

עורך דין ארז גולדמן

רחוב בית חוגלה 7 ירושלים
טל. 0542213400, פקס. 15326738882
דוא"ל : erezgoldlaw@gmail.com

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים
ירושלים

א.ג.ג.

הנדון: התנגדות לתוכנית מתאר מקומית מס' 1080092-101 בקרית יובל, ירושלים

בשם מרשי, מר איל מור (להלן: "המתנגד"), הנני מתכבד להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון (מצ"ב יפוי כח).

נימוקי ההתנגדות הינם כדלקמן [נימוקים חלקיים וראשוניים, כפי שיפורט בהמשך]:

1. המתנגד הינו בעל זכויות בתת חלקות 4, 5 ו-6 בגו"ח 30398/129 ברחוב בורוכוב 61 שכונת קריית ירושלים, הכלולות בשטח התכנית המוצעת שבנדון (להלן: "תת החלקות").

2. בפתח הדברים יצוין כי האופן בו מוצגת ומטופלת התכנית הנדונה הוא מטעה ופוגע בזכויות בעלי המקרקעין שבתחום התכנית, כמפורט להלן:

א. התכנית שבנדון מוצגת ומטופלת ע"י חברת הכשרת הישוב התחדשות עירונית בע"מ וזאת מבלי שניתנה לה הרשות והסכמת כללי בעלי הזכויות בחלקות 65, 68 ו-129 בגוש 30398.

ב. הכשרת היישוב חתומה רק עם חלק בעלי הזכויות במתחם ולאור האמור לעיל תהפוך התכנית את בעלי הזכויות בתחומה לבני ערובה בידי הכשרת היישוב.

ג. מכל האמור לעיל עולה כי התכנית כופה על בעלי הזכויות במקרקעין שבתחומה ועל המתנגד עצמו עסקה גרועה בתנאים לא הוגנים.

בכך, פוגעת התכנית באופן חמור בזכות הקניין של המתנגד, שהיא זכות יסוד. אין כל הצדקה, חוקית ו/או מוסרית, לכפות זאת עליהם, ע"י אישור התכנית.

ד. התכנית מציעה תמורה מופרזת ובלתי סבירה להכשרת היישוב.

3. הערות במישור התכנוני:

1. מדובר בתב"ע מנחה ולא מחייבת.
2. כל מסמכי התב"ע ערוכים באופן סכמתי כגושים למעט גובה אבסולוטי של הבניין, קווי הבניין, שטחי הבינוי ומספר מקומות חניה מחייב עפ"י תקן כל התכנית ניתנת לשינוי.
3. נספח הבינוי שפורסם אינו מסמן מיקום שטחי המסחר המוצעים, מיקום מחסנים, מידת חשיפתם המסחרית והאם לחנויות תהיה קולונדה כפי שקיימת היום או שלא.
בתכנית מופיעה קולונדה רק על חלק מהמסחר.
הייתי מצפה שבתב"ע בה מחליפים דירה בדירה או משדרגים נכס קיים בתמורה למתן זכויות תוגש תכנית מחייבת וסופית הכוללת תכנון מפורט של כל החלקים בבניין כולל מספר חניה, מחסן, סימון הנכס ועוד.
4. בהוראות התכנית מגדירים הפרדה בין שטח עיקרי לשטח שרות עבור המסחר (טבלה 5 מגדירה 700 מ"ר עיקרי מסחר, ו-300 מ"ר שרות).
בנספח הבינוי המסחר מתוכנן כך ששטחי השרות שידרשו עבורו יהיו חייבים לבוא על חשבון השטח העיקרי.
דוגמא:
לא מראים מסדרון אחורי שמחבר את החנויות למרחב המוגן ולאשפה. המסדרון יהיה חייב לעבור בשטח שבין כחנויות.
יש להציג בנספח הבינוי את שטחי השרות של המסחר.
מדרכה לפני המסחר מתוכננת ברוחב של 5.75 מ'. שזה מאוד רחב ביחס לרחוב פנים שכונתי.
כדי להגדיל את המדרכה צמצמו את החנויות לאורך הרחוב ותכננו אותן כחנויות מקבילות.

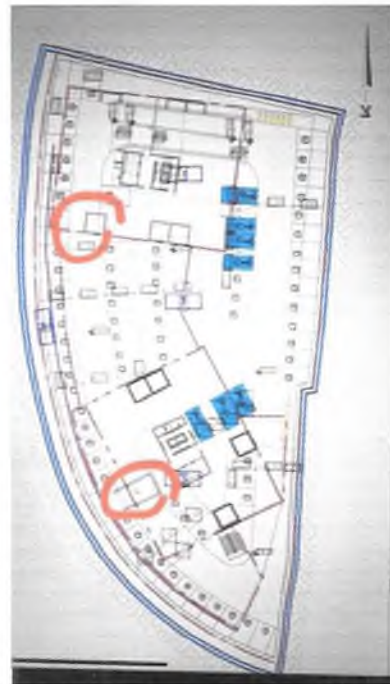


דרישה לתכנון חנייה ניצבת כדי לקבל יותר חניות לאורך הרחוב ועדיין תישמר מדרכה של כמעט 4 מ'.

הכניסות לחניון מתוכננות מהכביש וקוטעות את המדרכה- חשוב לתכנן אותן כמדרכה רציפה.



במגדל המוצע מתוכננות 25 קומות ומסומנות 3 מעליות. בהתאם לתקנות נדרש בבניה מסוג זה 4 מעליות.



יש לתקן התכנון ונספח הבינוי באופן שיהיה תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה.

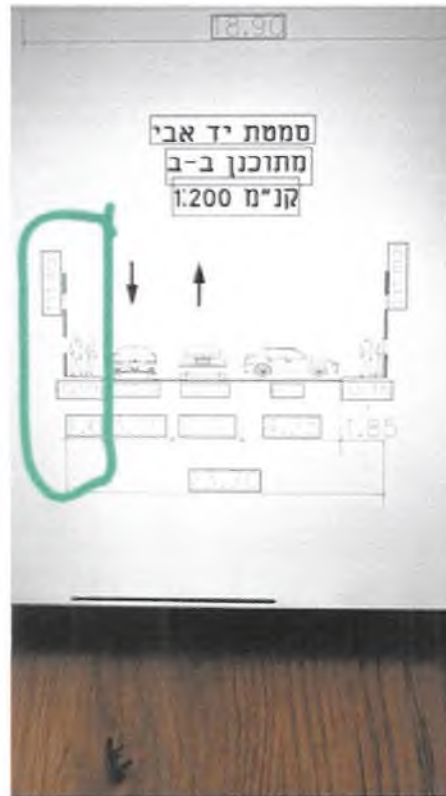
נספח התנועה מסומן כמסמך רקע ולכן לא מחייב אבל הוא מציג חניון שמתנגש עם המגורים.

המרחבים המוגנים של המגדלים נופלים על המיסעות.

אין סימון בנספח למיקום החניות עבור המסחר ולא ברור איך יגיעו מהחניון לחנויות- בד"כ מסמנים מעלית נפרדת מאחר ואסור להשתמש בגרעין של המגורים.

חתך הרחוב בנספח התנועה של סמטת יד אבי לא תואם לרוחב של זכות הדרך בתשריט.

הוא מציג כלפי הפרויקט מדרכה רק של 1.65 כשבפועל יש מדרכה רחבה יותר (הרחיבו את הדרך כמעט ב 5 מ)..



4. הערות במישור השמאי:

- 4.1 התכנית המופקדת נסמכת על טיוטת שומת תקן 21 ולא על השומה הסופית ככול וישנה כנ"ל.
- 4.2 סקירת היתרי הבניה בשומה (פרק 4-8.2.1) נעשה באופן סכמתי, שגוי ומבלי שצורפו תשריטי ההיתרים (נראה שכלל ההיתרים לא נבדקו ונסקרו עי"י השמאי).
- כך לדוגמה לא ברור מטיוטת השומה הכיצד המתנגד שהנו בעל 3 תנויות בקומת הקרקע (מתוך ה 8 הקיימות) של הבניין ברחוב בורוכוב 61 אשר לשתים מהן הוצאו היתרי בניה כדין להרחבה (תיק 91/942.1) ובאופן חלקי לשה"כ היקף הזכויות התכנוניות המוקנות לו מתוקף התכנית הקיימת מקבל תמורות ביחס להשקעותיו.
- ככול שהתמורות שניתנו לדיירים מביאות בחשבון גם יתרת זכויות מוקנות (כפי שנעשה בהסכם שנחתם עם בעל הזכויות של תת חלקה 8) אזי דין זה צריך שיחול על כלל בעלי הזכויות/התנויות.
- 4.3 לעניין שטחי המסחר, הערך אותו נוקב השמאי בטיוטת הדוח שצורפה לתכנית המופקדת הנו בסך 31,000 ₪ למ"ר ברוטו מבלי שנערכת הבחנה לשטח עיקרי ושירות ולאחר התאמות נדרשות למקרקעין הספציפי ולזמן בסך 30,000 ₪ לא כולל מע"מ.
- משלא נעשה תכנון מפורט ומחייב בנוסח התכנית המופקדת לא ברור וידוע מה יחס השטחים נטו ברוטו הצפויים במיזם המתוכנן.

