

תצהיר תמיכה להתנגדות לתוכנית – 101-1173210

אני הח"מ, מרדכי שקלאר, 052163276 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלהלן:

ואניג, ובעל זכויות בנכס, ברח' הסוללים 5, ירושלים.

2. אני עושה תצהיר זה בתמיכה לכתב התנגדות לתוכנית מפורטת 101-1173210.

3. על-פי מיסב ידיעתי ואמונתי, העובדות שפירסתי בכתב ההתנגדות ידועות לי, מדיעה אישית, ממסמכי התוכנית, וממידע שנמסר לי.

4. זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.

חתימה

אישור

אני הח"מ, עו"ד תמר צור דבי מספר רישיון 56956 מאשרת בזה כי ביום 20.3.25, הופיע בפניי, מר מרדכי שקלאר, 052163276, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה בפניי.

תאריך 20.3.25

תמר דור דבי ע"ד
תמר צור, ע"ד
56956.ר.ס

כתב התנגדות לתכנית

פרטי התכנית:

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1173210

שם התכנית: תוספת בניה ותוספת דירות לבניין ברחוב הסוללים, בית הכרם, ירושלים

גוש 30154 חלקות 115 , 116

ירושלים, רחוב הסוללים, בית הכרם, בין הרחובות הבנאי והחלוץ

תאריך פרסום: 24.1.2025

פרטי המתנגדים: מרחוב הסוללים 5

מרדכי שקלאר

לאה שקלאר

אורי דבי

תמר דבי

יצחק וולך

חנה וולך

דני מזור

עמוס אגרון

טל ומשה אורון

מצורף תצהירו של מרדכי שקלאר

דיירי הבית מרחוב הסוללים 5 גוש 30154 חלקה 48 הרשומים מתכבדים להגיש את התנגדותנו לתכנית הבניה כפי שמצגת בתכנית המתאר. תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1173210 מקרב הדיירים המתגוררים ברחוב החלוץ 51 וכן מצטרפים לטיעונים שעלו מקרב דיירי החלוץ 51. לצד הטיעונים שלהם אנו רוצים להוסיף את הדגשים הבאים.

1. גובה הבניין הממוצע הינו 15.5 מטר מקו האפס בזמן שהקומה הראשונה בבנין שלנו (הסוללים 5) היא בעצם מינוס אחד מול הבניין המוצע. זה אומר שיהיה פער של שש קומות מקומת הקרקע שלנו לבניין המתוכנן.

2. רחוב הסוללים הוא רחוב ללא מוצא עם שביל מעבר להולכי רגל בסופו. הרחוב מסתיים שני מטרים לאחר הכניסה לשביל הגישה לבניין שלנו. ברחוב זה אין מעבר למשאיות לחלקה המיועדת לבניה בשום דרך. משמעות הדבר, כאשר הבניה תחל לא תהיה אפשרות למעבר בטוח לכניסה לבניין הסוללים 5 וכן לכניסה של הבנאי 11א והסוללים 7. רוחב הרחוב בסופו עומד כיום על מכונית משפחתית אחת. בניה במקום תמנע את האפשרות לצאת לרחוב הסוללים ותמנע את האפשרות לצאת עם עגלת תינוק מהבניין. במילים אחרות שביל "הגישה" המוצע למשאיות ע"פ התוכנית יהווה סכנה מיידית לכל דיירי הבניינים (יש לציין שמעל ממחצית הדיירים הם בעלי משפחות עם ילדים קטנים) לא תהיה אפשרות לייצר מעבר בטוח להולכי רגל לפי מתווה הרחוב הקיים היום.

3. עצי האורן הגובלים בחלקה האסורים בכריתה בהתאם להחלטת האגרום (היום יש שני עצי אורן בוגרים) הנמצאים בדיוק בין החלקה שלנו לבין המגרש. נוטים בצורה חריגה. עבודות חפירה סמוך לשורשי העץ יסכנו את הבניין מכיוון שנפילה של עץ כזה על הבניין שלנו שנבנה בשנות השישים הינו מסוכן. ולכן יש לדאוג לקבלת אישור.

4. הגדלת כמות הדירות בחלקה תגדיל את כמות הרכבים שיעברו ברחוב בצורה לא הגיונית. כפי שצינו רחוב הסוללים הוא רחוב ללא מוצא וללא מדרכה והיום אינו נמצא בשימוש כלי רכב באופן תדיר (יש שלוש חניות ברחוב בלבד) הגדלת כלי הרכב שתעבור בו תסכן את כלל הדיירים ברחוב.

5. רחוב הסוללים צר מלהכיל רכבים. תהליך הבניה וגם לאחר השלמתו יסכן את הילדים ויצמצם באופן גורף את האפשרות להחנות במקום.

לסיכום אנו רואים בבניה לפי תכנית המתאר סכנה לדיירים ובמיוחד לילדים בשל הסמיכות לבנין שלנו .

