

F I R O N

פירון - חברת ביטוח

הצהרה

אני הח"מ, גונן קוס ת.ד. 025702977, ניתנו תצהירי זה לתמיכה בכתב ההתנגדות לתביעה 103-1266404 תריסר ובניה בנג'ון ברח' מאפו 5, ירושלים, בהוצאת לסעיף 100 לחוק הכבונן ותבנית תשכ"ה - 1965 (להלן: "התקנות").

1. כל הנטען בכתב ההתנגדות ידוע לי מידעך אושית ואני מעיד כמסמכים ואני לאחד תנאי משפטי שקובעתי.
2. אני מצהיר כי העובדות האמורות בכתב ההתנגדות תכנית וכוונות נני מוסים ידועות.
3. אני מצהיר כי השם "לעזר הוא שמי, התחלפתה למנות הוא תכנית יתוכן תצהירי זה אמת.

גונן קוס
מנהל מלון
דן פנורמה ירושלים

בין קוס

אישור

הרני מאשר כי ביום 30 בחודש אפריל שנת 2025, גונן קוס ת.ד. 025702977, תתם עד תצהיר זה לאחד שהוהרתי אותו, כי עליו להצהיר את האמת. וכי הוא עמיר לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן.

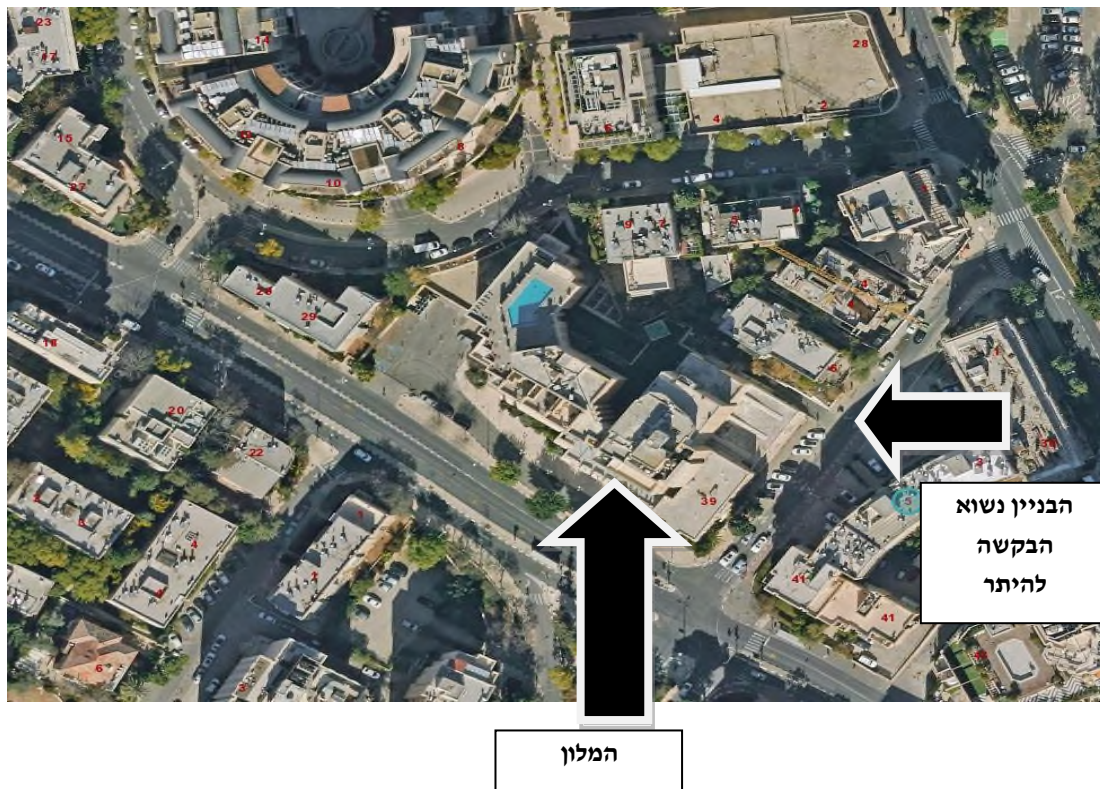
בית דין
מ. פ. ת. 103-1266404
ת.ד. 025702977
03-7540800

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1246404 הריסה ובניה בבנין ברח' מאפו 6, ירושלים

בהתאם להוראות סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה" ו/או "החוק"),
הרינו מתכבדים להגיש בשמה של מרשתנו, **מלונות דן בע"מ ח.פ.** 520023573 (להלן: "מרשתי" ו/או
"המתנגדת"), התנגדות לתכנית מס' 101-1246404 הריסה ובניה בבנין ברח' מאפו 6, ירושלים (להלן: "התוכנית
המופקדת"), והכול מן הנימוקים שיפורטו להלן.

א. פתח דבר:

2. מרשתי הינה הבעלים של מלון 'דן פנורמה' ברח' קרן היסוד 39 ירושלים במקרקעין הידועים כגוש 30028 חלקה 117 (להלן: "המקרקעין" ו/או "המלון") הצמודים למקרקעין נשוא התכנית המופקדת.
3. נציין כי המלון אשר כולל כ-300 חדרים הינו מלון אשר מושך אליו מדי שנה מאות מתארחים לאור העובדה כי המלון ממוקם במרכז העיר ונמצא בסמיכות לחומות העיר העתיקה, שדרות ממילא ומרכז העיר.
4. למען הנוחות, ראה את מיקום המלון ואת מיקום המגרש נשוא התכנית המופקדת:



5. נציין כי מרשתי **מברכת** על קידום התכנית המופקדת, אולם, סבורה כי יש לערוך מספר שינויים טכניים מינוריים על מנת למנוע פגיעה במלון אשר מהווה כאמור מלון מרכזי בעיר ירושלים, על מנת למנוע פגיעה באופי הסביבה ובצביון האזור ועל מנת למנוע פגיעה בקניינם של המלון.

6. לאור האמור לעיל, כמפורט בכתב ההתנגדות, הוועדה המחוזית הנכבדה, מתבקשת לקבוע, כדלקמן:

5.1 הוועדה המחוזית הנכבדה, מתבקשת להוסיף תנאי להיתר לפיו לא תותר כל פגיעה הן בשלב העבודות והן במהלך ביצוע הפרויקט של הגדר המפרידה בין הבניין נשוא הבקשה להיתר ו/או ברחבה התפעולית של המלון.

5.2 הוועדה המחוזית הנכבדה, מתבקשת להורות כי גובה הבינוי בתכנית המופקדת לא יהיה גבוה מגובה הבניין ברח' מאפו 2 ומאפו 4 אשר נבנה בימים אלה (מספר תיק בניין 2020/0026.00). ככל ויש חריגה מגובה הבינוי של הבניינים ברח' מאפו 2 ומאפו 4 יש להורות על הפחתת גובה הבינוי ולקבוע כי כל חריגה מגובה בינוי זה תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

ב. הטענות בהרחבה:

ב.1. הוספת תנאי לתכנית המופקדת לפיו חל איסור של כל פגיעה בחצר התפעולית של מלון דן פנורמה ו/או

הריסת הגדר המפרידה בין המגרשים

7. כאמור לעיל, לאור הפרשי המפלסים/טופוגרפיה, בין המקרקעין נשוא התכנית המופקדת לבין המלון מפרידה גדר אשר חוצצת בין המלון לבין המגרש נשוא התכנית המופקדת.

8. נציין כי החצר התפעולית של המלון ובכלל זה כניסת ויציאת רכבי האספקה של המלון ממוקמת בסמיכות לגדר זו. למען הנוחות, ראה את הגדר:



9. לאור העובדה כי כלל הרכבים התפעוליים של המלון המארח כאמור אורחים רבים, קיימת חשיבות כי לא תיגרם (או חלילה תיגרם) כל פגיעה לגדר החיונית לתפעול השוטף של המלון וזאת הן בזמן ביצוע עבודות הבניה של הפרויקט והן לאחריה.

10. עוד נציין כי הרחבה התפעולית והגדר מהווים את קניינו המלון ולכן הוועדה המחוזית הנכבדה, מתבקשת לקבוע בתנאים להיתר כי חל איסור להרוס ו/או לפגוע בגדר המפרידה בין רחבת התפעול של המלון למגרש נשוא התכנית המופקדת (הן בזמן העבודות של הפרויקט והן לאחריה).

11. למען הנוחות, ראה את תשריט "מצב מוצע" של התכנית המופקדת ממנה עולה כי הגדר מסומנת בצהוב (להריסה):



2. ב. הוועדה המחוזית הנכבדה, מתבקשת לקבוע כי גובה הבינוי לא יגבהה מגובה קומה 11 של המלון ומהבניין

ברח' מאפו 4 אשר נבנה בימים אלה

12. מעיון בתקנון התכנית המופקדת עולה כי בפרויקט מתוכננות 7 קומות בגובה של כ-26 מ'.

13. כאמור לעיל, מדובר במלון מרכזי הכולל עשרות חדרים למבקרים הבאים להתארח במלון ובכלל זה להינות מהנוף הפנורמי של המלון. למען הנוחות, ראה את הנוף הנשקף מהמלון:





14. עוד נציין כי בין המקרקעין נשוא התכנית המופקדת למלון קיים הפרשי טופוגרפיה משמעותיים.

15. לאור האמור לעיל, הוועדה המחוזית הנכבדה, מתבקשת לקבוע כי לא תותר בניה מעל מעל גובה קומת הגג של הבניין ברח' מאפו 4 שנבנה בימים אלה (הכולל 6.5 קומות) וזאת על מנת למנוע פגיעה נופית ו/או פנורמית ובכלל חסימת האוויר והאור לחדרי האירוח והפגיעה הקניינית (ירידת ערך) במלון.

דהיינו, ככל ויש חריגה מגובה הבינוי של הבניינים ברח' מאפו 2 ומאפו 4 יש להורות על הפחתת גובה הבינוי ולקבוע כי כל חריגה מגובה בינוי זה תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

16. בהתאם לאמור לעיל, מתבקשת הוועדה הנכבדה, לקבל את ההתנגדות דנן, במלואה ובהתאם לכך, להורות על תיקונה בהתאם לאמור בכתב ההתנגדות.

17. לאור לוחות הזמנים, המתנגדת שומרת לעצמה להגיש השלמת טיעון ו/או לטעון טענות נוספות ובכלל זה לצרף כל חוות דעת מקצועית.

בכבוד רב ובברכה,
ברק קינן, עו"ד אור בטט, עו"ד
מ. פירון ושות' עורכי דין



- Ovadia Gabbay, Adv.
- Sharon Gabbay Hen, Adv.
- Elinor Levinger, Adv.
- Natan Zimmer-Gabbay, Adv.

- עובדיה גבאי, עו"ד
- שרון גבאי חן, עו"ד
- אלינור לוינגר, עו"ד
- נתן צימר-גבאי, עו"ד

20 אפריל 2025
כ"ב ניסן תשפ"ה

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
רח' ככר ספרא 1
ירושלים

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
רח' שלומציון 1
ירושלים

ח.נ.,

הנדון: התנגדות לתוכנית מיתאר מקומית מס' 101-1246404
גוש 30028 חלקה 57 רח' מאפו 6 ירושלים

בשם מרשי מר יהונתן בן נתן הוסמכתי להגיש התנגדות לתכנית שבנדון כדלקמן:

1. מרשי הינו הבעלים של דירה מס' 1 ברח' ושינגטון 9 ירושלים המצויה בקומת הקרקע של הבנין החלקה גובלת בחלקה נשוא ההתנגדות.

2. ההתנגדות שנערכה ע"י עוה"ד דוד איסו הועברה למרשי באופן שמדובר בהתנגדות ערוכה לתלפיות ומתייחסת בצורה יסודית לכלל הנושאים באופן שאין מקום לחזור על הדברים ומרשי מצטרף לתוכן ההתנגדות הנ"ל על כל האמור בה.

3. בנוסף יוסיף המתנגד וידגיש מספר נושאים כהמשך להתנגדות כדלקמן:

א. אין כל התכנות לבנית בריכה. מעולם לא אושרה הקמת בריכה בבניני מגורים בכל האיזור. הקמת בריכה דורשת בנית תשתית לגובה ליצירת הבריכה ובמקביל בנית גדר בגובה 4 מטר מעל תקרת הקומה העליונה שמשמעותה הגבהת הבנין בפועל בגובה של כ- 2 קומות נוספות.

ב. הבקשה במתכונתה ובגובה הנדרש, אף ללא אישור הקמת הבריכה, אף היא חריגה לפי כל כללי התכנון (3 מטר גובה לקומה), דבר שיהפוך את דירת מרשי כדירת מרתף, שכן כל חריגות באישור הגובה יגרום להסתרה מוחלטת, לא רק של אור קרני השמש אלא של האור בכלל.

ג. אף בנושא המרתפים, אמנם קיימת התייחסות בהתנגדות שהוגשה על ידי עוה"ד דוד איסן ואולם יש להוסיף כי אישור הקמת המרתפים בגבול קצה החלקה תהא בה פגיעה באפשרויות השימוש ו/או הבניה בעתיד בחלקה של בנין המתנגדים, בין היתר אם יבקשו לבצע חיזוקים במסגרת תמ"א 38 או

- Ovadia Gabbay, Adv.
 - Sharon Gabbay Hen, Adv.
 - Elinor Levinger, Adv.
 - Natan Zimmer-Gabbay, Adv.
- עובדיה גבאי, עו"ד
שרון גבאי חן, עו"ד
אלינור לוינגר, עו"ד
נתן צימר-גבאי, עו"ד
- במסגרת הליכי פינוי בינוי ואין כל מקום לאשר הקמת המחסנים במתכונת הנדרשת בבקשה דהיינו על גבול החלקה.

ד. בהמשך לאמור בסעיף ג' לעיל יודגש כי מתבקשת הריסת הגדר שמהווה מחוברים שבמיצר תוך פגיעה קניינית בזכויות המתנגדים וזאת רק מפאת הגחמות של המבקשים לבנית מחסנים בקו 0, אך עזות מצח לבקש אישור תכנית שבעליל פוגעת בזכויות המתנגדים. יודגש כי כאשר בקשה לתוכנית הפוגעת בעליל בזכויות קניין מוכחת (על פי החריג לכללים שמפנים את הצדדים להליכים משפטיים) לא תעמוד כלל לדיון בועדת התכנון.

4. כפי שהבהרנו הדברים בסעיף 3 הובאו בהמשך ובנוסף לעילות ההתנגדות שפורטו בהתנגדות מטעם עו"ד דוד איסן.

5. מן הדין ומן הצדק לקבל את ההתנגדות, לדחות את הבקשה במתכונתה ולהורות למבקשים להגיש בקשה שתתאים לסייגים שפורטו בהתנגדויות.

בכבוד רב
עובדיה גבאי, עו"ד

התנגדות יהונתן בן נתן

תצהיר

אני הח"מ, יהונתן בן נתן ת.ז. 050591429 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

הנני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לתוכנית מיתאר מקומית בתיק מספר 101-1246404 ברח' מאפו 6 ירושלים גוש 30028 חלקה 57.

1. הח"מ מאשר כי כל העובדות המפורטות בהתנגדות הינן אמת וכי יתר הנושאים התכנוניים והמשפטיים הינם למיטב ידיעתי ואמנותי.

2. זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.


יהונתן בן נתן

הנני מאשר כי ביום 21/4/25 הופיע בפני עו"ד עובדיה גבאי, במשרדי ברח' הלל 23 ירושלים מר יהונתן בן נתן ת.ז. 050591429 ואחרי שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה.


עובדיה גבאי, עו"ד מ.ר. 9622
רח' הלל 23 ירושלים
עובדיה גבאי, עו"ד
02-6260053

תצ- התנגדות יוני

תצהיר

אני, נטע בן הדור – בן אשר, נושא/ת ת.ז. 058122680 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלהלן:
תצהיר זה מוגש בתמיכה להגשת התנגדות לוועדה המחוזית לבניה בקשר לתכנית מתאר מקומית מס' 101-1246404 - הריסה ובניה בבנין ברח' מאפו 6, ירושלים
גוש 30028, חלקה 57.
אני מצרפת חוות דעת מנומקת מטעם האדריכלית אלונה ליפשיץ המייצגת אותי בהליכים אלו

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



חתימה

20.4.2025

תאריך

אישור

אני, אברהם בן הדור, עו"ד רשיון מספר 4598 מאשר/ת בזה כי ביום 26.3.2025 הופיע/ה בפניי מר/גב' נטע בן הדור המוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 058122680, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.



חתימה

20.4.2025

תאריך

אברהם בן-דור, עו"ד רשיון
ABRAHAM BEN-DOR, Adv. Notary
משרד: רמב"ן 23
Office: 23 Ramban St.
טל. 02-664024, 664010
Jerusalem 92422
ת.ד. 44 P.O.B.

רחוב בן יהודה 7, ירושלים 94581
טל. 02.6256211 פקס 02.6257211

סלולארי: 050 – 6831700
מייל: alonalif@013.net

16.04.2025

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים
ירושלים

לכבוד

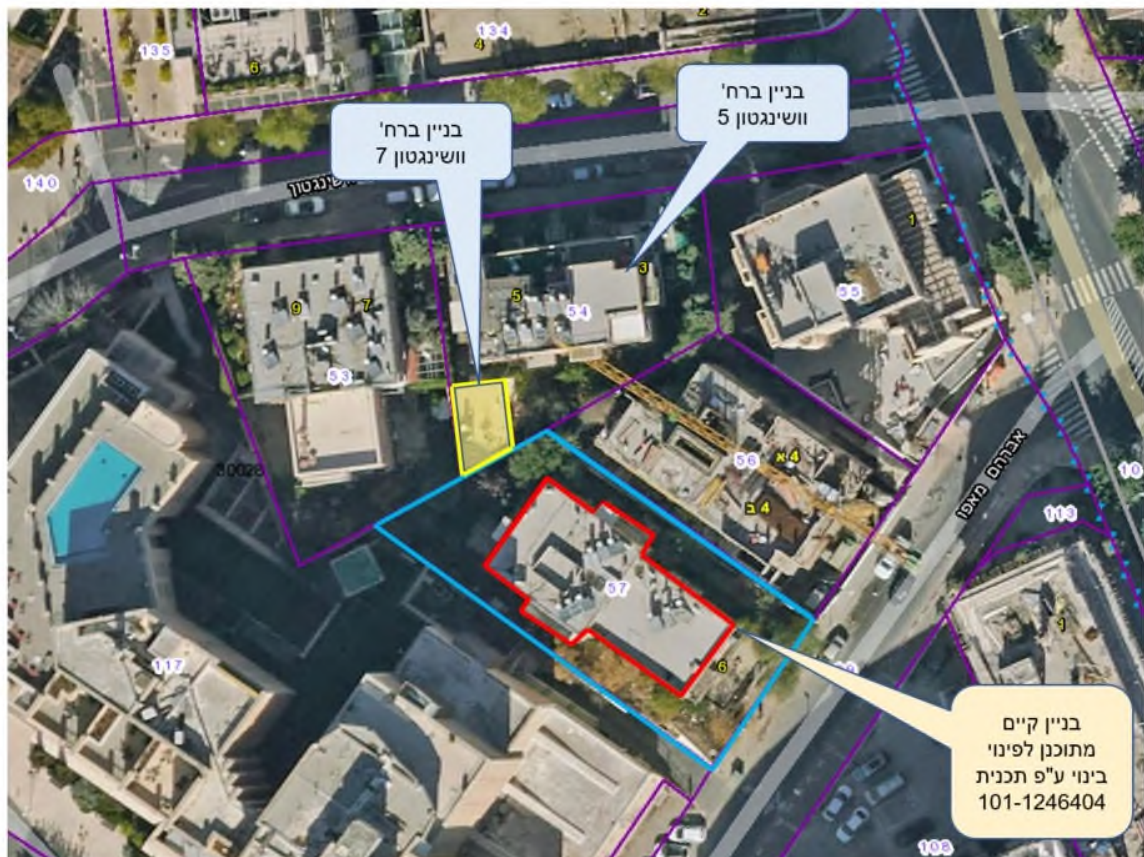
הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
עיריית ירושלים

הנדון:

התנגדות לתכנית מתאר מקומית מס' 101-1246404 - הריסה ובניה בבנין ברח' מאפו 6, ירושלים
גוש 30028, חלקה 57

אנו מגישים התנגדות בשם לקוחותינו שהם בעלי דירות בכתובת רח' וושינגטון 5 ו-7, ירושלים, בגוש 30028, חלקה 54.
הבניין נמצא בחלקה הצמודה לחלקה 57 בגוש 30028 שעליה מוגשת התכנית שבנדון.