כמו כן, בנסיבות אלו לא ידוע האם שטחי השירות הכוללים בין היתר מחסנים, מעברים ושטחי ממ"ד נכללים בשטח התמורות וככול וכן. אזי, יש לתמחר שטחי שירות בשונה משטח עיקרי ולשקף היחס שבין שטחי השירות והעיקרי בתמורות לבעלי החנויות.

4.4 סה"כ השטח העיקרי המוצע בקומת המסחר הנו 700 מ"ר וקטן משמעותית מסה"כ היקף השטחים המוצעים כתמורה לבעלי החנויות (מתוך הנחת יסוד שיחול כלל שווה לכלל בעלי החנויות בהתאם למתווה שכבר נחתם עם חלק מבעלי החנויות).

לדוגמה לבעלי הזכויות בתת חלקה 8 ששטחה המדוד של חנותו כיום 23.6 מ"ר (שטח רשום 20.1 מ"ר) מוצעת תמורה של 84.6 מ"ר.

דהיינו יחס של פי 3.58 לבינוי מקורי וקיים (כולל תמורות עבור יתרת זכויות).

סה"כ השטח המדוד של החנויות הקיימות בהתאם למדידה שביצעה החברה כ- 285.05 מ"ר. דהיינו סך התמורה שיש ליתן לבעלי החנויות היא לפחות 1,021 מ"ר עיקרי.

הכיצד נתון זה מתיישב עם התכנון המוצע.

4.5 במסגרת המו"מ שנוהל בין המתנגדת ליוזמת התכנית. הוצע למתנגד, בנוסף לתמורה של שטחי המסחר ובתמורה המוניטין של מספרתו והוצאות העברה והתאמות הנדרשות 2 דירות בשטח 75 מ"ר כ"א.

נתון זה לא הובא בחשבון בתכנון המוצע בטיטוט השומה שצורפה לתכנית המופקדת ובתמורות לדיירים.

4.6 תחשבי טיטוט דוח השומה שצורפה לנוסח התכנית המופקדת נעשו ותושבו לפי שיעור מע"מ של 17% בעוד ששיעור המע"מ ביום הפקדת התכנית 18%.

יש לעורך תחשיב עדכני המבוסס על ערכי שווי ועלויות בניה עדכניים לפי שיעור מע"מ 18% (הצפי לשנים הקרובות שרק יעלה).

4.7 בתחשיב טיטוט דוח השומה שצורפה לנוסח התכנית המופקדת הובא בחשבון בצ"מ (בלתי צפוי מראש) בשיעור של 5% בלבד.

נתון זה אינו מספק שגוי ונעשה על הצד המקל בפרט בתקופה זו בו עלויות הבניה הישירות עלו רק בשנה האחרונה ב 25%.

4.8 שיעור הרווחיות המתקבל בטיטוט הדוח שצורפה לתכנית שהופקדה עומד על 16.43% ומבוסס כאמור על נתון מע"מ שגוי (בהגינות נציין שלא באשמת השמאי שערך טיטוט הדוח בשל נתונים ומידע שגוי שהוצג בפניו ועמד בפניו לעת ערך טיטוט הדוח).

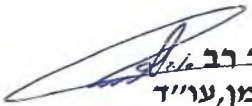
בנסיבות אלו נתוני הדוח שאינם עדכניים וככול שיעודנו נכונה ישקפו שיעור רווח מעליות נמוך יותר ובשים לב לשיעור הריבית במשק קיים ספק רב להיתכנותו הכלכלית של הפרויקט והמיזם במתוקנת המוצעת.

בנסיבות אלו נתוני הדוח שאינם עדכניים וככול שיעודנו נכונה ישקפו שיעור רווח מעליות נמוך יותר ובשים לב לשיעור הריבית במשק קיים ספק רב להיתכנותו הכלכלית של הפרויקט והמיזם במתקנת המוצעת.

5. לאור כל האמור לעיל מתנגד שנו בעל הזכויות של שלוש חנויות מתוך השמונה הקיימות בקומת המסחר מתנגד לאישור התכנית.

6. ההתנגדות נתמכת בתצהיר המצ"ב.

7. הועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגד, יועציו והח"מ לדיון בהתנגדות.


בכבוד רב
ארזי גולדמן, עו"ד

תצהיר

אני, אייל מור נושא ת"ז 024284036 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. אני מגיש תצהיר זה כתמיכה להגשת התנגדותי לתוכנית מתאר מקומית מס' 101-1080092 בקרית יובל, ירושלים.

2. האמור בבקשה הוא בידעתי האישית או נכון לפי מיטב ידיעתי ואמונתי

3. זה שמי זו חתימתי ותוכן הצהרתי אמת.



אייל מור

אישור

אני, עו"ד ארז גולדמן, מאשר בזה כי ביום 9/3/2025 חתם מר אייל מור על תצהירו זה לאחר שהזדהה באמצעות תעודת זהות מס' 024284036, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר אמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את ההצהרה דלעיל וחתם עליה.



חתימה

ארז גולדמן, עו"ד
מ.ר. חותמת 83069

י פ ו י - כ ח

אני הח"מ, אייל מור, ת.ז. 024284036 ממנה בזאת את עו"ד ארז גולדמן וכל עו"ד אחר שיעבוד מעת לעת במשרדו, ברח' בית חוגלה 7, ירושלים, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות בא כוחי בעניינים

הבאים: ייצוג בעניין פינוי בינוי בורכוב 61 ירושלים

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל, יהיו באי כוחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, תובענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל, ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפט הפלילי.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחד מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי דין, כל בתי המשפט, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי כוחי ולחתום על פשרה, הסדר ו/או טיעון כזה בבית המשפט או מחוצה לו ובכל ערכאה משפטית אחרת.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל, לצלם, להעתיק בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי כוחי ימצאו לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פסק דין או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ועל פי כל חוק אחר.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כוחי ימצאו לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני ברשם הקרקעות, בלשכת רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה, ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיספוזיציה) המוכרת על ידי החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
11. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישום או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות על פי החוק.
13. להעביר יפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהם לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ולמועיל בקשר עם המשפט או ענייני הנ"ל ואני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתקוף יפוי כוח זה מראש. **המילים הבאות בלשון יחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.**

ולראיה באתי על החתום, היום 20 לחודש נובמבר שנת 2024.

ח ת י מ ה

ח ת י מ ה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

ארז גולדמן, עו"ד

מ.ר. 83069

חתימת עורך-הדין

י פ ו י - כ ח

אני הח"מ, אייל מור, ת.ז. 024284036 ממנה בזאת את עו"ד ארז גולדמן וכל עו"ד אחר שיעבוד מעת לעת במשרדו, ברח' בית חוגלה 7, ירושלים, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות בא כוחי בעניינים

הבאים: ייצוג בעניין פינוי בינוי בורכוב 61 ירושלים

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל, יהיו באי כוחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, תובענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל, ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפט הפלילי.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחד מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי דין, כל בתי המשפט, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתם של באי כוחי ולחתום על פשרה, הסדר ו/או טיעון כזה בבית המשפט או מחוצה לו ובכל ערכאה משפטית אחרת.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל, לצלם, להעתיק בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבאי כוחי ימצאו לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פסק דין או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ועל פי כל חוק אחר.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר באי כוחי ימצאו לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רשם הקרקעות, בלשכת רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה, ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיספוזיציה) המוכרת על ידי החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
11. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות על פי החוק.
13. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהם לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ולמועיל בקשר עם המשפט או ענייני הנ"ל ואני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתקוף יפוי כוח זה מראש. **המילים הבאות בלשון יחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.**

ולראיה באתי על החתום, היום יום 20 לחודש נובמבר שנת 2024.

