים העירוניים, או לחילופין, אם ניתן לנצל את הטופוגרפיה, תהיה כניסה נפרדת מרחוב עליון / תחתון.	
- בהמשך לני"ל, יש לעגן בהוראות התכנית כי תתוכנן אל כל מבני הציבור כניסה	

	ישירה ומונגשת מתחום הדרך. תנאי לטופס 4 יהיה תיאום התכנון בשלב הוצאת היתר בניה מול האגף למבני ציבור מינהל חינוך ומינהל קהילה / חברה, והעברת השטח הבנוי לידי עיריית ירושלים. השימושים המדויקים ייקבעו לעת היתר בניה בתיאום מול המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים. השטח ייבנה על ידי היזם ועל חשבונו, ויועבר לבעלות עיריית ירושלים. - יש לתקן את שלביות הביצוע בהוראות התכנית, לעניין הקמת מבני הציבור במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור - פרק 7.1, תת סעיף 4, באופן שתתאפשר בניה בשלבים. יש להתנות בשלביות הביצוע הקמת בית הכנסת, יחד או אחרי השימושים הציבוריים הנוספים. יוצג תכנון של כלל השימושים הציבוריים שייקבעו במגרש לעת היתר בניה, בטרם יוקם בית הכנסת.
אדריכל העיר	לא התקבל
המחלקה לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים: - יש להציע פתרון לדרך גנישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל גניש, אל הכניסה הראשית לקומת בית הכנסת.
אגף שפ"ע - מח' גגנות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	תיק ח"ד: 19/53 להלן הערות ראשוניות לתכנית, לאחר עמידה בתנאי סף התכנית תיבחן בשנית: 1. לאחר פגישה משותפת עם עו"ד דורון לנגה (מונה למפרק של עמותת צבי אלימלך), סוכם כי התכנית תקודם כתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה וכי בדברי הסבר תהיה הפניה לפס"ד (אשר קבע כי כל הזכויות בקרקע וזכויות הבנייה יהיו של המפרק ולא של הדיירים בבניין). בהתאם לכך נדרש להוסיף בתכנית טבלת איחוד וחלוקה תכנונית (זכויות להרחבות הדירות הקיימות יהיו משויכות לדירות הקיימות וכל תוספת זכויות שאינה להרחבות תשוך למפרק). 2. בסעיף 1.5.4 יהיה ברור יותר באם יצוינו גם הכתובות העירוניות הנכללות בתחום התכנית. 3. יש להוסיף בתקנון סעיף המתייחס להיטל השבחה שישולם כחוק לוועדה המקומית. 4. בסעיף 1.6 יחס בין תכניות חסרה התייחסות לתכנית 4452. 5. בסעיף 4.1, ג' (4) - יש למחוק את השורה הראשונה "תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה".
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב ים	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	תכנית 668707 חודרת בחלקה הדרומי אל שטח ציבורי פתוח ליעור, על פי תב"ע מאושרת מספר 4356. יש לתקן את גבול התכנית כך שלא יחדור לתחום השטח הציבורי הפתוח ליעור ולא יגרע ממנו. בתכנית 3822 ב' היתה חלוקה ליעודים, ובאיזור המדובר בחלק הדרומי למטה ייעוד הקרקע הוא מגורים ואף נבנה בניין בשטח זה. לאחר מכן יצאה תב"ע 4356 שקבעה חלק משטח המגורים כשטח ליעור.

בשטח המדובר כבר קיים מבנה. על כן, במידה ושינוי ייעוד הקרקע מקובל על מחלקת תכנון העיר, בעיריית ירושלים, אין לנו התנגדות לאישור התכנית.	
מונה תדפיס הוראות 11 מונה תדפיס תשריט 9 1. יש לכלול הוראות רישום ואו חלוקה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק. השטח הציבורי יירשם בבעלות עיריית ירושלים. 2. יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להוצאת היתר בניה יהא רישום תצ"ר. 3. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה. 4. יש ליצור מעברים ציבוריים בין השטח הפתוח לרחוב אביר יעקב וכן בין השטח הפתוח לרחוב שאדיקר. מעברים אילו לא יבוצעו דרך המגרש החום. אין לצמצם את שטח המגרש החום המוצע. 5. יש לתאם השימושים ביעוד הציבורי עם מחלקת מדיניות התכנון. 6. במסגרת הסדרת תאי השטח יש לתקן את גבולות השצ"פ בגוש/ חלקה 30649/84.	אגף נכסי עיריה
668707 יועץ תנועה – אינג' יוסי וייס (מתכנן יהושע גולדרינג) נספח תנועה מעודכן בתאריך 06/01/22 אין התנגדות לקידום התכנית פתרון חניה המוצג בנספח תנועה מקובל עקרונית בתנאים הבאים: 1. לכל המגרשים החדשים כולל מגרש ציבורי הוצג פתרון חניה בתוך המגרשים. פרט לתוספת 6 יח"ד להכשרה במגרש 4. עבור תוספת 6 יח"ד במגרש 4 מוצע 3 מקומות חניה בחניון של מגרש 14. יתר מקומות חניה הנדרשים קיימים לאורך מגרש 4 בשטח כביש ציבורי. 2. תנאי להיתר בניה בכל המגרשים כולל מגרש מבני ציבור הוא הגשת פתרון חניה בתוך המגרשים עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. 3. מפני שחלק ממקומות החניה הנדרשים עבור מגרשים 4,5,6 תוכננו בתוך מגרש 14, תנאי להיתר בניה במגרשים 4,5,6 הוא הצגת פתרון חניה במגרש 14. לא יינתן טופס 4 לתוספת יח"ד במגרשים 4,5,6 ללא בנית חניון במגרש 14. 4. עבור הכשרת יח"ד במגרש 4, חלק ממקומות החניה תוכננו במגרש 14 וחלק ממקומות חניה יהיו על כביש ציבורי – רחוב אביר יעקב. תנאי להיתר בניה הוא תכנון מקומות חניה במגרש 14 והגשת תכנית הסדרי תנועה לאורך רחוב אביר יעקב בהתאם לאמור לעיל. 5. נספח תנועה הוא מנחה בלבד.	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התכנית מאפשרת הרחבת דיור ותוספת יח"ד		
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	התכנית מאפשרת הרחבת דיור התכנית מציעה שטח למוסדות ציבור לטובת תושבי השכונה	
תשתיות ותחבורה:	בתחום מגרשי המגורים חלק מחניות מוצעות מעל הקרקע	
סביבה ונוף:	גובה הבינוי תואם למדיניות	מוצעים קירות תמך גבוהים כלפי יער מיר

אחר:

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
22/01/2023	החלטה: הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית, לאחר השלמת התאום עם הדיירים והוועדה המקומית, זאת תוך 30 יום. יצוין כי תכנית זו שובצה לדיון מספר פעמים והורדה מסדר יומה של הוועדה, זאת לצורך תיאומים עם הדיירים ושינויים בתכנית שנדרשו לבקשת היזם. במידה ולא ימולאו התנאים תוך 30 יום כאמור, התכנית תיסגר ללא דיון נוסף.
27/11/2022	ירד מסדר היום.
09/11/2022	בהמשך לדיון שנערך ובהסכמת מגיש התכנית ונציגי הדיירים שהשתתפו בדיון, הוועדה מחליטה להוריד מסדר היום לצורך הצגת התכנית לדיירים, הצגה זו תעשה בתוך 45 יום שלאחריהם התכנית תשוב לדיון נוסף בעניינה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

ההמלצה מתייחסת למסמכים מתוקנים שהועברו למחלקת התכנון לאחר העמידה בתנאי סף של התכנית וזאת לאחר תיאומים עם נציגי הדיירים ועם מחלקת התכנון.

- בתחום המבנים הקיימים קיימת בנייה קלה שכל הנראה בחלקה נבנתה ללא היתר: כגון מרפסות סגורות, מחסנים וכו' אשר לא ניתן לאפשר את ההכשרתן בשל בינוי בקו אפס ואו בנייה בחומרי בנייה קלים אשר אינם באבן. לאור זאת, בינוי זה יסומן להריסה. עפ"י עקרון זה בחלקים במבנים בהם קיים בינוי קל והתכנית מציעה בהם בינוי חדש, יש להציע בינוי זה להריסה ובמקום ייבנה בינוי חדש בבנייה באבן בהתאם לחומרי ופרטי הבנייה הקיימים, כמו"כ, במקומות שהתוספות פולשות על שביל הגישה, במידה ולא ניתן יהיה להסיט את שביל הגישה, יש לצמצם את התוספת המוצעת. בנייה קיימת ללא היתר שלא ניתן לאפשר את ההכשרה שלה במסגרת תכנית זו ואינה נמצאת בתוך קווי הבניין, תסומן להריסה.
- במספר מגרשים קיים בינוי חורג מחוץ לגבול התכנית. בהתאם לכך, תנאי לתחילת עבודות, יהיה הריסה של עבירות הבנייה הפולשות מחוץ לקווי הבניין.
- קווי בניין:
- בתחום המגרשים עם המבנים הקיימים, קו הבניין יוצע בהתאם לקונטור המבנה המוצע.
- לאור הטופוגרפיה הקיימת בתחום התכנית, ניתן לאפשר הכשרה של בינוי קיים שפונה לשטח פתוח גם אם המרחק מגבול המגרש קטן מ-3 מ'.
- במגרשים 11 ו-14 שבהם מוצע בינוי חדש, המרחק של הבינוי החדש לרבות הפיתוח המוצע של בינוי קירות התמך ישמור על מרחק של לפחות 6 מ' ביחס למבנים הקיימים. יצוין כי ביחס לכך מוצע פיתוח של קירות תמך במרחק של כ-4 מ' במגרש 14 ביחס למבנה הקיים במגרש 5, כאמור יש לעדכן את הבינוי בהתאם.
- במסגרת התכנית מוצעים קירות תמך גבוהים במיוחד בתא שטח 14 שבו מוצע קיר תמך בגובה של כ-8 מ' כלפי יער מיר, דבר שאינו מקובל. קירות תמך יוצעו עד לגובה של 3 מ' וככל שיידרש דירוג,

יש להציע מדרגות בעומק של לפחות 1 מ' לצורך נטיעת עצים, בתיאום עם אגף שפ"ע, או לחלופין במקום קירות התמך יש להציע קומות מגורים מדורגות או קומות מגורים שמוצעות במדרון כדי להינע מקירות תמך.

5. ביחס לשטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, מאחר ובשני צידי המגרש קיימים מקלטים של המבני מגורים המצרניים, ומאחר ולא ניתן להרוס את המקלטים עד לבניית כל הממד"ים המוצעים במבנים אלו, יש לתאם מול מחלקת תכנון מבני ציבור את העמדת הבניין ללא פגיעה במקלטים או כל פתרון אחר אשר יאפשר את הקמת מבנה הציבור ללא צורך בחיוב הריסת המקלטים.
6. במבנים החדשים שטח דירה ממוצע הינו גבוה מדובר על ממוצע של כ-200 מ"ר ואף יותר מכך. יש לתכנן את המבנים החדשים כך ששטח דירה ממוצעת יהא 100 מ"ר. ביחס לכך עבור תוספת יח"ד, יש לקבל חוות דעת עדכנית של מח' מדיניות תכנון.
7. ביחס לשצ"פ הקיים בחלק הדרומי של אביר יעקב אשר נמצא בתחום מגרש 6, מאחר ומדובר בשצ"פ קיים, יש לשנות שטח זה לייעוד שצ"פ.
8. מרפסות:

1. יש להציע שטח מרפסת מקורה הכלוא בין 3 קירות כתוספת הרחבה לדירה.

2. במבנים החדשים מרפסות זיו יוצעו בעומק של עד 2 מ'.

9. יש להציע פתרון מיגון (ממ"ד) לכל הדירות הקיימים והחדשים.