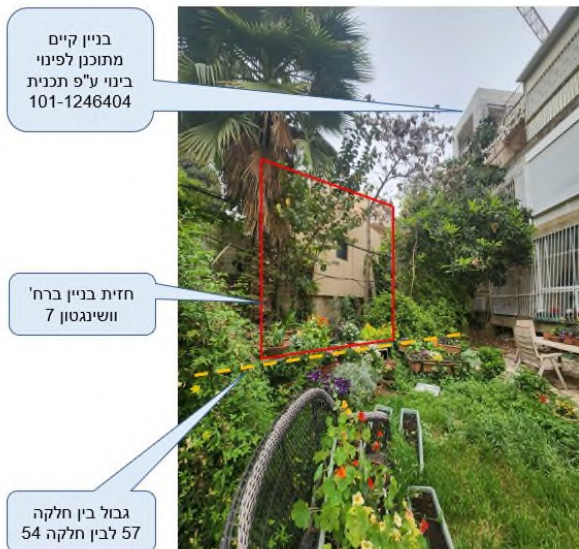
1. חזית הבניין הקיים נמצאת בקו 0 על הגבול בין חלקה 54 לבין חלקה 57.



תצלום אוויר מתוך GIS של עיריית ירושלים

רחוב בן יהודה 7, ירושלים 94581
טל. 02.6256211 פקס 02.6257211

סלולארי: 050 – 6831700
מייל: alonalif@013.net



מבט לחזית הבניין מחלקה 57



מבט מלמעלה



מבט לחזית הבניין מחלקה 57

רחוב בן יהודה 7, ירושלים 94581
טל. 02.6256211 פקס 02.6257211

סלולארי: 6831700 – 050
מייל: alonalif@013.net

2. הבניין ברחוב וושינגטון 7 נמצא באזור מגורים 2 של תכנית מתאר ירושלים מס' 62. הבניין נמצא בקו בניין אפס ומחוץ לקווי הבניין החדשים של המגרש, אך הוא בניין מגורים לפי היתרים קיימים. ולראיה, לפני מספר שנים נדונה בעיריית ירושלים בקשה להיתר מס' 2016/0764.00 לתוספת ממ"ד בקומת המרתף באותו הבניין, ואף התקבלה החלטת וועדה בתנאים:

הנדון: החלטת ועדת משנה להיתרי בניה בבקשה להיתר מספר 2016/0764.00
כתובת: ושינגטון 5 טלביה/המוגרים
המבקש: בן אשר עדי יונה

בתאריך 20/12/2017 דנה ועדת משנה להיתרי בניה בבקשה הנ"ל והחליטה:

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם לסיכום הפגישה מיום 28/11/2017, ובה מוצעת הירידה לקומת המרתף מתוך הדירה, הממ"ד במרווח של לפחות מטר אחד מגבול החלקה, והמחסן בחריגה של עד 30% ובשטח של עד 8% משטח הדירה.

- ראו החלטה מלאה בנספח מס' 1.
- לקוחותינו החליטו מסיבותיהם שלא להמשיך את הטיפול בבקשה להיתר, אך ברור שיכלו להשלימו לאחר החלטת הוועדה.

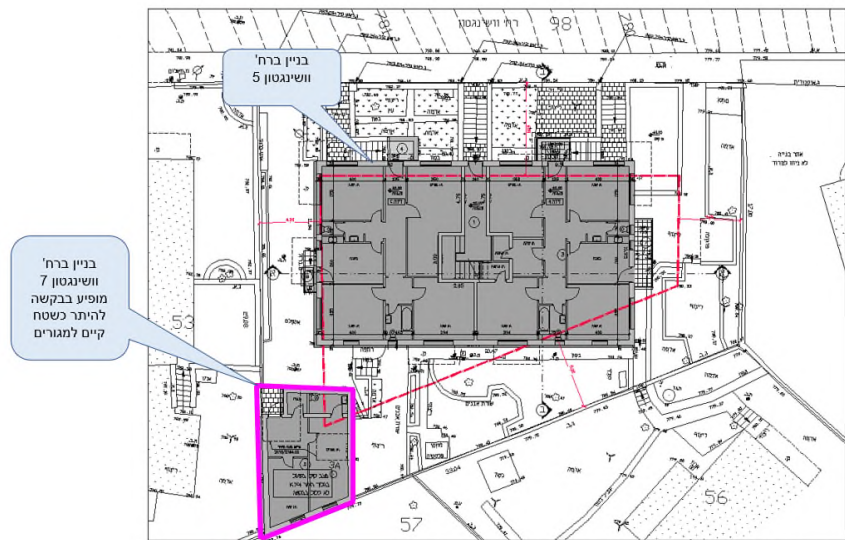


תרשימים מתוך הבקשה
להיתר 2016/0764.00

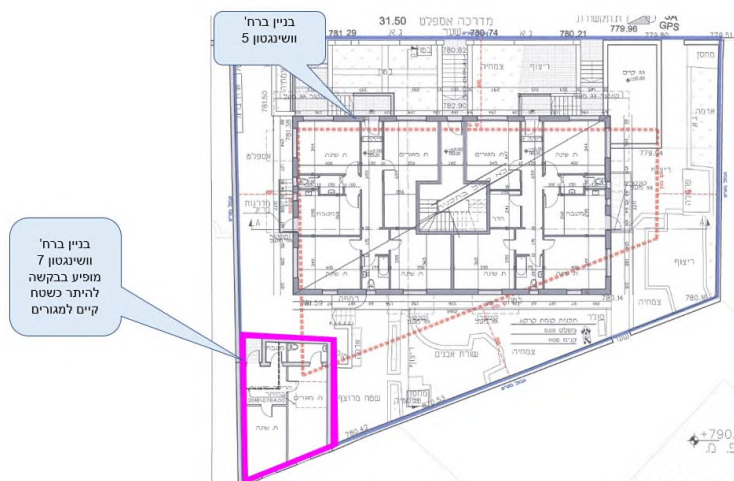
רחוב בן יהודה 7, ירושלים 94581
טל. 02.6256211 פקס 02.6257211

סלולארי: 050 – 6831700
מייל: alonalif@013.net

3. עיריית ירושלים הפיקה היתרי בנייה על פי בקשות 1989/0468.01, 1989/0468.02 לבניין אחר באותה חלקה – בנין 5, ובנין מס' 7 מופיע בבקשות אלה כבניין מגורים קיים – הוכחה נוספת לכך שהבניין הוא בנין מגורים בהיתר. היתר הבנייה המלא על פי בקשה מס' 1989/0468.02 מופיע בנספח 2.



תרשים מתוך הבקשה
להיתר 1989/0468.01



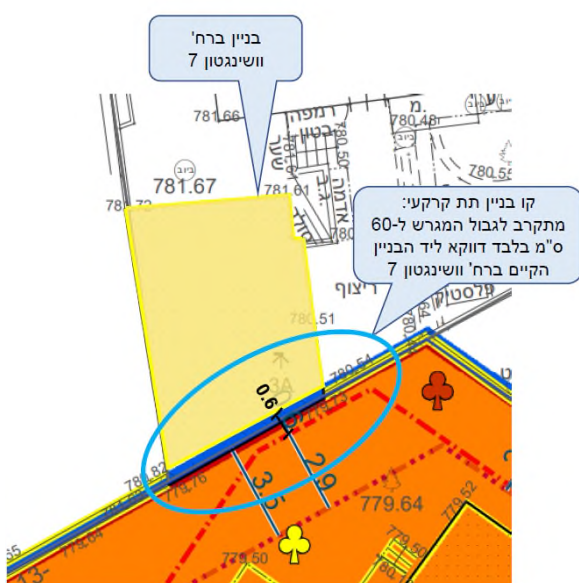
תרשים מתוך הבקשה
להיתר 1989/0468.02

רחוב בן יהודה 7, ירושלים 94581
טל. 02.6256211 פקס 02.6257211

סלולארי: 050 – 6831700
מייל: alonalif@013.net

4. התכנית המפורטת שבנדון אינה מתייחסת לבניין המגורים הקיים כפי שצריך לפי תוכנית מתאר 62 ואינה נותנת מרווח 6 מ' בין המבנים לפי התכנית החלה היום, במיוחד כאשר חלונותיו הדרומיים של הבניין ברח' וושינגטון 7 פונים לחלקה 57.

5. קו הבניין התת קרקעי לאורך הגבול בין המגרשים בצמוד לבניין הקיים ברח' וושינגטון 7 הינו 60 ס"מ בלבד!



תשריט תכנית 101-1246404 – הגדלה
קו בניין תת קרקעי

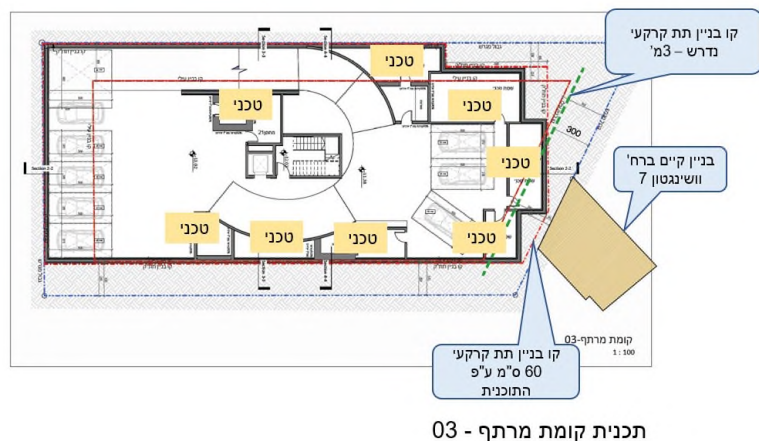
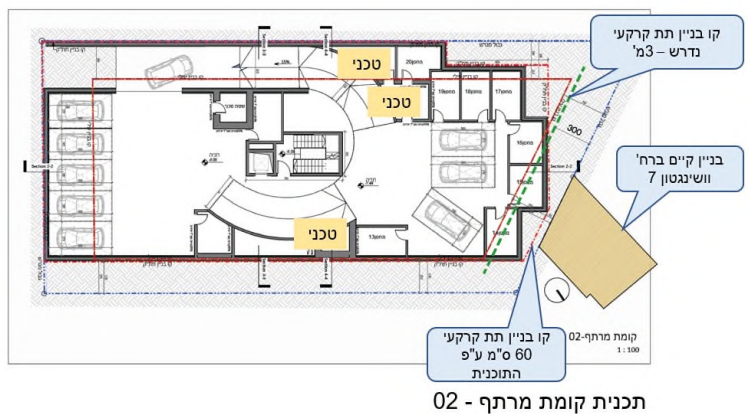
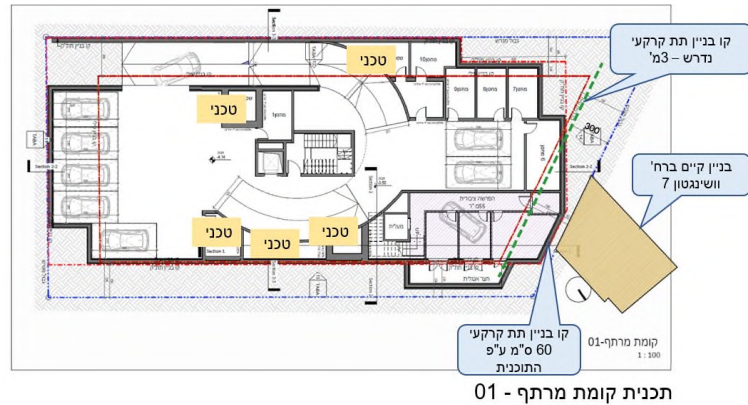


תשריט תכנית 101-1246404
קו בניין תת קרקעי

רחוב בן יהודה 7, ירושלים 94581
טל. 02.6256211 פקס 02.6257211

סלולארי: 050 – 6831700
מייל: alonalif@013.net

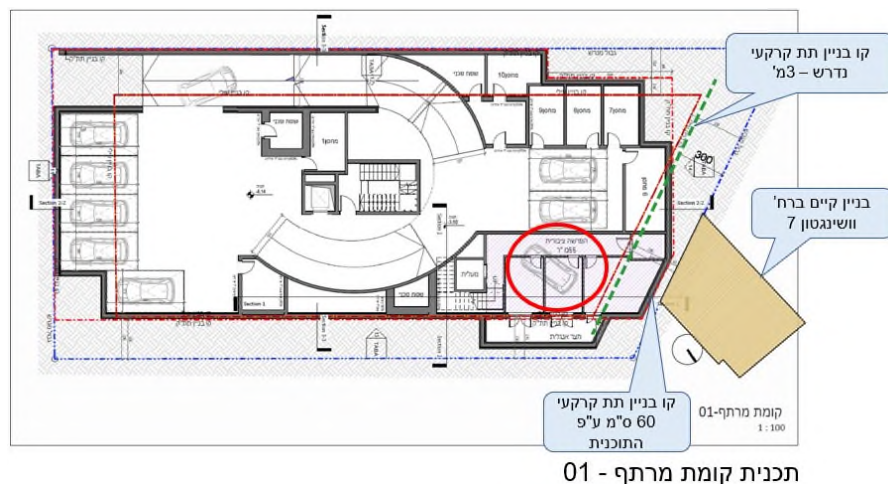
6. מבחינת התוכניות בנספחי הבינוי, והפונקציות בקומות התת קרקעיות, עולה שמה שמתוכנן בחלק של המרתפים הקרוב לבניין בווינגטון 7 הוא מחסנים וחדרים טכניים רבים ומרווחים. לא ברורה ההצדקה של כל כך הרבה שטח טכני תת קרקעי בבניין בגודל כזה, אשר אינו מגדל. מה המערכות שצריכות להיות בכל כך הרבה חללים?



רחוב בן יהודה 7, ירושלים 94581
טל. 02.6256211 פקס 02.6257211

סלולארי: 6831700 – 050
מייל: alonalif@013.net

7. אנו מתנגדים לקו הבניין התת קרקעי המוצע, כיוון שהחציבה תשבש לחלוטין את חייהם של דיירי הבניינים מס' 5 ו-7 ברח' וושינגטון - החפירות יהיו ממש מתחת לחלונות! הדבר גם עלול לגרום לערעור היסודות של הבניין הקיים והגדר המפרידה בין מגרש 57 למגרש 54.
8. אנו דורשים קו בניין תת קרקעי של 3 מ' או יותר, ולפי תכניות החניונים הקיימות קו בניין כזה לא יפגע במספר החניות המוצעות (שהן הסיבה העיקרים למתן קומות תת קרקעיות).
9. בהוראות התוכנית בסעיף 6.1.3. (3) כתוב שתהיה נסיגה בקו הבניין בפינה הדרום מזרחית בגלל עץ. אך אין התייחסות לשכן שגר בבניין הצמוד ואין נסיגה בקו הבניין שמתקרב עד המרחק 60 ס"מ מהשכן הקיים!
10. כפי שרואים בתוכנית קומת המרתף (1-), לא ברור מה מתוכנן בפינה הדרום מזרחית של החניון. משורטטת חניה של מכונית באזור של משרדים שאמורים להיות הפרשה מבונה לעירייה?



11. התכנון של קומות החניה נראה לא מיטבי וכנראה לא נעשה על ידי אנשי המקצוע המקובלים לעניין זה (אין יועץ תנועה לתכנית?). יש לתכנן מחדש את החניונים על ידי יועץ מתאים, ולעגן את המספר המקסימלי של החניות בהוראות התכנית כמחייב.
12. כרגע נראה שמתוכננות 23 חניות ל 21 דירות? לא ברור מה התקן שלפיו מתוכננות החניות. האזור נמצא קרוב לרכבת קלה (ציר קרן היסוד). בסעיף קטן (3) בטבלה 5, כתוב שיותר שינוי במספר יחיד, אך זה גם יכול לגרום לשינוי במספר החניות. יש לבטל את הסעיף או לסייג אותו בעניין זה.
13. בבניין החדש מתוכננות שלוש קומות מרתף. אנחנו משוכנעים שאם בעל מקצוע היה מתכנן את החניות, אפשר היה להגיע לתכנון קומפקטי הרבה יותר, ואף לוותר על קומת המרתף השלישית, וע"י כך להקטין את זמן החפירות וההפרעה לשכנים.
14. בהוראות בטבלה 5 סעיף קטן (5) כתוב שתותר תוספת קומות ושטחים תת-קרקעיים לצורך עמידה בתקן החניה וזאת ללא צורך בפרסום או בהקלות. אנו מתנגדים לכך בכל תוקף ודורשים למחוק את הסעיף הזה, מהסיבות שהבאנו לעיל.

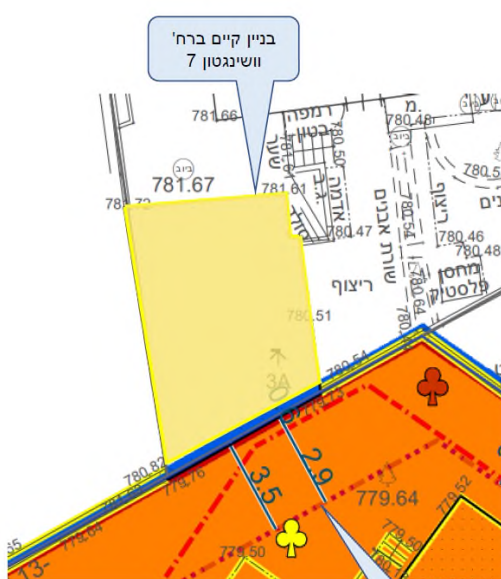
רחוב בן יהודה 7, ירושלים 94581
טל. 02.6256211 פקס 02.6257211

סלולארי: 6831700 – 050
מייל: alonalif@013.net

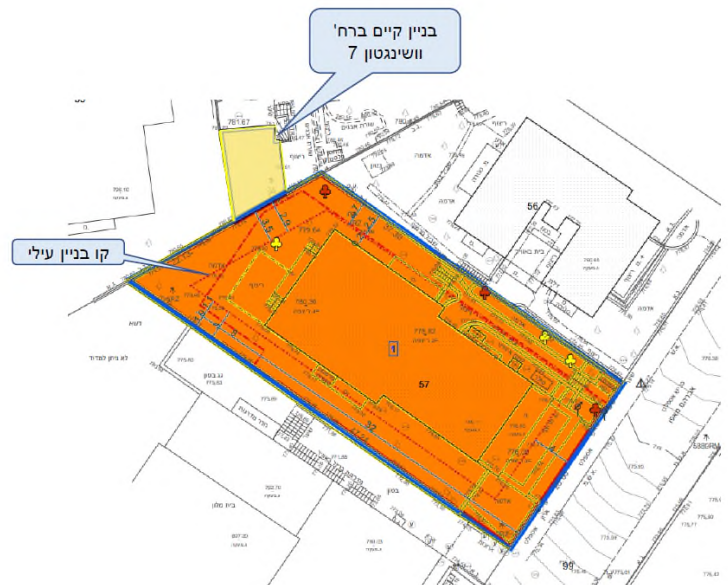
15. בסעיף 6.2.1 (2) בתנאים בהליך הרישוי, כתוב שתנאי להיתר הריסה ו/או חפירה ו/או בניה יידרש תיאום נספח סביבתי עם המחלקה לאיכות הסביבה. מדוע תנאי זה לא נדרש בשלב הזה, של התב"ע? אנו דורשים שתיאום כזה יעשה כעת, בגלל ההשפעה המרובה שתהיה לחפירה, להריסה ולבניה, על השכן הצמוד.

16. יש להכניס להוראות התכנית הוראה לגבי שכן צמוד בבניין בווינגטון 7, שבעת ביצוע החפירות והקידוחים לחניונים, יינתן לו דיוור חליפי על ידי היזם של התוכנית, כי בתקופה זאת לא יוכל לחיות בדירה.

17. אנו מתנגדים לקו בנין עילי של 3.5 מ' ויש להגדילו ל-6 מ' כמו שקיים בתוכנית מתאר 62. קו הבניין העילי לאורך הגבול בין המגרשים הינו 3.5 מטר בלבד, כאשר המרחק המקובל בין חזיתות מבני מגורים הינו 6 מטר (ראו טבלת מרווחים של תכנית מתאר ירושלים מס' 62, אזור מגורים 2 מצורף כנספח מס' 3).