בנוסף הקומות שהתווספו לצד הגדלת מספר הדירות מעשה לא הגיוני בהתאם לגודל המגרש , מיקומו וגובה הבנין החורג ממה שנהוג בבית הכרם הישנה ובניגוד לתקנות המגבילות את גובה הבניה.

חשוב להדגיש לסיום שאנו מאמצים את ההתנגדות של דיירי החלוצ 51 והחלוצ 49 על כל הסעיפים המוזכרים בהתנגדות שלהם.

h > '121

0557036645.3 ג' 751N | 9 מ' ח ה .1 ג' 1

056038425 ג' 751N ג' 131

74610 ג' 751N ג' 131 ג' 131

ג' 131 ג' 131 ג' 131 ג' 131 ג' 131

101-1173210 ג' 131 ג' 131

ג' 131 ג' 131

ג' 131 ג' 131

ג' 131 ג' 131

h > '121

0557036645.3 ג' 751N | 9 מ' ח ה .1 ג' 1

056038425 ג' 751N ג' 131

74610 ג' 751N ג' 131 ג' 131

ג' 131 ג' 131 ג' 131 ג' 131 ג' 131

101-1173210 ג' 131 ג' 131

ג' 131 ג' 131

ג' 131 ג' 131

ג' 131 ג' 131

ג' 131 ג' 131

תצהיר תמיכה לכתב התנגדות לתכנית

אני החתום מטה, יובל טנא, ת.ז. 016438392, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלהלן:

1. אני גר ברחוב החלוץ 51 ירושלים.
2. אני עושה תצהירי זה בתמיכה לכתב התנגדות לתמ"מ 101-1173210.
3. העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות ידועות לי מידיעה אישית, ממסמכים, ממידע שנמסר לי, ולמיטב ידיעתי ואמונתי.
4. זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.



יובל טנא

אישור

אני החתום מטה, עו"ד יאיר לבנה, מ.ר. 20284, מאשר כי ביום 3.3.25 הופיע בפני יובל טנא המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר אמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.



יאיר לבנה, עו"ד
מ.ר. 20284

יאיר לבנה, עו"ד

כתב התנגדות לתכנית

4.3.2025

פרטי התכנית:

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1173210
שם התכנית: תוספת בניה ותוספת דירות לבניין ברחוב הסוללים, בית הכרם, ירושלים
גוש 30154 חלקות 115, 116
ירושלים, רחוב הסוללים, בית הכרם, בין הרחובות הבנאי והחלוץ
תאריך פרסום: 24.1.2025

פרטי המתנגדים - דיירי החלוץ 51 ירושלים:

1. יאיר לבנה
2. טל לבנה
3. תומי קפלן
4. רות בנקיר
5. צבי כהן
6. יובל טנא
7. עזר אליסיאן
8. יעל עשור
9. עדו מיכאלי

מצורף תצהירו של יובל טנא.

דירות המתנגדים צמודות לבניה המבוקשת.

סטאטוס דירות המתנגדים: המתנגדים 1-7 - בבעלות, המתנגדים 8-9 - בשכירות.

נימוקי ההתנגדות:

1. אנחנו בעלי דירות ודיירים ברחוב החלוץ 51, בצמוד למגרש שבו מתוכננת הבניה לפי תמ"מ 110-1173210, ואנחנו מתנגדים לאישור התכנית. כפי שיפורט להלן, את התכנית המדוברת יש לבחון לא לפי הכללים הרגילים אלא לפי כללים מחמירים יותר. התכנית לא עומדת בכללים המחמירים האמורים, ולפיכך דינה להידחות ואין לאשרה.