חתימה

חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

ארז גולדמן, עו"ד
מ.ר. 83069
חתימת עורך-הדין

טופס פירוט התנגדות

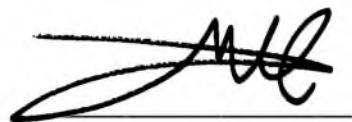
אני מצהיר בזה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי בנוגע להתנגדות לתוכנית 101-1080092 זה אמת.



טל אוחיון

-
-
אישור

אני הח"מ עו"ד שרון אוחיון מאשרת בזה כי ביום 6.03.2025 הופיע בפני במשרדי ברחוב הסיגלית 53 ירושלים גברת טל אוחיון, המוכר לי באופן אישי ולאחר שהזהרתיה כי עליה להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.



שרון אוחיון, עו"ד

שרון אוחיון, עו"ד
מ.ר. 64553

טופס פירוט התנגדות

תאריך: _____ 08.03.25 _____

שם פרטי: _____ טל _____ שם משפחה: _____ אחיו _____

מען המתנגד: _____ הסיגלית 53 גילה ירושלים _____

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, **אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים** שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

לכבוד: הוועדה המקומית לתכנון ובניה שלומציון המלכה

עיריית ירושלים

הנדון: התנגדות לתוכנית פינוי בינוי בבורוכוב 61, קריית יובל, ירושלים

שלום רב,

שמי טל אחיו ואני הנכדה של שרה יצחק המתגוררת בדירה 2, כניסה א', בבניין ברחוב בורוכוב 61, ירושלים, ומגישה בזאת את התנגדותי בשמה לתוכנית פינוי-בינוי המוצעת למתחם זה.

עיקרי ההתנגדות:

א. חוסר שקיפות בנוגע לתמורות ולתכנון הדירה העתידית

בהתאם לנתונים שהוצגו עד כה, אין לנו כל מידע מסודר וברור לגבי התמורות הצפויות, ובפרט לגבי:

גודל הדירה שתינתן לנו בפרויקט החדש.

טופס פירוט התנגדות

שטח המרפסת החדשה (כיום קיימת לנו מרפסת בשטח 30 מ"ר).

איננו יכולים לדעת במסגרת התוכנית מה צפוי להינתן לנו. ישנו חוסר השקיפות מולנו אשר מונע מאתנו לקבל החלטות מושכלות ואחראיות לגבי עתידנו בדיר.

ב. אי שוויון בין הדיירים

נודע לנו כי קיימת חלוקת תמורות לא שוויונית בין הדיירים, כאשר חלקם זוכים להטבות מוגדלות ביחס לאחרים. מצב זה יוצר עיוות חמור ומוביל לפגיעה מהותית בזכויותינו.

ג. כשלים תכנוניים חמורים

התכנון כולל שלוש מעליות בלבד, שאינן עומדות בתקנים הנדרשים עבור בניין בגובה ובצפיפות המתוכננים.

השטח המסחרי המתוכנן אינו כולל די מקומות חניה נפרדים, מה שעלול להעמיס על מקומות החניה המיועדים לדיירי הבניין ולאורחיהם.

התכנון אינו כולל מעבר ראוי המחבר את השטח המסחרי לרכוש המשותף של הדיירים, דבר הפוגע בשימוש הסביר ובזכויות הקנייניות שלנו ברכוש המשותף.

אנו בקשר גם עם מר אייל מור אשר אישר בפנינו שגם לו טרם הוצגו חלופות ברורות עבור התכנון העתידי במסגרת תותכנית זו.

לאור כל האמור לעיל, אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התוכנית המוצעת על הסף עד לתיקון כל הליקויים שהועלו, ומתן מענה ברור ושיקוף לכלל הדיירים לגבי זכויותיהם, תמורותיהם והתכנון העתידי של דירותיהם ורכושם המשותף.

בתודה ובברכה,

טל אוחיון בשם שרה יצחק

דירה 2, כניסה א'

בורוכוב 61, ירושלים

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 101-1080092

תאריך 10.3.25

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה יוסף וולפסון נושא/ת תעודת זהות מס' 5521922 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד יוסף וולפסון שם בא כוחו של המתנגד ARINAT@BE2EDINT.NET כתובת למשלוח תשובה ט"ו מיקוד ת.ד. טל' 052-6238201 נייד

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

א.

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	רחוב	2			
המבוקשת	רחוב	61-57			

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

ג. סטטוס דירת המתנגד בבעלות (בבעלות/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (מתן להוסיף דף נוסף)

5. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימת, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות יוסף וולפסון

אני הח"מ יוסף וולפסון עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב יוסף וולפסון מס' 059210922 חתם על תצהיר ביום 10.3.2025, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

יוסף וולפסון, עו"ד
מ.ר. 26174

חתימה וחותמת עו"ד

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
* תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

תכנית בורוכוב 57-61: מס': 101-1080092: נימוקי ההתנגדות

תכנית זו מבקשת להרוס את שלושת הבניינים הקיימים במקום, שבהם 46 דירות, ולבנות במקומם 2 בניינים, של 10 ו-25 קומות, שבהם יהיו 183 דירות, מכפלה של פי ארבעה.

אופי הבנייה, מגדלים, זר לחלוטין לאופי הרחוב הירוק והשקט, שנעים להתהלך בו, והנוף בו ייהרס לגמרי. הרחוב מתאפיין בבנייה נמוכה, של בניינים דו- ותלת-קומתיים, וגם בתכנית האב נאמר שאין לבנות ברחובות הפנימיים כמוהו בניינים בגובה רב כל כך, מעל 8 קומות, ובטח ובטח לא 25 קומות.

גם מכפלת הבנייה, פי ארבעה, תהפוך את החיים בשכונה לבלתי נסבלים: אי אפשר יהיה לנוע בכבישי השכונה, ובכל מקום בה הצפיפות תהיה רבה לבלתי נשוא, שלא לדבר על תשתיות החשמל והביוב. נוסף, שממש סמוך למתחם הזה, ברח' בורוכוב 49 עד 55, אושרה תכנית דומה, של בניית 185 דירות במקום 48 הדירות הקיימות, מכפלה דומה, כפי ארבעה. לצערנו, כבר נבנו בסמוך, ברחוב טהון 13, שני מגדלים מכווערים, שמספר הדירות בהם גדול גם הוא פי ארבעה מהמספר בבניינים המקוריים. עוד שניים כאלה נבנים עכשיו לצדם.

אין צורך להזכיר שהבנייה ברחבי שכונה מתקדמת בשלבים שונים, במלוא המרחץ. נוסף על הצפיפות וקריסת התשתיות, שטחים ירוקים ועיטרי עצים ותיקים ומצלים הופכים למדבר שממה, כמו בהדסה הקטנה, שבו הפך השטח הפתוח לארבע מפלצות, ורחובות טהון ורבינוביץ, שבהם נכרתו כ-100 עצים ותיקים בשביל הבנייה המסיבית, רחובות בוליביה והציננות, ורחוב גואטמלה, שבו מתוכנן להרוס את כל הצד של הבניינים האי-זוגיים כדי לבנות מגדלים. כתוצאה מאבדן השטחים הירוקים וצמיחת המגדלים באופן בלתי מבוקר והרסני, הופכים הרחובות למנוכרים, כעורים, ולכן גם לא מזמינים ללכת בהם. הדבר מנוגד לגמרי ל"הליכתיות" שאתם כה מתהדרים בה. מי רוצה להתהלך ברחוב שכולו בטון וזכוכית, שאין בו עצים של ממש, ובהיעדר צל חשוף לשמש הקופחת בימות הקיץ הלוהטים? החום אף יגבר כתוצאה מתוספת הבנייה, הזכוכית וכלי הרכב, והשהייה בחוץ תהפך לבלתי נסבלת. גם בימות החורף לא יהיה אפשרי להתהלך ברחובות, בגלל הרוחות החזקות שיתגברו כתוצאה מהמגדלים הגבוהים.