תשריט תכנית 101-1246404 – הגדלה
קו בנין עילי

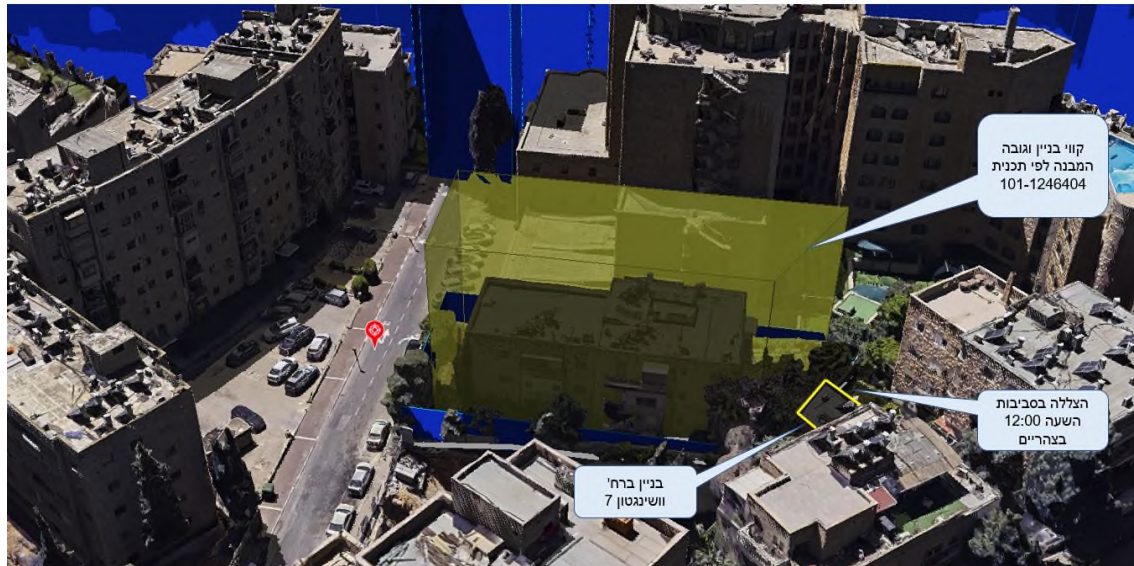


תשריט תכנית 101-1246404
קו בנין עילי

18. נפח הבניין והשפעתו על הבינוי הקיים - הבניין המוצע גדול מהבניין הקיים שמיועד להריסה גם בתכנית וגם בגובה. תכנית נוספת של פינוי בינוי במגרש 56 כבר נמצאת בבנייה. זה אומר ש"סוגרים" על הבניינים במגרש 54 מכל הכיוונים, כאשר במקרה של התכנית 101-1246404 מדובר בהסתרה מדרום, שהיא משמעותית מבחינת אור השמש.

רחוב בן יהודה 7, ירושלים 94581
טל. 02.6256211 פקס 02.6257211

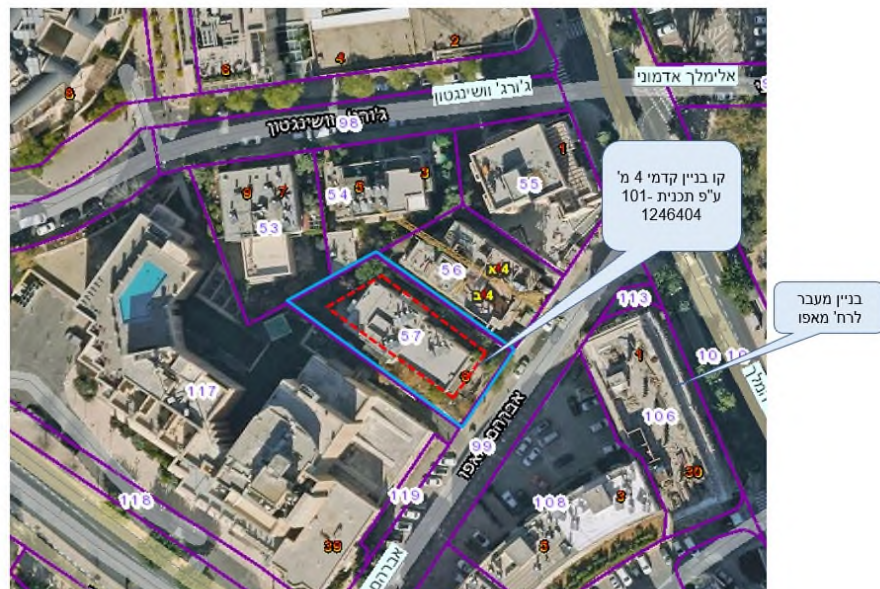
סלולארי: 050 – 6831700
מייל: alonalif@013.net



קווי בניין מוצעים והצללה ע"פ SIMPLEX

לכן אנו דורשים שהנסיגה המתוכננת בנספח הבינוי בקומות השונות שתעזור להכנסת אור ואויר תהיה מעוגנת במסמכי התוכנית המחייבים (הרי נספח הבינוי אינו מחייב בעניין זה).

19. לדעתנו ניתן לבנות את הבניין החדש קרוב יותר לחזית הקדמית הפונה לרח' מאפן, שהרי שם יש מרווח גדול מאוד מהבניין ממול. הדבר יאפשר להתרחק מהחזית האחורית הפונה לחלקה 54.



קווי הבניין המוצעים ע"ג תצלום אוויר מ-GIS של עיריית ירושלים

רחוב בן יהודה 7, ירושלים 94581
טל. 02.6256211 פקס 02.6257211

סלולארי: 050 – 6831700
מייל: alonalif@013.net

לסיכום:

1. יש להגדיל את קו הבניין התת קרקעי לאורך הגבול בין חלקה 57 לחלקה 54 ל-3 מטר לפחות.
 2. יש להגדיל את קו הבניין העילי לאורך הגבול בין חלקה 57 לחלקה 54 ל-6 מטר לפחות.
 3. יש להוריד את כמות קומות המרתף לשתי קומות, ולקבוע כמות חניות מקסימלית לפי מספר דירות קבוע ומיקום התוכנית.
 4. יש להוריד את האפשרות לתוספת קומות תת-קרקעיות, ולא לאפשר תוספת כזאת בהקלה.
 5. יש להוסיף הוראה שמחייבת דירוג קומות הבניין בחזית הפונה לחלקה 54.
 6. יש להגיש נספח תנועה וחניה ונספח סביבתי כפי שמקובל כבר בשלב זה, ולפרסם אותם להתנגדות מחדש.
 7. יש לאפשר לדייר בבניין הצמוד בקו אפס דיור חליפי לפחות בזמן החפירות.
- אנו מבקשים להופיע בפני הוועדה הנכבדה בשם נטע ועדי בן אשר מרח' וושינגטון 5 ו-7 ולהסביר את טענותינו.

בכבוד רב,

אלונה ליפשיץ
אדריכלית



רחוב בן יהודה 7, ירושלים 94581
טל. 02.6256211 פקס 02.6257211

סלולארי: 6831700 – 050
מייל: alonalif@013.net

16.04.2025

נספחים

לתנגדות לתכנית מתאר מקומית מס' 101-1246404 - הריסה ובניה בבנין ברח' מאפו 6, ירושלים
גוש 30028, חלקה 57

תוכן נספחים:

1. החלטת וועדה לעניין בקשה להיתר מס' 2016/0764.00 עמוד 2
2. היתר בנייה ע"פ בקשה מס' 1989/0468.02 עמוד 5
3. טבלת מרווחי בנייה מתוך תכנית מתאר ירושלים מס' 62 עמוד 7

רחוב בן יהודה 7, ירושלים 94581
טל. 02.6256211 פקס 02.6257211

סלולארי: 6831700 – 050
מייל: alonalif@013.net

נספח מס' 1 - החלטת וועדה לעניין בקשה להיתר מס' 2016/0764.00

רחוב בן יהודה 7, ירושלים 94581
טל. 02.6256211 פקס 02.6257211

סלולארי: 050 – 6831700
מייל: alonalif@013.net



ז' בטבת תשע"ח
25/12/2017

עיריית ירושלים
אגף רישוי ופיקוח
המחלקה לרישוי בניה

לכבוד
בן אשר עדי יונה
ושינגטון 5
ירושלים

זיקה לתיק: מבקש/מגיש

שלום רב,

הנדון: החלטת ועדת משנה להיתרי בניה בבקשה להיתר מספר 2016/0764.00
כתובת: ושינגטון 5 טלביה/המוגרבים
המבקש: בן אשר עדי יונה

בתאריך 20/12/2017 דנה ועדת משנה להיתרי בניה בבקשה הנ"ל והחליטה:

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם לסיכום הפגישה מיום 28/11/2017, ובה מוצעת הירידה לקומת המרתף מתוך הדירה, הממ"ד במרווח של לפחות מטר אחד מגבול החלקה, והמחסן בחריגה של עד 30% ובשטח של עד 8% משטח הדירה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר
	אישור המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אסימות, גז, אינסטלציה
	אישור רשות העתיקות
	הגשת 3 תכניות סופיות-צבועות, חתומות ומתוקנות, ללא מחיקות
	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	אישור היחידה לאיכות הסביבה
	אישור חברת הגיחון
	אישור המחלקה להיטלי סלילה
ק	אישור יחידת השימור - תנאי לדיון בוועדה
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413

רחוב בן יהודה 7, ירושלים 94581
טל. 02.6256211 פקס 02.6257211

סלולארי: 050 – 6831700
מייל: alonalif@013.net

תנאים שיירשמו היתר
העבודה תבוצע על ידי קבלן הרשום ברשם הקבלנים
לא יוחל בבנייה אלא לאחר שנתמנה מהנדס אחראי לביצוע שלד
במקרה גילוי עתיקות יש לפנות לרשות העתיקות
היתר זה תקף למסומן בצבע בלבד
לא הוחל בעבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר
הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר
תנאי לטופס 4: אישור מחלקת השימור בכתב

לפי סעיף 152 לחוק התכנון והבניה, רשאי המבקש לערער על ההחלטה הנ"ל, תוך 30 יום שהומצאה לך החלטה זו, בפני ועדת הערר במידה והיה הליך פרסומי רשאים כל הצדדים לפנות לוועדת ערר, להלן פרטי ועדת הערר:

גן הטכנולוגי – מלחה ירושלים, בנין 1 כניסה א. טלפון 02-6782801 פקס 02-6783074.
מען למכתבים:

ועדת ערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים, הגן הטכנולוגי מלחה, ירושלים 96951

מובהר כי הוועדה אינה דנה בשאלות קנייניות ואין בהחלטה כדי לקבוע זכויות קנייניות או להוות ראיה בשאלות קנייניות. את הסכסוכים בשאלות הקנייניות יש להפנות לערכאות המוסמכות.

להמשך טיפול יש לקבוע פגישה עם בוחן תכניות רישוי האחראי על התיק באמצעות מייל
rspgishot@jerusalem.muni.il

בכבוד רב,



מאיר תורג'מן
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה

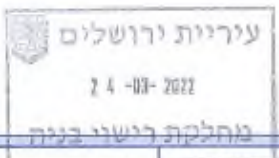
רחוב בן יהודה 7, ירושלים 94581
טל. 02.6256211 פקס 02.6257211

סלולארי: 6831700 – 050
מייל: alonalif@013.net

נספח מס' 2 - היתר בנייה ע"פ בקשה מס' 1989/0468.02

רחוב בן יהודה 7, ירושלים 94581
טל. 02.6256211 פקס 02.6257211

סלולארי: 050 – 6831700
מייל: alonalif@013.net

 עיריית ירושלים Municipality of Jerusalem ועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים		היתר בנייה		מספר היתר בנייה 116920	
מספר בקשה: 1989/0488.02 קואורדינטות אורך: 221092 רוחב: 631181		רחוב ושינגטון בית 5 חלקה: 5054 גוש: 30028 תב: 30028		כתובת האתר: גושים וחלקות:	
מס' רישוי/רישום	מספר זהוי	מען	שם	בעל היתר	
24924458	327056347	ושינגטון 5, ירושלים	איפרגן יצחק עמרם	עורך הבקשה	
37705	204104806	כף החיים 8, ירושלים	מדוז שירה	המהנדס המתכנן	
	33693789	רפאל בר לביא 16, ירושלים	בטון אריאל	האחראי לביצוע שלד	
ועדת משנה להיתרי בניה מתאריך 27/01/2021				על פי החלטת	
הרחבת יחידת דיור במסגרת השלמת דירת גג ותוספת חדר מחזק				ניתן בזה היתר ל	
כל העבודות תבוצענה בהתאם לדיון, לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר בניה), תמ"מ ואגרות) תש"ל 1978 ובהתאם להספחים המפורטים להיתר זה. כמו כן ימוצאו כל התנאים הכלליים המפורטים בתנאים המיוחדים הבאים: המפורטים להלן ובהתאם לדרישות הגורמים שמסרו התמחשותם בהליך הוצאת ההיתר:					
1. הביטוי "בוצע ע"י הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור. 2. היתר זה כפוף לחו"ד הנדסית שימורית שאושרה במחלקת השימור. 3. היתר זה תקף למסומן בצבע בלבד 4. העבודה תבוצע על ידי קבלן הראשון ברשם הקבלנים 5. הקירות החיצוניים ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בסידות תלטיש/מוספסס בהתאם לבניה המקורית ולפי הנחיות 6. התוספת תבנה מאונת סוג אבן גזון וסתות כמו הבניין הקיים 7. לא יוחל בבנייה אלא לאחר שנתמנה מהנדס אחראי לביצוע שלד 8. תבני להותחלת בניה יחא הכנת תכנית ארגון אתר בסימון ע"י אחראי שלד 9. תבני לתחילת חיפוי אבן הבניה החדשה – אישור מחלקת השימור לאבן המצנעת להרכבת. 10. תבני לתעודת גמר ושחרור ערבות בנקאית: אישור מחלקת השימור בכתב. 11. תבני לתעודת גמר ושחרור ערבות בנקאית: ניקוי חזיתות ע"י הנחיות מחלקת השימור, הסרת צנרות, מדגנים, חיו					
 					
עיריית ירושלים 24-03-2022 מחלקת רישוי בניה		עיריית ירושלים יחאל שבת הנדסאי/ת/תלמידת/ת מחלקת השימור			
תאריך הוצאת היתר הבניה		יו"ר הועדה המקומית לאו ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה		מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה	

לוגו: עותק של הנספחים שאושרו ע"י מוסד התכנון והחזומים ע"י המהנדס

רחוב בן יהודה 7, ירושלים 94581
טל. 02.6256211 פקס 02.6257211

סלולארי: 050 – 6831700
מייל: alonalif@013.net

נספח מס' 3 - טבלת מרווחי בנייה מתוך תכנית מתאר ירושלים

אלונה ליפשיץ אדריכלים

רחוב בן יהודה 7, ירושלים 94581
טל. 02.6256211 פקס 02.6257211

סלולארי: 050 – 6831700
מייל: alonalif@013.net

[illegible]

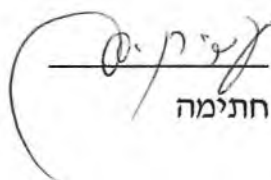
ה" במאורעד בכל חכמיה בנין ערים שהיה

תצהיר

אני הח"מ עדי בן אשר, מספר ת.ז. 57670374, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

תצהיר זה מוגש כתמיכה להתנגדות לתוכנית הבניין להריסה ובניה של בנין ברחוב מאפו 6 תכנית מספר 101-1246404, המוגשת לועדה המחוזית לתכנון ובניה בירושלים.

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


חתימה

26.3.2025
תאריך

אני הח"מ, עו"ד אברהם בן הדור, מספר רשיון 4598, מאשר בזאת כי ביום 26.3.2025 הופיע בפני מר עדי בן אשר, שזיהה עצמו בפני לפי ת.ז. 57670374 והמוכר לי באופן אישי, לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה.


אברהם בן-דוד, עו"ד-דיון ונוטריון
ABRAHAM BEN-DOD, Adv. Notary
משרד: רמב"ן 23 Office: 23 Ramban St. 23
טל. 02-664824, 654910
ירושלים 92422 Jerusalem
ת. דחות יפוט. סניף תמות

26-3-2025
תאריך

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

התנגדות

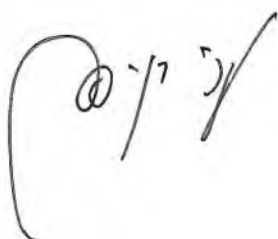
להלן הנימוקים להתנגדותי לתוכנית הבניין להריסה ובניה של בנין ברחוב מאפו 6 בירושלים, תכנית מספר **101-1246404** (להלן: מאפו 6) :

אני הח"מ, עדי בן אשר ת.ז. 057670374, מתגורר ברחוב וושינגטון 5 ואני, ביחד עם אשתי, הבעלים של המבנה הקטן הידוע גם כוושינגטון 7, הצמוד מצפון לגדר המשותפת עם מאפו 6. המבנה הוא מבנה למגורים בהיתר וכך מופיע בכל הרישומים, הוא נבנה בתקופת המנדט הבריטי על גבול החלקה כפי שהיה מותר לבנות בתקופה בה נבנה. 2 מחלונות המבנה נמצאים על הקיר המשותף ל 2 החלקות.

התכנית המוצעת כוללת בניה לגובה ועל כל שטח המגרש תוך התעלמות מוחלטת מהמבנים הקיימים בסמוך ובצמידות למבנה המתוכנן ותוך התעלמות מהסביבה כולל רחוב מאפו עצמו. אני מבקש מהוועדה לקבוע תנאים להגנה על המבנה הצמוד למגרש ועל הבניינים הסמוכים ואני מבקש מהוועדה לצמצם את היקף התוכנית המוגשת לאישור על מנת למנוע נזק פיזי ופגיעה באיכות החיים.

1. על פי התכנית המוגשת לאישור, מבקש היזם לבצע חפירה תת קרקעית לעומק רב שתגיע ממש עד לקיר המבנה בוושינגטון 7. מהניסיון של חפירות קודמות במבנים סמוכים, ובהם הבניין במאפו 4 הצמוד, החפירה תיעשה בסלע מונוליתי מוצק וקשה ותהווה סכנה ממשית לשלמות המבנה בוושינגטון 7, כולל חשש ממשי להרס וקריסה של המבנה. היזם והמתכנן לא ביצעו כל סקר של הסיכונים ולא כללו בבקשה פירוט של הצעדים שינקטו על מנת להבטיח שלמות המבנים הסמוכים.

- אני מבקש כי גבולות החפירה וגבולות המבנה החדש יורחקו מקיר המבנה בוושינגטון 7 ויקבעו ל 6 מטרים לכל הפחות וזאת לאור העובדה כי מרחק זה הוא המקובל כמרחק מינימאלי בין 2 מבנים. בניה על פי התכנית המוצעת במרחק של כ 3 מטרים מול החלונות של המבנה בוושינגטון 7 תהייה פגיעה לא סבירה בפרטיות ובאיכות החיים.
- אני מבקש כי היזם והקבלן המבצע יחויבו על ידי הועדה להגיש תכנית ולבצע פעולות הנדסיות על פי חוות דעת של מהנדס, זאת על מנת להבטיח את שלמות המבנה בוושינגטון 7, יסודותיו, רצפתו, קירותיו ותקרתו בזמן החפירה והבניה.
- אני מבקש כי הועדה תחייב את היזם והמבצע להפקיד ערבות בסכום שייקבע על ידי שמאי כדי להבטיח כי כל פגיעה במבנה כתוצאה מעבודות החפירה והבניין יתוקנו ללא תלות ברצונו הטוב של היזם.
- במבנה שברחוב וושינגטון 7 מתגורר אבא של אשתי, אדם בן 98, ניצול שואה ובעל אחוזי נכות גבוהים שבו אנחנו מטפלים. עם תחילת העבודות שיבוצעו בצמוד למבנה, המגורים בו יהפכו לבלתי אפשריים ואולי גם מסוכנים. אני מבקש כי היזם יחויב בתשלום שכ"ד חלופי לדירה שתמצא במרחק הליכה קצר ככל הניתן, ותשלום כל הוצאות המעבר והמגורים בדירה החלופית.



2. על פי התכנית, היזם מבקש אישור להרוס את הגדר המשותפת בין החלקה בווינגטון 5 ו 7 לבין רחוב מאפו 6. בין החצרות הללו קיים הפרש גובה משמעותי של כמטר וחצי. הרס הגדרות המפרידות יגרום להתמוטטות חלקים מהגינה ולנזקים חמורים. אני מבקש שהועדה תדחה את הבקשה להרוס את הגדר המשותפת ולחייב את היזם והמבצע לחזק את הגדר על מנת למנוע נזק לחצר הבניין בווינגטון 5.