תנועה וחנייה:

10. בתיאום עם תושביה, לצורך הרחבת המדרכות הקיימות נדרשת בחינה של הרחבת צומת אביר יעקב/שאדיקר ורח' הרב שלמה יוסף אליאד.
11. במגרשי המגורים בתאי שטח 11 ו-14 אשר בהם מוצעת בנייה חדש, פתרון החניה יוצע בתחום המגרש, בתת הקרקע בלבד ועפ"י תקן.
12. תנאי להיתר בניה במגרשי המגורים הוא הגשת פתרון חניה בתוך המגרשים עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.
13. מפני שחלק ממקומות החניה הנדרשים עבור מגרשים 6, 4, 5, תוכננו בתוך מגרש 14, תנאי להיתר בניה במגרשים 6, 5, 4 הוא הצגת פתרון חניה במגרש 14. לא ייתן טופס 4 לתוספת יח"ד במגרשים 6, 5, 4 ללא בנית חניון במגרש 14.
14. תנאי להיתר בניה הוא תכנון מקומות חניה במגרש 14 והגשת תכנית הסדרי תנועה לאורך רחוב אביר יעקב.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

15. לאור הקרבה של המגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור למגרש המגורים, יש לצמצם את שטח המגרש ל-1 דונם, כך שיהיה מרחק של 3 מ' ממבני המגורים הסמוכים. יש להציע את הבינוי בצמוד לקיר התמך הקיים, כך שתתאפשר גישה ישירה מהרחוב, כל זאת ללא פגיעה ואו הריסה של מדרגות הגישה הקיימות למבני המגורים.
16. תנאי לטופס אכלוס יהיה תיאום התכנון בשלב הוצאת היתר בניה מול האגף למבני ציבור מינהל חינוך ומינהל קהילה / חברה, והעברת השטח הבנוי לידי עיריית ירושלים. השימושים המדויקים ייקבעו לעת היתר בניה בתיאום מול המחלקה למדיניות התכנון.

כללי:

שלביות ביצוע:

1. במגרשי המגורים עבור המבנים החדשים הבנייה תבוצע בהינף אחד.
2. הרחבות יוצעו לכל עמודה בהינף אחד עבור המבנים אשר בהם מוצע הרחבת דיור.
3. לעניין הקמת מבני הציבור במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, יש להתנות בשלבויות הביצוע הקמת בית הכנסת, יחד או אחרי השימושים הציבוריים הנוספים. יוצג תכנון של כלל השימושים הציבוריים שייקבעו במגרש לעת היתר בניה, בטרם יוקם בית הכנסת.
4. חדר שנאים: כתנאי להפקדת התכנית, יש לתאם את מיקום חדר השנאים, בתיאום ובאישור אדריכל העיר וחברת החשמל. נדרשת בחינה של הרחקת מיקום חדר השנאים מהצומת.
5. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה.
6. בהתאם לחוות דעת מח' היטלי השבחה, על התכנון לכלול טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה ככול הניתן. יש להשלים טבלאות אלו ולקבל את אישור מח' היטלי השבחה.
7. ביחס לתאי שטח 11-14 שבהם מוצעים מבני מגורים חדשים, יש להטמיע את הסעיפים הבאים בנושא הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי בהוראות התכנית:
1. יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה.
2. תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות

- טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין.
3. התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאות מכל סוג שהוא.
4. יש להוסיף סעיפים בעניין חשמל לשעת חרום.
5. במגרשים המגורים שבהם מוצע בינוי חדש, גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
6. יש להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, תברואה, חברת החשמל, מידע תכנוני, שפ"ע - המ"ח לתחזוקת כבישים ומדרכות, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, רשות העתיקות - יש להטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
7. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
8. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית:

1. בסעיף 1.8.4, יש לתקן את מספר הטלפון של העורך הראשי.
2. בטבלה 5, בתא שטח 6, יש לתקן את סה"כ שטחי הבנייה ל 3,050 מ"ר.
3. בסעיף 7.2, יש להוסיף כי זמן משוער למימוש התכנית יהא עד 15 שנה מיום אישורה.

נספחי הבינוי:

הערות על גיליון "בינוי ופיתוח":

1. בבניין 12 יש לסדר את הפוליון של התוספות, מופיע בתוכנית על השביל גישה לבניין.
2. יש להראות את הקיר התומך לעבר היער בדירוג של כמה מפלסים.
3. יש לסמן להריסה כל ריצוף, סככה, מדרגות וגדרות שאינם מוצעים בתוכנית זו.

הערות כלליות על הנספחי בינוי:

1. יש להצמיד את הקו בניין לקונטור הבניין עם התוספות המוצעות.
2. ישנם תוכניות שנעשו העתק הדבק מבניין לבניין כשבפועל הטופוגרפיה ולפעמים הכניסות לא זהות בהכרח, יש להתאים את התוכניות לכל בניין ובניין בפני עצמו.
3. ישנם מפלסים שאינם תואמים למפלסי הרחוב בחלק מתוכניות קומת הקרקע, יש לעבור על כל בניין ולבדוק התאמה.

הערות פרטניות על הנספחי בינוי:

תא שטח 3 - שאדיקר מס' 2:

1. תוכנית קומה 1 - :
 1. לסדר את הכותרות באופן ברור.
 2. יש לתת מקרא לתוכנית.
 3. מאחר ומוצע ממ"ד בכל דירה, יש להציע את המקלט כמחסנים לטובת הדיירים, ולתכנן את הגישה דרך הבניין, ולא מחוצה לו.
 4. יש להראות פיתוח שטח מסודר מסביב לבניין.
 5. יש למחוק את המשבצת הכחולה עם הספרה 3 מותך התוכנית.
 6. יש לסמן להריסה את כל הבנייה הלא חוקית מסביב לקו בניין כדוגמת סככות, פנלית, גדרות וכדומה.

7. **תוכנית קומת קרקע:**
 1. לסדר את הכותרות באופן ברור.
 2. יש להראות פיתוח שטח מסודר עם דרך גישה לבניין.
 3. כל הגדרות מסביב והשטחים הלא מוצעים בתוכנית יש לסמן להריסה.
4. **חתכים:**
 1. יש למספר את החתכים באותיות A. B. כמופיע בתוכניות.
2. **חזיתות:**
 1. אין התאמה בקו הבניין בין התוכנית לחזיתות.
 2. כמו"כ באופן כללי מפתחי החלונות בחזיתות אינם תואמים לחלונות בתוכניות.

תא שטח 3 - שאדיקר מס' 4:

3. **תוכנית קומה קרקע :**
 1. לסדר את הכותרות באופן ברור.
 2. יש לתת מקרא לתוכניות.
 3. יש לסמן גבול מגרש בקו כחול רציף על גבי כל התוכניות.
 4. כמו"כ יש לסמן באופן אחיד בכל הגליונות את הקו הכחול, גבול תא שטח, קו הבניין.
 5. יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה 1-1" כמו בתוכניות של שאדיקר 2.
 6. מאחר ומוצע ממ"ד בכל דירה, יש להציע את המקלט כמחסנים לטובת הדיירים, ולתכנן את הגישה דרך הבניין, ולא מחוצה לו.
 7. יש להראות פיתוח שטח מסודר מסביב לבניין, ולסמן להריסה סככות גדרות וכדומה.
 8. יש לסמן להריסה את כל הבנייה הלא חוקית מסביב לקו בניין כדוגמת סככות, פנלית, גדרות וכדומה.
9. **תוכנית קומת בניסה:**
 1. יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה קרקע" כמו בתוכניות של שאדיקר 2.
 2. לסדר את הכותרות באופן ברור.
 3. יש להראות פיתוח שטח מסודר עם דרך גישה לבניין.
 4. כל הגדרות מסביב והשטחים הלא מוצעים בתוכנית יש לסמן להריסה.
5. **חתכים:**
 1. חתך A-A צריך להיות תואם ולעבור בצורה אחידה בכל הקומות.
2. **חזיתות:**
 1. אין התאמה בקו הבניין בין התוכנית לחזיתות.
 2. כמו"כ באופן כללי מפתחי החלונות בחזיתות אינם תואמים לחלונות בתוכניות.

תא שטח 2 - שאדיקר מס' 6, 8:

3. **תוכנית קומה קרקע :**
 1. יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה 1-1".
 2. לסדר את הכותרות באופן ברור.
 3. יש לתת מקרא לתוכנית.
 4. יש לציין את מיקום הממ"ד בדירות.
 5. כמו"כ מאחר ומוצע ממ"ד בכל דירה, יש להציע את המקלט כמחסנים לטובת הדיירים, ולתכנן את הגישה דרך הבניין, במיוחד במקלטים שהגישה אליהם מהחלקה הגובלת, שיש לבטלם.
 6. יש להראות פיתוח שטח מסודר מסביב לבניין.
 7. יש למחוק את המשבצת הכחולה עם הספרה 2 מותך התוכנית, וכן את העיגול עם הספרה 6.
 8. יש לסמן להריסה את כל הבנייה הלא חוקית מסביב לקו בניין כדוגמת סככות, פנלית, גדרות, מדרגות וכדומה.

9. תוכנית קומת כניסה:

1. יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה קרקע".
2. לסדר את הכותרות באופן ברור.
3. יש להראות פיתוח שטח מסודר עם דרך גישה לבניין.
4. כל הגדרות מסביב והשטחים הלא מוצעים בתוכנית יש לסמן להריסה.

5. חתכים:

1. יש למספר את החתכים באותיות A. B. כמופיע בתוכניות.
2. בבנין 8, יש להעביר את חתך A-A באופן שיציג גם את קומה 1.

3. חזיתות:

1. יש להעלות למבא"ת את גליון 6 מתוך 26 המעודכן לגרסה הני"ל.
2. אין התאמה בקו הבניין בין התוכנית לחזיתות.
3. כמו"כ באופן כללי מפתחי החלונות בחזיתות אינם תואמים לחלונות בתוכניות.

תא שטח 11:

שאדיקר מס' A1 A2 אלו מספרי הבניינים שצוינו על התוכניות, כי זה בניינים חדשים ללא מספר בניין

כרגע.**4. תוכניות כללי :**

1. יש לתת מקרא לתוכנית.
2. יש לסמן באופן אחיד בכל הגליונות את הקו הכחול, גבול תא שטח, קו הבניין.
3. יש להראות את קומת החניות לבניינים המוצעים באופן ברור.
4. יש להציג תוכנית פיתוח שטח רק בקומות הצמודות לקרקע, ולהסיר מהקומות העליונות.
5. כמו"כ יש לסמן להריסה את הגדרות, מדרגות, סככות וכדומה בתוכנית קומת הקרקע.
6. הקיר התומך חייב להיות בדירוג של כמה מפלסים שונים עם מרווח לשתילת עצים בתיאום עם שפי"ע.
7. כמו"כ יש לוודאות כי לא מתבצעת בנייה על הדרך עפר בחלק הצפוני של התוכנית המאפשרת גישה ליער.
8. בכלל התוכניות, יש למלאות את הקירות בהאצי

9. חתכים:

1. יש למספר את החתכים באותיות A. B. כמופיע בתוכניות.
2. חתך A-A צריך להיות תואם ולעבור בצורה אחידה בכל הקומות.

תא שטח 1:**שאדיקר מס' 12****3. תוכנית קומה קרקע :**

1. יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה 1-".
2. לסדר את הכותרות באופן ברור.
3. יש לתת מקרא לתוכנית.
4. מאחר ומוצע ממ"ד בכל דירה, יש להציע את המקלט כמחסנים לטובת הדיירים, ולתכנן את הגישה דרך הבניין, במיוחד במקלטים שהגישה אליהם מהחלקה הגובלת, שיש לבטלם.
5. באם המקלט מוצע להריסה יש לסמן את הקירות להריסה, ובמידה ולא, יש להראות בתוכנית מפלס $+0.00$ - מה השימוש בגג המקלט.
6. יש להראות פיתוח שטח מסודר מסביב לבניין.
7. יש לסמן להריסה את כל הבנייה הלא חוקית מסביב לקו בניין כדוגמת סככות, פנלית, גדרות, מדרגות וכדומה.

8. תוכנית קומת כניסה:

1. יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה קרקע".

2. לסדר את הכותרות באופן ברור.
3. יש להראות פיתוח שטח מסודר עם דרך גישה לבניין.
4. כמו"כ הכניסה לבניין מצויינת מחזית צפונית, כשבפועל ע"פ צילומי אוויר, הכניסה בחזית דרומית.
5. כל הגדרות מסביב והשטחים הלא מוצעים בתוכנית יש לסמן להריסה.
6. **חזיתות:**
7. אין התאמה בקו הבניין בין התוכנית לחזיתות.
8. כמו"כ באופן כללי מפתחי החלונות בחזיתות אינם תואמים לחלונות בתוכניות.

להלן הערות על נספחי רחוב אביר יעקב:

תוכניות בינוי:

הערות על גיליון "בינוי ופיתוח":

1. בבניינים 3, 5, 7, 11, נראה כי התוספות מגיעות עד הקיר תמך של הרחוב וחוסמות את המעבר, יש לסדר את הפוליון של התוספות בצורה שתתן מעבר תקין.
2. יש להראות את הקיר התומך לעבר היער בדירוג של כמה מפלסים.
3. יש לסמן להריסה כל ריצוף, סככה, מדרגות וגדרות שאינם מוצעים בתוכנית זו.