בעיה ספציפית בתכנית היא כריתת 19 מ-69 העצים הוותיקים שם והעתקת עוד שניים. העצים ממגוון מינים: ברושים, שקד, צפצפה, אראוקריה, ועוד. הם גדולי ממדים, וכמחצית מהם מוגדרים רבי-ערך, וחלקם אף במידה גבוהה מאוד: ברוש מצוי: שמונה פרטים גדולי ממדים, עצומים ומרשימים, שאין לתאר את הנוף בלעדיהם, ושקד אחד, שפורח בסוף החורף. במקום גם בוהיניה מגוונת וכליל החורש, שפורחים מאוחר יותר, באביב ובתחילת הקיץ. עוול ממש לכרות אותם, ולגזול בכך גם צל וחמצן מהשכונה ההולכת ומתערת, הולכת ונחשפת גם לזיהום אוויר בגלל הבנייה הנוראית, ומקור הסופח מזהמים אלה.

להזכיר, בשכונה נכרתו ב-12 השנים האחרונות כ-600 עצים בכלל פרויקטים שונים ומשונים של בנייה ותחבורה מהם 100 ברחובות טהון ורבינוביץ הסמוכים, ועוד היד נטויה. בבניינים 49 עד 55 באותו הרחוב, עומדים להיכרת 35 עצים ותיקים, ברח' בורוכוב 2-4 וברח' גורדון עוד כ-40, ועוד ועוד.

בעולם בכלל, מכירים במשבר האקלים הגלובלי, ומשתדלים מאוד לשמור על העצים הוותיקים, אך בישראל השחונה, שעל סף המדבר, ממשיכים לכרות אותם ללא הבחנה כל ההבטחות לשתילה, אינן עומדות במבחן המציאות: ייקח לשתילים עשרות שנים לגדול לממדי העצים הוותיקים, אם בכלל יניחו להם לגדול בקצב המטורף של תכניות הבנייה האלה.

נעיר ספציפית לגבי הוראות השתילה, שיש סתירה בתת-הפרק 4.1.1 "הוראות" בפרק 4.1 "שטח ציבורי פתוח", בין סעיף א בהוראות שבו נאמר שאפשר לשתול במכלים, דהיינו, כך שהשתילים לא יתפתחו לעצים גדולים של ממש, לסעיף ג, האוסר על שתילה כזאת.

יוסף וולפסון, עו"ד
מ.ר. 26174

תאריך: 10.3.2025

לכבוד

הועדה המחוזית של מחוז ירושלים, ירושלים

התנגדות מנה"ק יובלים לתכנית מספר 101-1080092

התחדשות עירונית בורוכוב 57-61 הכשרת היישוב

בקע

תכנית התחדשות עירונית בבניינים בכתובת 57, 59 ו-61 ברחוב בורוכוב בשכונת קרית היובל.

התכנית ממוקמת על רחוב בורוכוב, בשכונת קריית היובל. התכנית מציעה הריסת 3 מבנים אשר מכילים היום 46 יח"ד ו-8 יחידות מסחר. ומציעה בניה של 2 מבנים בגובה של 10 ו-25 קומות ובהיקף של 183 יח"ד כלומר תוספת של 137 יח"ד למצב הקיים. שטחה של התכנית עומד על כ-4.1 דונם. בסמוך לתכנית עובר ציר הרכסים, ציר הליכה משמעותי בשכונה.

התכנית מוסיפה שטחי מסחר, מבני ציבור כמו גני ילדים ובית כנסת, ושטח ציבורי פתוח סמוך לתכנית.



מתוך GIS עיריית ירושלים- שטח התוכנית מסומן

התייחסות תכנית האב

שטח התוכנית של בורוכוב 57-61 נחשב על פי תכנית האב של יובלים-גנים למתחם כתום עם עדיפות לתהליכים של התחדשות עירונית.



מתוך- תכנית אב יובלים-גנים "הנחיות בינוי כלליות למתחמי מגורים"

על פי תכנית האב של יובלים-גנים "לא תותר הקמת מבנים שגובהם עולה על 12 קומות". בהמשך, הועדה המחוזית קבעה כי תבחן בניה של מעל ל-12 קומות בהתאם לבחינת שיפור משמעותי של המרחב. אך עד היום הועדה לא הוסיפה להגדיר באופן קונקרטי מהו "שיפור משמעותי של המרחב", לכן נושא זה נשאר עמום ונתון לפרשנות.

30. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי בשל השונות המאפיינת את המתחמים הכתומים, ובשל הצורך במתן מגוון של מענים ציבוריים במתחמים השונים, נכון לאפשר בחינת מגוון תצורות בינוי במתחמים אלה, אשר יאפשרו גמישות תכנונית זו. על כן קובעת הוועדה כי במתחמים הכתומים תתאפשר בתכנית מפורטת בחינה של בניה מעל גובה 12 קומות תוך שמירה על היקף יחידות הדיור, בכפוף לבחינת חלופות בינוי הכוללות שילוב בנייה גבוהה ושאינה גבוהה, בתכנית מצומצמת, וזאת בכפוף לשיפור משמעותי של המרחב הציבורי והפרשת קרקע לצרכי ציבור בנוסף להפרשות מבונות.

מתוך- מסמך החלטות משיבת ועדה מחוזית לתכנון ובניה מס' 2021014, תאריך: 13.7.2021

להלן התייחסות מנה"ק יובלים לתכנית המוצעת

1. טענות עיקריות אשר נוגעות לכלל התוכניות של התחדשות עירונית בשכונה

1.1. כושר נשיאה של המרחב

התכנית מוסיפה מספר יח"ד משמעותי לשכונה שעוברת התחדשות עירונית אינטנסיבית

התכנית מבקשת לבנות 183 יח"ד (+137 יח"ד). תכנית זו מצטרפת לבניה כוללת סך הכל תוספת של 4,242 יח"ד בתוכניות מאושרות, 4,785 יח"ד בתוכניות בשלבים מתקדמים או שלבי ביניים ועוד 1,166 יח"ד בתוכניות בשלבים מוקדמים. סה"כ כ-10,200 יח"ד אשר מקודמות בשכונת קרית היובל בלבד וזאת בנוסף ל-8,000 הקיימות היום בכל שכונת קריית היובל. המשמעות היא יותר מהכפלת כמות יח"ד בשכונה.

שכונת קרית היובל עוברת בשנים האחרונות ותעבור בטווח של ה-20 שנים הקרובות תהליכים של התחדשות עירונית. בנוסף לתוספת יח"ד שכבר על הפרק, ישנם תוכניות המקודמות במסגרת מדיניות רק"ל המבקשות להוסיף עוד 600 יח"ד. תוספת של כ-14,000 יח"ד במרחב יובלים-גנים, שמתוך זה כ-10,000 יח"ד רק בשכונת קרית היובל במהלך 20 השנים הקרובות. ללא ספק מספר אינטנסיבי של יח"ד, וזאת גם מבלי לקחת בחשבון:

- מתחמים כתומים בתכנית האב בהם כרגע לא מקודמות תוכניות.
- מתחמים לאורך ציר הרק"ל, עם פוטנציאל להוספת יח"ד בהם כרגע לא מקודמות תוכניות.
- הוספת "דיוריות" בפרויקטים השונים אשר לא נספרות ולא נחשבות כיחידות דיור, אך למעשה משמשות כיח"ד.
- הוספה של יח"ד כחלק מקרן אחזקה למבנים גבוהים אשר סביר להניח שיכנסו לתוכנית נוספות בשכונה.
- הקלות בהיתרים להוספה של יח"ד לאחר שלב התב"ע.

אם לוקחים בחשבון את כל מקורות הוספת יחידות הדיור אשר צוינו, הרי שכמות יח"ד אשר יתווספו לשכונה יוסיפו לעומס שעתיד להיות ובסופו של דבר יגרעו מאיכות החיים של התושבים שיתגוררו בקרית היובל- עומס על השלד הציבורי, עומס על שטחים ציבורים וגני משחקים, על רשת התחבורה והמדרכות ובשלל תחומים נוספים.

לנוכח העומס העלול להיווצר, מבקשים להקטין את מספר יח"ד הדיור בתוכנית.

1.2. עומס תחבורתי על השכונה

בהמשך נפרט בהרחבה על רמת איכות הנסיעה בקו האדום של הרכבת הקלה אשר עלולה להיות ירודה.