3. התוכנית המוצעת לאישור כוללת בקשה לבניית בנין בן 7 קומות. בנוסף לכך, על פי התוכנית המבנה המתוכנן יעמוד במרחק של כ 3 מטרים בלבד מגבולות המגרש. כתוצאה מהשינוי המוצע לא יגיע בכלל אור שמש לדירות בבניין בו אני גר ברחוב ווינגטון 5 ולא למבנה הידוע כווינגטון 7. מבנים אלו עומדים מצפון למאפו 6 כלומר- המבנה המוצע יחסום את אור השמש המגיע מצד דרום ברוב שעות היום. בנוסף לכך השינוי המוצע יחסום לחלוטין את זרימת האוויר אל הדירות בבנין בו אני גר או למבנה ברחוב ווינגטון 7, ויגרום למחנק ופגיעה משמעותית באיכות החיים.

פגיעה זו תוחמר שבעתיים לאור העובדה שמצד דרום - מזרח ובצמוד לבניין בו אני מתגורר נבנה לא מכבר בניין מגורים גבוה בן 6 קומות ברחוב ווינגטון 1/מאפו 2 (במקום בניין מגורים בן 3 קומות). מצד דרום ובסמוך נבנה עכשיו ברחוב מאפו 4 בניין מגורים בן 7 קומות (במקום בניין בן 4 קומות). בניה זו נמצאת בצמידות יתרה לבנין המגורים ברחוב ווינגטון 5 ויוצרת הלכה למעשה "חומת" בינוי המונעת מאור יום ואוויר מלהגיע לדירות בבניינים הסמוכים שברחוב ווינגטון. מדובר בפגיעה לא מידתית, לא סבירה ובלתי הפיכה באיכות החיים של הדיירים בבתי מספר 5, 7 ו 9 ברחוב. אני מבקש מהועדה להרחיק את המבנה המתוכנן מגבולות המגרש באופן שימנע את הפגיעה האמורה.

4. הוספת דירות למגורים בין הרחובות מאפו-ווינגטון, הכוללת הוספת מספר רב של דירות ברחוב מאפו תיצור כאוס תחבורתי בנוסף לעומס הבלתי נסבל כיום. רחוב מאפו, למרות היותו רחוב קצר וצר, משמש עורק תחבורה בעל נפח תנועה גדול ומחבר את עורק התחבורה הראשי ברחוב המלך דוד לעורק התחבורה הראשי ברחוב קרן היסוד ומשמש אוטובוסים הבאים מדרום העיר מכוון דוד המלך ותנועה בנפח גבוה של מכוניות פרטיות המנותבות לרחוב מאפו על מנת לווסת תנועה מנתיב התחבורה הציבורית ברחוב קרן היסוד.

אני מבקש שהועדה תורה על הכנת והגשת תוכנית תנועה עם בדיקת התנועה החזויה ברחוב שלנו וברחובות הצמודים בגלל העומס הרב הצפוי בהם.

5. ברחוב אין מקומות חניה. הוספת דירות תגדיל את המצוקה של דיירי האזור. הוספת תנועה מחניונים תת-קרקעיים כמו החניון של מאפו 4 והחניון המתוכנן של מאפו 6, בנוסף לכניסת השירות של מלון דן פנורמה, הנמצאת על הרחוב, ייצרו כאוס תעבורתי ברחוב, שמתקשה כבר עכשיו להתמודד עם נפח התנועה. הבעיות והסכנות התחבורתיות ברחוב יוכפלו עם הוספת העומס הכרוך בהוספת דיירים בדיוק בנקודות הרגישות ביותר – הצמתים עם רחוב המלך דוד וקרן היסוד. התוצאה תהיה שיבושי תנועה שיקרינו אל צומת גן הפעמון וסכנות ממשיות למשתמשים ברחוב. אני מבקש מהועדה לצמצם את היקף הפרויקט ומספר הדירות שייבנו על מנת לצמצם את בעיות התנועה ברחוב.

חתימה

תאריך: 26.3.2025

תצהיר

אני הח"מ, דוד איסן, נושא תעודת זהות ישראלית מספר 033270851, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הנני הבעלים בדירה שברח' מאפו 3, ירושלים, הבנויה בגוש 30028, חלקה 108, ועושה תצהירי זה בתמיכה לכתב התנגדותי לתוכנית מיתאר מקומית מס' 101-1246404.
2. האמור בכתב התנגדותי נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ומקצועי שקיבלתי.
3. הנני מצהיר כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.
4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה – אמת.

ירושלים היום, 21/04/2025
כ"ג ניסן, תשפ"ה.


דוד איסן

אישור

אריאל אזולאי, עו"ד
מ.ר. 37552
רח' יוסף יצחק 1, ירושלים

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר כי ביום 21/4/25 הופיע בפני מר דוד איסן, שזיהא עצמו ע"י ת"ז מס' 033270851 / המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונית הצהרתו זו וחתם עליה בפני.


אריאל אזולאי, עו"ד
מ.ר. 37552
רח' יוסף יצחק 1, ירושלים
י. עו"ד

ירושלים, 18 אפריל, 2025
כ ניסן, תשפ"ה

לכבוד	לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
רח' שלומציון 1	רח' כיכר ספרא 1
ירושלים 9100701	ירושלים
	מבלי לפגוע בזכויות במצורף לטופס מקוון

א.ג.ג.,

**הנדון: התנגדות לתוכנית מיתאר מקומית מס' 101-1246404;
גוש 30028, חלקה 57; רח' מאפו 6, ירושלים**

המתנגד, עו"ד דוד איסן, ת"ז 033270851, הבעלים של דירה שברח' מאפו 3-5, ירושלים (להלן: "המתנגד") מתכבד להגיש כתב התנגדותו לתוכנית שבנדון (להלן: "הבקשה"); כפי שיפורט להלן, דין הבקשה להידחות, כולה ולחלופין ולמצער רובה המכריע ולחלופי חילופין להימחק, וזאת, בין היתר, בשל הטענות שיפורטו להלן.

ואלה נימוקי ההתנגדות:
(נטענים ביחד ו/או במצטבר, הכל לפי העניין)

1. רקע עובדתי ותכנוני

- הבניין נשוא הבקשה הינו בית משותף ברח' אברהם מאפו 6, ירושלים הבנוי על גוש 30028, חלקה 57 (להלן בהתאמה: "הבניין" ו"החלקה").
- לבניין ניתן היתר בנייה במסגרת תיקי רישוי מס' 1960/0025.00-01 ובמסגרת תיקים נוספים ניתן היתרי בנייה לשינויים קלים בבניין (סגירת מרפסת ותוספת מעלית).
- המתנגד הינו בעלים בדירה בבית משותף שברח' אברהם מאפו 3-5, ירושלים הבנוי על גוש 30028, חלקה 108 (להלן: "הבניין של המתנגד") הבנוי אל מול הבניין נשוא הבקשה.
- בקשת המבקשים הינה גרנדיוזית ובלתי פרופורציונאלית בעליל שהופכת בנין קיים בן 9 דירות ב-3 קומות לבניין בן 21 יחידות דיור לפחות (עם אפשרות להגדיל את מספר יחידות הדיור אף מעבר ל-21 – עפ"י סעיף 5(3) להוראות התוכנית) ב-7 קומות; הופכת בניין קיים עם 899.65 מ"ר (עפ"י היתר הבנייה המקורי) לבניין של 4,710 מ"ר; והופכת בניין קיים עם 98.31% אחוזי בנייה (עפ"י היתר הבנייה המקורי) לבניין עם כ-514.68% אחוזי בנייה – תוך שהיא מפרה כל איזון אפשרי.

2. במסגרת חוות דעת מהנדס העיר שניתנה בתיק תוכנית 15279 עפ"י מדיניות תכנונית 2000 תוכנית המתאר מאופיינת באזור שכונת טלביה במבנים בני 4-6 קומות בלבד

- עפ"י סעיף 4 בעמוד 2 לחו"ד מהנדס העיר בתיק תוכנית 15279 גבי הבניין ברח' מאפו 4, נקבעה בצורה מפורשת המדיניות התכנונית באזור שכונת טלביה ולפיה:

"מדיניות תכנונית: על פי מדיניות תכנית 2000 אזור זה הינו העיר ההיסטורית וניתן להציע בינוי בהתאמה לסביבה הבנויה והמאושרת. הבינוי הקיים בתחום שכונת טלביה, על פי תכנית מתאר בניה מאופיינת במבנים בני 4-6 קומות" (ההדגשות אינן במקור וכך גם ביחס לשאר הציטוטים בהתנגדות זו).

נספח א' העתק חוות דעת מהנדס העיר בתיק תוכנית 15279, מצ"ב לכתב התנגדות זה כנספח א'.

ב. דא עקא, התוכנית נשוא ההתנגדות מציעה בינוי בן 7 קומות ובניגוד לחוות דעת מהנדס העיר הנ"ל המדברת על כך שעפ"י תוכנית מתאר הבנייה מאופיינת בשכונת טלביה במבנים בני 4-6 קומות בלבד ומשכך, אין להתיר בנייה מעבר ל-6 קומות מעל הקרקע;

בשולי הדברים, יצויין כי גם אם קיימים בניינים מעבר ל-6 קומות בשכונת טלביה, אין בכך לסייע שכן עפ"י חוות דעת מהנדס העיר הנ"ל הבנייה בשכונת טלביה "מאופיינת" בלבד במבנים בני 4-6 קומות ולא כי "כל" הבניינים בני 4-6 קומות.

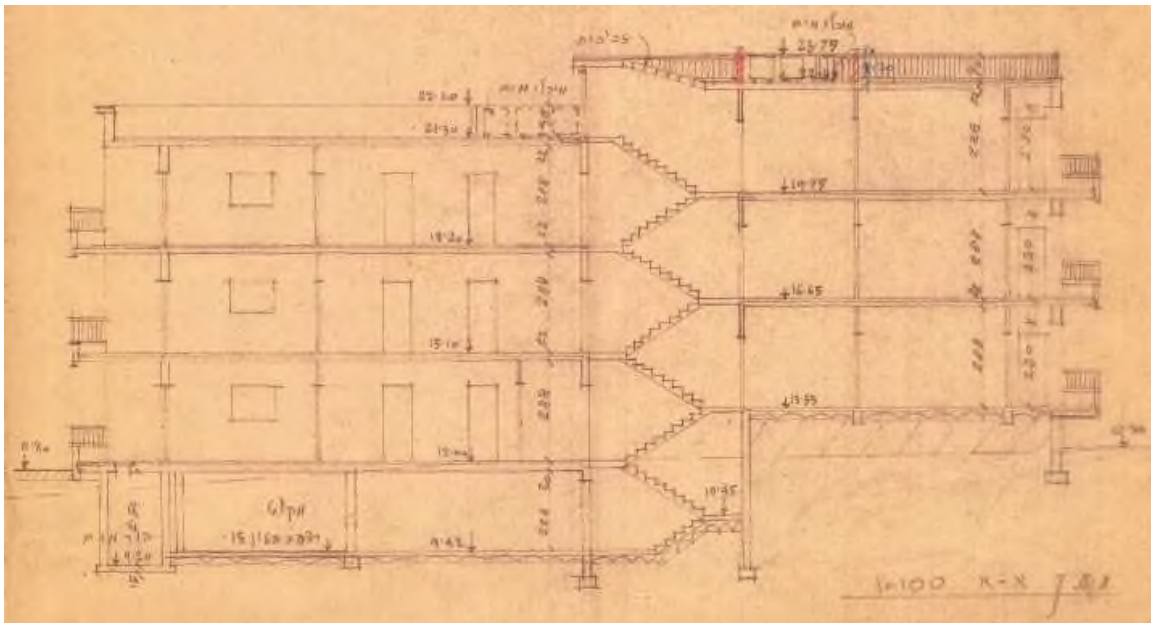
3. הגבהת רום הבניין באמצעות גובה קומות מוצעות של 3.3 ו-3.5 מטר בכל קומה במקום 3.00 מטר בכל קומה

א. גובה כל אחת מהקומות הקיימות כיום בבניין עומד עפ"י היתר הבנייה על 2.88 מטר בלבד בעוד שבבניין החדש גובה כל אחת מהקומות עומד על 3.30 מטר ואף 3.50 מטר – מה שמגביה שלא לצורך את גובה הבניין המבוקש בצורה משמעותית של מספר מטרים במצטבר ויוצר נזק למתנגד (כמו גם לבעלי הדירות הסובבים);

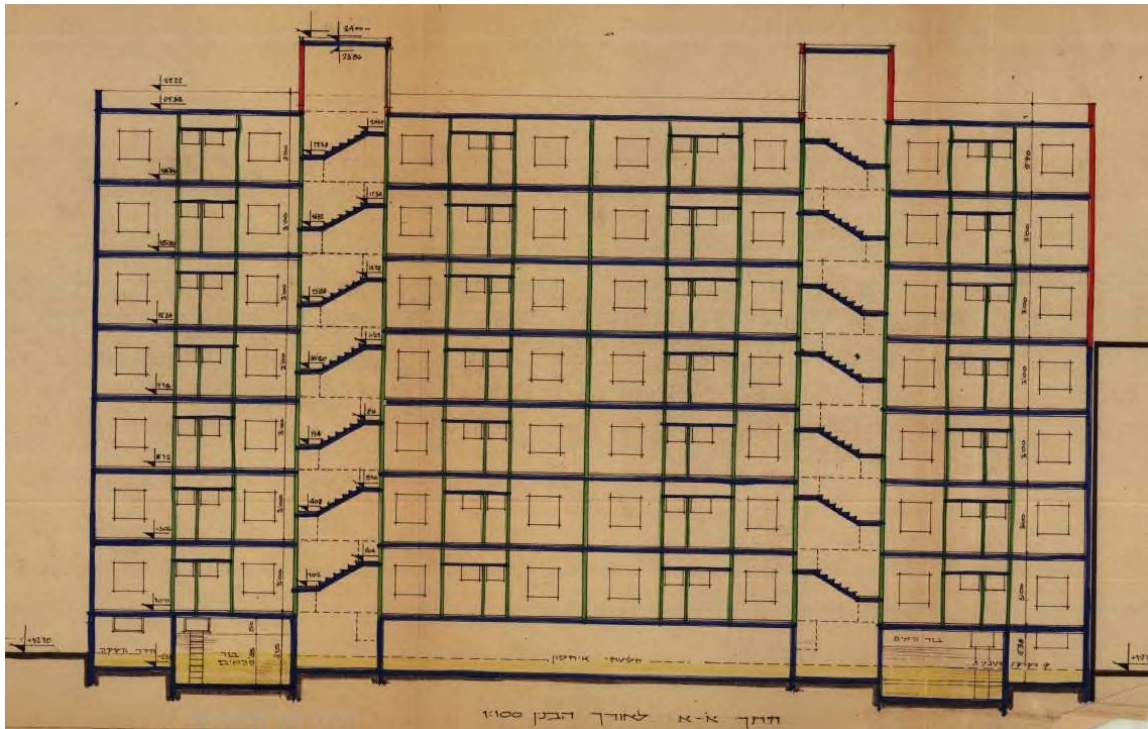
מעבר לרצונה של היזמית להתעשר, אין כל הצדקה לתוספת המיותרת המבוקשת ברום הבניין המוצע במצטבר של כ-2.30 מטר (6 קומות x 0.3 מטר ל-6 הקומות הראשונות ו-1 קומה x 0.5 מטר לקומה ה-7) תוך קביעת גובה כל קומה של 3.30 ו-3.50 מטר (בקומות 1-6 גובה כל קומה מוצעת עומד על 3.30 מטר ובקומה 7 המוצעת גובהה עומד על 3.50 מטר) במקום 3.00-2.88 מטר בלבד בהתאם לגובה הקומות הקיימות כיום בבניין הקיים וכן בבניינים הסמוכים לבניין לקיים.

ב. ברקמה הקיימת רבים מהבניינים ברחוב אינס תואמים את גובה הקומות הטיפוסיות המוצעות בבקשה; כאשר גובה הקומות הטיפוסיות בבניינים רבים ברחוב הסמוכים לבניין נשוא הבקשה (ואף ברחובות הסמוכים) עומד לכל היותר על כ-3.00 מטר בלבד ולא 3.50 מטר!

צילום חתך הבניין הקיים כיום מתוך היתר הבנייה של הבניין שברח' מאפו 6 נשוא הבקשה, בו מצוין כי גובה כל קומה כיום עומד על כ-2.88 מטר בלבד, מובא ומוטמע למען הנוחות בהתנגדות זו:

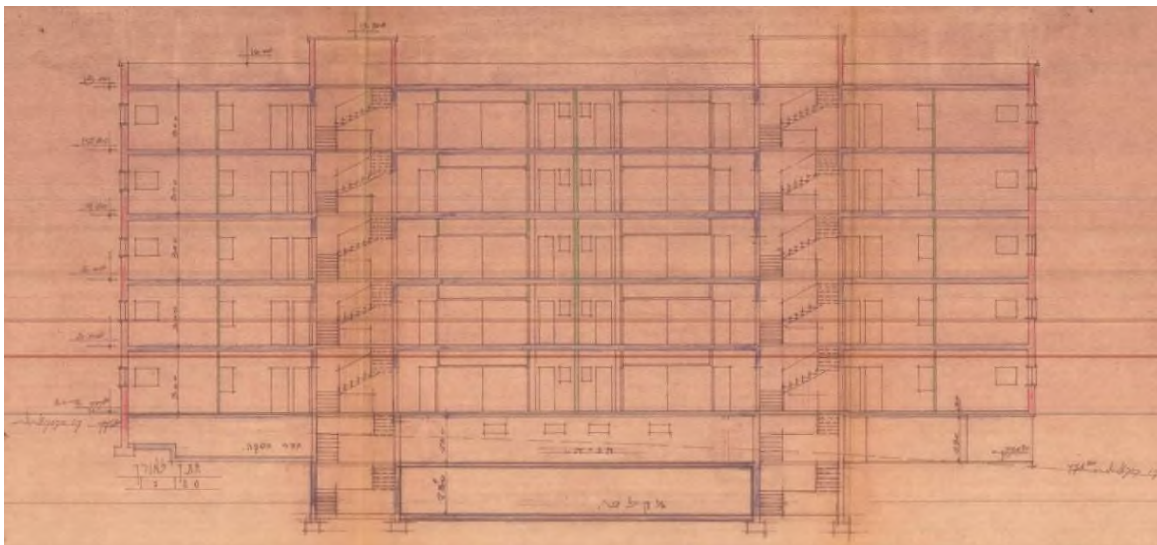


ברח' מאפו 3 ומאפו 5 גובה כל קומה עומד על 3.0 מטר בלבד; צילום חתך הבניין מתוך היתר הבנייה של הבניינים שברח' מאפו 3 ו-מאפו 5 בו מצוין כי גובה כל קומה עומד על 3.0 מטר בלבד, מובא ומוטמע למען הנוחות בהתנגדות זו:



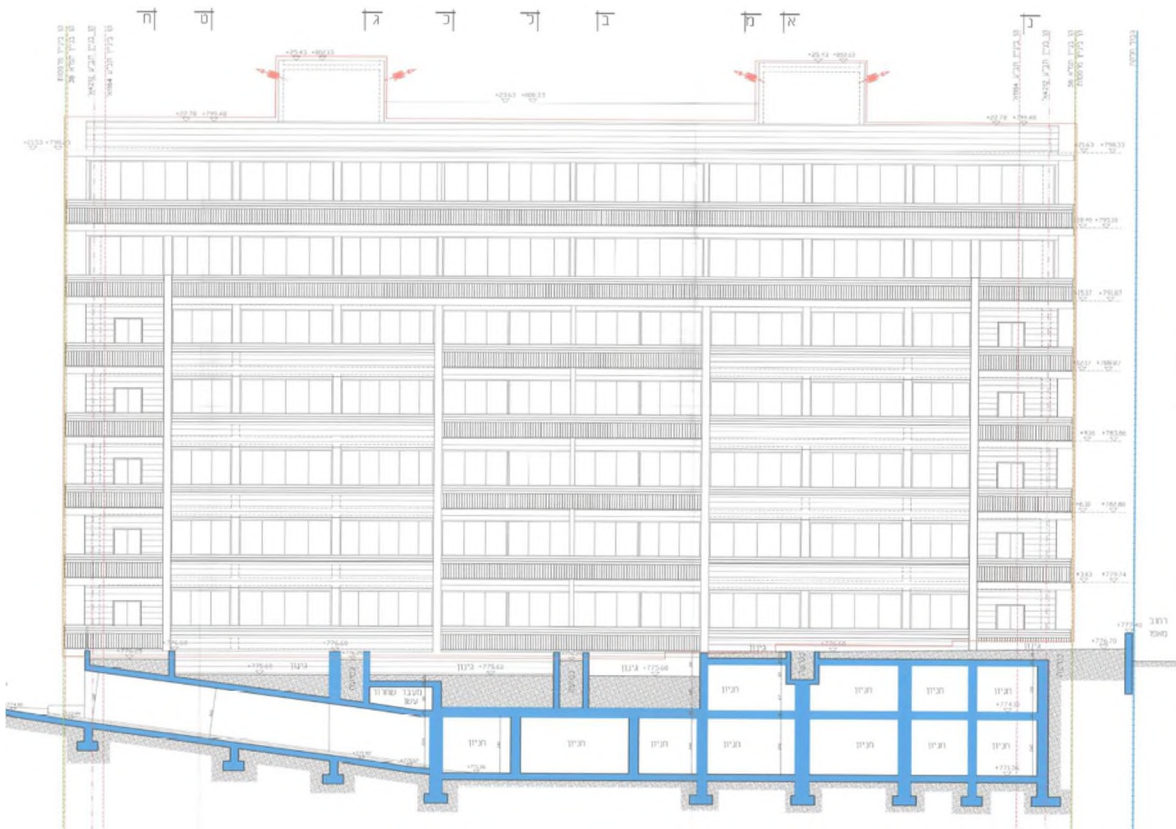
ברח' מאפו פינת קרן היסוד 41 גובה כל קומה עומד גם כן על 3.0 מטר בלבד – היתר הבנייה של הבניין לא אותר;

ברח' מאפו 1 גובה כל קומה עומד על 3.0 מטר בלבד גם כן; צילום חתך הבניין מתוך היתר הבנייה של הבניין שברח' מאפו 1 בו מצוין כי גובה כל קומה עומד על 3.0 מטר בלבד, מובא ומוטמע למען הנוחות בהתנגדות זו:



יצויין כי הבניין ברח' מאפו 1 עובר בימים אלו תוספת בנייה במסגרת תמ"א 38/1 וגובה כל קומה מבין 2 הקומות החדשות המתווספות כיום לבניין הקיים עומד על 3.20 מטר בלבד; צילום חתך הבניין מתוך היתר הבנייה של הבניין שברח' מאפו 1 שניתן במסגרת תמ"א 38/1 בו מצוין כי גובה

כל אחת מבין 2 הקומות החדשות עומד על 3.20 מטר בלבד, מובא ומוטמע למען הנוחות בהתנגדות זו:



ג. המבקשת בבקשתה מנסה להגביה שלא לצורך את גובה רום הבניין החדש המוצע כאשר מה שבאמת עומד מאחורי רצונה זה הוא להתעשר וליצור נוף לדירות שבקומות העליונות [בין היתר לכיוון מתחם י.מ.ק.א (שהוכר כמונומנט היסטורי כאמור) והעיר העתיקה] – ולא שום סיבה אחרת; ואולם, הדבר נעשה על חשבון פגיעה בנוף מהבניין של המתנגד, מהבניינים הסובבים ושל יתר הציבור העובר ברחובות הסמוכים וגרימה לנזק לכל אלו.