2. את התכנית המדוברת יש לבחון לא לפי הכללים הרגילים אלא לפי כללים מחמירים יותר, מכמה סיבות.
3. סיבה אחת היא שמדובר על בניית בנין מן היסוד במגרש ריק בתוך שכונה ותיקה ומאוכלסת במלואה, בצמוד לבניינים קיימים בני 60 ויותר. זה מקרה חריג מאד - בדרך כלל בשכונות ותיקות ומאוכלסות במלואן לא מקימים בנין מן היסוד במגרש ריק בצמוד לבניינים קיימים.
4. סיבה שניה היא שמדובר על בניית בנין במיקום חריג מאד. המגרש הזה לא נשאר ריק במקרה במשך 60 שנה, יש סיבה לכך שהוא ריק. הוא הושאר ריק כי הוא לא נגיש משום כיוון. בניגוד לבניינים ברחוב הסוללים 5 ו-7, שנגישים מרחוב הבנאי, הבנין המתוכנן לא נגיש משום כיוון - לא מרחוב הבנאי ולא מרחוב החלוץ. ובוודאי שלא "מרחוב הסוללים"... הסוללים אינו רחוב - זהו שביל צר להולכי רגל. במפות באינטרנט, "רחוב הסוללים" נראה כרחוב לכל דבר, אבל ביקור קצר בשטח יראה עד כמה זה מגוחך: רחוב הסוללים הוא שביל ברוחב מטר וחצי שמסומן במפות בדיוק באותו אופן כמו רחוב החלוץ שרוחבו 20 מטר... המגרש הזה לא נמצא "ברחוב הסוללים". הוא לא נמצא באף רחוב. יש שורת בניינים בינו לבין רחוב החלוץ, ויש שורת בניינים בינו לבין רחוב הבנאי. הוא פשוט לא נגיש משום כיוון.
5. במסמכי התכנית נכתב "קיימת גישה עם רכב מרחוב הבנאי". זה לא נכון - אין גישה למגרש עם רכב מרחוב הבנאי. לכל היותר ניתן להתקרב עם רכב פרטי מרחוב הבנאי לתחתית רחוב הסוללים בחלק שמרוחק מהמגרש שבו מבקשים עכשיו להקים בנין, וגם זה - עם רכב פרטי בלבד, לא עם רכב כבד או משאיות. לא ניתן להגיע עד המגרש עם רכב כלשהו, ובוודאי שלא עם רכב כבד או משאיות. במסמכי התכנית נכתב "בשטח התכנית ישנו מעבר רגלי" - זה אכן כל מה שיש שם: מעבר רגלי. "רחוב הסוללים" הוא שביל להולכי רגל. לא קיימת גישה למגרש עם רכב. אפילו בחו"ד המהנדס הומלץ להסדיר את רח' הסוללים בייעוד שביל; לאור זאת, כיצד הוא יכול לכתוב שיש גישה עם רכב?
6. העובדה שמדובר על הקמת בנין מן היסוד במגרש ריק בשכונה ותיקה בצמוד לבניינים קיימים במיקום שאיננו נגיש משום כיוון, גורמת למספר נזקים וסיכונים שלא קיימים במקרים אחרים.
7. סיכונים בטיחותיים: הבניה צפויה ליצור סיכונים בטיחותיים משמעותיים גם בבניינים הסמוכים למגרש וגם ברחובות החלוץ והבנאי.
8. הסיכונים ייגמרו בראש ובראשונה מהעובדה שהבניינים הסמוכים למגרש הם ישנים (בני למעלה מ-60 שנה), ובשל כך קיים סיכון מוגבר שעבודות הבניה והחפירות יגרמו נזקים אדירים ליסודות ולקונסטרוקציה של בניינים אלו, עד כדי סיכון בטיחותי לבניינים מסביב וסיכון ממשי לחיי אדם. אין להתיר עבודות בניה שיוצרות סיכונים שכאלו.
9. בנוסף, עלולים להיגרם סיכונים נוספים, בין השאר בשל הגדלת הסיכון לתאונות דרכים ולתאונות אחרות עקב ההפרעות לתנועה, ההפרעות לחניה, ועקב המפגעים הרבים שצפויים להיגרם (כגון הפרעות עקב נוכחות חומרי בניה ופסולת בנין, נזק לכבישים ולמדרכות ולתשתיות וחפצים שונים, ומפגעים נוספים), ואשר צפויים הן ליצור סיכונים כאמור והן להשפיע על

השימוש בדרך ברחובות אלו ובמדרכות ובשטחים הסמוכים אליהם באופן שייצור בעקיפין סיכונים נוספים. לא מדובר על סיכון רגיל שקיים כאשר מקימים בנין. הסיכון כאן גדול בהרבה, הן משום שהמגרש אינו נגיש לרכב כבד ולמשאיות ולכן כלי הרכב והמשאיות יכבידו הרבה יותר על התנועה ברחובות מסביב ולכן ייצרו סיכונים גדולים יותר, הן בשל הצורך שיווצר לביצוע הובלות מהמשאיות ברחובות למגרש ומהמגרש לרחובות (למשאיות או למכולות) והסיכונים שיווצרו מכך, והן משום שכל זה יקרה לא באזור שהוא ממילא אתר בניה (כפי שקורה בדרך כלל כשמוקם בנין חדש), אלא באזור שמאוכלס במלואו, ויש בו מרקם חיים קיים, ושנשים בו מתנהלים כמי שמתנהל בביתו ואינו צריך להיזהר במיוחד, ולא כמי שמתנהל באתר בניה ויודע שהוא צריך להיזהר. התכנית המוצעת לא מתייחסת לסיכונים אלו ולא נותנת להם פתרון.