הערות כלליות על הנספחי בינוי:

1. יש להצמיד את הקו בניין לקונטור הבניין עם התוספות המוצעות.
2. ישנם תוכניות שנעשו העתק הדבק מבניין לבניין כשבפועל הטופוגרפיה ולפעמים הכניסות לא זהות בהכרח, יש להתאים את התוכניות לכל בניין ובניין בפני עצמו.
3. ישנם מפלסים שאינם תואמים למפלסי הרחוב בחלק מתוכניות קומת הקרקע, יש לעבור על כל בניין ולבדוק התאמה.

הערות פרטניות על הנספחי בינוי:

תא שטח 4: **אביר יעקב מס' 3**

4. תוכנית קומה קרקע :

1. יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה 1-".
2. לסדר את הכותרות באופן ברור.
3. יש לתת מקרא לתוכנית.
4. מאחר ומוצע ממ"ד בכל דירה, יש להציע את המקלט כמחסנים לטובת הדיירים, ולתכנן את הגישה דרך הבניין, במיוחד במקלטים שהגישה אליהם מהחלקה הגובלת, שיש לבטלם.
5. באם המקלט מוצע להריסה יש לסמן את הקירות להריסה, ובמידה ולא, יש להראות בתוכנית מפלס $+0.00$ - מה השימוש בגג המקלט. נראה כמו יציאת מרפסת מדירה במפלס $+0.00$ -.
6. יש להסיר את הספרה 4 והמסגרת מהתוכנית.
7. יש להראות פיתוח שטח מסודר מסביב לבניין.
8. יש לסמן להריסה את כל הבנייה הלא חוקית מסביב לקו בניין כדוגמת סככות, פנלית, גדרות, מדרגות וכדומה.

9. תוכנית קומת כניסה:

1. יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה קרקע".
2. לסדר את הכותרות באופן ברור.
3. יש להראות פיתוח שטח מסודר עם דרך גישה לבניין.
4. כמו"כ הכניסה לבניין מצויינת מחזית צפונית, כשבפועל ע"פ צילומי אוויר, הכניסה בחזית דרומית.
5. כל הגדרות מסביב והשטחים הלא מוצעים בתוכנית יש לסמן להריסה.

6. חתכים:

1. חתך A-A צריך להיות תואם ולעבור בצורה אחידה בכל הקומות.
2. כמו"כ חתך הנ"ל עובר בשטח הנראה חפור למפלס 2.80-, יש להראות בתוכנית מפלס הנ"ל מילוי אדמה ולא פוליון ריק.

חזיתות:

3. 1. אין התאמה בקו הבניין בין התוכנית לחזיתות.
2. כמו"כ באופן כללי מפתחי החלונות בחזיתות אינם תואמים לחלונות בתוכניות.

אביר יעקב מס' 5

תוכנית קומה 1- :

3. 1. יש לתת כותרות לתוכנית, מס' תכנית, קנ"מ
2. לסדר את הכותרות באופן ברור.
3. יש לתת מקרא לתוכנית.
4. המרפסות הנמצאות בחזית מזרחית צריכות להיות מסומנות כתוספת מרפסת ולהכניס לקו בניין, או להריסה כולל המדרגות המובילות אליהם מחוץ לבניין.
5. מאחר ומוצע ממ"ד בכל דירה, יש להציע את המקלט כמחסנים לטובת הדיירים, ולתכנן את הגישה דרך הבניין, במיוחד במקלטים שהגישה אליהם מהחלקה הגובלת, שיש לבטלם.
6. באם המקלט מוצע להריסה יש לסמן את הקירות להריסה, ובמידה ולא, יש להראות בתוכנית מפלס 0.00+ מה השימוש בג המקלט. נראה כמו יציאת מרפסת מדירה במפלס 0.00+.
7. יש להסיר את הספרה 4 והמסגרת מהתוכנית
8. יש להראות פיתוח שטח מסודר מסביב לבניין.
9. יש לסמן להריסה את כל הבנייה הלא חוקית מסביב לקו בניין כדוגמת סככות, פנלית, גדרות, מדרגות וכדומה.

תוכנית קומת קרקע:

10. 1. יש לתת כותרות לתוכנית זו ולכל התוכנית בגליון, מס' תכנית, קנ"מ ומפלס.
2. לסדר את הכותרות באופן ברור.
3. יש להראות פיתוח שטח מסודר עם דרך גישה לבניין.
4. כל הגדרות מסביב והשטחים הלא מוצעים בתוכנית יש לסמן להריסה.

חתיכים:

5. 1. חתך A-A צריך להיות תואם ולעבור בצורה אחידה בכל הקומות.

חזיתות:

2. 1. יש לתקן בסטריף את מספר התא שטח מ-3, ל 4.
2. אין התאמה בקו הבניין בין התוכנית לחזיתות.
3. כמו"כ באופן כללי מפתחי החלונות בחזיתות אינם תואמים לחלונות בתוכניות.

אביר יעקב מס' 7

תוכנית קומה קרקע :

4. 1. יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה 1-"
2. לסדר את הכותרות באופן ברור.
3. יש לתת מקרא לתוכנית.
4. המקלט פולש לחלקה המוצעת כשטח חוס, יש להראות אותו להריסה בחלק הזה.
5. כמו"כ מאחר ומוצע ממ"ד בכל דירה, יש להציע את המקלט כמחסנים לטובת הדיירים, ולתכנן את הגישה דרך הבניין, במיוחד במקלטים שהגישה אליהם מהחלקה הגובלת, שיש לבטלם.
6. במידה המקלט מוצע להריסה יש לסמן את הקירות להריסה, ובמידה ולא, יש להראות בתוכנית מפלס 0.00+ מה השימוש בג המקלט. נראה כמו יציאת מרפסת מדירה במפלס 0.00+.
7. השטח המרוצץ בדירה מס' 1 בחזית המזרחית, יש להגדירו להריסה או כמרפסת מקורה מוצעת מאחר ובקומה מעל שטח זה גם מוגדר כמרפסת.
8. יש להסיר את הספרה 4 והמסגרת מהתוכנית
9. יש להראות פיתוח שטח מסודר מסביב לבניין.

10. יש לסמן להריסה את כל הבנייה הלא חוקית מסביב לקו בניין כדוגמת סככות, פנלית, גדרות, מדרגות וכדומה.

11. תוכנית קומת כניסה:

1. יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה קרקע".
2. לסדר את הכותרות באופן ברור.
3. יש להראות פיתוח שטח מסודר עם דרך גישה לבניין.
4. כל הגדרות מסביב והשטחים הלא מוצעים בתוכנית יש לסמן להריסה.

5. חתכים:

1. חתך A-A צריך להיות תואם ולעבור בצורה אחידה בכל הקומות.

2. חזיתות:

1. אין התאמה בקו הבניין בין התוכנית לחזיתות.
2. כמו"כ באופן כללי מפתחי החלונות בחזיתות אינם תואמים לחלונות בתוכניות.

תא שטח 13:

אביר יעקב- מבנה ציבור

1. יש להציע את הבניין המוצע בחפיפה לרחוב עצמו, וגן המשחקים במפלס התחתון.
2. יש לסדר את הכיתובים ההפוכים בתוכניות.
3. בחזיתות, יש לסדר את המילוי אדמה ביחס לקומה התחתונה המוסתרת מאחוריו.

תא שטח 5:

אביר יעקב מס' 9

4. תוכנית קומה קרקע :

1. יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה 1-".
2. לסדר את הכותרות באופן ברור.
3. יש לתת מקרא לתוכנית.
4. המקלט פולש לחלקה המוצעת כשטח חוס, יש להראות אותו להריסה בחלק הזה.
5. כמו"כ מאחר ומוצע ממ"ד בכל דירה, יש להציע את המקלט כמחסנים לטובת הדיירים, ולתכנן את הגישה דרך הבניין, במיוחד במקלטים שהגישה אליהם מהחלקה הגובלת, שיש לבטלם.
6. באם המקלט מוצע להריסה יש לסמן את הקירות להריסה, ובמידה ולא, יש להראות בתוכנית מפלס $+0.00$ - מה השימוש בגג המקלט.
7. בדירה מס' 1 בחזית המזרחית, יש להגדיר את השטח בכלול בקו בניין, איןמידע האם מדובר במרפסת מקורה או בתוספת לדירה.
8. יש להראות פיתוח שטח מסודר מסביב לבניין.
9. יש לסמן להריסה את כל הבנייה הלא חוקית מסביב לקו בניין כדוגמת סככות, פנלית, גדרות, מדרגות וכדומה.

10. תוכנית קומת כניסה:

1. יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה קרקע".
2. לסדר את הכותרות באופן ברור.
3. יש להראות פיתוח שטח מסודר עם דרך גישה לבניין.
4. כמו"כ הכניסה לבניין מצויינת מחזית צפונית, כשבפועל ע"פ צילומי אוויר, הכניסה בחזית דרומית.
5. כל הגדרות מסביב והשטחים הלא מוצעים בתוכנית יש לסמן להריסה.

6. חתכים:

1. חתך A-A צריך להיות תואם ולעבור בצורה אחידה בכל הקומות.

2. חזיתות:

1. אין התאמה בקו הבניין בין התוכנית לחזיתות.
2. כמו"כ באופן כללי מפתחי החלונות בחזיתות אינם תואמים לחלונות בתוכניות.

אביר יעקב מס' 11

3. תוכנית קומה קרקע :

1. יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה 1-".

2. לסדר את הכותרות באופן ברור.
3. יש לתת מקרא לתוכנית.
4. יש להסיר את המשבצת הכחולה עם המס' 5 מהתוכניות.
5. המקלט פולש לחלקה הגובלת, יש להראות אותו להריסה בחלק הזה.
6. כמו"כ מאחר ומוצע ממ"ד בכל דירה, יש להציע את המקלט כמחסנים לטובת הדיירים, ולתכנן את הגישה דרך הבניין, במיוחד במקלטים שהגישה אליהם מהחלקה הגובלת, שיש לבטלם.
7. באם המקלט מוצע להריסה יש לסמן את הקירות להריסה, ובמידה ולא, יש להראות בתוכנית מפלס $+0.00$ - מה השימוש בגג המקלט.
8. בדירה מס' 1 בחזית המזרחית, יש להגדיר את השטח בכלול בקו בניין, איןמידע האם מדובר במרפסת מקורה או בתוספת לדירה.
9. כמו"כ בדירה מספר 2 נראה כי השטח המרוצף מצורף לדירה, יש להציעו כמרפסת מוצעת או להראות את השטח להריסה.
10. יש להראות פיתוח שטח מסודר מסביב לבניין.
11. יש לסמן להריסה את כל הבנייה הלא חוקית מסביב לקו בניין כדוגמת סככות, פנלית, גדרות, מדרגות וכדומה.

12. תוכנית קומת כניסה:

1. יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה קרקע".
2. לסדר את הכותרות באופן ברור.
3. יש להראות פיתוח שטח מסודר עם דרך גישה לבניין.
4. כמו"כ הכניסה לבניין מצויינת מחזית צפונית, כשבפועל ע"פ צילומי אוויר, הכניסה בחזית דרומית.
5. כל הגדרות מסביב והשטחים הלא מוצעים בתוכנית יש לסמן להריסה.

6. חתכים:

1. חתך A-A צריך להיות תואם ולעבור בצורה אחידה בכל הקומות.

2. חזיתות:

1. אין התאמה בקו הבניין בין התוכנית לחזיתות.
2. כמו"כ באופן כללי מפתחי החלונות בחזיתות אינם תואמים לחלונות בתוכניות.

תא שטח 14:

אביר יעקב מס' A4 A3

1. יש לסמן על גבי התוכניות איפה עוברים החתכים
2. בתוכניות מופיע דירוג של קירות התמך, יש להרחיב את הדירוג עד הגבול מגרש,
3. כמו"כ יש להראות את הדירוג הנ"ל בחזיתות וחתכים.
4. בקומה 1- חניות, יש להגדיר במלל מהו השטח שמאחורי המעליות והמדרגות.

תא שטח 6:

אביר יעקב מס' 15

תוכנית קומה קרקע:

1. יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה 1-"
2. לסדר את הכותרות באופן ברור.
3. יש לתת מקרא לתוכנית.
4. יש להסיר את המשבצת הכחולה עם המס' 6 מהתוכניות.
5. יש להציע בתוספות לדירות ממ"ד, כמו בתוספות של הבניינים הקיימים בתוכנית ולהציע את המקלט כמחסנים לטובת הדיירים, ולתכנן את הגישה דרך הבניין.
6. יש להראות פיתוח שטח מסודר מסביב לבניין.
7. יש לסמן להריסה את כל הבנייה הלא חוקית מסביב לקו בניין כדוגמת סככות, פנלית, גדרות, מדרגות וכדומה.