בכל הכבוד, הרצון להתעשר וליצור נוף לקומות העליונות בבניין המוצע איננה מצדיקה פגיעה בנוף הקיים של הבניין של המתנגד, של הבניינים הסובבים ושל יתר הציבור העובר ברחובות הסמוכים ו-אין כל צידוק להגבהת גובה כל קומה מ-3.00 מטר ל-3.30 מטר ו-אף 3.50 מטר מעבר לרצונה של היזמית להתעשר; יתרה מכך, הערך של הנוף הקיים כיום מהבניין של המתנגד ושל הבניינים הסובבים נמצא במדרגה גבוהה יותר מזו של המבקשים שכן המתנגד ויתר הדיירים בבניינים הסובבים מתגוררים כבר כיום במקום ויש להעדיף אינטרס זה על פני האינטרס של התעשרות ויצירת נוף חדש לדירות חדשות שאינן קיימות כלל כיום.

4. הגבהת רום הבניין באמצעות הבריקה על גג הבניין ומטרדי רעש הנלווים לבריכת שחייה

א. ברוב המכריע של הבניינים הסובבים לא קיימת בריכה על גג בנייני מגורים והדבר סותר את המדיניות התכנונית באזור.

ב. זאת ועוד. הבריקה המתוכננת על גג הבניין מגביה עוד יותר ושלא לצורך את רום הבניין (עומק הבריקה מגביה את רום הבניין);

יתרה מכך, בריכה ברום הבניין תהווה מקור למטרדים שונים, למסיבות ובכלל זה לרעש ניכר (מקור רעש מגג הבניין הפונה לחזית הרחוב בלב ליבה של שכונת מגורים יהא חזק משמעותית מאשר במצב בו מקור הרעש יהא בצידו האחורי של הבניין ובגובה פני הקרקע);

בהקשר זה יצוין כי עמדתה של עיריית תל אביב היא שלא לאשר כלל בריכות שחייה בבתים משותפים (בדירות הגן) בשל מטרדי הרעש הקיימים כתוצאה מהפעלתם של הבריכות.

ג. אין כל הצדקה לתוספת המיותרת ברום הבניין של מספר מטרים ע"י תוספת בריכה על גג הבניין (שעומקה מגביה את הבניין) מעבר לרצונה של היזמית להתעשר – במיוחד כאשר היא פוגעת באור, באוויר ובנוף הנשקף מבניין של המתנגד, מהבניינים שמסביב, ויתר הציבור העובר ברחובות הסמוכים לנוף ייחודי והיסטורי לכיוון העיר העתיקה ולכיוון מתחם י.מ.ק.א.

5. **הסתרה של נוף ייחודי למונומנט היסטורי בינלאומי לשימור של מתחם י.מ.ק.א שהסתרתו הובילה כבר לביטול תוכנית 101-0783506**

א. הבנייה המבוקשת תפגע קשות בנוף הנשקף מהבניין של המתנגד (הנמצא דרומית למתחם י.מ.ק.א), מהבניינים שמסביב, ויתר הציבור העובר ברחובות הסמוכים לנוף ייחודי, היסטורי ובינלאומי לשימור לכיוון מתחם י.מ.ק.א וכפועל יוצא מכך – פגיעה בשווי הדירות בסביבה;

נספח ב'
נספח ב'

העתק תצלום מגג הבניין של המתנגד ברח' מאפו 5-3 וכן מגג הבניין ברח' קרן היסוד 41 המשקיפים בין היתר למתחם י.מ.ק.א, מצ"ב לכתב התנגדות זה כנספחים ב'-ב' בהתאמה.

יצוין כי הפגיעה בנוף הנשקף בחלק מהדירות הנמוכות מקומות הגג יהא מטבע הדברים חמור הרבה יותר מן הנוף הנשקף מקומת הגג (שמימנם צולמו התמונות המצ"ב).

ב. במסגרת תכנית מתאר מקומית מס' 101-0783506 התבקש להקים בניין חדש בן 5 קומות (על גבי חזית מסחרית קיימת) בבניין סמוך ברח' ושינגטון 4, ירושלים בגוש 30028, חלקה 134 (להלן: "הבניין שהוצע ברח' ושינגטון 4").

ג. הבקשה לבניית הבניין שהוצע ברח' ושינגטון 4 נדחתה כליל, כאשר במסגרת ההתנגדויות שהוגשו לתוכנית:

1) מהנדס העיר קבע בחוות דעתו בצורה מפורשת בין היתר כי המדובר במונומנט היסטורי בינלאומי לשימור:

"מבנה ימק"א הינו בעל ערך שימורי רב ביותר ובעל חשיבות ברמה בינלאומית.

בניין ימק"א נחשב לאחד היפים ביותר שבבנייני ימק"א בעולם הבניין תוכנן בידי ארתור לומיס הרמון שהיה בין מתכנני האמפייר סטייט בילדינג ותכנן בניינים נוספים בירושלים..."

נספח ג'

העתק חוות דעת מהנדס העיר בתיק תוכנית מפורטת 101-0783506, מצ"ב לכתב התנגדות זה כנספח ג'.

2) ביום 08/12/2021 ניתנה החלטת וועדת המשנה לתכנון ולבנייה המאמצת באופן מלא את המלצת מהנדס העיר תוך שהיא קובעת כי המדובר במונומנט היסטורי בינלאומי לשימור ואת חשיבות נצפותו מהבניינים בסביבה (ובפרט מכיוון דרום) ומקו הנוף של העיר:

לקבל את ההתנגדות בעניין שבניין ימק"א הינו מבנה ייחודי בירושלים ובעולם כולו, בשל עיצובו המיוחד והמרשים יצא שמו למרחוק וכי התכנית המוצעת פוגעת במבטים למבנים לשימור במתחם- הבינוי המוצע אכן גורם לפגיעה במתחם ימק"א שהוא מונומנט לשימור הן מבחינת המרחק המוצע של הבניין מהכיפה הדרומית במתחם והן מבחינת פגיעה במבטים לכיוון המתחם מזרוע ומזרוע מערב

...

לקבל את ההתנגדות בעניין שוועדות התכנון אומנם התייחסו למבטים לכיוון ימק"א אך זאת רק לאורך דוד המלך ומצומת דוד המלך וושינגטון וזאת כאשר התכנית פוגעת קשות בנראות מרחוב וושינגטון עצמו כמו גם בנראות של מתחם ימק"א שלא מגובה ולך הרגל ברחוב כי אם מהבניינים בסביבה ומקו הנוף של העיר - וועדות התכנון אכן לא בחנו את המבטים למתחם מקרוב ומרחוק מכיוון דרום ודרום מערב...

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שאין עסקינן בתכנית שיש בה משום צורך ציבורי, ואף אין עסקינן בתכנית המבקשת לנצל זכויות בניה קיימות, כי עם עסקינן בתכנית אשר כל מטרתה העשרת יזמיה על ידי תוספת זכויות למגר קיים ומבונה תוך פגיעה באינטרסים ציבוריים...

נספח ד'

העתק החלטת וועדת המשנה לתכנון ולבנייה מיום 08/12/2021 בתיק תוכנית מפורטת 101-0783506, מצ"ב לכתב התנגדות זה כנספח ד'.

(3) וביום 30/06/2024 ניתנה החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז ירושלים המאמצת באופן מלא את המלצת מהנדס העיר והחלטת וועדת המשנה לתכנון ולבנייה כאחד תוך שהיא קובעת את חשיבות נראות מתחם י.מ.ק.א מכלל הרחובות הסובבים:

5". בהמשך לאמור, הוועדה תציין כי שטח התכנית שבענייננו הינו חלק ממתחם בעל חשיבות היסטורית, אדריכלית ותרבותית בינלאומית...

10. הוועדה תבהיר כי הליך שמיעת טענות המתנגדים חידד בפניה את עקרונות הבינוי המאושרים ומשמעותם, חשיבות המתחם לשימור, והצורך בשמירה על הנצפות הכוללת למתחם בשים לב לעקרונות השימור שהתוותה תכנית 4715 וזאת מכלל הרחובות הסובבים ולא רק מרחוב דוד המלך. המשמעות של העקרונות התכנוניים וערכי השימור כאמור, משמעם, בין היתר, הוא גם השמירה על נצפות כלל המונומנט, וזאת בשים לב לחשיבותו כמתחם היסטורי, תרבותי ואדריכלי, בעל ערכים בינלאומיים".

נספח ה' העתק החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז ירושלים מיום 30/06/2024 בתיק תוכנית מפורטת 101-0783506, מצ"ב לכתב התנגדות זה כנספח ה'.

ד. הבניין שהוצע ברח' וושינגטון 4 הינו במרחק של עשרות מטרים בודדים (כ-40 מטר בלבד בקו אווירי) מהבניין נשוא בקשת היזמית בבקשתה דגן – ובנסיבות אלו, ברי כי לחוות דעת מהנדס העיר, החלטת וועדת המשנה לתכנון ולבנייה והחלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז ירושלים דלעיל רלוונטיות ביותר לענייננו וקיימת להן השפעה מכרעת על בקשת היזמית נשוא ההתנגדות, בין היתר בכל הקשור לגובה הקומות המוצע:

(1) כמפורט בהרחבה בהתנגדות, היזמית מציעה בבקשתה בניין בן 7 קומות בו גובה כל קומה מעל הקרקע עומד על גובה קומה של 3.30 ו-3.50 מטר (בקומות 1-5 גובה כל קומה מוצעת עומד על 3.30 מטר ובקומה 7 המוצעת גובהה עומד על 3.50 מטר);

(2) בהנחיות המרחביות הקיימות נקבע כי גובה הקומות בבניין המוצע "יותאם ככל הניתן לגובה קומה טיפוסית קיים ברקמה הקיימת", כאשר "ברקמה הקיימת" גובה הקומות הטיפוסיות בבניינים סמוכים רבים ברחוב עומד על כ-3.00 מטר בלבד ולא כ-3.30 מטר ו-3.50 מטר כמבוקש ע"י היזמית!

[ברח' מאפו 6, הבניין נשוא הבקשה, גובה כל קומה עומד כיום על 2.88 מטר בלבד; ברח' מאפו 3 ומאפו 5 גובה כל קומה עומד על 3.0 מטר בלבד; ברח' מאפו פינת קרן היסוד 41 גובה כל קומה עומד על 3.0 מטר בלבד; ברח' מאפו 1 גובה כל קומה עומד על 3.0 מטר בלבד גם כן כאשר גובה 2 הקומות החדשות המתווספות כיום במסגרת תמ"א 38/1 לבניין הקיים עומד על 3.20 מטר בלבד].

לא זו בלבד שהפחתת גובה כל אחת מבין 7 הקומות מ-3.30 ו-3.50 מטר ל-3.0 מטר תהא תואמת כאמור את "הרקמה הקיימת" בהתאם להנחיות המרחביות אלא שהפחתה שכזו תפחית את גובה רום הבניין המוצע במצטבר בכ-2.30 מטר (6 קומות x 0.3 מטר ל-6 הקומות הראשונות ו-1 קומה x 0.5 מטר לקומה ה-7) ובכך תפחית בצורה משמעותית את הפגיעה בנצפות למתחם י.מ.ק.א מהבניין של המתנגד, מהבניינים שמסביב, ויתר הציבור העובר ברחובות הסמוכים תוך שהפגיעה בכל אלו תהא מידתית יותר – כל זאת ברוח חוות דעת מהנדס העיר, החלטת וועדת המשנה לתכנון ולבנייה והחלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז ירושלים הנ"ל שנתנו משקל מכריע לנצפות מתחם י.מ.ק.א מהבניינים בסביבה בכלל ולנצפות מכיוון דרום בפרט (כאשר הבניין של המתנגד נמצא כאמור דרומית למתחם י.מ.ק.א).

6. הגדלת העומס התחבורתי והעומס על התשתיות ועל החניות וזיהום אוויר

א. כאמור, בקשת המבקשים הינה הפיכת בנין קיים בן 7 דירות בלבד לבניין בן 21 יחידות דיור לפחות (עם אפשרות להגדיל את מספר יחידות הדיור אף מעבר ל-21 – עפ"י סעיף 5(3) להוראות התוכנית) – פי 3 לפחות מהקיים!

ב. רח' מאפו הינו רחוב צר, ארוך, חד נתיבי (ברובו) וחד סיטרי עם "רמזור קצר" ובימים כתיקונם עמוס תחבורתית (בעיקר בבקרים ובשעות אחר הצהריים) כאשר אוטובוסים עוברים בו; וכתוצאה משילוש לפחות של מספר הדירות יגרמו ברחוב פקקים גדולים עוד יותר, עומס תחבורתי ניכר עוד יותר על התשתיות ועל החניות – שלא לדבר על זיהום האוויר הנלווה לכך.

ג. מעבר לכך, צפוי להיווצר עומס תחבורתי נוסף ועומס נוסף על החניות ברחוב עצמו (באזור המוגדר כבר ממילא כ"בעל תקן חניה גבוה" לפי תקן תוכנית מתאר מקומית מס' 5166 – הסובל ממצוקת חנייה ניכרת) מעבר לזה הנובע משילוש לפחות של מספר הדירות הקיימות, שכן:

(1) קרובי משפחה / חברים וכיו"ב יגיעו לבקר את דיירי הבניין החדש המתוכנן (ואולי אף להשתכשך במימי הבריכה המתוכננת על גג הבניין);

(2) בהתאם לסיף 4.1.2 לתקנון התוכנית המוצעת, יותר שימוש בחניון הבניין במכפילי חנייה תתקרקע; שימוש במכפילי חנייה מטבע הדברים איננו נוח לשימוש כאשר במהלך הזמן באופן טבעי מכפילי החנייה צפויים להתקלקל – כך שסביר מאוד להניח כי דיירי הבניין המתוכנן לא ישתמשו במכפילי החנייה בחניון כלל, תוך שהם יחנו בסופו של יום את רכבם ברחוב עצמו.

ד. ברחוב מאפו כ-100 דירות; כיום קיימים ברחוב כ-15 חניות ציבוריות בלבד כאשר 2 מהם שמורות לדיירים ספציפיים בעלי תו נכה המתגוררים בבניינים ברחוב – כך שבפועל ברחוב כ-13 חניות בלבד וברי שאין בהם לספק את צורכי הדיירים – שלחלק נכבד מהם אין בכלל חניות פרטיות – ובוודאי ובוודאי שלא לספק את צרכי קרובי המשפחה / חברים המגיעים לבקר את דיירי הרחוב; ועל כן, יש לצמצם בצורה דרסטית את היקף הבנייה המבוקשת ו/או את מספר הדירות בבניין המבוקש.

7. צפיפות וציפוף יתר של דירות

א. בקשת המבקשים הופכת כאמור בנין קיים בן 9 דירות ב-3 קומות לבניין בן 21 יחידות דיור לפחות (עם אפשרות להגדיל את מספר יחידות הדיור אף מעבר ל-21 – עפ"י סעיף 5(3) להוראות התוכנית) ב-7 קומות; הופכת בניין קיים עם 899.65 מ"ר (עפ"י היתר הבנייה המקורי) לבניין של 4,710 מ"ר; והופכת בניין קיים עם 98.31 אחוזי בנייה (עפ"י היתר הבנייה המקורי) לבניין עם כ-514.68 אחוזי בנייה – תוך שהיא מפרה כל איזון אפשרי.

ב. בקשת המבקשת לתוספת של לפחות 12 יחידות דיור לפחות, נוסף על 9 הדירות הקיימות – ובסה"כ לפחות 21 דירות – יוצרת צפיפות יתר של דירות, לא הגיונית ולא פרופורציונאלית ושלא בהתאמה לרוב הבניינים שברחוב והסביבה.

ג. לשם ההמחשה בלבד יובאו מספר נתונים ביחס לצפיפות הדירות המקובלת והנהוגה ברחוב נשוא הבקשה:

(1) ברח' מאפו 3 ו-5 קיימים כיום: 28 דירות על שטח מגרש של 1,446 מ"ר – קרי, יחס של 19.36 יחידות דיור לדונם;

(2) ברח' מאפו פינת קרן היסוד 41 קיימים כיום 20 דירות על שטח מגרש של 1,356 מ"ר – קרי, יחס של 14.74 יחידות דיור לדונם;

גם ביחס לבניינים שהורחבו בשנים האחרונות והוספו עליהם קומות במסגרת התחדשות עירונית, צפיפות הדירות נמוכה:

(3) ברח' מאפו 2 – עליו התווספו 4 קומות לפני כארבע שנים לערך – קיימים כיום: 7 דירות בתוספת 3 יחידות מסחריות בקומת הקרקע על שטח מגרש של 831 מ"ר – קרי, יחס של 12.03 יחידות לדונם (גם כשרואים ביחידות המסחריות כיחידות דיור);

(4) ברח' מאפו 1 העובר בימים אלו תוספת בנייה במסגרת תמ"א 38/1 יהיו קיימים לאחר ההרחבה: 26 דירות על שטח מגרש של 1,282 מ"ר – קרי, יחס של 20.28 יחידות דיור לדונם;

ד. דא עקא, בבקשת המבקשת ברח' מאפו 6: מבוקשות 21 דירות לפחות על שטח מגרש של 844 מ"ר – קרי, יחס של לפחות 24.88 יחידות דיור לדונם; והצפיפות המבוקשת חורגת אפוא בצורה קיצונית, ובכל קנה מידה, מהצפיפות הנהוגה והמקובלת ברוב הבניינים שברחוב ובסביבה!

ה. זאת ועוד. הוועדה הנכבדה מופנית לערך (ועדות ערר - תכנון ובנייה ירושלים) 305/15 בועז קליגמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (נבו 09.11.2015) שם נקבע בסעיף 10 להחלטה כי 15 דירות על מגרש של 630 מ"ר – קרי, יחס של 23.80 יחידות דיור לדונם – יוצר צפיפות יתר שאיננה מתאימה למאפייני הרחוב והסביבה:

"10. ...