הבחינה האחרונה שנעשתה, לקחה בחשבון תרחיש של כ-15 אלף יח"ד (ללא פוטנציאל התוספת של רכס לבן), בתרחיש כזה רמת השירות בקו האדום תהיה סבירה. נראה שהמספרים הסופיים צפויים לעבור גם את הרף הזה. כיוצא מכך, רמת השירות של הקו האדום תהיה נמוכה ובהתאם היקף התושבים שיבחר להמשיך להשתמש ברכב פרטי ימשיך להישאר גבוה. כלומר, הפקקים והבעיות התחבורתיות הרבות שאנו עדים אליהם היום ילכו ויחריפו.

2. נפח ואופי הבינוי

- 2.1. **גגות ירוקים/מייצרי אנרגיה** - מלבד חיוב התקן של בניה ירוקה נבקש לבחון הוספה של גגות ירוקים כחלק מהתכנית עם הכנה עבור התקנת פאנלים סולאריים ו/או תשתית לגגות ירוקים. דבר אשר לא מוזכר בהוראות התכנית.
- 2.2. **תחזוקת מבנים על פי תקן** - נדרשת התייחסות בהוראות התכנית לתחזוקת המבנה על פי התקן הקיים 1525 על 4 חלקיו.
- 2.3. **חזית רחובות** יש לאסור על מיקום של תשתיות כגון חדרי אשפה וחללים טכניים בחזית המבנים. נבקש שכל נושא האשפה והחללים הטכניים ירוכז בתת הקרקע.
- 2.4. **מועדון דיירים** - יש לקבוע ולעגן מראש אילו פעילויות יכולות להתקיים במועדון דיירים ואת העובדה שמועדון הדיירים יוכל לשמש את הדיירים בלבד ולא לפעול כעסק.

4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מבנים ומוסדות ציבור: מועדון דיירים, גני ילדים, שטחים נלווים לרווחת הדיירים וכו'. ג. מסחר. ד. חניה תת קרקעית. ה. מחסנים ושטחי שירות. ו. מערכות טכניות.

מתוך - הוראות התכנית

3. תשתיות ותחבורה

3.1. קיבולת מוגבלת של רק"ל הקו האדום-

בעבר צתא"ל טענו כי הקו האדום קרוב לגבול הקיבולת שלו בהנחה של פיתוח יותר מ-8,000 יח"ד בכל מרחב יובלים-גנים. עד כה אושרו במרחב יובלים-גנים תוספת של 7,500 יח"ד וישנם תוכניות נוספות המבקשות להוסיף בקרית היובל לבדה עוד כ-6,500 יח"ד.

המלצת צתא"ל בנושא זה היא בחינה נוספת של אמצעי מתע"ן ופתרונות התחבורה בהתאם. תושבי רחוב בורוכוב צפויים להסתמך על הקו האדום הנמצא בסמיכות לגבול התכנית.

כרגע יש קידום ראשוני של תכנית מטרו לירושלים, בפועל עד שתקום מטרו בירושלים יתכן שיקחו שנים רבות ואף עשרות שנים ולכן תכנית המטרו אינה רלוונטית כמענה לרוב התכנית המוקדמות היום במרחב.



מתוך- מצגת הפרויקטור מצגת "דיון בקרה גנים-יובלים" שקף 42 שהוצגה בפני הועדה המחוזית במרץ 2024.

בדיון האחרון בועדה המחוזית שנערך בתאריך 12.1.25, צתא"ל הציגו תחזיות מעודכנות לנושא קיבולת הקו האדום. הטענה שצתא"ל הציגה היא שקו הרק"ל האדום יעמוד בתרחיש פיתוח של כ-15,000 יח"ד עם רמת נסיעה במקטע שבין קרית מנחם אל התחנה המרכזית המוגדרת כ-"סבירה". (ניתן לראות זאת גם בתרשימים הבאים).

חשוב לציין כי צתא"ל לא הכניסו לחישוב את רכס לבן המכיל 6,200 יח"ד למשוואה ושאם סוכמים את כלל התוכניות המקודמות (כולל התחדשות עירונית, בניה חדשה ומדיניות רק"ל) אנחנו צפויים לעבור בהרבה את גבול תוספת 15,000 יח"ד למרחב, ולכן שירות סביר הוא במקרה הטוב.

באשר לרמת הנסיעה הסבירה- בסופו של דבר איכות הנסיעה היא משמעותית לגבי בחירה של תושב לגבי אופן הניידות שלו. אם רמת הנסיעה תישאר ברמה "סבירה" ואף פחות מכך, תושבים רבים יקבלו החלטה לא להשתמש ברכבת הקלה ולמעשה אנו צפויים לראות עומסים נוספים על רשת הדרכים.

תרחיש התחדשות עירונית

- בתרחיש פיתוח זה נבחן מימוש של כ-15,000 יח"ד באזור דרום מערב (כלל התוכניות שעברו תנאי סף)
- התכניות של רכס לבן ומשואה צפון- ירדו מן החישוב. (6,200)
- במסגרת החישוב הונח פיתוח של כ-100,000 מ"ר תעסוקה בדרום-מערב

נסועה ברכבת הקלה בתרחיש התחדשות

- בתרחיש פיתוח מוטת התחדשות (15,000 יח"ד) הביקוש לקו האדום בשעת שיא בוקר במקטע הקו האדום שבין אזור הר הרצל לתחנה המרכזית בגבול קיבולת המסילה (כ-6,000 נוסעים בשעה)
- הביקוש לקו הסגול (כ-2,500 נוסעים לשעת שיא בוקר) הינו במסגרת קיבולת התכנית התפעולית והמסילה

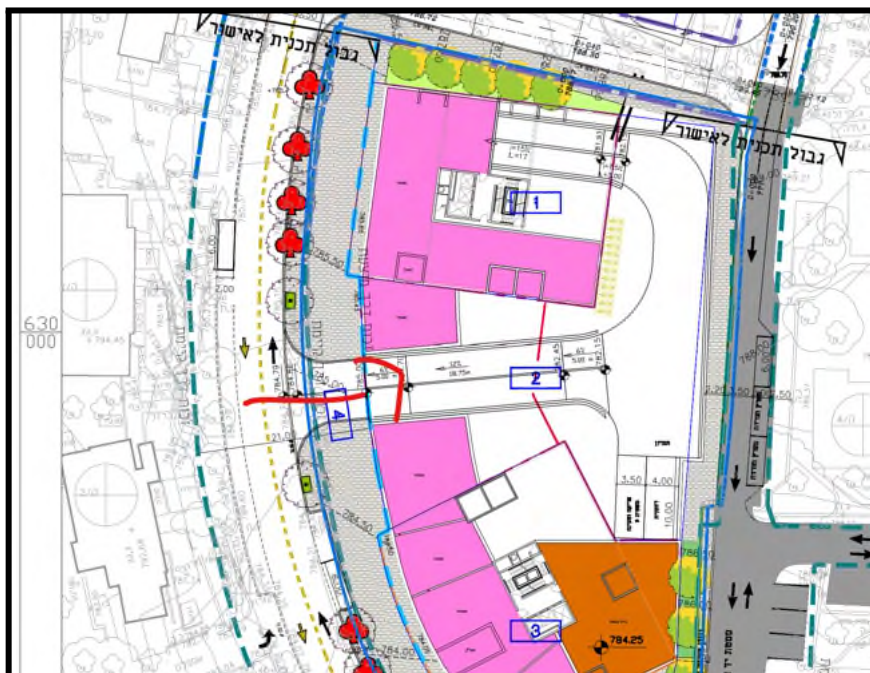
מתוך - המצגת שהוצגה בוועדה המחוזית בינואר 2025

בכתבה שפורסמה בתאריך 21.6.24 בעיתון "ידיעות ירושלים" מסרו חברת "כפיר" כתגובה לכתבה כי נרכשו קרונות חדשים עם קיבולת של 436 אנשים שאמורים לשמש בהמשך את הקו האדום של הרכבת הקלה. באתר הרשמי של הרכבת הקלה בעמוד הקו האדום מציין כי כל רכבת מכילה 500 אנשים. ירידה של כ-13% בין התפוסה הנוכחית המוצהרת לתפוצה העתידית על פי תגובת חברת כפיר. במידה ונתון זה נכון, מתעורר ספק נוסף לגבי היכולת של הקו האדום לספק שירות לתושבי קרית היובל במידה והיקף יח"ד בשכונה ובאזור יגדל באופן משמעותי כפי שהוא צפוי.