10. נזקים לתשתיות: מלבד הסיכונים הבטיחותיים, הבניה צפויה גם לגרום נזקים משמעותיים לתשתיות. הבניינים מסביב נבנו לפני למעלה מ-60 שנה, ורבים מהם שופצו מאז, ולאיש אין מושג מהי המפה המדויקת של תשתיות תת-קרקעיות שעוברות בתוך המגרש. המפות של העיריה באזור זה לחלוטין אינן נכונות, כפי שיודע כל מי שניסה להסתמך עליהן לצורך כלשהו, והתשתיות התת-קרקעיות לא נמצאות במקומות שבהן הן מסומנות במפות אלו. כך גם לגבי המפות של חברת החשמל וחברת הגיחון. ביצוע עבודות במגרש צפוי לגרום לפגיעה קשה בתשתיות, וכתוצאה מכך לנזקים משמעותיים הן לבניינים מסביב והן במקומות רחוקים יותר. התכנית המוצעת לא מעניקה כל מענה לכך.

11. מתחם תעש: ביצוע עבודות בניה משמעותיות במגרש זה עלולה ליצור מפגע חמור ומסוכן במיוחד בקשר עם העובדה שמתחם תעש נמצא לא רחוק מהאזור. החומרים המסוכנים שחלחלו לאדמה במהלך עשרות שנות פעולת מפעל תעש יצרו מתחת לאדמה כיסים של גזים רעילים. עבודות חפירה מאסיביות, מהסוג שדרוש לשם הקמת בנין (ובפרט עם חניון תת-קרקעי), עלולות בסבירות גבוהה להביא לתזוזות שיוכלו לשחרר גזים רעילים שהיו אצורים בבטן האדמה במשך עשרות שנים, ואלו עלולים לזרום לתוך הדירות הקיימות. דיירים קיימים בשכונה עלולים לסבול מהרעלה כתוצאה מעבודות אלו, בלי שאפילו ידעו מה גרם לפגיעה הבריאותית בהם. הסיכון עלול לעלות חס וחלילה בחיי אדם. התכנית המוצעת לא נותנת שום מענה לסיכון זה.

12. הפרעה לתושבים: לא מדובר בבנין שמוקם בתוך אתר בניה של הקמת שכונה חדשה, כאשר האזור מסביב אינו מאוכלס או שהוא מאוכלס חלקית. מדובר על הקמת בנין בלב שכונה קיימת, מאוכלסת במלואה, בעלת מרקם חיים קיים, שילדים וקשישים מסתובבים בה בחופשיות כבתוך ביתם, שתינוקות ופעוטות ישנים בה בשעות הצהריים, שאנשים גרים בה עשרות שנים בשלווה ללא מפגעי אבק ורעש. בניית הבנין תכביד קשות על שגרת החיים למשך תקופה ארוכה. ההפרעה תהיה הרבה יותר גדולה מבכל מקרה אחר, גם בגלל שמיקום המגרש לא מאפשר גישה לכלים כבדים ומשאיות ולכן בהכרח תיווצר הכבדה גדולה הרבה יותר ברדיוס גדול הרבה יותר כולל ברחובות החלוץ והבנאי, גם בגלל הסיכון המוגבר לפגיעה בתשתיות, וגם בגלל שכל זה קורה באזור שמאוכלס במלואו. בתכנית המוצעת אין כל פתרון לכך.

13. תנועה וחניה: הקמת בנין במיקום שאינו נגיש תכביד על החניה ברחובות הסמוכים ועל התנועה בהם. בבנין אין גישה לרכב, וגם אם יוקמו בו חניות - זה יהיה למראית עין בלבד, שכן בשל

חוסר הגישה לרכב לבנין, בפועל בסופו של דבר הדיירים יחנו ברחוב ולא בחניה של הבנין כי היא לא תהיה נגישה. בכך תהיה הכבדה משמעותית על החניה ברחוב, ובפועל יהיה בכך הפרה של תקני החניה שכן תהיה בפועל תוספת של דיירים ללא תוספת של חניות - כי הדיירים החדשים יחנו בחניות הקיימות ולא בחניות חדשות.

14. ירידת ערך: הקמת בנין בשטח שהיום הוא שטח פתוח תגרום לירידת ערך של הדירות בבניינים מסביב, הן בתקופת הבניה בשל כל מה שפורט לעיל, והן משום שהקמת הבנין תפגע בנוף שהתושבים רואים מהחלונות, בפרט לגבי הדירות בקומות הנמוכות בבניינים מסביב. כיום דירות אלו נשקפות אל נוף ירוק ומרוחק, מעברו השני של המגרש הריק, שכולל נוף של עצים ירוקים בוגרים ושכונה שקטה. במקום זאת, לאחר השלמת הבניה, הנוף מהדירות יהיה הבנין שיוקם. בכך ייפגע ערך הדירות, ויהיה צורך לפצות על ירידת הערך.

15. נושאים נוספים:

16. תכנית האב של בית הכרם מבטאת באופן ברור את הגישה התכנונית של הוספת שטחים ציבוריים ושמירה על קו רקיע של עצים מעל לבניינים. התכנית הנוכחית מהווה הפרה בוטה של עקרונות תכנית האב. היא פוגעת בקו הרקיע, ובכך היא מנוגדת גם לתכנית האב.