בענייננו ומבלי לקבוע מסמרות, אנו סבורים כי טוב תעשה המשיבה 2 אם תפחית את מספר יחידות הדיור המוצע. לדעתנו, מספר יחידות הדיור שאושר (15 במגרש בגודל כ-630 מ"ר). יוצר צפיפות יתר שאינה מתאימה למאפייני הרחוב והסביבה".

מאפייני הבניין נשוא ההחלטה הנ"ל **דומים עד מאוד למקרה בענייננו**: 1. בשני המקרים המדובר בפרויקט של הריסה ובנייה מחדש; 2. בשני המקרים המדובר בבניינים בעלי מספר קומות זהה כמעט.

8. סטייה מקווי בניין עיליים מותרים בהתאם לתוכנית 62 וקביעת קווי בניין תת קרקעיים המגיעים לקו בניין אפס

א. התוכנית סוטה מקווי הבניין העיליים המותרים והמחייבים מכח תוכנית 62 וקובעת קו בניין עילי צידי (מערבי) של 3 מטר; קו בניין צידי (מזרחי) של 2.70 מטר – **במקום 3 מטר**; קו בניין אחורי (צפוני) של 3.50 מטר – **במקום 5 מטר**; וקו בניין קידמי (דרומי) של 4.00 מטר – **במקום 6 מטר**; הגדילה המבקשת לעשות וקובעת קווי בניין תת קרקעים ביחס לכל 3 קומות החניון שמגיעות עד לכדי גבול החלקה ממש -קרי, עד לקו אפס: כך, נקבע קו בניין תת קרקעי (מערבי) **של קו אפס**; קו בניין צידי (מזרחי) של 2.50 מטר; קו קניין אחורי (צפוני) **של 0.6 מטר**; וקו בניין קידמי (דרומי) **של קו אפס**.

ב. זאת ועוד. כאן המקום לציין כי כעולה מסעיף 5 לחוות דעת מחלקת השימור נקבע בצורה מפורשת כי **קווי הבניין התת קרקעים חריגים** ויש לבחון אם ניתן לסגת בקו בניין תת קרקעי קדמי:

"יש לבחון אם ניתן לסגת בקו בניין תת קרקעי מגבול מגרש קדמי עד לקו בניין על קרקעי קדמי לצורך שימור קרקע. מפנה לסעיף 4.1.2 א' 5 וסעיף 6.2.1 בהוראות התכנית. ייקבע בהוראות התכנית לא תותר התקנת מצללה/פרגולה בחצר קדמית וזאת על מנת לשמור על החצר מגוננת לא מבונה.

נספח ו' העתק חוות דעת שימור, מצ"ב לכתב התנגדות זה כנספח ו'.

9. מטרידים בשל התקנת מנוף שמוביל לרעש ולסגירת הרחוב במשך 2-3 לילות וזיהום אוויר בהפעלתו

א. בבניין הסמוך לצורך ביצוע הבניה הותקן מנוף שהתקנתו לוותה במטרידים שונים לדירי הרחוב, ובכלל זה הצריכה:

(1) **סגירת הרחוב בלילה ל-2 לילות מלאים** במהלכו הותקן המנוף במשך כל הלילה תוך שהדבר לוות בהפסקת התנועה ברחוב (כאשר משאיות כבדות ממלאות את הרחוב בחלקי המנוף על גבי הכביש ומשאית של "מנופי אבי" מתקינה חלקים אלו);

(2) **רעש בלתי נסבל שלא איפשר שינה ב-2 לילות אלו** (בפרט למי שחדר השינה שלו פונה לחזית הרחוב – כמו המתנגד).

סרטונים הממחישים את הליך התקנת המנוף והמטרידים הנלווים לו יוצגו במהלך הדיון.

ב. מעבר לכך, הפעלת המנוף פולטת מידי מספר שניות ממנוע המנוף ענן פיח שחור המזהם את האוויר המלווה בריח של פיח.

נספח ז' העתק ענן הפיח הנפלט ממנוע המנוף, מצ"ב לכתב התנגדות זה כנספחים ז'.

10. סוף דבר

א. הח"מ שומר על זכותו להוסיף על נימוקי ההתנגדות ו/או לפרטם בדיון ו/או לצרף כל מסמך נוסף, תמונות, סרטונים וכן להגיש חוות-דעת ו/או מסמכים משלימים.

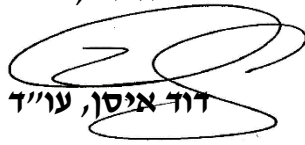
ב. לאור האמור לעיל מתבקשת הוועדה הנכבדה לקיים דיון במעמד הצדדים, לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה כולה ולחלופין ולמצער את רובה המכריע ולחלופי חילופין בחלקה, וליתן כל סעד כראות עיניה.

ג. כמו כן, **ולאחר דיון בהתנגדות**, הוועדה הנכבדה תתבקש לאור מורכבות העניינים נשוא ההתנגדות **לצאת ולערוך סיור בשטח** (בנוכחות נציגי המתנגד והיזמית).

ד. בנוסף, מתבקשת הוועדה הנכבדה לחייב את מבקשי התוכנית בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד של המתנגד בתוספת מע"מ.

11. בתמיכה להתנגדות, מוגש במצורף להתנגדות זו תצהירו של המתנגד.

נספח ח' העתק תצהירו של המתנגד, מצ"ב לכתב התנגדות זה כנספח ח'.

בכבוד רב,

דוד איסן, עו"ד

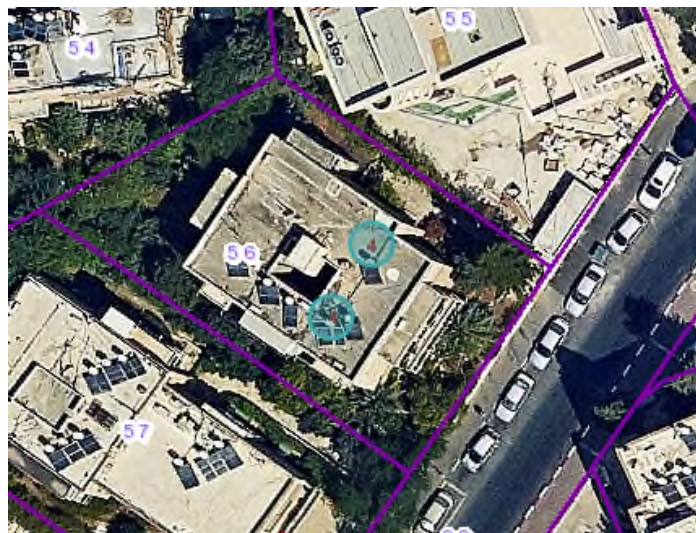
חוו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר

תכנית בינוי מס' 15279

הריסה ובנייה מחדש בהתאם לתכנית 10038

א. רקע תכנוני

שטח הבקשה (מ"ר)	גוש וחלקה	כתובת	שכונה
658	30028/56	אברהם מאפו 4	טלביה



1. תיאור מצב קיים: המבנה מדורג, בן 3 קומות ע"ג קומת הקרקע התחתונה הכוללת יח"ד 1, בור מים, מחסנים, מקלט וחצר פנימית פתוחה לשמים. סה"כ 4 קומות ו7 יח"ד.

המבנה ממוקם בקרבת רק"ל.

עפ"י היתר מאושר, הותקנה מעלית פנימית בשנת 2000.

בחלקה לא קיימת חנייה מוסדרת.

2. הגדרות המבנה לפי תוכנית 10038:

- המגרש **הינו** בתחום העיר ההיסטורית
- הבניין **אינו** בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית
- הבניין **אינו** מבנה מגורים גדול על פי הגדרתו בתוכנית
- הבניין **לא מוגדר** לשימור- לא בתב"ע ולא בכרטיסיות

3. רקע סטטוטורי- תוכניות:

- תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 2, היקף זכויות בניה 90 ועוד תוספת של 2.6 % נוספים ל-100 מ"ר, אחוזי בניה מרביים 120%, 4 קומות, מרחק מינימלי מאמצע הדרך 10 מ', קווי בניין קדמי 6 מ', צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.

היתרי בניה קודמים למבנה/ים:

מספר תיק	תאריך פתיחה	סוג	סטטוס רישוי	תאריך סטטוס
1959/0703.00	15/10/1959	בניה חדשה	הופק- הוצא היתר	09/02/1960
2000/0757.00	22/08/2000	התקנת מעלית	הופק-הוצא היתר בניה. היתר מומש	23/10/2000

4. נתונים סטטוטוריים:

הערות	קווי בניין			קומות	זכויות בניה (מ"ר)	
	צידי	אחורי	קדמי		שירות	עיקרי
עפ"י תכנית מתאר 62	5	4	6	4	187.46	$91.51\% \times 658 = 602.14$

מדיניות תכנונית: על פי מדיניות תכנית 2000 אזור זה הינו העיר ההיסטורית וניתן להציע בינוי בהתאמה לסביבה הבנויה והמאושרת. הבינוי הקיים בתחום שכונת טלביה, על פי תכנית מתאר בניה מאופיינת במבנים בני 4-6 קומות.

5. תקן חנייה לפי 5166ב': תקן חניה גבוה (ע"פ תקן 5166ב'- תקן גבוה) 1:1 לדירות

עד 95 מ"ר, 2:1 לדירות מעל 95 מ"ר)

6. סל זכויות אפשרי מכוח 10038

על פי סעיף 4.1.2.2 (1) בהוראות 10038, במסלול הריסה ובניה מחדש,

ניתן לאשר זכויות בניה עיקריות על פי החישוב הבא:



A	שטחים עיקריים ע"פ תוכנית	62	שחלה במקום	602.14	מ"ר
"A	שטחים עיקריים במגרש ע"פ תוכנית	62	שחלה במקום ושאושרה עד 1.1.1980	602.14	מ"ר
B	סך כל השטח העיקרי הקיים בהיתר במבנה להריסה			601.94	מ"ר
C	שטח עיקרי קומה טיפוסית קיימת בהיתר במבנה להריסה			183.36	מ"ר
D	מספר יחידות דיור למגורים במבנה הקיים			7	יח"ד
E	שטח קומת עמודים מפולשת קיימת במבנה להריסה			כ- 175.71	מ"ר
F	מספר יחידות דיור למגורים בקומה טיפוסית קיימת			2	יח"ד

$A''+2.5*(C+13*F)+13*D+E=$	$602.14+2.5*(183.36+13*2)+13*7+175.71=$	1392.25
----------------------------	---	---------

שטחי השירות יחושבו ע"פ תקנות חישוב שטחים.

הזכויות המבוקשות תואמות למותר על פי תמ"א 38. לאחר בדיקה עם בוחן הרישוי יקבע האם ניתן לממש גם את יתרת הזכויות המבוקשות לשטחי השירות בבקשה להיתר.

ב. תיאור הבקשה

הבינוי המבוקש מכח התמ"א:

- הריסת המבנה והקמתו מחדש לפי תקן 413 על פי סעיף 4.1.2.2.
- הבקשה מציעה מבנה בן 6 קומות ע"ג 2 קומות חניון תת קרקעי.
- שטח עיקרי מבוקש **1250.88 מ"ר** ושטח מירבי מעל הקרקע 1897.34 מ"ר.
- אחוזי בניה מירביים מוצעים 438.75%, בפירוט הבא 288.35 % מעל הקרקע ועוד 150.40% מתחת לקרקע.
- מוצעות סה"כ 19 יח"ד בפירוט הבא: 3 יח"ד בקומה טיפוסית, 4 יח"ד בקומה א', 2 יח"ד בקומה ה', 1 יח"ד בקומה אחרונה. שטח דירה ממוצע ??? מ"ר מירבי. כל יחידה כוללת ממ"ד. (יש להשלים טבלת שטחים עבור יח"ד)
- הבינוי המבוקש בקווי בניין – בבנין מעל 6 קומות, קדמי 4 מ', אחורי וצידי 3 מ'.
- במסגרת התכנית מוצע חניון תת קרקעי עבור 26 מקומות חניה. ע"פ דרישות התקן יש צורך ב-28 מקומות חניה עבור 19 יח"ד (מתוכם 2 מקומות מכופר חניה).

סה"כ שטחי שירות מבוקשים: 1636.12, מתוכם 989.66 מתחת לקרקע מ"ר.
יש לבדוק התאמת שטחי שירות ע"י בודק הרישוי.

ג. התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון

1. התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.2 (1): הבקשה המוגשת תואמת את תוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא 2/38, והינה בסמכות הוועדה המקומית (בכפוף לבדיקת בוחן רישוי).
2. התאמת התוכנית למדיניות: התוכנית המוצעת תואמת את מדיניות תכנית 2000 במס' קומות, מלבד חריגה בחצי קומה.
3. התאמת התכנית לקווי בניין: הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש, מאחר והם תואמים לחלוטין לקווי הבניין המאושרים לחלקה. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון ולמעשה ממשיכה את קונטור המבנה ההיסטורי. ניתן לבקש קו בניין קדמי 0 לרחוב בהקלה מצומת לצומת ע"פ מרבית המבנים במקטע רחוב זה. קו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38, באישור מהנדס העיר, ומאחר ומדובר במבנה קיים במרקם המאופיין בבניון כזה.
4. התאמה להנחיות מרחביות: התכנית **טרם** נבדקה על פי סעיף 6.6.2 לעניין עיצוב המבנה. באחריות בוחן הרישוי לבדוק התאמת מיקום יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ומסתורי כביסה.
5. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 6 קומות בכל חתך, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3,7 קומות (כמו כן קיים מבנה בן 9 קומות), ובגובה ממוצע של 5 קומות (נתונים ע"פ GIS).
6. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן.
7. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות: התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2.
8. הסכמות שכנים: נתקבל העתק נסח טאבו מתאריך 24.12.2018. 10 בעלים בחלקה, עבור יח"ד ומחסנים. 80% אחוזי הסכמה הוגשו. (יש להשלים את הנסח טאבו, חסרה תת חלקה 8)

ד. חוות דעת מחלקות העירייה

1. שימור:

הנדון: הנחיות לעריכת התכנית

יש לתקן את התכניות לפי ההנחיות הבאות :

הנחיות ראשוניות:

תיק שימור מס' - 3453, סימוכין לבקשה לתמ"א 38/2 - תכנית בינוי מס' 15279.

התקבלה חו"ד ראשונית מתכנון עיר בתאריך ה - 08.07.2019.

מבנה קיים רחוב אברהם מאפו 4 בשכונת טלביה בתחום העיר ההיסטורית. המבנה הנדון קיבל היתר ב 1960 - והוא בן 3 קומות ע"ג קומת הקרקע. על פי החלטה בישיבת צוות אין צורך בעריכת תיק תיעוד למבנה.

1. יש להגיש סקר עצים תקף.

2. גדר לכיוון רחוב מאפו - יש להתאים את תיאור הגדר המוצעת בהדמיה לתיאור הגדר המוצעת (מקובלת) בחזית המזרחית לרחוב מאפו

3. יש להתאים את תיאור פסי הפרדה המוצעים בחזית המזרחית לרחוב מאפו לתיאור חזית זו בהדמיה בה פרט זה חסר

4. בחזית המזרחית מתוארות 2 מרפסות עם מעקה במפלסים 10.50 + 14.00, +יש להשלים מרפסת זוה נוספת במפלס +7.00. ובמפלס +17.50 רק פס הפרדה בעובי רצפות המרפסת מתחת למראה אחיד ושקט.

5. יש להראות את מיקום המערכות הטכניות כגון דודי שמש, מערכות מיזוג וכד' על גבי הגג

יש להגיש הרמוניקה ללא צבעי השטחים של הרבובט*

ייתכן וייתנו הנחיות נוספות בהמשך לפי הצורך *

הערה :

במידה ולא תתבצע פעילות בתיק במהלך 90 יום מקבלת ההנחיות הנ"ל – התיק ייסגר וכל פנייה מחודשת תהיה כרוכה בהגשת מסמכים חדשים.

כתובת: אברהם מאפו 4 , טלביה/המוגרבים

בתאריך 27/10/2019 דנה ועדת שימור בתיק הנ"ל והחליטה :

דיון

החלטת הוועדה

החלטת ועדת שימור מס' 18

**הוועדה מאשרת את בקשת היתר הריסת מבנה קיים.
להותיר לוועדת המשנה לתכנון ובניה את כל הקשור לבנית המבנה החדש ועיצובו.**

כל הודעה או החלטה בעניין הנדון, לרבות אלה הנדרשות למשלוח בדואר רשום, תישלח לכתובת האלקטרונית המופיעה בתכתובת זו, אלא אם כן יודיע הנמען אחרת.

בכבוד רב:

יוחנן ויצמן

יו"ר הוועדה

2. תושי"ה:

נתונים להחלטת הוועדה	
סוג הבקשה	תמ"א 38/2

גוש/חלקה	30028/56
כתובת	מאפו 4
הוגשה תכנית חניה ע"י יועץ תנועה	כן – א.קראוס
מס' יח"ד קיים בבנין	0
מס' מקומות חניה ע"פ היתר בניה אחרון	0
תוספת יח"ד מבוקשת	19
מס' מקומות חניה דרוש עבור התוספת	28
סה"כ דרוש עבור קיים ותוספת	28
סה"כ מוצע בתכנית	מקומות חניה+2 מקומות 26 ע"י כופר חניה
מס' מקומות חניה חסרים	2
מס' חניות שניתן להוסיף במגרש	רגיל 0
	ע"י מתקנים 0
חניון עם קרן חניה באזור כן/לא	כן- חניון עומריה
מס' מקומות חניה שנדרש לשלם קרן חניה	2
המלצה	ממליצה לאשר את הבקשה בתנאי ביצוע תשלום עבור 2 מקומות חניה בחניון עומריה. לאחר ביצוע תשלום יש לקבל אישור סופי. תנאי לטופס 4 הינו אישור רשות התמרור

3. מהנדס תמ"א 38: לא נידרש

4. חוות דעת הוועדה המחוזית

מדינת ישראל
מינהל התכנון – מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

01/09/2019

לכבוד

שרון דינור

שלום וברכה,

הנדון: חוות דעת לבקשה להריסת מבנה בעיר ההיסטורית מתקף תכנית 10038

מאפו 4, טלביה

סימוכין: פנייתך לקבלת חו"ד מתכנתת המחוז בהתאם לס' 4.1.2.2 (4) בתכנית 10038

1. התבקשתי על ידי מתכנתת המחוז להשיב לפנייתך אשר בסימוכין, להלן חוות דעתי לאחר התייעצות עם מתכנתת המחוז:
2. בהתאם לס' 4.1.2.2 (4) בתכנית 10038, הבקשה להריסת המבנה הקיים ולבנייה חדשה תחתיו, נבחנה ע"י מתכנתת המחוז.
3. השטח נשוא הבקשה נמצא ברחוב מאפו 4. גודלו של שטח המגרש נשוא הבקשה הינו 658 מ"ר. בתחום המגרש קיים בניין שאינו היסטורי. הבניין ממוקם בקו בניין כ-6 מ' קידמי, כ-4 מ' צידי וכ-6-10 מ' אחורי.
4. הבקשה מציעה הריסת המבנה ההיסטורי ובניית מבנה בן 6 קומות בכל חתך מעל 2 קומות חניון תת"ק. הבינוי המוצע הינו בהיקף של 1897 מ"ר עיקרי + שירות מעל הקרקע המהווים כ-288% בניה מירביים. קווי הבניין המוצעים הינם - 3 מ' צידי, 4 מ' קידמי, 3-7 מ' אחורי.
5. על המגרש חלה תכנית מתאר 62 אשר אושרה בשנת 1959. התכנית המאושרת מאפשרת במגרש נשוא היתר הבנייה בינוי בגובה של עד 4 קומות, 120% בניה מירביים. קווי בניין קידמי - 6 מ', צידי - 4 מ', אחורי - 5 מ'.
6. בבחינה של מגמות התכנון באזור, חתכי רחוב והתכניות המאושרות בחלקות המיצרניות נמצא כי נתוני הבקשה תואמים את מגמות התכנון באזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38.

בכבוד רב,

שירה עמר

לשכת התכנון

העתק:

שירה תלמי – מ"מ יו"ר הוועדה ומתכנתת מחוז ירושלים, מנהל התכנון
אמנון ארבל - סגן מנהל אגף תכנון עיר, עיריית ירושלים

יואל שבת – מחלקת רישוי, עיריית ירושלים

תמר קוד – מחלקת שימור, עיריית ירושלים

הנדון: **החלטת ועדת שימור בתיק מספר 3453**

ה. המלצת מהנדס העיר

חוות הדעת מת"חסת להרמוניקה חתומה מתאריך (21/07/2019)

לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:

1. **תכנון**

- **הבקשה מציעה 6 קומות בכל חתר**, מכיוון הרחוב אברהם מאפו כאשר 2 קומות אחרונות בנסיגה כלפי רחוב הראשי אברהם מאפו. הבקשה חורגת לנושא גובה הבניין בחצי קומה בהתאם לסעיף 4.1.2.2 א' עפ"י תכנית 10038, אך מאחר ואינה מנצלת את כל הזכויות בניה, ניתן לאשר חריגה זו.
- הבקשה מציע גינות פרטיות בשטח גדול מ-12 מ"ר.