8. תוכנית קומת כניסה:

1. יש לקרוא לתוכנית זו "תוכנית קומה קרקע".
2. לסדר את הכותרות באופן ברור.
3. יש להראות פיתוח שטח מסודר עם דרך גישה לבניין.
4. כמו"כ יש להראות את ההפרדה בין המבנה הקיים למבנה החדש הנבנה בחזית המזרחית של

הבניין.

5. כל הגדרות מסביב והשטחים הלא מוצעים בתוכנית יש לסמן להריסה.

6. **חתכים וחזיתות:**

אין בגליונות את גיליון חזיתות וחתכים, נא להוסיפו ל-26 גליות המצורפים.

מסמך החלטות משיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2023007

שהתקיימה ביום ראשון, ב' אייר תשפ"ג, 23/04/23

בשעה 10:00 באולם הישיבות, של הוועדה המחוזית

יו"ר הועדה מר גידי בן עמי- סגן מתכנן המחוז (סעיפים 1-20)

יו"ר הועדה מר דן קינן- מתכנן המחוז (סעיפים 21-50)

השתתפו:	יעקב הלפרין	-	נציג עיריית ירושלים
	אילון ברנהרד	-	נציג משרד הבינוי והשיכון

נכחו:	מיכל יוסף	-	מזכירת הוועדה
	רביד לוריא	-	ועדה מקומית עיריית י-ם
	ענת ברלוביץ	-	יועצת שימור לוועדה
	עמי חממי	-	לשכת התכנון
	ברברה אנדריי	-	לשכת התכנון
	יעקב אנוקה	-	לשכת התכנון
	איתן רובינשטיין	-	לשכת התכנון
	שירה עמר	-	לשכת התכנון
	איתי אוהב ציון	-	לשכת התכנון
	דוד צבי הלוי	-	לשכת התכנון
	שי רדשקביץ'	-	לשכת התכנון
	עינב יגל	-	לשכת התכנון

מוזמנים:	אדרי' שחר	-	אדריכל
101-0668707	דורון לנגה	-	עו"ד, יזם
101-1126770	גב' רבקה	-	עורכת התוכנית
102-1038488	מתי פרימוביץ	-	עורך התוכנית
101-0256529	משה שפירא	-	אדריכל שימור
	ירון קופרשטוק	-	אדריכל
101-0650747	מיכל דלה פרגולה	-	אדריכלית
	משה ניסים	-	מגיש

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבניה, כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.

המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד. פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף 48 ד' (ובכלל זאת, רקע, מהלך הדיון, ועוד), יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנון ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

המועד האחרון להגשת בקשה לדיון חוזר לפי סעיף 11 ד': 02.05.2023

2. תוכנית 101-0668707- תוספת בינוי ברחובות שאדיקר ואביר יעקב- נווה יעקב ירושלים**החלטה:**

לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישת התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי בכפוף למפורט בהחלטה זו, מדובר בתכנית התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה. בהתאם לכך, הוועדה מקבלת את המלצת הוועדה המקומית ומחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

בינוי

1. בתחום התכנית יוקצה מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, התכנית תיערך כתכנית איחוד וחלוקה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
2. התכנית מציעה תוספת שטחי בניה למבני מגורים קיימים בני 4 קומות ללא תוספת קומות וכן הקמת מבנים חדשים עד 7 קומות בהיקפי בניה עד כ-200%, ללא ניצול מיטבי של הקרקע.
3. על מנת לנצל באופן מטבי משאבי הקרקע, הוועדה קובעת כי יש להגדיל את היקפי הבניה במגרשים למגורים, הפנויים מבינוי בהתאם למדיניות, מבנים עד 8 קומות בהיקף בניה שלא יחרוג מ- 320% אחוזי בניה מרביים.
4. המגרשים החדשים בהם הטופוגרפיה משופעת לכיוון מזרח, בהתאם לכך יקבע כי הבינוי המוצע יהיה מדורג כלפי המדרון.
5. היקפי הבינוי בטבלה 5 יקבעו לכל מבנה בנפרד, בהנחיית לשכת התכנון.
6. במגרשים החדשים תוצע גישה ישירה מהרחוב למבנים.
7. תוספת שטחים למרפסות בנוסף לשטחים עיקריים, תתאפשר בהתאם למדיניות, עד 10 מ"ר לכל יחיד.
8. קווי הבניין יהיו בצמוד לבינוי הקיים והמוצע, ולא יפחתו מ-3 מטר, למעט עמודת ממ"דים בבניינים קיימים.
9. המרחק בין הבניינים הקיימים לא יפחת מ-6 מטרים.
10. במגרשים לבניינים החדשים, המרחק בין הבניינים החדשים לא יפחת מ-7 מטרים.
11. יש לסמן את כל הבניה ללא היתר להריסה או להכשרה.
12. בנייה קיימת קלה או החורגת מקווי הבניין ללא היתר תסומן להריסה.
13. יקבע בהוראות התכנית כי ההריסה תהיה תנאי לתחילת עבודות, בתחום כל בקשה להיתר.
14. בתחום המגרש קיימים מקלטים המסומנים להריסה. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להריסת המקלטים ופתרון המיגון יהיה אישור פקע"ר.

צורכי ציבור

15. יש לתקן את גבול השצ"פ הקיים בקצה רחוב אביר יעקב, ולקבוע את ייעודו כשצ"פ, בתאום עם לשכת התכנון.
16. בחלק הצפוני של רחוב אביר יעקב יש להציע יש להציע מעבר ברוחב של 7 מטרים לפחות, בין הבניינים, ליצירת רצף בין השצ"פ ליער, בתאום עם לשכת התכנון.
17. יש להתאים את השימושים והיקפי הבינוי למבני הציבור להנחיות המחלקה למדיניות התכנון. הכניסה למבנה הציבור תהיה מונגשת וישירה מתחום הדרך.

18. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תאום עם המחלקה למדיניות התכנון, האגף למבני ציבור, מינהל החינוך, מינהל קהילה ואגף חברה בעיריית ירושלים.

תחבורה וחניה

19. יקבע בהוראות התכנית כי מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.
20. יקבע בהוראות התכנית סעיף לעניין הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי בבניינים החדשים, בהנחיית לשכת התכנון.
21. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הנחיותיו במסמכי התכנית, לרבות קביעת החניה בתת הקרקע במגרשי המגורים החדשים.

סביבה

22. יקבע בהוראות התכנית כי מתקנים הנדסיים יהיו בתת הקרקע ככל הניתן וכי חדר השנאים יוקם בתא שטח נפרד. כן יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תיאום המתקנים ההנדסיים וחדר השנאים עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
23. ייקבע בהוראות התכנית כי קירות התמך יהיו מדורגים וכי הגדרות יאפשרו מבט חופשי מהרחוב אל המגרש ולהיפך.
24. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה והטמעת הנחיותיה, בתאום עם לשכת התכנון.

כללי

25. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין ומספר הקומות.
26. יש להוסיף סעיפים בעניין איחוד וחלוקה, בהנחיית לשכת התכנון.
27. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבניה במבנים החדשים תהיה בהינף אחד לכל מגרש, ובמבנים הקיימים הבניה תהיה בהינף אחד לכל עמודה, מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה. בניית הרחבות דיור על הגג יתאפשרו לכל יח"ד בנפרד ללא תלות, וכן בניית מרפסות תתאפשר לכל יח"ד בנפרד ללא תלות בשאר ההרחבות.
28. תיקבע בהוראות התכנית התניה בשלביות הביצוע לפיה תנאי לאכלוס ראשון למבני המגורים יהיה הקמת תחנת הטרינספורמציה ומבני הציבור.
29. לעניין סימון חלק מחלקה 84 כיעוד יער בתמ"א 1 בתחום אזור מגורים קיים ובחלקו על גבי מבנה מגורים קיים, הוועדה סבורה כי הסימון מקורו בסטייה מקנה מידה והינו בשטח מצומצם, על כן מחליטה הוועדה לקבוע חלק זה ביעוד מגורים כפי המופיע בתכנית 3822/ב.
30. תנאי להפקדת התכנית התייחסות רשות מקרקעי ישראל לתכנית.
31. תנאי להפקדת התכנית יהא עדכון טבלאות האיזון בהתאם לשינויים בהחלטה זו ואישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.
32. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית כך שהתכנון לכל מבנה יוצג באופן ברור, בהנחיית לשכת התכנון.
33. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

34. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 10 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יחולו ייעודי הקרקע בהתאם לתכנית, אך יפקעו זכויות הבניה למגורים מכוח התכנית. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.
35. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי.
36. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

3. תוכנית 1108307-101- שינוי יעוד משפ"פ לתעשייה ברחוב יתרון, עטרות ירושלים

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. קו הבניין הדרומי והמזרחי ייקבעו ל-3 מ'.
2. תנאי להפקדה יהיה תאום עם רט"ג וקבלת חוות דעת לעניין הבניה בקרבת מערת עטרות.
3. ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
4. בהתאם לחוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה, סעיף 4.1.2 ב' בהוראות התכנית המתיר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות מבני תעשייה, ייקבע כסעיף מחייב.
5. תנאי להפקדה יהיה תאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
6. יקבע בהוראות התכנית כי מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן לעת מתן היתר בניה.
7. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות דעת תושי"ה והטמעת הנחיותיהם בתאום עם לשכת התכנון.
8. תנאי להפקדת התכנית תאום עם נציגת מערכת הביטחון.
9. יש לקבוע בהוראות סעיפי סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין ומס' הקומות המרבי.
10. בטבלה 5 יש לציין כי שטחי הבניה המרביים כוללים את השטחים העיקריים מעל ומתחת לקרקע ושטחי השרות מעל הקרקע. בהתאם לכך סעיף 4.1.2 א ס"ק ב ימחק.
11. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
12. דבר הפקדת התכנית יפורסם בהתאם לתקנות ובהתאם להנחיות לשכת התכנון.
13. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

Shireen Bargoti-Milhem, Adv. (LL.B)
Ofer Gitlitz, Adv. (B.Sc., M.S.c., LL.B)
Eliya Ben Simon, Adv. (LL.B)

שירין ברגותי-מלחם, עו"ד
עפר גיטליץ, עו"ד ומהנדס
אליה בן סימון, עו"ד

16A King George street
3rd Floor
Jerusalem

טל': + 972-2-5379005
פקס: + 972-2-5379006
office@mgm-law.net

רח' המלך ג'ורג' 16א'
קומה 3
ירושלים

ירושלים, 19 מרץ 2024

לכבוד

ועדת התנגדויות

הועדה המחוזית לתכנון ובניה,

משרד הפנים

ירושלים

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מקומית מס' 101-0668707

תוספת בינוי ברחובות שאדיקר ואביר יעקב- נווה יעקב ירושלים

בשם מרשינו, אשר שמותיהם מפורטים להלן, מוגשת בזאת התנגדות לתכנית שבנדון :

שם	ת.ז.
1. טויבי גבל	300783149
2. ישראל שוורץ	322268814
3. שלמה זלמן מילר	052719234
4. יעקב שטראוס	037218286
5. אהרון פלס	206305609
6. בוימל אפרים	314021486
7. אלאור חדד	052709532
8. אילה פלס	208504225
9. דוד כהן	046795551
10. אריה סופר	300224334
11. שאול קופשיץ	300874468
12. שלמה רוזנטל	039837463
13. שלמה ויטמאן	336057518
14. רחל ויטמאן	302948369
15. רינה לוי	204202915
16. יחיאל יוסף רייך	062858402
17. צביה מילר	043233220
18. שמואל בירנבוים	302739925
19. יעקב ויסנשטרן	058352386
20. בנימין גבל	038121539

301084364	21. רבקה בלוי
207562703	22. יעקב ישראל סוקולובסקי
313121642	23. אברהם יעקב סוקולובסקי
61275418	24. צבי דרמר
209175041	25. פנינה סוקולובסקי
028784536	26. פנינה חשין
204532091	27. יעקב בוכריס
204532543	28. רחל בוכריס
31639347	29. ישראל בן עזרא
38014825	30. פנחס פנקל
310041234	31. דוד כהן
304883267	32. יהונתן חיים לוי
066402579	33. זיונס ישראל מאיר
021999578	34. משה פנחס כהן
014153213	35. חנה שמואלי

מרשינו, הנם בעלי זכויות חכירה בבניינים הקיימים בשטח עליו חלה התכנית מושא התנגדות זו ומתגוררים במקום.