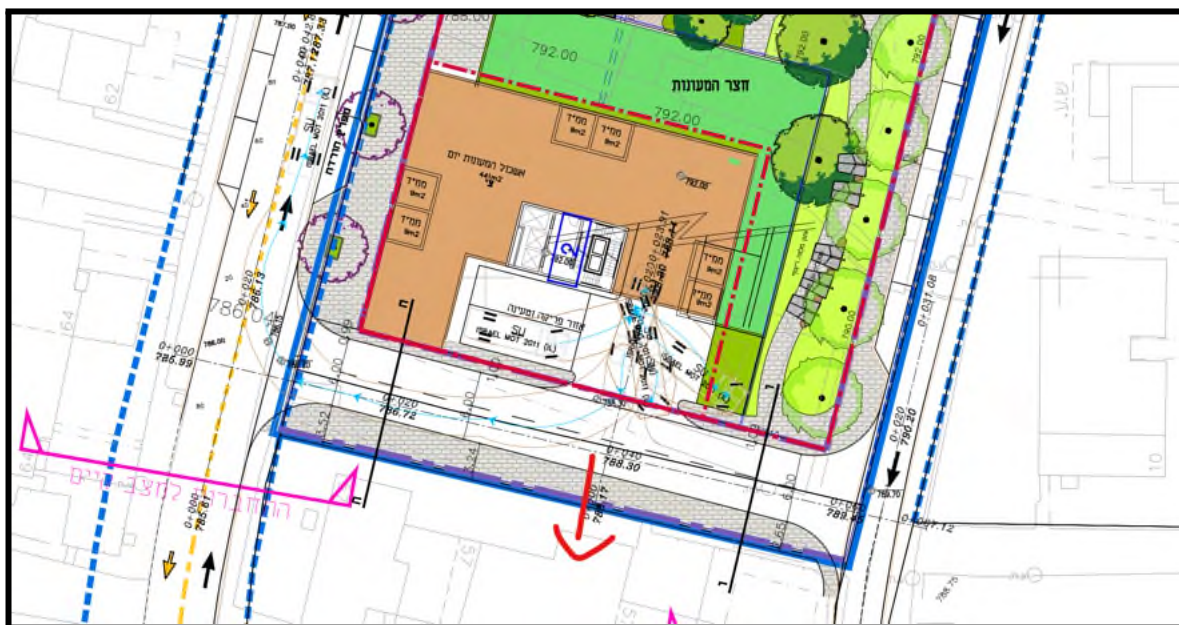
ואכן, מאז שהארכת הקו האדום נפתחה בסוף פברואר 2025, אנו עדים לתלונות רבות וכתבות בעיתונות על הקרונות החדשים שנכנסו לשירות ועל שטח הקרונות אשר צומצם משמעותית.

לפיכך, נבקש שתתבצע חשיבה נוספת ומעמיקה בנושא היקף יחידות הדיור המקודמים במרחב תוך התחשבות בקיבלות הרק"ל ברמת נסיעה איכותית וטובה ולא רק סבירה.

3.2. **כניסה לחניון התת קרקע** - בתכנון הנוכחי, הכניסה לחניון התת קרקעי הוא באמצעות כניסה דרך רחוב בורוכוב. אנו סבורים כי על מנת לצמצם את מופע היציאות והכניסות לחניונים על ציר בורוכוב וכדי לייצר חזית אחידה ורציפה לאורך הציר המרכזי, יש להעביר את הכניסה לחניון התת קרקעי כך שיהיה מכיוון צפון באמצעות הדרך החדשה שתכנית בורוכוב 49-55 מייצרת (תכנית מאושרת יש לציין).



מתוך- נספח תנועה, החץ האדום מסמן את כיוון הכניסה הנוכחי לחניון



מתוך- נספח תנועה תכנית בורוכוב 49-55 תכנית מספר 1004969-101, החץ האדום מסמן את כיוון הכניסה הרצוי

3.3. חניה

התנגדות מנה"ק יובלים לתכנית מספר 101-1080092

רח' צ'ילה 8, ירושלים 9683205 טל: 6414896-02 פקס: 6430069-02 kirutatuo@matnasim.org.il

3.3.1. **חניית אורחים- חניית אורחים זהו עניין רצוי ולכן אנו מרוצים שהנושא הוכנס לתכנית. אך יש צורך בקביעת מנגנון ועיגונו בתב"ע אשר יבטיח ויאפשר חניה גם לתושבי האזור (כפי שמצוין במדריך של מינהל התכנון) ולא רק לתושבי המתחם.**

3

סוגיות תכנוניות ומרחביות
עמוד 7

מועד פרסום: 4.7.2016

הנחיות מקצועיות עבור תקנות החניה

אגודת הנחיות מינהל התכנון

9. חניית אורחים:

9.1 הנורמה המקובלת היא שבאזור מגורים, רצוי להסדיר מקומות חניה בשיעור של 10%-30% ממספר יח"ד באותה סביבה. אולם מובהר כי מקומות החניה לאורחים שיוסדרו בתחום המגרשים הם חלק ממקומות החניה המותרים על פי התקנות.

9.2 חניות האורחים רלוונטיות לאזורי מגורים בלבד. חניות אלו משמשות את אורחי הדיירים באותה סביבה, משמשות להורדה ולאיסוף נוסעים המבקרים במגורים אלו וכן מקומות חניה נוספים לדיירי הסביבה.

9.3 ככלל, רצוי למקם את חניות האורחים בתחום הדרך הציבורית. עם זאת, אין מניעה למיקום חניות האורחים גם בתחום מגרשי המגורים או חלקן בתחום רצועת הדרך וחלקן בתחום מגרשי המגורים - כאמור, כחלק מסך כל מקומות החניה המותרים בתקנות.

9.4 את שיעור מקומות חניית האורחים ביחס למספר יח"ד יש לקבוע בהתחשב בגורמים הבאים:

- א. אופי השכונה.
- ב. קרבה למתע"ן.
- ג. מצב החניה הקיימת בסביבה (מצוקת חניה / עודף חניה).
- ד. אפשרות סבירה להסדרת חניית האורחים והנטל הכלכלי המוטל על מבקש ההיתר.
- ה. השפעת היעדר חניית אורחים על המגרש / הרחוב / המתחם הסמוך.

מתוך- הנחיות מקצועיות עבור תקנות החניה, מינהל התכנון 2016

3.3.2. **חניות נכים- בתחום התכנית קיימות 7 חניות נכים, 4 לרכב רגיל ו-3 לרכב גבוה. יש לשקול לייצר חניות רגילות שבמידת הצורך יוכלו להיות מוסבים לחניות נכים במידה וכמות הנכים במבנים השונים תגדל.**

במצב הנוכחי, תושבים בעלי תו נכה יכולים לפנות לעירייה בטענה שהחניה הפרטית שלהם לא נותנת מענה מספק לצרכיהם (רוחב חניה, גובה וכו') דוגמה לבעייתיות כזו ניתן לראות בפרויקט אשטרום שנמצא על הנטקה, בעקבות מחסור בחניית נכים בתת הקרקע, ניתנה הקצאה של חניה עבור נכה בחניון הציבורי הסמוך. מצב זה יצר 2 בעיות- החניה אינה מספיק קרובה אל התושב ובנוסף, התושב קיבל חניה נוספת על חשבון הציבור. אנו צופים כי התופעה רק תתרחב ויש לתת על כך את הדעת.