17. בחוות דעת מהנדס העיר לפי ס' 96 נכתב רק חסרון אחד - שהמעבר לא מסומן ביעוד נפרד של שביל הולכי רגל. לא ברור למה אין התייחסות לכל החסרונות האחרים שפירטנו כאן. מבחינת התאמה לחזון העיר, לא מדובר על תוספת יח"ד במגרש ריק, אלא על יצירת סיכונים בלתי סבירים לפגיעה (כולל פגיעה פיזית) בתושבים הקיימים ובעוברי הדרך ובתשתיות, ופגיעה קשה באיכות החיים של מאות תושבים קיימים למשך תקופה משמעותית. כמפורט לעיל, התכנית גם מנוגדת לתכנית האב של בית הכרם, בכך שהיא פוגעת בקו הרקיע. מבחינת כלכלת הישוב / הרשות, הנזקים והפגיעות בתשתיות (הגיחון, חברת החשמל וכו') צפויים לעלות הרבה כסף. מבחינת השפעות חברתיות, הבניה צפויה להפריע מאד לתושבים הקיימים, ועלולה אף להביא לעזיבה זמנית או קבועה של רבים מהם. מבחינת תשתיות ותחבורה הנזקים צפויים להיות עצומים, כפי שפירטתי לעיל. חוות דעת המהנדס לא מתייחסת לכל אלו ולכן היא חסרה ואינה מספקת, ולא ניתן לאשר את התכנית לפיה.

18. בסעיף 18 להמלצות בחו"ד המהנדס נכתב שכתנאי להיתר חפירה ראשון יש לבחון היבטים סביבתיים של עבודות החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בהמשך מהיבטי רעש ואיכות אוויר. בבדיקה זו יש להתייחס לכל מה שכתבנו כאן לעיל.

19. בהוראות התכנית בסעיף 6.4 תנאים בהליך הרישוי כתוב כתנאי 1 תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה. לענין זה יש להתייחס לכל מה שכתבנו כאן לעיל. כך גם לגבי תנאי 3 - אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרשים המיועדים לבניה אל המרחב הציבורי - כאמור, המגרש אינו נגיש, כפי שפירטנו, ויש להתייחס לענין זה לכל מה שכתבנו. וגם לגבי תנאי 4 - תשתיות קיימות בשטח - כאמור המפות לא נכוונות וצפויה פגיעה בתשתיות, ויש לדאוג שהפתרון לכך יהיה קביל.

20. בדיון בתכנית ביום 29.10.23 ציינה האדריכלית נטע גולדשטיין שבית הכרם ידועה בהיותה שכונה ירוקה, עם הרבה מאד עצים בוגרים, ולכן נדרשה הזזה של קו הבנין התת קרקעי בצד דרום מערב שלא יהיה בקו אפס אלא 3 מטר לפחות. ראשית, צריך לעשות אותו דבר גם בצפון מערב - גם שם יש עצים בוגרים שהבניה יכולה לפגוע בהם, ולכן גם שם צריך שקו הבנין התת קרקעי יהיה 3 מטר לפחות, כמו בדרום מערב. יצוין גם שבהחלטת הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית מיום 29.10.23 הוחלט שיש לשמור על העצים לא רק בחלקה שמדרום אלא גם בחלקה שממערב ולהתאים לכך את קו הבנין התת קרקעי. שנית, העובדה שבית הכרם היא שכונה ירוקה משפיעה גם על ירידת הערך שנגרמת כשבונים בנין חדש שמסתיר את הנוף לדירות הקיימות. ושלישית, יש להביא בחשבון את המרקם המיוחד של בית הכרם כשכונה ירוקה גם כשקובעים את המגבלות לעבודות הבניה שצריכות להביא לצמצום ההפרעה לתושבים בשכונה הירוקה, כאשר ההפרעה היא יותר גדולה ככל שהשכונה יותר שקטה ושלווה כיום.

21. בעלי הקרקע במגרש זה, מגישי התכנית, הראו חוסר אחריות חמור בשימוש במקרקעין, בכך שלא טיפלו בצמחיה שצמחה במגרש, עד שביום 5.5.2013 פרצה שריפה של ממש במגרש זה והגיעה עד הבניינים הסמוכים לפני שכוחות הכבאות הצליחו להשתלט על האש. גם לאחר ארוע חמור זה, ולמרות העובדה שכבר פרצה שריפה בפועל במגרש, המשיכו בעלי הקרקע להזניח את המגרש ואת השמירה על בטיחות הבניינים הסמוכים, ובכל שנה מחדש נאלצו דיירי הבניינים הסמוכים לפנות לעירייה בעצמם כדי שהצמחיה שצמחה במגרש תטופל לשם מניעת מפגעים וסיכון שריפה. חוסר האחריות שהפגינו מגישי התכנית מצדיק החמרה מיוחדת של התנאים והפיקוח עליהם במהלך הבניה, בשל החשש המוגבר והסיכון המוגדל לגרימת נזקים והפרעות בתהליך הבניה.