למתנגדים טענות רבות כנגד התכנית, הן טענות מקדמיות המחייבות את דחייתה, והן טענות לגוף התכנית בהתייחס לבניינים החדשים המוצעים בה, בהתייחס להרחבות הדיור המוצעות בה, וכן באשר לליקויים נוספים אשר נפלו בה, ובכלל זה אי התאמה למה שקיים בפועל בשטח התכנית.

בכבוד רב;

שירין ברום-מלחם, עו"ד
ב"כ המתנגדים

עפר גיטליץ, עו"ד
ב"כ המתנגדים

תצהיר התנגדות לתכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 101-0668707

אנו, מגישים בזאת התנגדות, לתכנית 101-0668707, כל זאת לפי סעיפים 100 עד 103 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וזאת מכל הנימוקים אשר יועלו בהתנגדות זו להלן:

שם	ת.ז.
1. טויבי גבל	300783149
2. ישראל שוורץ	322268814
3. שלמה זלמן מילר	052719234
4. יעקב שטראוס	037218286
5. אהרון פלס	206305609
6. בוימל אפרים	314021486
7. אלאור חדד	052709532
8. אילה פלס	208504225
9. דוד כהן	046795551
10. אריה סופר	300224334
11. שאול קופשיץ	300874468
12. שלמה רוזנטל	039837463
13. שלמה ויטמאן	336057518
14. רחל ויטמאן	302948369
15. רינה לוי	204202915
16. יחיאל יוסף רייך	062858402
17. צביה מילר	043233220
18. שמואל בירנבוים	302739925
19. יעקב ויסנשטרן	058352386
20. בנימין גבל	038121539
21. רבקה בלוי	301084364
22. יעקב ישראל סוקולובסקי	207562703
23. אברהם יעקב סוקולובסקי	313121642
24. צבי דרמר	61275418
25. פנינה סוקולובסקי	209175041
26. פנינה חשין	028784536
27. יעקב בוכריס	204532091
28. רחל בוכריס	204532543
29. ישראל בן עזרא	31639347
30. פנחס פנקל	38014825
31. דוד כהן	310041234
32. יהונתן חיים לוי	304883267
33. זיונס ישראל מאיר	066402579
34. משה פנחס כהן	021999578
35. חנה שמואלי	014153213

מבוא

1. תכנית 101-0668707 (להלן: "התכנית") חלה על שטח של כ- 25.5 דונם בשכונת נווה יעקב, המחולק לשני מתחמים סמוכים, הראשון גובל ברח' שאדיקר והשני ברח' אביר יעקב.
2. שני המתחמים עליהם חלה התכנית מבונים בחלק הארי שלהם.
3. כפי שיפורט להלן, המתחמים הנ"ל הנם פצע פתוח בשכונה ובחיי תושבי המקום, עוד ממועד הקמתם ומסירתם לתושבים ועד לימינו אלה, כאשר התכנית המוצעת רק מנציחה את המצב הקיים ואף מעמיקה את הפגיעה בתושבים הקיימים.
4. אומנם התכנית מתיימרת להתחשב גם בתושבים הקיימים, תוך תכנון הרחבות לדירות הקיימות והכשרת חלק מעבירות הבניה במקום, ואולם תכנון ההרחבות במקום, בחלק גדול מהדירות, פוגע בדירות עצמן, תוך ביטול הרחבות בהיתר מכח תכניות מאושרות בחלק מהמקרים. כמו כן, תכנון הבניינים החדשים במקום, נעשה ללא כל התחשבות בטופוגרפיה במקום, וללא כל דגש על הצורך בהשתלבות הבנייה החדשה עם הבניינים הקיימים במקום.
5. המתנגדים יטענו כי התכנית הופקדה שלא כדין, ומשכך דינה להידחות.
6. מבלי לפגוע באמור, המתנגדים יטענו כי דין התכנית להידחות בהיבט התכנוני העקרוני, מאחר והיא מציגה קונספט תכנוני לא נכון, בלשון המעטה, המנציח את המציאות העגומה במקום, וזאת חלף ניצול ההזדמנות הקיימת לצורך קידום פרויקט בינוי פינוי שיהיה בו כדי לייצר התחדשות עירונית נכונה ומתחייבת במקום וכן ניצול יעיל וראוי של הקרקע.
7. לחילופין בלבד, המתנגדים יטענו כי דין התכנית להידחות לגופה בשל הליקויים הרבים אשר נפלו בה כפי שיפורט להלן.
8. לחילופי חילופין, המתנגדים יטענו כי ככל שתחליט הועדה הנכבדה לאשר את התכנית, הרי שיש להכפיף את האישור לשינויים רבים, ובכלל זה:
 - לצמצם את הבינוי החדש לבניין אחד בכל מתחם,
 - להגדיל את המרווח בין הבינוי החדש לבניינים הקיימים,
 - לבטל כל בניה החורגת מקו בניין עילי, אם אינה תת-קרקעית במלואה, ולבטל כל סימון של מילוי או קומות שירות במפלס קומות עיקריות של הבניינים הקיימים הגובלים.

- להורות על תיקון המדידה במגרש, תוך סימון כל הבנייה הקיימת בתחום התכנית, והמפלסים שלה, לרבות בהתייחס להרחבות בנייה, ובפרט אלה המאושרות בהיתר בניה, וכן התחשבות בחצרות אשר סומנו בתשריטי הבניינים הקיימים כחלק בלתי נפרד משטחי המגרשים המקוריים של הבניינים הקיימים, כפי שעולה מתיקי הבניין המקוריים.
- לשנות את גבולות המגרשים בתכנית האיחוד וחלוקה.
- לשנות את מיקום הכניסה ברכב לבניינים החדשים המוצעים בכל אחד מהמתחמים.
- להורות על תכנון חניה תת-קרקעית לבינוי החדש.
- לקיים דיון אמיתי לעניין היקף יחידות הדיור המתוכנן בבינוי החדש ומענה לצרכים הנובעים מהיקפן האמיתי כאמור, לרבות חניה.

ולהלן פירוט ההתנגדות;

המקרקעין עליהם חלה תכנית 101-0668707

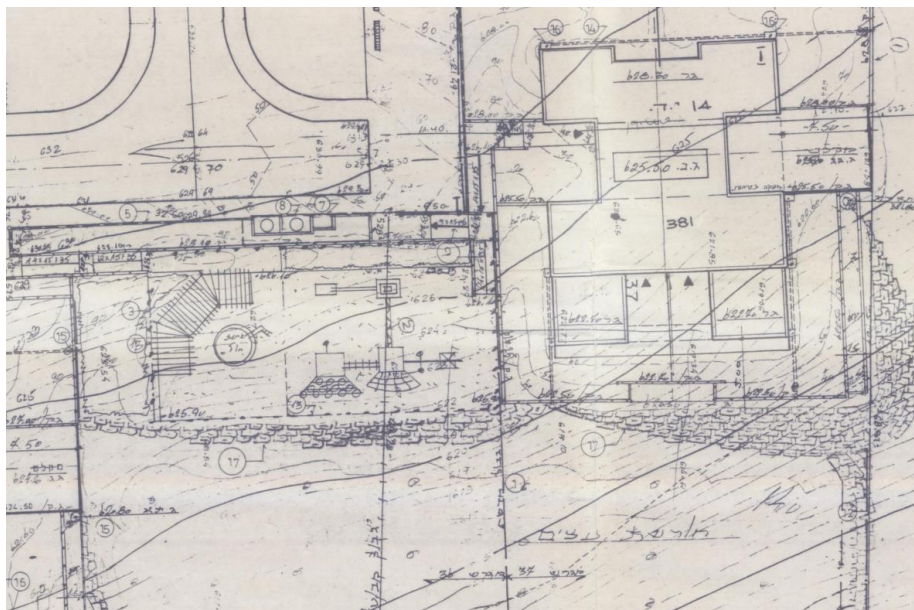
9. כאמור לעיל, התכנית המוצעת חלה על שטח של כ- 25 דונם בשכונת נווה יעקב, בירושלים, אשר כולל שני מתחמים, האחד גובל ברח' שאדיקר וכולל את 5 הבניינים ברח' שאדיקר 4,5,6,8,12 וכן מגרש לא מבונה ביניהם, ואילו המתחם השני גובל ברח' אביר יעקב, וכולל את הבניינים ברח' אביר יעקב 3,5,7,9,11,15 וכן 3 מגרשים לא מבונים ביניהם.
10. המדובר ב- 2 מתחמים במצב פיזי עגום ביותר, אשר החלו את דרכם כפי שיפורט להלן בפשיטת רגל של יזמית הפרויקט, ומסירת הפרויקט לדיירים לפני שלב הגמר, והפיתוח במקום, וכלה בעבירות בניה ובתחזוקה ירודה, תוך הזנחה שלטונית מחפירה, שהפכה את המקום לפצע בשכונה, העומד בסתירה גמורה לנוף העוצר נשימה הנפרש מולו.
11. יודגש כי המגרשים עליהם מתוכננים הבניינים החדשים בתכנית המופקדת, סומנו בחלקם, בתשריטים שבתיקי הבניין המקוריים המתייחסים לבניינים הקיימים, בחלקן כחצרות ממש לדירות הפרויקט, ובחלק גינות וחצרות משחקים בין הבניינים הקיימים, גינות וחצרות ציבוריות לשימוש הדיירים, אשר מעולם לא הושלמו.

המתנגדים

12. המתנגדים מתגוררים בבניינים הקיימים בתחום התכנית, ובעלי זכויות בדירות קיימות. חלקם של הדיירים בפרויקט, מתגוררים בו עוד ממועד הקמת הבניינים בשנות ה-90 וחלקם משלבים מאוחרים יותר.

רקע חשוב לפרויקט

13. לפי הידוע למתנגדים, וכן כעולה ממספר החלטות ופסקי דין הקשורים למחלוקות הנוגעות לשטח התכנית, בעלת הזכויות המקורית בשטח התכנית, היתה עמותת צבי אלימלך אשר ביקשה לבנות עבור חבריה דירות בשכונת נווה יעקב, ולשם כך התקשרה עם חברה בשם בתים-חברת לבניין ופיתוח.
14. ואומנם נחתמו חוזה מכר בין העמותה לרוכשי הדירות, ונחתמו חוזה פיתוח מול המדינה. אלא שביצוע הפרויקט הסתבך; דירות רבות לא הושלמו ויזמיות הפרויקט לא עמדו בהתחייבויות בחוזה המכר; מחלוקות התגלעו עם המדינה סביב הוצאות הפיתוח, ורוכשי הזכויות בדירות נקלעו למערבולת שלא ברצונם, חלקם קיבלו דירות שעדיין לא היו ראויות למגורים, חלקם נאלצו לפעול ולתפוס חזקה בדירות ולהשלימן בעצמן, ולקח זמן רב עד אשר הסכימה המדינה להכיר בהם ולחתום עמם חוזה חכירה. נכון למועד זה אין רישום מסודר בלשכת רישום המקרקעין לאף אחד מדיירי הפרויקט.
15. כמובן, אם עניינו בדירות שנמסרו כשהן אינן ראויות למגורים, אז ניתן רק לדמיין את סביבת הבניינים, ולאיזה מציאות נאלצו הדיירים להיכנס.
16. מעיון בחלק מההליכים בין הצדדים, אף עלה כי חלק מהדיירים רכשו דירות 5 חדרים, שעה שבפרויקט כלל לא נבנו כאלה.
17. כפי שצויין לעיל, המגרשים עליהם מתוכננים מבני המגורים המוצעים, סומנו בתשריטים המופיעים בתיקי הבניין המקוריים כגינות וחצרות משחקים. כך למשל בתשריט אשר מופיע בתיק מס' 1991/1074 :



תכנון דומה בתא שטח המזוהה בתכנית המופקדת כ-10 וכן 7, מופיע בתשריט הקיים בתיקי הבניין המקוריים המתייחסים למתחם הגובל ברח' אביר יעקב.