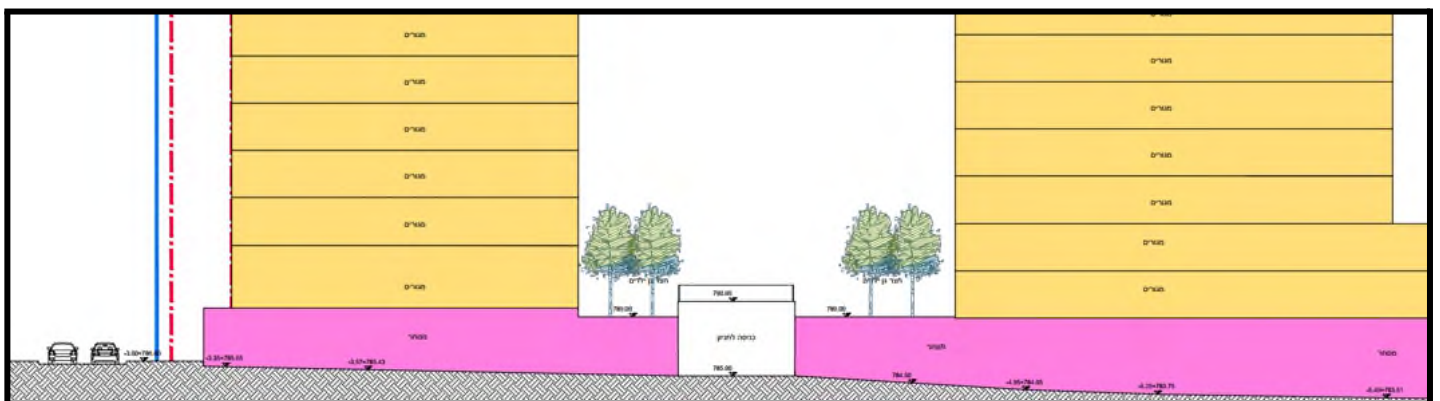
- 3.3.3 **פתרון חניה למוסדות ציבור** - סעיף 6 מציע שהפתרון למבנה הציבור יהיה במפלס הרחוב. נבקש לקיים את הפתרון חניה למוסדות הציבור בתת הקרקע בלבד. יש לזכור, בשכונת קרית היובל קיימים יח"ד רבות ללא פתרון חניה פרטי ולכן צריך לשמור את הפתרונות במפלס הרחוב עבור כלל התושבים.
- 3.3.4 **הפרדת מקומות חניה בין השימושים השונים** - בתכנית יש מספר שימושים שונים (מגורים, מבנה ציבור, גני ילדים ומסחר). נבקש להוסיף להוראות התכנית את הפרדת מקומות החניה המיועדות לשטחי המגורים לבין החניות המיועדות לשימושים אחרים. ובנוסף, קיום מנגנון אשר יאפשר הקצאה של החניות לשימושים השונים.
- 3.3.5 **רוחב חניה** - על פי נספח התחבורה לא ניתן להבין מהו רוחבן של החניות. נבקש להוסיף את מידות החניות לנספח התנועה. במידה ורוחבן של מרבית החניות גדול בהרבה מהתקן, נבקש לשקול לצמצם לטובת הכנסת החניות הציבוריות לתת הקרקע.
- 3.3.6 **חניית אופניים** - נבקש שחניית אופניים יהיו במקום נגיש ליציאה לרחוב וזאת על מנת לעודד תחבורת אופניים בשכונה.
- 3.3.7 **מתקני חניה מכניים** - נבקש לא לאפשר פתרונות של מתקני חניה מכניים/מעליות רכב וכו' כחלק מהתכנית (סעיף 4), פתרונות אלו אינם מתאימים לפרויקטים של פינוי ובינוי כאשר יש אפשרות לחניות בתת הקרקע. אלא יותר לפרויקטים של תמ"א 38 כאשר אין אפשרות להוספה של חניון תת קרקעי.
- 3.3.8 **תקן חניה** - יש לתקן את סעיף 1 כך שתקן החניה למגורים יהיה על סמך התקן העירוני בעת הוצאת היתר, ולא 1:1 כפי שכתוב.
- 3.3.9 **שטח לפריקה וטעינה בתת הקרקע** - יש לחייב (ולא רק להתיר, בדומה לסעיף 7) בשטח פריקה וטעינה בתת הקרקע על מנת להבטיח שהנושא לא יפריע לזרימת התנועה ולחסימות במפלס הרחוב.

ה	חניה
	1. תקן החניה יהיה 1:1 עבור שימושי המגורים בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים אשר לא תותר הצמדתן. 2. תותר הקמת חניון תת"ק בתאי השטח 1, 2, 3 ו-4. חלק משטחי החניון התת"ק ממוקמים מתחת לשטחים הציבוריים הפתוחים בתאי השטח 2 ו-4. 3. תותר הוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למופיע בנספח הבינוי והכל באישור מהנדס העיר ולעת היתר בניה ובלבד שמספר מקומות החניה במרתפים לא יעלה על הנדרש בתקן. 4. תותר התקנת מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי כחלק מכמות החניה הנ"ל.
מועד הפקה: 03/12/2024 17:35 - עמוד 14 מתוך 24 - מונה תדפיס הוראות: 30	
תכנית מס': 101-1080092 - שם התכנית: התחדשות עירונית בורוכוב 57-61 הכשרת היישוב	
	5. תותר חניית רכב גבוה בקומת הקרקע. 6. יותר פתרון חניה למוסדות ציבור במפלס קומת הקרקע לאורך רחוב בורוכוב. 7. תותר הקמת שטח לפריקה וטעינה בתת"ק. 8. יותרו עמדות טעינה לרכבים חשמליים.

מתוך - הוראות התכנית סעיף 4.3.2

4. תנועה ונגישות

- 4.1. יצירת קישוריות בין השצ"פ העליון אל מפלס רחוב בורוכוב- השצ"פ הקיים בתכנית נגיש רק לכיוון סמטת בן יד אבי ולא מאפשר גישה ממפלס רחוב בורוכוב. נבקש לבחון חיבור בין השצ"פ בתכנית אל מפלס רחוב בורוכוב בשילוב העברת הכניסה לחניון לגבול התכנית הצפוני. (סעיף 3.2 במסמך).



מתוך - נספח הבינוי

4.2. יצירת רציפות בין מעברים רגליים ובין שצ"פים במרחב- חיבור השצ"פ אל מפלס

רחוב בורוכוב יאפשר חיבוריות לשטחי שצ"פ ומעברים נוספים הסמוכים לתכנית

כמו שניתן לראות בתרשים הבא:

- מיקום השצ"פ בתכנית הוא מול הכניסה לסמטת אנילביץ'.
- כרגע ישנה תכנית שנמצאת בביצוע (טהון 3- 201467) אשר תפתח באזור המסומן בירוק שצ"פ + 2 מעברים רגליים לאזור הצומת המרכזית, לתחנת הרכבת הקלה ולמבני ציבור קיימים ועתידיים בהדסה הקטנה.
- ממזרח לתכנית ישנו מעבר מזרח-מערב אשר מגיע מכיוון רחוב קליינמן ומתחבר לאזור של השצ"פ בתכנית.

חיבור המעברים יתרום רבות לקישוריות ורמת ההליכות בשכונה, נבקש לבחון את הנושא.



5. שטחים פתוחים והיבטים נופיים

5.1. היעדר שטח לחלחול מים לתת הקרקע- על פי התשריט המופקד, קשה להבין היכן

עובר קו בינוי תת קרקעי. אם בוחנים את נספח התנועה, נראה שהוא חל על הרוב המוחלט של שטח התכנית כולל שטחי השצ"פ. כלומר, התכנית אינה מציעה שטח לחלחול. קרית היובל היא שכונה עם ריבוי פרויקטים של פינוי-בינוי, זאת בשילוב

מיעוט שטחי שצ"פ בשכונה גורם לירידה בכמות השטחים המאפשרים חלחול לתת הקרקע.

נספח "ניהול מי נגר" מציע פתרון לנושא- נבקש לחייב את התוכנית בביצוע פתרון הולם לנושא הנגר.



מתוך- נספח ניהול מי נגר

5.2. **חצרות גני הילדים**- הוראות התכנית והתשריט מגדירות את חצרות גני הילדים כשטח ציבורי פתוח. חצרות גני ילדים הן לא שטח ציבורי אלא חלק ממבנה ציבורי ולכן לא נכון להגדיר אותן כשצ"פ. נבקש לשנות את הוראות התכנית, מספור תאי השטח והתשריט בהתאם.

תכנית מס': 101-1080092 - שם התכנית: התחדשות עירונית בורכוב 57-61 הכשרת היישוב	
4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	שימושים במגרש הראשי:
	1. גינון, נטיעות, מעברים ציבוריים, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, פיתוח שביל אופניים, ריהוט רחוב, רחבות ישיבה ומנוחה לשימוש הציבור, חצרות גני ילדים וכיו"ב.
	תא שטח 2 כולל מגרש תלת מימדי מספר A2, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי. השימושים במגרש התלת מימדי:
	2. מסחר וחניון תת קרקעי לשימושי המגורים, המסחר והיעודים הציבוריים.