2. **קווי בניין- מקובלים**

- **מרפסות**- במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ לקווי בניין של תמ"א. יש לצמצם מרפסות עד קווי בניין.
- בחזית קדמית ניתן להציע מרפסת נוספת לדירה מס' 8, כדוגמת מרפסת דירה מס' 11 ככל שהשטח ממוצע של המרפסות לקומה לא יעבור 12 מ"ר ליח"ד.
- שטח מרפסות בין 3 קירות יחושב כשטח עיקרי, לדוגמא דירה מס' 7,10,13,16 יתואם מול מחלקת רישוי.
- עומק מרפסות זיז עפ"י תקנות.

3. **חצרות פרטיות וציבוריות בקומת קרקע**

- שטח מרפסות גן מרוצפות בקומת קרקע לא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לדירה. יתרת השטחים יהיו משותפים עבור דיירי הבניין. יש לציין מפלסי חצרות כולל שטח כל חצר פרטית מרוצפת.
- בחזית לרחוב אברהם מאפו תוותר רצועת גיבון ירוקה בעומק כ-1.5 מ' ללא הצמדה לשטח פרטי וללא קירות.
- בצמוד ליח"ד מס' קיימת חצר קלוע. יש לאפשר גישה לחצר זו.

- פרטי פיתוח: במפרט היתר הבניה יש להציג פרטי פיתוח וחומרי גמר לפיתוח בתחום המגרש וכן בתחום הרחוב הגובל במגרש. פרטי הפיתוח יכללו: אבני שפה, ריצוף, פרטי ניקוז, מסגרות ומעקות, ריהוט רחוב, קירות, בורות שתילה, פרגולות.

4. **גג**- בתכנית הגג יש להציג מערכות טכניות כגון דודי שמש, מערכות מיזוג אוויר וכד'.

5. **עצים**- בתחום החלקה קיימים 11 עצים ועוד 10 עצים בצמוד לחלקה. בהתאם לסקר עצים מה-07.02.19 כל העצים בחלקה מסומנים לעקירה, בנהיים עצים עם ערכיות גבוהה.

- עץ מס' 1- יש לבדוק אפשרות לשימור/העתקה לאחר ומדובר בעץ מסוג ארוקריה עם רמה ערכיות גבוהה הצמוד לפינה של המבנה המוצע.

- עצים מס' 13,1 - יש לבדוק אפשרות לשימור/העתקה

- עץ מס' 3 – ע"ג תכנית פיתוח יש לציין את הערה מסקר העצים מה-07.02.2019 "עבודות 3 מ' מהעץ רק בליווי אגרונום)

- ככלל כל חפירה ו/או שנוי במפלס עבודה כלשהיא אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף הגזעי העצים המיועדים לשימור. ע"ג תכנית פיתוח יש לסמן רדיוס 3 מ' מגזעי העצים המסומנים לשימור.

- הבקשה מציעה חפירה עבור חניון תת קרקעי בקרבה (במרחק פחות מ-3 מ' גזעי העצים) של העצים לשימור מס' 11, 8, 7, 18 הנמצאים מעבר לגבול החלקה והינם ברשות השכנים. יש להציג פתרון לשמירת העצים. לא הוצג פתרון לשמירת העצים, אך הוצגה התייחסות של יועץ ופיקוח נופי.

עודד שלום

1. עפ"י הנחיות מעודכנות של פקיד יערות ארצי במשרד החקלאות יש להמעיט ככל הניתן בביצוע העתקות עצים.
פקיד היערות קבע קריטריונים לעצים אשר יש לבצע העתקתם
עצים מס' 1+13 אינם עומדים בקריטריונים אלה לכן הומלצו בסקר לכריתה ולא להעתקה.
2. עצים מס' 6-8,11 הינם עצים בערכיות בינונית הממוקמים בחצר השכנים
לעת גיבוש תכניות בינוי סופיות ולקראת הגשת החומר להיתר יש להכין מפרט לשימור עצים אלה הכולל פירוט האמצעים לשימורם
לרבות,
ביצוע חפירות גישוש לאיתור שורשים, גידור, והתחייבות לליווי אגרונמי.

בברכה

אדיר אלום

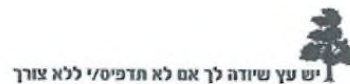
"אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ"

טל' - 03-9032190

נייד - 052-2333555

דוא"ל – office@adir-nof.co.il

הנורית 102 מושב חגור 4587000



הערה: סוכם מול אדריכלית בעניין עקירת עצים, 18, 11-6 כי יוגש אישור לעקירת עצים אלו בתנאי ותתקבל הסכמת הדיירים בחלקה הסמוכה מס' 57 ו-54. באם לא תתקבל הסכמה, יידרש פתרון לשימור העצים בכל זאת בליווי צמוד של אגרונום.

• יש למספר נטיות חדשות.

6. חניה

הבקשה מציעה מעלית רכב בנויה בצמוד למבנה בנסיגה מחזית קדמית – רחוב אברהם מאפו כ-5 מ' ובגובה מבנה כ-4.80 מ' מעל פני הקרקע. הנושא נבחן במחלקת התכנון ועלתה סוגיה של נראות המבנה של מעלית הרכב בחזית הקדמית, מחוץ לקווי בניין.

עלתה אפשרות להכניס את מעלית החניה לקונטור המבנה, אך מאחר שהדבר נעשה לקראת שלבי התכנון הסופיים- מבחינה תכנונית, שינוי מיקום המעלית ישפיע על מכלול התכנון של המבנה. עם זאת, יש לבחון את החלופה המוצעת בבקשה בכפוף להצגת הדמיה המציגה כניסה לחניה בקונטור המבנה. בחינת הדמיה של החזית המתקבלת כלפי הרחוב היא חשובה מאחר שחלופת מעלית רכב חיצונית היא מחוץ לקווי הבניין, בצמידות למבנה שכן יוצרת מראה חריג כלפי הרחוב.

לדעת עורכי הבקשה, מבחינת נראות כלפי רחוב עדיפה האפשרות של מבנה נפרד וצידי עבור המעלית ולא להפוך את החזית הראשית של הבניין לחזית טכנית של כניסה לחניה.

הסוגיה מובאת להכרעת הועדה.

7. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל

הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

8. **רחבת כיבוי אש**

במידה ונדרשת רחבת כיבוי אש יש למקמה תוך פגיעה מינימלית במרחב הציבורי הסמוך, לשם כך יש להעדיף רחבת כיבוי אש ברחוב בתחום המיסעה בלבד. במידה וזה לא ניתן, רחבת כיבוי תמוקם בחפיפה לכניסה לחניון, בנוסף לא תותר עקירה של עצים קיימים ברחוב לצורך מיקום רחבת כיבוי אש.

9. "הוגשה חלופה 0". מאחר ובחלופה זו לא ניתן להציע חניות בחלקה עבור יח"ד חדשות באופן מיטבי יותר מאשר בהריסה ובניה, לכן חלופה זו פחות מועדפת.

10. בהדמיות/תוכניות/חתכים/חזיתות יש להציג הקשר עירוני רחב יותר (לפחות עד למבנה הבא מעבר לרחוב הסמוך וכד')

11. בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

12. הערות טכניות/שרטוטיות:

• **יש להשלים מדידה מעודכנת וחתומה.**

למעט התיקונים המצוינים לעיל התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה.





זיהוי התכנית				
מספר התכנית :	מגיש התכנית :	עורך התכנית :	סמכות :	ועדה מחוזית
783506	ימקא	אהרנסון אמציה	ת. עמידה	11/11/2019
רחוב, שכונה :				
ושינגטון 20 , טלביה				

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
30028	5134		כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 19__ תשריט 13

מטרת התכנית :
הוספת ייעוד קרקע ממסחר ותיירות למגורים, מסחר ותיירות והוספת זכויות בניה למגורים.
עקרי התכנית :
1. שינוי ייעוד ממסחר ותיירות לייעוד מגורים מסחר ותיירות
2. קביעת הוראות בינוי לתוספת מבנה מגורים הכולל בנין בן 5 קומות ובו 9 יחידות דיור, מעל קומת מסחר עילית וקומות חניה תת קרקעיות קיימות, ולצד בניין משרדים ומסחר קיים בחלק המערבי של החלקה
3. קביעת סך שטחי הבניה בתכנית ל- 11,223 מ"ר, מתוכם 6,312 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו-711 מ"ר שטחי שרות המהווים 272% בניה מרביים
4. חלוקת זכויות הבניה לפי שימושים כמפורט :
- קביעת זכויות הבניה למסחר ותיירות מעל הכניסה הקובעת ל-3,000 מ"ר שטח עקרי, 400 מ"ר שטחי שירות, ומתחת לכניסה הקובעת 1,500 מ"ר שטח עיקרי, 4,200 מ"ר שטחי שירות, סה"כ 9,100 מ"ר- קביעת זכויות הבניה למגורים ל-1,812 מ"ר שטח עיקרי ו-311 מ"ר שטח שירות, סה"כ 2,123 מ"ר.
5. קביעת קו בניין עילי למגורים, נוסף על קווי הבניין הקיימים בתכנית המאושרת.
6. קביעת זכויות הבניה למגורים, בנוסף לזכויות הבניה הקיימות למסחר ותיירות בתכנית המאושרת.
7. קביעת תנאים למתם היתר בניה.
8. קביעת תנאים למתן היתר איכלוס.
9. קביעת הוראות בגין סטייה נכרת.
10. שטחו ממוצע ליחיד (עיקרי + ממ"ד/חדר מחוזק) - 213 מ"ר.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים מסחר ותיירות (מגורים)	9	2,581	100	(חלק מהשטחים המוצגים מתחת לכניסה הקובעת הינם מעל הקרקע)
מגורים מסחר ותיירות (מסחר ותיירות)				4,900

סה"כ	9	2,581	100	7,023	
תיאור המצב הקיים					
מבנה מסחר בן קומה אחת לאורך רחוב וושינגטון פינת המלך דוד, ובחלק במערבי של החלקה מבנה בן 5 קומות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מתאר 62 קבעה החלקה בייעוד "שטח פרטי פתוח" תכנית 4715 משנת 1996 שינתה את היעוד ל"מלונאות ו/או מסחר" כחלק מתכנית למתחם ימק"א. תא שטח 1 בשטח של 2,550 מ"ר, נקבעו שטחי הבניה ל- 5,700 מ"ר מתוכם 4,500 מ"ר שטחי בניה עיקריים (כולל מתחת למפלס הכניסה הקובעת). התכנית קבעה כי תותר הקמת בנין חדש לשימוש מלון דירות ו/או מסחר ו/או משרדים, מס' קומות מרבי לא יעלה על 5 קומות מעל קומת מסחר ובה אפשרות לתוספת קומת גלריה מעל מפלס הקרקע באגפו המערבי של הבניין ועל קומה אחת עם אפשרות לגרליה מעל מפלס הקרקע באגפו המזרחי. בנספח הבינוי בתכנית זו נראה כי על גבי המרכז המסחרי מוצבים שני מבנים לאורך, מקבילים זה לזה בצד המערבי של הבניין. בתכנית זו מוצע להוסיף בניין נוסף לצד בניין קיים בצד המערבי באופן אנכי לקומת המסחר. תכנית הבניה המוצעת דומה לזו המוצגת בנספח הבינוי לתכנית המאושרת. תכנית 4715 משנת 2003 קבעה שינויים בבניה תת קרקעית. תכנית 4715 בתחום מגרש 1 בטלה את האפשרות להקמת מגרש טניס בגג הבניין, ביטול מעבר לרכב לטובת מגרש 5.					
היתרים: 2006/840.00 השלמת מרכז ספורט, בריכת שחיה, אולמות ספורט 2006/840.01 שינויים פנימיים בחלוקת שטחי המסחר המאושרים במפלס 5.2- 2006/840.02 שינויים במפלס 11.85- לצורך בניית חדר מכונות וחדר מפוח בשטח החניה 2006/840.03 המשך בניית חניון במתחם ימקא במגרש 6, הבקשה כוללת גם חניון ציבורי 2006/840.04 בניית מתחם ימק"א - מגרש 6 בניין B1 2006/840.05 בניין חדש בן 8 קומות ו- 26 יח"ד - מגרש 6 בניין B2 2006/840.06 בניית המבואה המקשרת בין 2 הבניינים 2006/840.07 שינויים פנימיים בבניין בן 10 קומות 2006/840.08 הקמת מבנה משרדים מעל קומת מסחר קיימת					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
המבנה הינו אחד מתוך מתחם ימק"א. מבנה ימק"א הינו בעל ערך שימורי רב ביותר ובעל חשיבות ברמה בינלאומית. בניין ימק"א נחשב לאחד היפים ביותר שבבנייני ימק"א בעולם הבניין תוכנן בידי ארתור לומיס הרמון שהיה בין מתכנני האמפייר סטייט בילדינג ותכנן בניינים נוספים בירושלים הבניין עצמו שימש במהלך השנים גם למטרות ציבוריות. כך, למשל, שימש בשנת 1946 כמקום מושבה של ועדת החקירה האנגלו אמריקאית ועדת החקירה האנגלו- אמריקאית לענייני ארץ ישראל שבאה לבחון את האפשרות לקלוט בארץ ישראל את פליטי השואה במלחמת העצמאות. הבניין וסביבתו עברו לשליטת ישראל במבצע קלשון במהלך מבצע זה נערכו חילופי ירי בין מלון המלך דוד שממול לבניין לבין שכונת ימין משה (סימני כדורים ניתן לראות בחזית המבנה).					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
א. על פי תכנית מתאר 2000 החלקה הינה מיועדת למלונאות. על פי תכנית בינוי מתאר 2000 האזור הינו אזור מגורים לשימור על פי תכנית מאושרת (עיר היסטורית). ב. באזור זה תקן חניה גבוה על פי תכנית 5166ב'.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30					
אזור פיתוח עירוני, מוטה תחבורה ציבורית, מרכז מטרופוליני.					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
					תמ"א 35

			תמ"א 3
			תמ"א 18
			תמ"א 22
			אחרת – תמ"א 15
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ			
מבני ציבור			
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	המחלקה מבקשת כי התכנית תכלול אלמנטים של בנייה ירוקה
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מח' השימור	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון	לא התקבל
אדריכל העיר	אין התנגדות לתוכנית
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	על התכנון המפורט לעמוד בהוראות כדלקמן : - חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח – 1998. - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ח'1 - נגישות בנייני מגורים פרק ב'. - תקן ישראלי 1918 חלקים 1, 2, 3.1, 3.2, 4, 6 בהתאמה. - תקן ישראלי 2481 חלק 70 (מעליות). התכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : - ייקבע בהוראות התכנית כי, לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח עבור מגורים, מסחר ותיירות בעת הליך להוצאת היתר בנייה.

- ייקבע בהוראות התכנית כי, תתוכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיוור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1. - ייקבע בהוראות התכנית כי, תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
תוספת יח"ד בעיר.		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
נראה כי מקומות חניה המוצעים הינן מקומות חניה הקיימים (חלקם לפחות) בהיתר מאושר 2006/840.01. יש לאשר מקומות החניה החדשים בתיאום עם מחלקת תושיה.		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: - הבניין המוצע והנסיגות בו יאפשרו מבט, אל עבר המבנה ההיסטורי לשימור ימק"א לאורך רחוב דוד המלך, יש להוסיף לנספח הבינוי את בחינת המבטים לאורך הרחוב ולקבוע כי מיקום המבנה והנסיגות המוצעות בו השומרות על מבטים אלו הינן מחייבות וייקבע על כך סעיף סטייה נכרת. - בהמשך לסעיף הקודם ועל מנת לשמר את המבטים את המבנה ההיסטורי, יש לקבוע הוראות מגבילות לפיתוח המרפסות הפרטיות המוצעות ליח"ד המוצעות בגג המסחר ממזרח לבניין המוצע לרבות נושא המעקות והקמה של פרגולות, יש לקבוע על הוראות אלו סטייה נכרת. - התכנית מציעה בינוי של 6 קומות, תוספת של 5 קומות על גבי קומת המסחר. מספר קומות זה יהיה בסטייה ניכרת ואין לחרוג ממנו. - יש לתקן את קו הבניין סביב קונטור הבניין הקיים, יש להוסיף קו בניין לבינוי מעל קומת המסחר קו הבניין העילי יהיה על בסיס קומת המסחר הבנויה (קיימת בפועל) בלבד ולא על בסיס קו הבניין בתכנית המאושרת. יש לקבוע סטייה נכרת לנושא קווי הבניין. - יש לבטל את הגמישות למטר אחד נוסף בגובה הבניין מסעיף הסטייה הנכרת. יש לתקן כי כל סטייה מגובה הבינוי המוצע הינה סטייה ניכרת. (גובה הקומות הינו בין 3.18 ו- 3.50 מ'). - יש להוסיף לסעיף הסטייה הנכרת את דירוג המרפסות וכי המרפסות אינן ניתנות לסגירה. - יש להוסיף סעיף להוראות התכנית כי לבניין תהיה חזית חמישית אשר תכיל גג ירוק ומטופח כלפי הרחוב. - יש להשלים חוות דעת מחלקת תוש"ה בנוגע למספר מקומות החניה בתוך החניון הקיים כתנאי להפקדת התכנית. - תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך מגרש למגורים על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. - יש להשלים את חו"ד מח' שימור, מדובר על אזור בעיר ההיסטורית בצמוד למונומנט שימור.

2. בכל בניין העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן ובתאום מח' שימור.
- 10.
11. יש להטמיע בהוראות התכנית אלמנטים של בניה ירוקה על פי הנחיית מחלקת איכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
12. תנאי להיתר בניה יהא תאום תכנון הבניין כבניין ירוק עם מח' איכות הסביבה.
13. יש להשלים חוות דעת ומדיניות תכנון כתנאי להפקדת התכנית.
14. יש לקבוע יחס החלפה לכל התכניות המאושרות החלות בשטח.
15. יש להשלים חוות דעת : התובע העירוני, כבאות והצלה, תברואה, מידע תכנוני, חברת חשמל ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.
16. להוסיף סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413.
17. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים גוש 30028, חלקות 134, 135 ו-139.
18. 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 ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה :** לידיעתך : אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלטית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

19. לצמצם את קו הבניין העילי הצפוני מעל המבנה הקיים בפועל בלבד.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
לירון ריכטר אריאל		יום רביעי 01 ינואר 2020	

תאריך	13/12/2021
תכנית	783506
שכונה	

לכבוד

עו"ד איסון דוד

מאפו 3

א.ג.ג.

הנדון: החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית תכנון עיר מס' 783506

בתאריך 08/12/2021 ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית הנ"ל והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

לקבל את ההתנגדות בעניין שבניין ימק"א הינו מבנה ייחודי בירושלים ובעולם כולו, בשל עיצובו המיוחד והמרשים יצא שמו למרחוק וכי התכנית המוצעת פוגע במבטים למבנים לשימור במתחם- הבינוי המוצע אכן גורם לפגיעה במתחם ימק"א שהוא מונומנט לשימור הן מבחינת המרחק המוצע של הבניין מהכיפה הדרומית במתחם והן מבחינת פגיעה במבטים לכיוון המתחם מדרום ומדרום מערב.

לקבל את ההתנגדות בעניין שעל פי התכנית המאושרת הבינוי המותר על הגג אינו עובר את קו הכיפה של האגף הדרומי ובכך אינו מסתיר את המונומנט וכי לא מדובר ביד המקרה אלא בהחלטה מכוונת בתכנית המאושרת – מבדיקה של התכנית המאושרת וההיסטוריה של המתחם אכן עולה כי הייתה כוונה שלא לבנות את הגג של המבנה וזאת כדי לשמור על המבטים ולאפשר את המרחבים סביב הבניינים של ימק"א.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שעל פי נספח הבינוי של התכנית במבנה על הגג היה אמור להיבנות במרחק משמעותי ממתחם ימק"א, כאשר לא ברור כיצד במסגרת היתרי הבניה הנפיקה הוועדה המקומית היתר לבניין צמוד וזאת ללא פרסום הקלה- אכן על פי התכנית המאושרת ונספח הבינוי שלה אמור היה להישמר מרחק משמעותי בין הבניין המוצע על הגג למתחם ימק"א, הבניין שונה במסגרת היתר הבניה ואין סיבה תכנונית לתוספת בניין נוסף קרוב יותר.