18. הפרויקט העסיק וממשיך להעסיק את בתי המשפט במחלוקות שונות אשר נוגעות למערכות היחסים בין הדיירים לעמותה ולחברה הקבלנית, וכן בין אלה לבין גופי המדינה.
19. האמור הותיר תסכול וכעס רב בליבם של בעלי הדירות, ונוזקים כספיים עצומים. פני הפרויקט היום, מהווים תמונה המשקפת את המציאות העגומה המתוארת לעיל, וההזנחה של הרשויות, רווי בעבירות בניה ובתחזוקה ירודה ביותר.
20. היתרון היחיד בבינוי הקיים בפרויקט האמור, הנו הנוף הנשקף ממנו, עם קו ישיר ליער ולאופק הפתוח.
21. אין מחלוקת כי המתנגדים הסכימו להסדר, משנת 2014, עם המנהלים המיוחדים שמונו לעמותה וכן לחברה הקבלנית, אליו הסכימו גם גופי המדינה השונים, אשר אמור להביא להסדרת זכויות רוכשי הדירות מחד (ובכללם המתנגדים), וכן הסדרת חובות העמותה והחברה למדינה ולדיירים מאידך, בקשר למקרקעין. במסגרת ההסדר האמור הוסכם על החרגת שטח הקרקע הלא מבונה במתחמים, מרישום הזכויות לטובת רוכשי הדירות. עוד הוסכם כי המנהלים המיוחדים יקדמו תכנית עקרונית לביצוע פרצלציה לצורך בניה נוספת בחלקים במקרקעין, ותיבחן האפשרות לקדם ולממש בהם בניה, כאשר מתוך

כספי המימוש ישולמו הוצאות, וכן חובות כלפי המדינה (אשר מגיעים לפי הידוע למתנגדים לכ- 10 מיליון ₪), והיתרה תועבר בעיקרה לקופת המדינה.

22. **לדיירים כמובן אין התנגדות עקרונית לבניה במתחמים, הרי גם הם נהנים מכך, אלא שתכנון נכון של המתחמים, צריך לפעול לתיקון העוול אשר נעשה בשני המתחמים ולבטח לא לשמש כלי להעמקת הפגיעה בדיירים הקיימים.**

הליך התכנון והחלטות מוסדות התכנון

23. התכנית מושא ענייננו, נדונה במוסדות התכנון, הן בפני הועדה המקומית והן המחוזית, וניכר היה כי שמו דגש על חשיבות קידום התכנון בתיאום עם הדיירים הקיימים.

24. ההחלטה המהותית להפקדת התכנית, התקבלה ביום 23/4/2023 על ידי "ועדת המשנה נקודתית" של הועדה המחוזית אשר החליטה להפקיד את התכנית, בהתאם להמלצה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, בכפוף לתנאים אשר פורטו בהחלטתה, ובכלל זה קביעת המרחק בין הבניינים הקיימים ל- 6 מ' ובין הבניינים החדשים ל- 7 מ'; הועדה קבעה כי במגרשים החדשים בהם הטופוגרפיה משופעת לכיוון מזרחי, הבינוי המוצע יהיה מדורג כלפי המדרון; קביעת החניה בתת-הקרקע, קביעת שלביות אשר מחייבת את הקמת מבני הציבור כתנאי לאכלוס ראשון ועוד.

התכנית המופקדת

25. ככלל התכנית המופקדת, קובעת הוראות בדבר:
- תוספת 2 בניינים חדשים של 8 קומות מעל הכניסה הקובעת, ועוד 4 מתחת לכניסה הקובעת, בתא שטח 2, הגובל ברח' שאדיקר, סה"כ 34 יח"ד אשר לטובתם אושרה תוספת של 7,768 מ"ר עיקרי בנוסף לשטחי שירות.
 - תוספת 2 בניינים חדשים של 8 קומות מעל הכניסה הקובעת, ועוד 4 מתחת לכניסה הקובעת, בתא שטח 10, הגובל ברח' אביר יעקב, סה"כ 35 יח"ד אשר לטובתם אושרה תוספת של 7,244 מ"ר עיקרי בנוסף לשטחי שירות.
 - קביעת תוספת זכויות להקמת מבנה ציבור במגרש 7.
 - הרחבות דיור בבניינים הקיימים, תוך הכשרת חלק מעבירות הבניה הקיימות ותוספות לדירות האחרון.

ואלה טענות המתנגדים

סמכות ועדת המשנה הנקודתית

26. ראשית כל, המתנגדים יטענו כי לא הצליחו לקבל מידע ברור לעניין מקור ומהות סמכות ועדת המשנה הנקודתית הנכבדה, אשר דנה בהפקדת התכנית מושא ענייננו, ובכלל זה כתב ו/או כתבי המינוי שלה, וכן היקף סמכותה בכלל, וסמכותה לדון בתכנית מושא התנגדות זו בפרט.
27. המתנגדים שומרים על כל טענותיהם בעניין סמכות הועדה הנכבדה להפקיד את התכנית, ולדון בתכנית המופקדת, ושומרים על זכותם להשלים את טענותיהם בעניין זה לאחר קבלת כתבי המינוי כאמור.
28. למען הזהירות יצוין כי אין בהעלאת הטענות להלן כדי להוות הודאה כלשהי בסמכות הועדה הנכבדה.

הפקדת התכנית נעשתה בחוסר סמכות, משהיא נעשתה בניגוד להחלטת ההפקדה

29. המתנגדים יטענו כי התכנית הופקדה בניגוד להחלטת הועדה מיום 23/4/2023 כפי שיפורט להלן.
30. הועדה הנכבדה הכפיפה את החלטתה בדבר הפקדת התכנית, בין היתר, לאמור להלן:
8. קווי הבניין יהיו בצמוד לבינוי הקיים והמוצע, ולא יפחתו מ-3 מטר, למעט עמודת ממ"דים בבניינים קיימים.
9. המרחק בין הבניינים הקיימים לא יפחת מ-6 מטרים.
10. במגרשים לבניינים החדשים, המרחק בין הבניינים החדשים לא יפחת מ-7 מטרים.
21. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הנחיותיו במסמכי התכנית, לרבות קביעת החניה בתת הקרקע במגרשי המגורים החדשים.
28. תיקבע בהוראות התכנית התניה בשלביות הביצוע לפיה תנאי לאכלוס ראשון למבני המגורים יהיה הקמת תחנת הטרנספורמציה ומבני הציבור.
- הסעיפים הנ"ל מצוטטים מתוך החלטת ועדת המשנה מיום 23/4/2023.

31. בניגוד להחלטה הנ"ל, קו הבניין של קומות החניה במגרשים 2 ו-10, שהנה על-קרקעית באופן מוחלט יחסית לבניינים הגובלים בה, מוצע בגבול המגרש בקו 0, ובמרחק שאינו

- מתאים להחלטת הועדה בסעי' 8 לעיל, ומביא את הבינוי החדש למרחק של כמעט 0 מהבינוי הקיים במגרש המתנגדים.
32. כך גם קומת החניה במגרש 10 מוצעת בקומה 1- (במפלס 2.10), שאינה תת-קרקעית למדרון, והנה כאמור עילית לחלוטין יחסית לקומות העיקריות בבתי המתנגדים.
33. כמו כן, בסעי' השלביות (סעי' 7 לתכנית), אין זכר לכך שהקמת מבני הציבור תהווה תנאי לאיכלוס ראשון למבני המגורים, וזאת בניגוד לסעי' 28 להחלטת הועדה.
34. משכך, הפקדת התכנית נעשתה שלא כדין ובחוסר סמכות, והנה בטלה מכל וכל.

הנצחת המציאות החמורה חלף התחדשות עירונית מתבקשת

35. לא יכולה להיות מחלוקת כי מצב הבינוי הקיים בשטח התכנית הנו חמור ביותר, בין אם בחזות החיצונית ובין אם מצב הבניינים הפנימי. כך גם לא יכולה להיות מחלוקת כי הבינוי הקיים מהווה ניצול חלקי ולא יעיל של שטח התכנית.
36. המגרשים הלא מבונים היום בשטח התכנית מאפשרים הזדמנות נדירה אשר יכולה מחד לאפשר את ניצולם של המגרשים הלא מבונים בהתאם להסדר בין הצדדים, וכן התחדשות עירונית ביתר המבנים בשטח התכנית, תוך קידום פרויקט בינוי פינוי, המאפשר את הבינוי בשלב ראשון במגרשים הלא מבונים, ולאחר מכן פינוי הדיירים מהבניינים הקיימים אל הבינוי החדש, ובשלב שני הריסת הבניינים הקיימים, תוך ארגון מחדש של כלל השטח והפקת רווח תכנוני לכלל הצדדים ולציבור בכלל.
37. התעלמות מההזדמנות הנדירה כאמור, ואף אי בחינתה כלל על ידי ועדת המשנה כדרך המלך להתחדשות של שני המתחמם, הנה טעות קריטית, והתעלמות משיקולים חשובים שעל מוסד התכנון להביאם בחשבון בעת קבלת ההחלטה בתכנית.
38. המתנגדים יטענו כי על הועדה להורות על בחינת האפשרות לקדם תכנית בינוי פינוי בשטח התכנית, תוך דחיית חלופת התכנון המוצגת בתכנית המופקדת.

התכנית מהווה פגיעה קשה בבניינים הגובלים

39. המתנגדים יטענו כי התכנית המופקדת פוגעת בבניינים הגובלים בבניינים החדשים במידה חמורה ובלתי מידתית, ממספר סיבות, המחייבות את ביטולה:
- א. כפי שצויין לעיל, קומת החניה בתא שטח 2 ו-10 מוצעת בקומה 1-, ובקו 0 עם גבול המגרש, אף כי מדובר בקומה על-קרקעית באופן מלא, יחסית לבניינים הגובלים במגרשים אלה, ותוך פגיעה חמורה ביותר בדיירים.
- ב. התכנית מציבה בפני דירות המגורים בבניינים הגובלים בתאי שטח 2 ו-10 בינוי חדש, כמעט בקו 0 עמם, תוך התעלמות מהם:

ב(1). כך למשל, הבניין בתא שטח 10 מתוכנן עם מפלס כניסה 00 במפלס 618.89 מ', כאשר בינוי או מילוי או רמפת כניסה המוצעים בו מתחת למפלס זה מגיעים לגבול מגרש 0 בגבול עם תאי שטח 11 ו- 8. האמור אינו מביא בחשבון כי דירות הקרקע בתא שטח 11 קיימות במפלס 615.56 מ' (מסומן כמפלס 2.80- בנספח הבינוי), כאשר הבניין הדרומי המתוכנן בתא שטח 11 קובר אותן לחלוטין, וכן גורם נזק רב גם לדירות במפלס 00 (618.46 מ'). **בפועל, אין המדובר במילוי או בקומה תת-קרקעית במגרש 10, המתוכננת בחזית עם הבניין בתא שטח 11, אלא בינוי על-קרקעי בקו 0 עם 2 קומות עיקריות בתא שטח 11.**

ב(2). כמו כן, הבניין בתא שטח 2 מתוכנן עם מפלס כניסה 00 במפלס 630.30 מ', כאשר בינוי או מילוי או רמפת כניסה המוצעים בו מתחת למפלס זה מגיעים לגבול מגרש 0 בגבול עם תא שטח 2, אף כי דירות הקרקע בתא שטח 1 מסומנות במפלס 622.98 מ' (בפועל ככל הנראה צ"ל במפלס של כ- 624 מ'), וכאשר **קיימות בפועל 2 קומות עיקריות בתא שטח 1 מתחת למפלס 630.30 מ'.** **כמובן שלא ניתן לאשר מילוי או בינוי בגבול 0 עם המגרש, במפלסי הקומות העיקריות בתא שטח 1, ויש להורות על תיקון התכנית בעניין זה ללא כל סייג.**

ג. התכנון המציב מסת בינוי כה משמעותית מול הבניינים בתאי שטח 1 ו- 11 הנו חסר כל הגיון ובלתי מידתי באופן חמור ביותר.

ד. הצבת שני בניינים בתא שטח 2 וכן שני בניינים בתא שטח 10, מהווה חלופת תכנון גרועה ביותר, המבטלת בפועל את איכות החיים ברב דירות הבניינים בתא שטח 1 ו- 11, אם לא כולן, כאשר ניתן וצריך היה להציג חלופת תכנון המציעה הצבת **בניין אחד בלבד בכל אחד מתאי שטח אלה וניצול יעיל יותר של המפלסים העליונים מתחת למפלס הרחובות שאדיקר ואביר יעקב**, שהנם עיליים לחלוטין לכיוון המדרון וכן לכיוון תאי שטח 1 ו- 11, באופן המאפשר מרחק גדול יותר מהבניינים הקיימים הגובלים, ואי חסימת כיווני אור ואוויר מהם, אף אם הבנייה החדשה, תהיה גבוהה יותר מאשר הוצע בתכנית המופקדת.

ה. מבלי לפגוע באמור לעיל, כל בינוי אשר ייבנה במגרשים 2 ו- 10, מן הראוי להציב אותו בחלק המזרחי של המגרשים, על מנת לאפשר מרחק סביר מהבניינים הקיימים, תוך הגדלת קווי הבניין בחזית המערבית של תאי שטח 2 ו- 10. יודגש כי גם הבינוי המוצג בנספחי הבינוי בתכנית המופקדת מציג מסת בינוי עילית המנצלת כמחצית

מקו הבניין העילי בלבד, ומשכך אין שום מניעה ממיקום הבניין דווקא קרוב יותר לחזית המזרחית, תוך הרחקתם מהבניינים בתא שטח 1 ו-11.