22. אנו חוזרים על כל האמור בהתנגדות שהגשנו לתכנית קודמת בדצמבר 2016; בהתנגדותם של בעלי הזכויות בחלקה 35 בגוש 30154 מיום 10.12.2016; בהתנגדותנו להיתר בניה מיום 6.6.2022; בהתנגדותו של המהנדס שמעון קורנפלד מיום 12.4.2010 ובטופס ההתנגדות הפורמלי; ובכל שאר ההתנגדויות שהוגשו לאישורי תכניות ולהיתרים במגרש זה.

תצהיר תמיכה להתנגדות לתוכנית – 101-1173210

אני הח"מ, ישי בר תז 054299854, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלהלן:

1. אני גר, ובעל זכויות בנכס, ברח' החלוץ 49, ירושלים.
2. אני עושה תצהירי זה בתמיכה לכתב התנגדות לתוכנית מפורטת 101-1173210.
3. על-פי מיטב ידיעתי ואמונתי, העובדות שפירטתי בכתב ההתנגדות ידועות לי, מידיעה אישית, ממסמכי התוכנית, וממידע שנמסר לי.
4. זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.

101
חתימה

אישור

אני הח"מ, עו"ד יעל בר, מספר רשיון 64055 מאשרת בזה כי ביום 11.3.25, הופיע בפני, מר ישי בר המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה בפניי.

יעל בר, עו"ד

תאריך 11.3.25

יעל בר, עו"ד
Yael Beer, Adv
מ.ר. 64055 L.N.

פרטי התכנית:

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1173210
 שם התכנית: תוספת בניה ותוספת דירות לבניין ברחוב הסוללים, בית הכרם, ירושלים
 גוש 30154 חלקות 115, 116.
 ירושלים, רחוב הסוללים, בית הכרם, בין הרחובות הבנאי והחלוץ
 תאריך פרסום: 24.1.2025

פרטי המתנגדים – בעלי זכויות, בעלות או חכירה, בחלוץ 49 ירושלים

1. חגית בר
2. ישי בר
3. ידידה חייט

נכסיהם של המתנגדים צמודים לבניה המבוקשת.

זכויותיהם בנכס
 מתנגדים 1-2 בעלות
 מתנגדת מס' 3 – חכירה ל-999 שנים

ואלה נימוקי ההתנגדות:

1. אנו, חגית וישי בר, הבעלים והדיירים בבית ברח' החלוץ 49 (גוש 30154 חלקה 35), וידידה חייט בעלת זכויות חכירה בבית, הגובל בבניה המבוקשת, מתכבדים להגיש בזאת את התנגדותם לבקשה.

2. אין חולק כי החוכרים הינם בעלי זכויות קנייניות בנכס (בגוש 30154 חלקות 115, 116). זכויות אלו בנכס מאפשרות להם לנהוג בו "כמנהג בעלים" אך, בד בבד, זכויותיהם מוגבלות על ידי המגבלות החוקיות החלות עליהם, ובכלל זה גובה הבניין המתוכנן, מספר יחידות הדיור, קווי הבנין ואחוזי הבנייה המותרים. תפקיד הוועדה המחוזית הנכבדה הוא, בין היתר, לאזן בין זכות הקניין האמורה לבין זכויות הציבור בכלל והשכנים הגובלים בפרט. דומה כי בבקשה זו – לתוספת דירות, להגבהת הבניין ולהגדלת אחוזי הבנייה – נחצו הגבולות וגדשה הסאה מבחינת "הציבור", תושבי בית הכרם, והשכנים הגובלים בנכס.

3. כך, על-פי סעיף 61 לחוק התכנון והבניה נקבע כי "מטרות[יה של] תוכנית מתאר מקומית הן: (1) פיקוח על פיתוח הקרקע במרחב התכנון המקומי, תוך ... (2) הבטחת תנאים נאותים מבחינת הבריאות, התברואה, הנקיון, הבטיחות, הבטחון, התחבורה והנוחות ומניעת מפגעים על ידי תכנון הקרקע ושימוש בה, ובכלל זה ייחוד אזורים למגורים ...".

על חוסר ההתאמה בין התוכנית המוצעת לבין הדרישה החוקית בדבר "הבטחת תנאים נאותים מבחינת הבריאות, התברואה, הנקיון, הבטיחות, הבטחון, התחבורה והנוחות ומניעת מפגעים על ידי תכנון הקרקע ושימוש בה", עמדו בהרחבה שכניי, דיירי הבית הסמוך, רח' החלוץ 51,

ח. חייט
 ישי בר

בהתנגדותם המפורטת. בחמשת עמודי ההתנגדות מביאים שכניי את טענותיהם בדבר אי ההלימה בין התוכנית לבין "הכללים המחמירים" בלשונם, שלאורם יש לשפוט את התוכנית. אנחנו מצטרפים אפוא להתנגדות המפורטת של שכנינו, על כל נימוקיה, ועל מנת שלא לפגוע לריק בזמנם של חברי הוועדה הנכבדה לא נחזור למנותם כאן. רק זאת נעיר, כי "הכללים המחמירים" לאורם יש לבדוק את התוכנית, הם הם הכללים הסטוטוריים, על-פי סעיף 61 לחוק, כמצוטט לעיל.