לקבל את ההתנגדות בעניין שוועדות התכנון אומנם התייחסו למבטים לכיוון ימק"א אך זאת רק לאורך דוד המלך וצומת דוד המלך וושינגטון וזאת כאשר התכנית פוגעת קשות בנראות מרחוב וושינגטון עצמו כמו גם בנראות של מתחם ימק"א שלא מגובה ולך הרגל ברחוב כי אם מהבניינים בסביבה ומקו הנוף של העיר. - וועדות התכנון אכן לא בחנו את המבטים למתחם מקרוב ומרחוק מכיוון דרום ודרום מערב ובחנו את ההשפעה רק מכיוון רחוב דוד המלך וצומת דוד המלך רחוב וושינגטון בלבד.

לקבל את ההתנגדות בעניין שגם נראות מבנה הכיפה מכיוון צפון ברחוב דוד המלך נפגעת מכיוון זו תיבלע לתוך תוספת הבניה הגבוהה שמאחוריה- וזאת מכיוון שאכן מדובר על בנייה קרובה שתגרום לשינוי המבט מכיוון צפון.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שאין עסקינן בתכנית שיש בה משום צורך ציבורי, ואף אין עסקינן בתכנית המבקשת לנצל זכויות בניה קיימות, כי עם עסקינן בתכנית אשר כל מטרתה העשרת יחמיה על ידי תוספת זכויות למגר קיים ומבונה תוך פגיעה באינטרסים ציבוריים, כל זאת לאחר שנוספו כבר במתחם לא פחות מ 300 יחידות דיור שמוקמו כולם בחלק האחורי של המתחם במקום שאינו פוגע במתחם ההיסטורי ובניצפותו. - למתחם קיימות מספר תכניות מאושרות שהבינוי מכוחם נבנה ולאחרונה הוחלט גם להפקיד תכנית נוספת לתוספת זכויות בחלק הצפוני של המתחם האחורי, אכן אין מקום להוסיף בניין מגורים בחזית הפרויקט תוך פגיעה במבטים למתחם.

בכבוד רב:

רלי

חיים

מנהלת הועדה המקומית

מדינת ישראל
ועדת משנה להתנגדויות
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

תאריך: כ"ד בסיון, תשפ"ד
30 ביוני 2024
סימוכין: 2412179
מס' סידורי: 1
(AD9830)

לכבוד
עו"ד דוד איסן
התנגדות עצמית
ישוב: ירושלים רחוב: ושינגטון 4 .
ירושלים מיקוד : 91073 ת"ד : 7454

הנדון : החלטת ישיבת ועדת משנה להתנגדויות, ישיבה מספר 2024037
לתוכנית מספר 101-0783506

הועדת משנה להתנגדויות, בישיבתה ביום ראשון, כ"ד סיון תשפד , 30/06/2024 דנה בתוכנית 101-0783506 בניין מגורים במתחם "כתר דוד". להלן החלטתה:
החברים שנכחו: שירה תלמי-באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור.

החלטה:

הוועדה, לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת טענות מגישת התכנית, המתנגדים והמלצת הוועדה המקומית לדחיית התכנית, השתכנעה כי בשל המאפיינים הייחודיים של המתחם אשר בתחומו מוצעת התכנית, ולאחר בחינה של מכלול השיקולים אשר עמדו בפניה, **מחליטה לדחות את התכנית המוצעת, בהתאם למפורט להלן:**

1. הוועדה בחנה את הטענות כי התכניות המאושרות במקום קבעו את מתחם ימק"א כמתחם מונומנטלי, היסטורי ואדריכלי ייחודי מסוגו, זאת בשל מאפייניו האדריכליים הייחודיים, האלמנטים הסימבוליים שבכל אלמנט ונפח במתחם, נוכחותו המשמעותית במרקם העירוני כלפי רחוב דוד המלך, תרומתו למרחב הציבורי וכן בשל השימושים הציבוריים הכלולים בו אשר הינם בעלי חשיבות בינלאומית.

2. בהמשך לטענה דלעיל, הוועדה בחנה את הטענה כי נצפות המתחם כיחידה אחת שלמה הינה משמעותית להבנת הרעיון התכנוני המבוטא במתחם ימק"א. בהתאם לכך, נטען כי מטרת תכנית מס' 4715 הייתה להותיר מרחבים פתוחים משמעותיים סביב מבני המתחם בכללותו ולכן קבעה את היקפי ומיקום הבינוי במתחם בהתייחס לכלל מאפייניו וכי התכנית המוצעת חורגת מנפחי הבניה המאושרים ומאופי המתחם על כלל המבנים שבו ועל כלל המשתמע מעצם היותו מתחם לשימור.

הוועדה לאחר שבחנה באופן מעמיק את הטענות, מחליטה לקבלן, הכל כפי שיפורט להלן:

3. הוועדה תבהיר כי מתחם ימק"א כלול בתכנית מס' 2097 אשר הינה תכנית כלל עירונית הכוללת רשימה של כלל האתרים לשימור מחמיר ברחבי העיר ירושלים, אשר נקבעו לשימור ממכלול של שיקולים ובכללם משיקולים היסטוריים, דתיים, ארכיטקטוניים ואסתטיים, על בסיס נקודת מבט כלל עירונית.

4. עם זאת, הוועדה תבהיר כי תכנית 2097 אינה מתייחסת באופן מפורט לכל מתחם ומתחם אלא מצינת הוראות עקרוניות אשר אינן מאפשרות ככלל בינוי במתחמים אלה, ועל כן היא אינה נותנת מענה למצבים ייחודיים. קרי, היא אינה מתייחסת לבחינה מפורטת של תוספות בינוי נקודתיות באם נדרשות בחלופי הזמן וצרכי הפיתוח ומתנה כל תוספת בינוי במתחמים אלו באישור הוועדה המחוזית. כך, בשל חשיבותה, הוועדה סבורה כי כל שינוי במתחם הכלול בתכנית 2097 צריך להישקל בכובד ראש בנוגע למתחם ובכפוף להפעלת שיקול דעת רחב של מוסד התכנון אשר עליו לשקול מכלול רב של שיקולים ובכללם שיקולים של ערכי השימור של המבנים השונים הקיימים בו, ראייתם כמכלול, מאפייניו ושטחו, החשיבות בהנגשתו לציבור ותרומתו הכוללת לרקמה העירונית.

5. בהמשך לאמור, הוועדה תציין כי שטח התכנית שבענייננו הינו חלק ממתחם בעל חשיבות היסטורית, אדריכלית ותרבותית בינלאומית, כך שיש לבחון כל תוספת בינוי מוצעת בו באופן מעמיק תוך התייחסות למאפייניו הייחודיים של המתחם, בשים לב להכללת מתחם ימק"א בתכנית מס' 2097. על חשיבותו ההיסטורית פורט רבות בהתנגדויות שהוגשו לרבות בהתנגדות אשר הוגשה ע"י המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל.

6. עוד תציין הוועדה, כי על המגרש נשוא התכנית אושרה תכנית מס' 4715 (בשנת 1996) על מגוון שינוייה, אשר בחנה באופן מעמיק את אופן והיקף תוספות וזכויות הבניה המתאפשרות באופן כוללני במתחם ובהתייחס לכלל מאפייניו וקבעה הוראות בינוי ופיתוח לכלל מתחם ימק"א תוך נקיטת זהירות בהתייחסות למתחם ההיסטורי וחשיבותו. כבר עתה יצוין, כי מפאת החשיבות הגדולה של המתחם, שקלה ובחנה הוועדה את המוצע בתכנית בכובד ראש ולאחר שתכללה את מכלול הטענות התכנוניות, האדריכליות והשימוריות, הגיעה לכלל מסקנה כי יש לדחות את התכנית המוצעת, וזאת גם בהתייחס לעמדת הוועדה המקומית, אשר הדגישה, בין היתר, את העקרונות התכנוניים ואת עקרונות השימור של המתחם בו כלולה התכנית.

7. הוועדה תדגיש כי תכנית 4715 כוללת שטח נרחב התחום בין רחובות דוד המלך, וושינגטון ו- לינקולן וכן תחום איצטדיון ימק"א ההיסטורי. תחום התכנית הנרחב מבהיר את עקרונות התכנון הברורים של התכנית: ריכוז של תוספת הבינוי בחלק האחורי (המערבי) של המתחם תוך הותרת מרחב פתוח משמעותי סביב המבנים ההיסטוריים וקביעת נפחי בינוי מצומצמים

וקונקרטיים. הוועדה סבורה כי עקרון תכנוני זה, בין היתר, מבקש לשמר את נראותם וניצפותם של כל חלקי המבנים כלפי רחוב דוד המלך **והרחובות הסובבים את המתחם**. הוועדה סבורה, כי הרעיון התכנוני של המתחם וחזונו העניק משמעות לראיית המתחם כשלם ובאופן המבקש לראות את כלל מרכיביו באופן רציף ולא כל מרכיב בפני עצמו.

8. בנוסף, בהתאם לתכנית 4715, גג המבנה (הכולל בתכנית שבענייננו) תוכנן כגג פנוי במרביתו מבינוי אשר אפשר שימושים ציבוריים אחרים (מגרשי טניס) שתאמו באופיים את השימושים הקיימים ואת "רוח המתחם". במילים אחרות, תכנית 4715 אשר כוללת בתחומה שטח נרחב, קבעה במסגרתה את עקרונות הבינוי באופן שיבטיח ריכוז בינוי בחלק העורפי (המערבי של המתחם) תוך הותרת מרחב פתוח משמעותי. כך, נקבע שטח ביעוד שצ"פ בין המונומנט המרכזי לבינוי המרוכז בעורף. בהמשך לאמור תבהיר הוועדה כי תחומה של התכנית שבענייננו הינו מצומצם משמעותית מתכנית 4715 באופן אשר מקשה על הראיה הכוללת הנדרשת בתכניות הכוללות מתחמים ייחודיים מסוגם כגון המתחם שבענייננו.

9. הוועדה תציין, כי לאורך השנים התאשרו תכניות נקודתיות בהתייחס לתכנית המקורית, תכנית 4715, אך הן באו לדייק את הוראותיה וזאת תוך שמירה עקבית על עקרונותיה כאמור.

10. הוועדה תבהיר כי לעת הפקדת התכנית אכן ציינה הוועדה כי נעשתה בחינה של נראות ונצפות המתחם והבינוי המוצע. בהמשך לכך, הוועדה ציינה כי תנאי להפקדת התכנית, בין היתר, יהיה הטמעת הדמיות לבינוי המוצע בנספחי הבינוי המבטיח את נצפות המבנה ההיסטורי והכיפות מרחוב דוד המלך. הוועדה תבהיר כי הליך שמיעת טענות המתנגדים חידד בפניה את עקרונות הבינוי המאושרים ומשמעותם, חשיבות המתחם לשימור, **והצורך בשמירה על הנצפות הכוללת למתחם בשים לב לעקרונות השימור שהתוותה תכנית 4715 וזאת מכלל הרחובות הסובבים** ולא רק מרחוב דוד המלך. **המשמעות של העקרונות התכנוניים וערכי השימור כאמור, משמעם, בין היתר, הוא גם השמירה על נצפות כלל המונומנט, וזאת בשים לב לחשיבותו כמתחם היסטורי, תרבותי ואדריכלי, בעל ערכים בינלאומיים.**

11. הוועדה תציין כי היקפי ונפחי הבינוי המוצעים בתכנית הכוללת, בין היתר, תוספת של 9 יחידות דיור, מצמצמים באופן משמעותי את נראות הכיפה, ומרחיבים את הבינוי מעבר לקו הבינוי שהתאפשר בהתאם לתכנית המאושרת. כך, תכנית 4715 מיקמה את הבינוי המוצע במסגרתה, במרחק מסוים מהכיפה אך הבינוי שנבנה בפועל "ניצל" את מלוא רוחב המגרש באופן שהתקרב אל הכיפה אולם מנגד הציע היקף מצומצם יותר של בינוי כלפי רחוב וושינגטון.

12. כעת, במסגרת התכנית המוצעת העומדת בפני הוועדה, הבינוי המוצע ונפחו מבקשים לנצל את מלוא רוחב המגרש - בהמשך לבינוי הקיים בפועל, ובכך מצמצמים עוד יותר ובאופן משמעותי את תחום הנצפות אל עבר הכיפה. לעומדת הוועדה, התוצאה התכנונית המתקבלת, משמעה הסתרה מאסיבית של הכיפה מרחוב וושינגטון באופן המייצר מעין "חומה" מכיוון רחוב וושינגטון, זאת ללא הותרת מרווח ראוי מהכיפה והנכחתה במרחב כפי שהתוותה תכנית 4715. לפיכך, אף מטעם תכנוני זה סבורה הוועדה כי יש לדחות את התכנית. הוועדה תציין, כי במהלך הדיון בשמיעת ההתנגדויות, מגישת התכנית הציגה מספר הדמיות וסרטונים המציגים את הבינוי המוצע על רקע המונומנט. הוועדה, גם לאחר בחינת הנצפויות כאמור השתכנעה כי

נגרמת פגיעה בנראות הכיפה והאגף הדרומי, ונפגם העיקרון התכנוני של תפיסת המתחם כשלם ובערכו השימורי של המונומנט.

13. הוועדה תציין כי עורכי התכנית טענו כי במסגרת התכנית יינתן, בין היתר, מענה ציבורי בדמות של 'מרפסת פתוחה לטובת הציבור' בהיקף של כמחצית מהגג הפתוח שיותר (בהתאם לתכנית המוצעת) אשר תוגש לציבור מתוך קומת המסחר באמצעות עלייה בגרם מדרגות המוביל אל המרפסת כאמור. הוועדה סבורה כי הגם שמדובר בתועלת ציבורית מסוימת, אין בה כדי להצדיק את הפגיעה בערכי השימור של המתחם וממילא לא מדובר בשימוש ציבורי מיטבי, שכן הנגשתה של המרפסת דרך הקומה הסחירה באמצעות גרם מדרגות איננה מזמינה ומונגשת דיה ויש בה כדי לפגוע באופן השימוש הציבורי. עוד תציין הוועדה, כי שימוש ציבורי זה, על חלקו של גג המבנה לצד שימוש פרטי למרפסת גג מוצמדת לדירות המגורים המוצעות עשוי לכלול אלמנטים של פיתוח נוספים הנדרשים להפרדה בין השימושים הפרטיים והציבוריים אשר עשויים אף הם לפגום בניצפותו הראויה של המתחם.

14. עוד תציין הוועדה, כי גם לעת הפקדת התכנית הוועדה סברה כי בשל מיקומו הייחודי של המונומנט יש לקבוע הוראות עיצוב מיוחדות ביחס לרחוב דוד המלך על מנת להקנות למבנה המוצע חזות פורמלית יותר שתהווה מעין רקע למבנה ההיסטורי. הוראות אלו נקבעו בהתייחס לצורך בתוספת בינוי אשר לא תאפיל על המתחם ההיסטורי אלא תשמש כמעין "רקע" בלבד (תוך הותרת הדגש על המונומנט עצמו) אשר מדגישה את נוכחותו במתחם ומתייחסת לחשיבותו, כאמור.

15. לאחר שמיעת ההתנגדויות ובחינה נוספת של המוצר התכנוני המתקבל בתכנית המוצעת ושקילתו בשים לב לכלל העקרונות התכנוניים ועקרונות השימור כמפורט בהחלטה זו ובמסגרת מאזן בין השיקולים השונים הוועדה קובעת כי נוכחות הבינוי המוצע ביחס למתחם ההיסטורי וסמיכותו המשמעותית למבנה הכיפות פוגעת פגיעה בלתי מידתית בנוכחות המונומנט במרחב, בתפיסתו כשלם, בערכי השימור ובניצפותו. הוועדה סבורה כי הבינוי המוצע במסגרת התכנית המוצעת, מכל הטעמים שפורטו לעיל, משנה את אופן ההתייחסות למתחם כפי שהותווה בתכנית 4715 כאמור באופן הפוגם בעקרונות התכנון של המונומנט ובאופן המסתיר את מבנה הכיפה מרחוב וושינגטון הסמוך. הוועדה תציין כי במסגרת מאזן בין השיקולים התכנוניים ובכללם עיקרון השימור של המונומנט כמפורט בהחלטה זו לעומת השיקולים הגלומים בקידומה של תכנית נקודתית המציעה, בין היתר יחידות דיור ספורות – ידיהם של הראשונים על העליונה.

16. הוועדה תציין, כי המתנגדים העלו טענות נוספות בקשר עם התכנית כגון טענות תחבורתיות, טענות קנייניות, טענות של הסתרת אור אוויר ונוף וכיוב'. הואיל והוועדה מחליטה על דחיית התכנית, הרי שמתיתר הצורך לדון בהן.

לאור האמור הוועדה מחליטה על דחייתה של התכנית.

בכבוד רב,
מזרחי ירדן
מזכיר/ת ועדת משנה להתנגדויות



חוות דעת שימור כתנאי לדיון לתיק מספר 6443 מתאריך 02/09/2024

חו"ד זו מתייחסת למסמכי תכנית 1246404 שעמדו בתנאי סף מונה תדפיס הוראות_10, מספר גירסת תשריט מצב מוצע_6, נספח בינוי מתאריך 22/05/24, סקר עצים (אדיר, 27/12/23), תיק תיעוד (שפירא, 2024)

1. אין התנגדות להריסה מלאה הבנין הקיים המצוי בנכס שאינו בעל ערכים אדריכליים או היסטוריים הראויים לשימור. סעיף 4.1.2 ג' לא רלוונטי.

2. יש לבחון הסדרת גישה לקומת חניה תת קרקעית באמצעות רמפה קיימת במגרש הגובל מצד דרום מערב מלון דן פנורמה וביטול רמפה חופפת בתחום החלקה.

3. יש להשלים בנספח הבינוי התייחסות למפלסים מצב מוצע, להבהיר הנמכת מפלס כניסה קומת הקרקע מצב מוצע בהתאמה למפלס הרחוב. לסמן בתיאור חזיתות וחתיכים קו קרקע קיים. להבהיר התערבות בגדרות קיימות ביחס למפלסים במגרשים סמוכים, להוסיף פריסות גדרות .

ייקבע בהוראות התכנית מגבלת גובה גדרות אבן עד 1 מ'~ ומעל פרט מסגרות ופיתוח צמחיה גדר חיה.

4. יקבע בהוראות התכנית כי מערכות טכניות ותשתיות ימוקמו בתחום המבנה. לא תותר התקנת מערכות ע"ג גדר קדמית ו/או חצר קדמית .

5. יש לקבוע חצר קדמית כחצר משותפת ופיתוח רצועת גינון לאורך רחוב מאפו. **יש לבחון אם ניתן לסגת בקו בנין תת קרקעי מגבול מגרש קדמי עד לקו בנין על קרקעי קדמי לצורך שימור קרקע.** מפנה לסעיף 4.1.2 א' 5 וסעיף 6.2.1 בהוראות התכנית. ייקבע בהוראות התכנית לא תותר התקנת מצללה/פרגולה בחצר קדמית וזאת על מנת לשמור על החצר מגוננת לא מבונה.

6. יש לצמצם שטח זכוכית בחזית ראשית דרום מזרחית לרחוב מאפו בהתאם להנחיות מרחביות אדריכל העיר יחס אטום/פתוח .

7. יש להוסיף הוראות בדבר נטיעות חדשות לכל הפחות 8 עצים בוגרים מינים מקומיים, לעדכן סעיף 6.1.2 (3). כתנאי למתן היתר תוגש לאישור מחלקת השימור תכנית פיתוח שתהא ערוכה ע"י אדריכל נוף.



תצהיר

אני הח"מ, דוד איסן, נושא תעודת זהות ישראלית מספר 033270851, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הנני הבעלים בדירה שברח' מאפו 3, ירושלים, הבנויה בגוש 30028, חלקה 108, ועושה תצהירי זה בתמיכה לכתב התנגדותי לתוכנית מיתאר מקומית מס' 101-1246404.
2. האמור בכתב התנגדותי נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ומקצועי שקיבלתי.
3. הנני מצהיר כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.
4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה – אמת.

ירושלים היום, 21/04/2025
כ"ג ניסן, תשפ"ה.


דוד איסן

אישור

אריאל אזולאי, עו"ד
מ.ר. 37552
רח' יוסף יצחק 1, ירושלים

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר כי ביום 21/4/25 הופיע בפני מר דוד איסן, שזיהא עצמו ע"י ת"ז מס' 033270851 / המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונית הצהרתו זו וחתם עליה בפני.


אריאל אזולאי, עו"ד
מ.ר. 37552
רח' יוסף יצחק 1, ירושלים
י. עו"ד