ו. התכנית מבטלת מקלטים קיימים ללא הצגת פתרון מיידי חלופי, אלא הצגת תכנון עתידי לממ"דים שאין כל בטחון אם ומתי יבוצעו על ידי הדיירים הקיימים. יצוין, כי גם אם מצבם הנוכחי של המקלטים אינו ראוי, מסיבות שונות, הרי שאין מקום להרע עוד את מצב הדיירים הקיימים ולבטל כליל את הפתרון היחיד אשר בהשקעה דלה, ניתן יהיה להכשירו כפתרון בטיחותי, ככל וחלילה יהיה בו צורך.

40. לאור הפגיעה הקשה בבתי המתנגדים, והקרבה אליהם, הועדה הנכבדה מתבקשת להורות למגישי התכנית להגיש תסקיר השפעה על הסביבה או למצער בדיקה סביבתית להשפעת הבינוי המוצע על יתר הבתים בשטח התכנית, ובפרט הבניינים הגובלים בתאי שטח 2 ו-10.

קביעה בלתי סבירה ואף בלתי חוקית לגבולות המגרשים בתאי השטח של הבניינים החדשים בתכנית האיחוד וחלוקה

41. המתנגדים יטענו כי גבולות המגרשים אשר נקבעו בתאי השטח 2 ו-10 הנם בחלקם בלתי סבירים ואף נוגדים את כוונת מוסדות התכנון בעת הפקדת התכנית, וזאת כפי שיפורט להלן.

42. התכנית המופקדת מסמנת את גבול מגרש 2, בחזית הדרום מזרחית, באופן הגורם לכך שחלק מקונטור הבניין הקיים כפי שהוא מסומן בתא שטח 1 מגיע לקו בניין 0 עם גבול המגרש, וזאת ללא כל הצדקה, באופן הפוגע בצורה בלתי חוקית בעליל בזכויות הבעלים בתא שטח 1 ואף נוגד את החלטות מוסדות התכנון אשר כוונתם הברורה היתה לשמור מרחקים של לא פחות מ-7 מ' מהבניינים החדשים.

43. האמור הנו נכון גם בגבול בין מגרשים 10 ו-11, כאשר גם שם, גבול מגרש 11 סומן באופן כזה שהבינוי הקיים במגרש 11 נמצא בגבול הצפון מזרחי של המגרש, במרחק של כ-2 מ' מגבול המגרש שסומן בתכנית המופקדת, כאשר יתרת השטח צורפה למגרש 10, וזאת ללא כל הצדקה, ובאופן הפוגע בצורה בלתי חוקית בזכויות הבעלים בתא שטח 1.

44. חמור מכך, שתכנית המדידה בגבול בין מגרשים 1 ו-2 אף אינה מסמנת הרחבה קיימת בהיתר בניה בתא שטח 1, על פי היתר בניה בתיק 1991/1074.01, ובפועל רומסת אותה אף מבלי לסמן אותה להריסה.

45. יתרה מכך, גבול המגרש של תא שטח 1 מבטל מדרגות קיימות המהוות כניסה לתא שטח 1, ומצמצם אותן ללא כל הצדקה (אף כי גם בהיבט התכנוני, מדרגות אלה מסומנות כחלק מתא שטח 1 בתכנית מאושרת מס' 12967.ב).
46. לאמור יש להוסיף כי עוד בתשריטים המתייחסים לתיקי הבניין המקוריים של הבניינים בתא שטח 1 ו-11, סומנו גם חצרות לדירות בקומת הקרקע התחתונה, בעומק של 5-6 מ', כאשר חצרות אלה "נעלמו" או למצער צומצמו בצורה ניכרת בתכנית המופקדת. המתנגדים שומרים על כל טענותיהם בעניין זה בכל המישורים.
47. המתנגדים יטענו כי יש לסמן את גבולות מגרשים 1 ו-11 בחזית המזרחית, באופן השומר על עומק של לא פחות מ-5-6 מ' מקונטור הבניין המקורי, ובכל מקרה לסמן בכל החזיתות הגובלות עם מגרשים 2 ו-10, במרחק שלא יפחת מ-4 מ' מגבולות הבניינים הקיימים במגרשים 1 ו-11 תוך הותרת מרחק שלא יפחת מ-7 מ' בין הבניינים הקיימים לבניינים החדשים.
48. המתנגדים גם יטענו כי יש לבטל את הפגיעה במדרגות הכניסה לתא שטח 1, ולהותיר את המדרגות במלוא שטחן הקיים כחלק מתא שטח 1.

תכנון שונה לכניסה לפרויקט

49. המתנגדים יטענו כי התכנית כלל אינה בוחנת חלופה של תכנון כניסה למגרשים החדשים מהצד המזרחי של שני המתחמים (גם אם על ידי הרחבת הקו הכחול של התכנית), או חיבור לדרך קיימת.
50. כך תא שטח 10, במתחם ברח' אביר יעקב, גובל בחזית המזרחית שלו בדרך סטטוטורית:



51. ואילו במתחם ברח' שאדיקר גובלות מצד מזרח 2 דרכי עפר קיימות. יודגש כי במקביל לתכנית המופקדת, מקודמת על ידי עיריית ירושלים תכנית נוספת גובלת, תכנית 101-0604405, תלמודי תורה בית כנסת מעון יום ומרכז תעסוקה ומסחר נווה יעקב ירושלים. התיאום בין שתי התכנית האמורה לבין התכנית מושא התנגדות זו, מאפשר כניסה לבניינים המתוכננים במגרש 2 מהחזית המזרחית שלו. לחילופין בלבד, ניתן גם לשקול את הרחבת שטח התכנית, כך שתכלול גם את דרך העפר הגובלת בתא שטח 2, כך שתאפשר חיבור לדרך המוצעת בתכנית 604405, תוך מתן יתרון עצום לפרויקט המתוכנן במגרש 2, וניצול כל השטח העל קרקעי (גם מתחת למפלס שאדיקר) לטובת שימוש עיקרי, הפונה כולו לשטח הנוף.

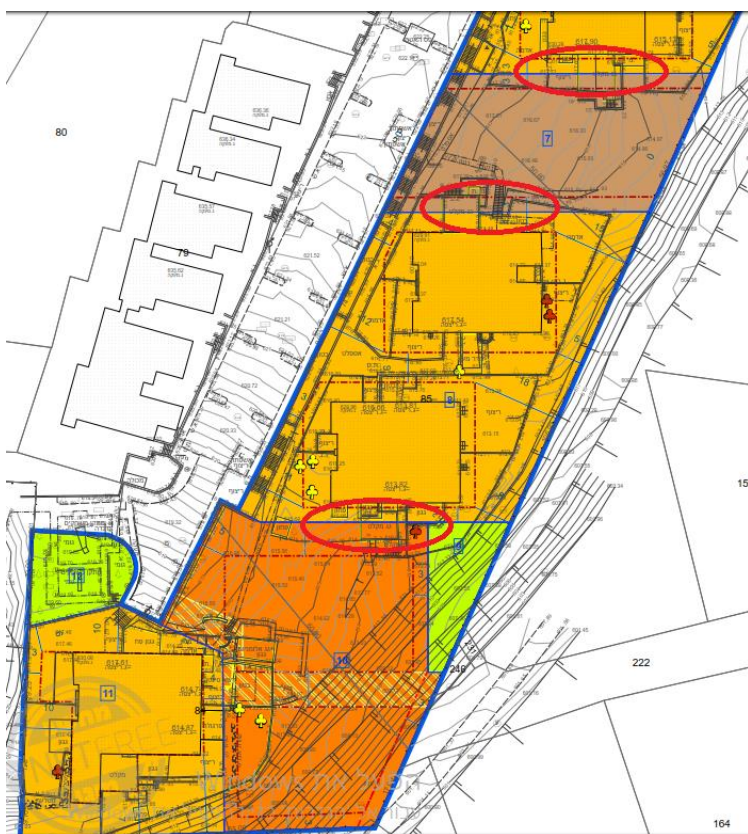
52. לסיכום, בחינת הכניסה לתאי שטח 2 ו-10 כאמור מצד מזרח, תאפשר צימצום של הפגיעה בבניינים הגובלים בתאי השטח האמורים, תאפשר את מיקום קומת החניה במפלס התחתון של הבניינים החדשים, תיעל את ניצול הקרקע וניצול כל השטח העל קרקעי, לטובת שימוש עיקרי לכיוון הנוף, כפי שגם ראוי לעשות.
53. תכנון הכניסה כאמור מצד מזרח, ימנע גם עומס תנועה וחניה ברח' שאדיקר ואביר יעקב.
54. כפי שיצויין להלן, שקילת חלופה זו הנה חשובה ביותר, מאחר ותוספת הבינוי המוצעת, תביא בפועל לתוספת יחידות כפולה מזו שמוצגת בתכנית.

תכנון לא סביר של תוספת יחידות הדיור והקצאת חניות בחצר

55. כפי שצויין לעיל, התכנית מציגה תוספת יחידות דיור כדלקמן:
- א. בתא שטח 2, הגובל ברח' שאדיקר, מתוכננות סה"כ 34 יח"ד אשר לטובתן אושרה תוספת של 7,768 מ"ר עיקרי בנוסף לשטחי שירות.
- ב. בתא שטח 10, הגובל ברח' אביר יעקב, מתוכננות סה"כ 35 יח"ד אשר לטובתן אושרה תוספת של 7,244 מ"ר עיקרי בנוסף לשטחי שירות.
56. אלא שתוספת 7,768 מ"ר עיקרי בתא שטח 2 לשם בניית 34 יח"ד, משמעה כי שטח ממוצע של יחידת דיור הנו כ- 230 מ"ר עיקרי בתוספת שטחי שירות!!.
57. כמו כן, תוספת 7,244 מ"ר בתא שטח 10 לשם בניית 35 יח"ד, משמעה כי שטח ממוצע של יחידת דיור הנו כ- 207 מ"ר עיקרי בתוספת שטחי שירות!!.
58. ברור הוא כי מדובר בשטחי דירות חסרי כל הגיון, שמשמעם פיצול ודאי של הדירות בעתיד, כאשר העמדת מספר היחידות כאמור על 34 ו- 35 יח"ד, נועד, ככל הנראה, למנוע הקצאת תקן חניה רלוונטי לבינוי המוצע.
59. המדובר בתכנון לא ראוי כלל, שלבטח אינו תואם את מדיניות התכנון או צרכי האוכלוסייה במקום.
60. על הועדה לקבוע תמהיל דירות הגיוני, ולהורות על הקצאת החניות הדרושות במלואן.
61. מעבר לאמור לעיל, המתנגדים יטעו כי תכנון הכניסות לחניות כפי שמוצע בתכנית, מבטל לכשעצמו חניות קיימות המשמשות את הדיירים וכן תשתיות שביטולן יחייב ביטול חניות קיימות אחרות (סה"כ כ- 8 מקומות חניה), ומשכך יש לחייב את היוזמים במתן מענה גם לחניות אלה בקומות החניה המתוכננות במגרשים 2 ו-10.

תכנון הרחבות הדיור, בחלק מהבניינים, אינו סביר

62. התכנית כפי שצויין לעיל, מציעה גם הרחבות לדירות הקיימות.
63. אלא שתכנון ההרחבות בחלק מהבניינים כלל אינו מתחשב בתכנון הדירות הקיימות, ומציע הרחבות שאין מהן כל תועלת לדירות הקיימות, אלא אם ייעשה שינוי מוחלט לחלוקה הפנימית של הדירה, השקעה שכמובן אינה ריאלית לרב הדיירים.
64. דירה סטנדרטית במתחמים הנ"ל, הנה דירה הנפרשת על רבע משטח הקומה, מדרום לצפון, או צפון לדרום, החל בסלון, באמצע הקומה, ועד חדרי השינה.
65. על כן, התכנון הנכון של הרחבות לדירות אלה, הנו זה המאפשר הרחבות לכיוון צפון ודרום, וכך אכן נעשה בחלק מהדירות.
66. ואולם בבניינים הפונים במתחם אביר יעקב, לכיוון הבניינים החדשים בתא שטח 7 וכן בתא שטח 10, מתוכננות ההרחבות דווקא לחזיתות מזרח ומערב, ככל הנראה על מנת לא להפריע לבניינים החדשים, וזאת חלף תכנונם לחזיתות צפון ודרום בנקודות המסומנות להלן:



67. כמו כן, בחזיתות אשר סומנו לעיל, סומנו קווי הבניין של הבניינים החדשים במרחק קו 0 מהבניינים הקיימים (בחלק "התת-קרקעי"), שהנו על-קרקעי יחסית לקומות המגורים מתחת למפלס רח' אביר יעקב.
68. כך גם עולים קווי הבניין של הבניינים החדשים על המקלטים של הבניינים הקיימים וכן על חצרות קיימות מזה עשרות שנים לדירות הקיימות.
69. לאמור יש להוסיף כי לחלק מהדירות לא תוכננה כלל תוספת ממ"דים, כך לדוגמא בדירה בקומת הקרקע התחתונה בבניין הדרומי במגרש 8. יש לדרוש ממגישי התכנית, תכנון של ממ"דים לכל הדירות הקיימות בשטח התכנית, וזאת כמובן מבלי לפגוע במקלטים הקיימים, עד להקמת הממ"דים בפועל, שרק אז מתייחר הצורך במקלטים.