4. התנגדותינו תתמקד אפוא באחוזי הבניה המוגדלים, במספר יחידות דיור המבוקש, ובגובה הבניין המוצע. כמבוא לטענותינו, דומה כי מן הראוי להזכיר כמה עובדות ונתונים המעידים על ההתפתחות של הבינוי בחלקה.

על חלקת המבקשים הוגשה תוכנית 5702 בשנת 1997 ואושרה בשנת 2004. על בסיס תוכנית זו הוגשה תוכנית אחרת, וכן הוגשו היתרים שונים, כשבכל שלב ושלב, התבקשו הקלות וחריגים ("הקלה על גבי הקלה"). כיום, כעבור שנות דור, המבקשים לא התחילו בבנייה ועתה הם מבקשים הקלות חריגות נוספות. דומה כי כבוד הוועדה הנכבדה חייבת ליתן דעתה למצב עניינים בלתי סביר זה ולקבוע כי בהעדר בנייה מזה שנים רבות, התוכנית המתבקשת, עתירת ההקלות המצטברות, (שלא נקבע בה זמן לתחולתה) פקעה והתבטלה (תוך זמן סביר), או למצער, לקבוע כי די בהקלות 'המצטברות' שניתנו למבקשים עד-כה.

כך, למשל, בבקשה להיתר שניתנה למבקש התוכנית לפני כשנתיים וחצי (בקשה 2016/0987.00, מיום 10.11.2022), ניתן היתר, מכוה תוכנית 5702, שהוגשה כזכור ב-1997, למבנה בן 8 יחידות דיור, 3 קומות עם גג רעפים מעל קומת חניון, מתוכם - 624.48 מ"ר שטח עיקרי. ואילו בבקשה הנוכחית מבוקש לבנות על המגרש 11 יחידות דיור מרווחות, סה"כ 1522 מ"ר (הנתונים לקוחים מתוך "תיאור התוכנית" המבוקשת, בתיק התב"ע). זאת ועוד, גובה הבניין המבוקש צמח לכ-15 וחצי מטר (ובתוספת אפשרית של עד חצי מטר ל"גמישות" כמפורט בדברי ההסבר לתוכנית [סעיף 4.1 י']). זאת, למרות שכבר בדיון בתוכניות קודמות שהגישו המבקשים דחתה הוועדה את בקשת ההגבהה - הגדלת הגובה - לכדי 13 וחצי מטר.

נראה כי הבקשה הנוכחית, ובמיוחד שטחי הבינוי שלה, גובה הבניין ומספר יחידות הדיור מתעלמת מהמרחב הסביבתי בו נמצא המגרש, נשוא התוכנית. מן הראוי להחזיר, אפוא, את התוכנית לממדיה הקודמים: 8 יחידות דיור, מבנה בן שלש קומות, וגובה מקסימלי כ-11.5 מטר מקו אפס.

5. המגרש נשוא ההתנגדות, מלכתחילה, כך נדמה לא תוכנן כלל למגורים אלא הוא היה חלק 'מהמשבצת' של ויצ"ו. עם פיצולו בעבר משטח המוסד, הוא הפך להיות מעין 'מובלעת'. המגרש מוקף בויצ"ו מצד אחד, ומשלשת הכיוונים האחרים מקיפים אותו בתי מגורים. מרביתם של בתים אלה קיימים זה למעלה משישים שנים (הבית שלנו, למשל, הוקם לפני כשמונים וחמש שנים בעוד שויצ"ו הוקם לפני כשבעים וחמש שנים). יצויין כי גובה הבתים, המקיפים את המגרש, הינו 2-3 קומות.

אין למגרש זה אפשרות הגעה ממשית עם כלי רכב, בוודאי שלא עם משאית. למשל, לצורך פינוי האשפה. כל שיש לו, הוא שביל להולכי רגל המאפשר להורים ללכת עם ילדיהם למעונות היום בויצ"ו, והוא מאפשר להולכים מרח' הבנאי שביל קיצור לרחוב החלוץ. ברשותכם, אספר בהקשר זה סיפור קטן המעיד על השביל ועל טיבו. לפני כעשר שנים, פרצה שריפה בחלקת המבקשים אך מכבי האש לא הצליחו להגיע לחלקה עם רכביהם בשל היותו של רח' הסוללים

שביל, צר למעבר. לא זו אף זו, גם צינורות מכבי האש לא הגיעו לחלקה והם נאלצו לבקש ולהשתמש, בין היתר, בצינור הגינה שלנו כדי לכבותה.