- 5.3. **סתירה בין 2 סעיפים לגבי מיכלי שתילה- על פי סעיף א' 5 תותר שתילה במיכלי שתילה, ועל פי סעיפים ג' ו-ד' לא תותר שתילה במיכלי שתילה. נבקש לא לאפשר שתילה במיכלי שתילה ולהוריד את סעיף א' 5.**

4.1.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. עבודות הפיתוח יכללו גינון ונטיעת עצים בוגרים וצמחיה, לרבות ביצוע מערכת השקיה, הכל בהתאם ואישור מח' שיפור פני העיר, ירושלים. 2. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית יעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. 3. תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, ביוב, תקשורת) בשטחי השצ"פ. 4. השצ"פ יפותח כמקום לישיבה ושהייה בעיקרו. 5. תותר שתילת עצים בתוך מיכלי שתילה. 6. נפח בית גידול יעמוד על כ- 5 מ"ק 1.5 מ' נטו עומק. 7. ניתן יהיה לקבוע עומק וגודל בית גידול אחר בתיאום עם מהנדס העיר. 8. ניתן יהיה לבנות בית גידול בולט מעל לפני הקרקע באישור מהנדס העיר. 9. יובטח מילוי אדמה לנטיעות בהתאם להנחיות אגף שפ"ע. 10. יובטח נטיעות עצים בוגרים, מקומות ישיבה, ריהוט רחוב וכד'. 11. יותרו שימושים עבור מסחר וחניונים מתחת לשטח השצ"פ.
ב	ניהול מי נגר 1. מי הנגר יופנו לכיוון השצ"פ בתחום התכנית, להשהייה בתחום התכנית ולמערכות הניקוז העירונית, בהתאם לפתרון ניקוז שיאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
ג	תנאים למתן היתרי בניה 1. תנאי להיתר יהא הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בהתאם לעקרונות שבנספח בינוי. בתכנית הפיתוח יפורטו אזורים עם מקום לנטיעת עצים בוגרים עם עומק אדמה של 1.5 מטר לפחות. לא תותר שתילה במיכלי שתילה.
ד	תנאים למתן היתרי בניה 1. תנאי להיתר יהא הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בהתאם לעקרונות שבנספח בינוי. בתכנית הפיתוח יפורטו אזורים עם מקום לנטיעת עצים בוגרים עם עומק אדמה של 1.5 מטר לפחות. לא תותר שתילה במיכלי שתילה.

5.4. כריתת עצים-

נספח סקר עצים מפרט 21 עצים לכריתה, מהן 2 בעלי ערכיות גבוהה מאוד ועוד 8 בעלי ערכיות גבוהה. אנו מצרים על כריתת עצים גדולי ממדים ורבי-ערך, שהולכים ומתמעטים בעיר בשנים האחרונות בשל תכניות בנייה ותחבורה שונות. בשכונת קרית היובל לבד נכרתו ב-12 השנים האחרונות כ-600 עצים, ועוד היד נטויה. לעצים, בעיקר לגדולים בהם, ערך נופי רב, וגם אקולוגי, במתן צל, בקירור הסביבה, בפליטת חמצן, בספיחת מזהמים, בבידוד מרוחות ומרעש, ועוד שלל תפקידים מועילים. לדבר השלכות ישירות ברורות על בריאות הציבור. בכריתת העצים גורמים לזיהום אוויר, להתחממות הסביבה, ולהשפעה נפשית הרסנית על האוכלוסייה המתגוררת במקום, שמבקשים להכפילה פי כמה וכמה, לא רק בתכנית זו, אלא בכל תכניות פינוי-הבינוי בשכונה ובסביבתה, שחלקן יצאו כבר לפועל, כמו ברחובות טהון, בוליביה, שטרן והציונות. השתילים שיתווספו אינם יכולים לפצות על הפגיעה העצומה בסביבה ובציבור בשל כריתת העצים. לעצים הצעירים ייקח עשרות שנים לגדול לממדי העצים הנוכחיים ולתת ערך אקולוגי כמו של העצים הבוגרים.

אנו מבקשים לשמר כמות רבה ככל האפשר ולשקול העתקות ולא כריתות.

6. תקופת הבניה

- 6.1. **שטח התארגנות-** בשכונה קיימים היום מספר אתרי בניה של תוכניות התחדשות עירונית אשר נמצאות בביצוע. כל אתר בניה מבקש לספח שטחים ציבוריים לטובת הפרויקט שלו למשך תקופה ארוכה. שטחים אלו הן שטחים יקרים המשמשים לטובת מדרכות וחניות ציבוריות. עם הזמן יתווספו אתרי בניה נוספים בתחום השכונה והבעיה שאנו עדים לה כבר היום צפויה להחריף. נבקש לתת על כך את הדעת ולקבוע כי שטח ההתארגנות של התכנית ימצא בתחום התכנית בלבד.
- 6.2. **מעברים זמניים בין סמטת יד אבי אל רחוב בורוכוב-** בגבול התכנית קיימים היום 2 מעברי הולכי רגל פעילים בין סמטת יד אבי אל רחוב בורוכוב. אמנם יעוד הקרקע של מעברים אלו הוא פרטי ולא ציבורי. אך מכיוון שהציבור משתמש בהן באופן יומי, נבקש לבחון קיום של מעבר ציבור בטוח בזמן תקופת הבניה (לנושא יש ערך, גם במידה ומעבר יפתח לתקופה מסוימת מתוך זמן הבניה הכולל). היום אנו עדים בשכונה לתוכניות אשר חוסמות מעברים לתקופות מאוד ארוכות. נושא הפוגע באיכות חייהם של תושבי השכונה.

צפונית מתכנית בורוכוב 57-61, ישנה תכנית התחדשות עירונית נוספת- בורוכוב 49-55 מספר 101-1004969 בסטטוס מאושר. המעבר הציבורי שנמצא בין התוכניות צפוי להחסם בשלב כלשהו ולכן יש לשביל המחבר בין סמטת יד אבי אל רחוב בורוכוב חשיבות משמעותית (אחרת יהיה מקטע רציף של כ-200 מטר ללא כל מעבר לפרק זמן של מספר שנים), ציר ההליכה הוא לכיוון תחנות הרק"ל של הקו האדום מה שתורם לחשיבות.

נבקש לבחון קיום של מעבר זמני בדומה לאלו הקיימים היום בזמן ביצוע הפרויקט.



המעברים הקיימים היום מסומנים בירוק

7. חברת

- 7.1. **סבסוד דמי ניהול לדיירים חוזרים**- יש לעגן בתכנית סבסוד דמי ניהול של תושבים חוזרים לתקופה של 10 שנים.
- 7.2. **תמורות לדיירים**- קיבלנו טענות ממספר תושבים לגבי תמורות לא שוויוניות עבור חלק מהדיירים, נבקש לבחון ולוודא באמצעות היועץ החברתי של הפרויקט האם נעשה תהליך הוגן מול תושבי המתחם והאם יש פערים משמעותיים בין התמורות שנתנו לדיירים.

8. חירום

8.1. חניון תת קרקעי כמרחב מוגן לשהייה ארוכה-

החשיבות של מרחבים מוגנים ידועה לנו היטב מהשנה האחרונה, נבקש לבחון את הגדרת החניונים התת קרקעיים בתכנית כמרחבים מוגנים לשהייה ארוכה (עם אישור בהנחיית פיקוד העורף). לצורך מטרה זו יש לבחון מיקום שירותים סמוכים לקומות החניון וחדר אחסון לטובת ציוד חירום.

לסיכום

מינהל קהילתי יובלים מברך על התחדשות עירונית, בייחוד במתחמים שהוגדרו כאדומים או כתומים (כמו בתכנית הזו) בתכנית האב בעקבות מצבם הירוד והפוטנציאל לשיפור המרחב העירוני. עם זאת, אנו חוששים שהיקף התכנית הרב אשר מקודם בשכונה (שהנגזרת ממנו הוא הוספת יח"ד לשכונה) הוא בעצימות גבוהה ובקצב הזה השכונה אינה תוכל לספק לתושביה הוותיקים והחדשים איכות חיים מספיק טובה. לאור הצפיפות הצפויה בעקבות ריבוי התכנית המקדמות באזור יש לבחון את כושר הנשיאה של שכונת קרית היובל ולקיים חשיבה מעמיקה וכוללת על כלל היבטי השכונה כמו שלד ציבורי, שטחים ירוקים לנפש, רשת התחבורה ועומס על תשתיות הרק"ל.



בברכה,

אסף שפניר

יו"ר מינהל קהילתי יובלים