פגיעה בתכנית הרחבות וכן בבנייה בהיתר

70. התכנית המופקדת משנה, מטבע הדברים, תכניות קודמות בשטח התכנית.
71. לעניין התכנון העקרוני של ההרחבות, ניתנה התייחסות לעיל.
72. יחד עם זאת, התכנית אינה יכולה לפגוע בהרחבות אשר בוצעו בפועל מכח תכניות ההרחבה, ובמיוחד באותן הרחבות אשר בוצעו מכח היתרי בניה כדין שניתנו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה. התכנית המופקדת אף מתעלמת כליל מחלק מההרחבות באופן המעמיד בסימן שאלה את תקינות תכנית המדידה עליה נסמכת התכנית, ופוגעת ביכולתה של הועדה הנכבדה לקבל תשתית עובדתית מלאה של תמונת המצב בשטח, באופן המאפשר לה לקבל החלטה בתכנית.
73. כך למשל, התכנית המופקדת רומסת הרחבה שבוצעה על פי היתר בניה שניתן בתיק בנין 1991/1074.01 (בתא שטח 1).
74. המתנגדים עוד יטענו כי, אומנם הועדה הנכבדה אינה אמורה לעודד עבירות בניה, כאשר חלק מהרחבות הדיור בשטח התכנית, גם אם הן תואמות תכניות בנין עיר שאושרו על ידי מוסדות התכנון, בוצעו ללא היתרי בניה כדין.
75. יחד עם זאת, הקשיים בהם נתקלו הדיירים בהוצאת היתרי הבניה, עקב העובדה שזכויותיהם לא הוסדרו עד תום ולא נרשמו, והכל כתוצאה מההפרות של בעלי הזכויות המקוריים כפי שפורט לעיל ולא בשל הפרות של הרוכשים, הרי שמן הראוי להתייחס למקרה זה כחריג, וכן להתחשב בהרחבות שבוצעו בהתאם לתכניות ההרחבות המאושרות, אף אם אלה בוצעו ללא היתרי בניה כדין.
76. מכל האמור, הועדה הנכבדה מתבקשת להנחות את מגישי התכנית, לתקן את תכניות המדידה בשטח התכנית, ולסמן את הרחבות הדיור שבוצעו כאמור לעיל, וכן להתחשב בהן כחלק מהבניינים הקיימים, הן לצורך חלוקת המגרשים והן לצורך קביעת קווי

הבניין מגבולות המגרשים, הן בהתייחס לבניינים הקיימים, והן בהתייחס למרחקים בין הבניינים הקיימים לבינוי החדש המוצע במגרש 2 ו-10.

שיפור תשתיות, פיתוח סביבתי והבטחת שלביות

77. המתנגדים יטענו כי התכנית המופקדת אטומה כליל לסביבתה, ואינה מציעה שום פיתוח סביבתי, ושיפור תשתיות, על אף הזכויות המשמעותיות המוצעות בה.
78. המתנגדים יטענו כי, ככל שהתכנית לא תקודם כתכנית לפרויקט בינוי פינוי כפי שמוצע בהתנגדות זו, הרי שלמצער מתחייבת התייחסות ממצה לפרויקט, והכללת הפיתוח הסביבתי של שטח התכנית כחלק מהמטלות בתכנית, ויש לקבוע בעניין הוראות שלביות ברורות. כך לדוגמא יש לחייב את פיתוח שבילי ההליכה בין הבניינים, ריצופם, התקנת תאורה תקנית, הנגשת המדרגות ככל הניתן וכד', ולהתנות את איכלוס בנייני המגורים בהשלמת הפיתוח כאמור.
79. המתנגדים יטענו כי התכנית גם חייבת לכלול בהוראות השלביות את התניית היתר הבניה למגורים בהוצאת היתר בניה למבני הציבור. כך גם יש לתקן את הוראות השלביות כך שתכלולנה את התניית האיכלוס הראשון של בנייני המגורים בהקמת מבני הציבור בהתאם להחלטת ועדת המשנה בדיון בהפקדת התכנית.

ליקויים נוספים

80. המתנגדים יטענו כי היקף שטחי הבינוי אשר נכללו בטבלת השטחים בסעי' 5 להוראות התכנית בתא שטח 2 ו-10, אינם מתיישבים עם פירוט שטחי הבניה בנספחי הבינוי של התכנית המופקדת, כאשר היקף השטחים המפורט בסעי' 5 עולה בכ- 2,000-3,000 מ"ר עיקרי מעל שטחי הבינוי כפי שהם מופיעים בחישובי השטחים המפורטים אשר נכללו בנספחי הבינוי למגרשים אלה.
- המתנגדים יטענו כי יש לצמצם את שטחי הבינוי (עיקרי ושירות) בסעי' 5, בכל הקשור לתאי שטח 2 ו-10, באופן התואם את חישובי השטחים בנספחי הבינוי.**
81. כמו כן, המתנגדים יבקשו לבטל את הוראת הגמישות אשר נכללה בהערות לטבלה בסעי' 5, המאפשרת ניווד שטח עיקרי "מעל ומתחת לכניסה הקובעת" (הערה 5 לטבלה בסעי' 5 להוראות התכנית). המדובר בהוראה שאף נוגדת תקנות חישוב שטחים.
82. כך גם יש לבטח את הוראת הגמישות המתירה ניווד שטחים מבניין לבניין באותו מגרש בשיעור של עד 20% (הערה 4 לטבלה בסעי' 5 להוראות התכנית). המתנגדים יטענו כי הבינוי במתחם הנו כה צפוף עד כי לא ניתן להותיר מקום לגמישות מסוג זה, להליך הרישוי, שאם לא כן לא תהיה למתנגדים כל זכות להתנגד לפגיעה נוספת בזכויותיהם, ולהביע את דעתם בעניין, בהליכי הרישוי.

ירידת ערך הדירות

83. המתנגדים יטענו כי התכנית המופקדת, כפי שהיא מוצעת כעת, גורמת לפגיעה משמעותית בדירות המתנגדים, ואף לביטול מוחלט של אפשרות המגורים בחלק מהדירות, וזאת מעבר לחסימת אוויר, חסימת אור, ואף חסימת נוף באופן לא מידתי בחלק גדול מהדירות הגובלות במגרשים המיועדים לבניה חדשה, תוך פגיעה משמעותית באיכות חיי הדיירים.
84. המתנגדים יטענו כי התכנית המופקדת גורמת לירידת ערך משמעותית בדירותיהם שהנה בלתי סבירה בכל קנה מידה.
85. המתנגדים סומכים את ידם על הועדה הנכבדה למנוע את הפגיעה בהם תוך דחיית התכנית המופקדת או עריכת שינויים משמעותיים שיביאו לביטול או צימצום הפגיעה בדירותיהם.
86. מכל מקום, המתנגדים שומרים על מלוא זכויותיהם לתבוע את הפיצויים המלאים בגין הפגיעה בשווי דירותיהם.

לסיכום

מכל הטעמים המפורטים לעיל, מתבקשת הועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות, לדחות את התכנית, או לחילופין להורות על ביצוע כל השינויים אשר פורטו לעיל.

המתנגדים שומרים לעצמם את הזכות להשלמת התנגדות זו במהלך הדיון ולתמיכתה בחוות דעת מקצועיות של מומחים מטעמם ככל שיידרש.

התנגדות זו נתמכת בתצהירים של מר יהונתן חיים לוי, בעל זכויות בדירה במתחם הגובל ברח' שאדיקר, וכן של מר אהרון פלס, בעל זכויות בדירה במתחם הגובל ברח' אביר יעקב.

תצהיר

אני הח"מ יונתן חזן ת.ז. 304883267, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת שאם לא כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, הנני מצהיר/ה כדלקמן:

אני מגיש התנגדות לתכנית 101-0668707 והנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי האמורה.

הנני מצהיר/ה כי כל האמור בהתנגדותי הוא אמת וכל הטענות העובדתיות בהתנגדות ידועות לי.



אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 19/3/2024 הופיע בפניי יונתן חזן, הנושא ת.ז. מס' 304883267 מרח' _____, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/ה עליה בפני.

חתימת עורך-הדין _____

שירדן ברגמן-מלחם, עו"ד
מלחם גיטליץ 28787
הבוקר ב' תשפ"ד, ירושלים

תצהיר

אני הח"מ אהן נא ת.ז. 206305609, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת שאם לא כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, הנני מצהיר/ה כדלקמן:

אני מגיש התנגדות לתכנית 101-0668707 והנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי האמורה.

הנני מצהיר/ה כי כל האמור בהתנגדותי הוא אמת וכל הטענות העובדתיות בהתנגדות ידועות לי.

נ.א. נא

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 19/3/2024 הופיע בפני, אהן נא, הנושא/ת.ז. מס' 206305609 מרח' _____, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/ה עליה בפני.

חתימת עורך-הדין _____
שירין ברגותי-מלחם, ע"ד
מלחם גיטליץ, משרד ע"ד
המלך ג'ורג' 16 א' ירושלים
28787

תצהיר

אני הח"מ יונתן חזן ת.ז. 304883267, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת שאם לא כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, הנני מצהיר/ה כדלקמן:

אני מגיש התנגדות לתכנית 101-0668707 והנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי האמורה.

הנני מצהיר/ה כי כל האמור בהתנגדותי הוא אמת וכל הטענות העובדתיות בהתנגדות ידועות לי.



אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 19/3/2024 הופיע בפניי יונתן חזן, הנושא ת.ז. מס' 304883267 מרח' _____, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/ה עליה בפני.

חתימת עורך-הדין _____

שירדן ברגמן-מלחם, עו"ד
מלחם גיטליץ 28787
הבוקר ג'ורג' 16, ירושלים

תצהיר

אני הח"מ אהן נא ת.ז. 206305609, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת שאם לא כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, הנני מצהיר/ה כדלקמן:

אני מגיש התנגדות לתכנית 101-0668707 והנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי האמורה.

הנני מצהיר/ה כי כל האמור בהתנגדותי הוא אמת וכל הטענות העובדתיות בהתנגדות ידועות לי.

נ.א. נא

אישור

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 19/3/2024 הופיע בפני, אהן נא, הנושא/ת.ז. מס' 206305609 מרח' _____, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/ה עליה בפני.

חתימת עורך-הדין _____
שירין ברגותי-מלחם, ע"י
מלחם גיטליץ, משרד ע"י
המלך גיורג' 16 א' ירושלים
28787

הנידון: סיבת ההתנגדות

כל הבנינים קבלו הרחבה לשני הצדדים, ואנחנו רק לצד אחד, בגלל מבני ציבור. כך הוסבר בועדה לתכנון ובניה. לצד צפון לא אשרו הרחבה- עקב בנית מבני ציבור, בו בזמן שממ"ד כן אישרו כמפורט בתוכנית. בין כך יצטרכו להרחיק מהממ"ד את המטרים הדרושים, לכן שיאשרו לנו באותו קו, הרחבה כמו שקבלו שאר הבנינים

אין סיבה שנקבל פחות מכל שאר הבנינים, בעת שממילא אין מבנה שם עקב הממ"ד (שחייב להיות)

דוד כהן 040795551

מירב כהן 043433044

תצהיר עורך דין
המאמת את העובדות שעליהן מתבססת ההתנגדות

ההתנגדות לתב"ע 668707

מוגש ע"י :

דוד כהן 040795551

מירב כהן 043433044

כתובת: רחוב אביר יעקב 9 דירה 5 ירושלים

גוש/חלקה: 30649/85

מהות ההתנגדות: שינויים הנוגעים להרחבה של דירתם

על החתום

עורך דין אריאל לוי