6. מן הראוי כי כבוד הוועדה תדחה את בקשת המבקשים להוסיף קומה רביעית (ולהגדיל את גובה הבניין מ-11.84 בתוכנית קודמת, ל-15.5 מטר בתוכנית הנוכחית). למגורים. הגבהה מעין זה אינה עולה בקנה אחד עם אופי השכונה ועם ההנחיות והכללים לתכנונה (בין היתר, בתוכנית האב של בית הכרם), והיא תפגע פגיעה אנושה בזכויותינו, כמו גם בזכויות שכנינו, לנוף, לשמש ולאור. ויוער כי בהחלטת הוועדה מיום 16.5.2018 צויין מפיו של עו"ד שמעון גנסין, ב"כ הבעלים (דאז) של חלקתנו: "אין [לו] התנגדות לתוכנית המתקנת זאת בשל הנמכת הגובה." אמרו, אפוא, לעניין גובה הבניין המבוקש, הוועדה החליטה כבר ב-2018 לדחות את גובה הבניין ולקובעו כדי הגבהה פחותה, הנמוכה, באופן משמעותי, מזו המבוקשת כיום.

7. אמרו, איפוא: ההקלות המבוקשות, והמצטברות, חורגות אפוא ביחס לאופי הבתים המקיפים מכל צידיהם את המגרש. ואכן, לשכונת בית הכרם פנים רבות: מגדלים בשד' הרצל (בתוואי הרכבת הקלה), בתים גבוהים יותר בצירים מרכזיים, ושמירה על אופי השכונה המסורתית, של בתים נמוכים בגובה של 2-3 קומות, הפתוחים לנוף, ברחובותיה הפנימיים. המבנה המוצע הוא עתיר אחוזי בנייה, גבוה בצורה משמעותית ביחס לשכניו ו"סוגר" להם את הנוף.

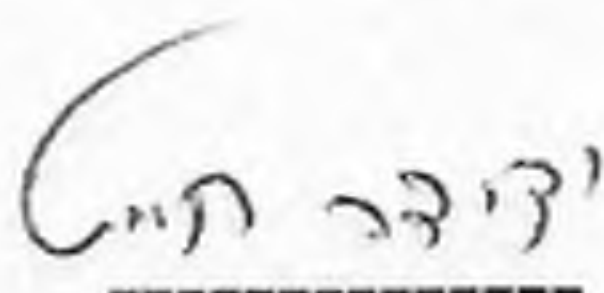
הוא הדין לגבי שמירה על העצים, בנכסים הגובלים בחלקה, אשר חלקם נטעו עם הקמת השכונה או מיד לאחריה. שמירתם - מחייבת שימור. שימור העצים הגובלים מחייב דרישה לקווי בנין מחמירים, ואינה עולה בקנה אחד עם ההקלות שניתנו לגביהן. ההקלות בקוי הבנין, משמעותן פגיעה, כנראה קשה, בעצים הגובלים.

8. דומה, כי מן הראוי כי הוועדה תורה למבקשים להגיש תוכנית חדשה, העולה עם מגמות התכנון כיום, הבוחנות לא את "בית הכרם" כמכלול אלא נגזרות מהשאלה: "איפה בונים בבית הכרם?" תוכנית זו תיבחן, לאחר התנגדויות הציבור, לאור מגמות התכנון החלות כיום על הרחובות הפנימיים בשכונת בית הכרם.

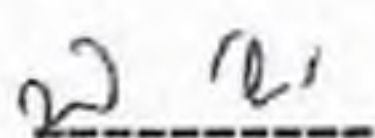
9. כאמור, אנו מבקשים להצטרף לכל לנימוקי ההתנגדות של שכנינו, דיירי הבניין ברח' החלוץ 51 ירושלים. על מנת שלא לפגוע בזמנם היקר של חברי הוועדה לא ראינו מקום לחזור עליהם, אך הם מהווים חלק בלתי נפרד מהתנגדותינו זו.

10. לבסוף, נבקש מחברי הוועדה לבקר בשטח ולהתרשם מהשביל העולה במעלה רח' הסוללים כמו גם ממראה הבתים הנמוכים המקיפים את 'המובלעת', נשוא בקשה זו. דומה כי אין טוב ממראה עיניים אף כדי לזהות את ההשפעות הסביבתיות של התוכנית המבוקשת.

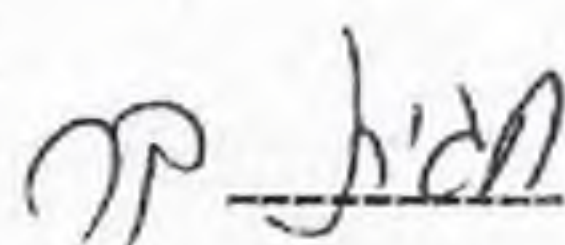
לפיכך מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולדחות את בקשתם של המבקשים.



ידידה חייט



ישי בר



הגית בר