

ירושלים, 07 נובמבר 2023

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה,

מחוז ירושלים

רח' שלומציון המלכה 1

ירושלים

באמצעות דוא"ל והגשה מקוונת

א.ג.נ.,

הנדון: כתב התנגדות לתוכנית 101-0986141

בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"א – 1965 (להלן: "החוק") ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתוכנית, סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט – 1989 (להלן: "התקנות"), כבעל זכויות במקרקעין שברחוב שמריחו לוי 28, הריני מתכבד להגיש את התנגדותי לתוכנית שבכותרת (להלן: "התוכנית"), אשר אליה הצטרפו מתנגדים נוספים כמפורט להלן. המתנגדים המצטרפים לכתב התנגדות זה, כ- 60 במספר, הינם בעלי יחידות דיור הסמוכות למקרקעין נשוא התוכנית, ופריטיהם מפורטים בטבלה המצורפת לכתב התנגדות זה. תצהיריהם גם הם מצורפים.

בשל מצב הלחימה הלאומי, לא עלה בידי מתנגדים רבים להגיש את תצהיריהם והתנגדויותיהם לתוכנית שבנדון, והם מבקשים למחות על כך שבשל המצב הלאומי נמנע מהם מלממש את זכותם הבסיסית להתנגד לתוכנית שעשויה לפגוע קשות במרקם חייהם.

עוד יצויין כי הח"מ, כמו רבים מהמתנגדים החתומים על ההתנגדות דנן, הגישו התנגדות דומה אך לפני שבועות בודדים לתוכנית 101-1133925, שהופקדה בקשר עם מקרקעין סמוכים (להלן: "התוכנית הסמוכה"). המתנגדים טענו כי הטיעונים שהופיעו בהתנגדותם לתוכנית הסמוכה, יפים ביתר שאת גם לגבי התוכנית שבנדון.

כמו כן, המתנגדים מבקשים להצטרף למירב הטעמים והנימוקים שהובאו על ידי מר יואל אבן, מהנדס העיר, בהתנגדותו לתוכנית 101-1133925. דבריו יפים ונכונים גם לתוכנית עסקינן.

למען הזהירות יובאו פה שוב טיעוניהם של המתנגדים כנגד התוכנית, על אף שרובם חוזרים על אותם טעמים כמו בהתנגדותם לתוכנית הסמוכה.

במסגרת התנגדות זו מתבקשת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים (להלן: "הועדה") לדחות את התוכנית ואת אישור ומתן התוקף לתוכנית, היות והתוכנית לוקה בסדרת ליקויים משמעותיים ורבים ביותר.

יש לדחות את התוכנית ולדרוש הכנת תוכנית כוללת עבר מתחם שמריהו לזון-הנטקה כולו. כזו השוקלת את כלל השיקולים הרלוונטיים לאזור, תוך בחינת ההשפעה על חלקות גובלות, על היבטי התנועה והחניה, השטחים הפתוחים, התשתיות הציבוריות ומבני הציבור הנדרשים, השימושים והייעודים המתאימים והאיזון ביניהם, פתרונות שייצרו קישור בין ציר הרק"ל לרחובות בשורה השניה והשלישית, וכיו"ב. אישור של תוכניות פרטיות אד-הוק כמו זו שבנדון בהסתמך על החלטת מדיניות "כללית", שלא בוחנת את הצרכים והדרישות של כלל המתחם, תפספס את המהות, הרוח והטעמים העומדים מאחורי מדיניותה של הועדה, לרבות בהקשר של ציר הרק"ל.

אין ואסור לועדה להתעלם מכך שהתוכנית שבנדון, כמו התוכנית הסמוכה (101-1133925) מהווים סנונית ראשונה לתוכניות רבות שיבואו אחריהן ברחוב הנטקה ושמריהו לזון. כבר בימים אלה נבחנות כמה וכמה תוכניות בעלות אופי זהה במתחם הנטקה-שמריהו לזון (כגון התוכנית 101-1133925, ותוכנית 101-0988865 העומדות לאחר שמיעת התנגדויות). החלטת הועדה בנוגע לתוכניות אלה וודאי תסמן את מדיניות הועדה ותהווה "תקדים" לבאות (התוכניות המבוקשות על ציר הנטקה לכיוון שמריהו לזון תיקראנה להלן: "התוכניות העתידיות").

ואלו הנימוקים והטעמים המרכזיים להתנגדות:

1. השפעות אזוריות הרות אסון על המתחם כולו ללא בחינת השפעת התוכניות

לתוכנית ולתוכניות העתידיות השפעות הרסניות על האזור כולו, תוך דגש על רחוב שמריהו לזון. אין די בבחינת התאמת המיזם הספציפי למדיניות הועדה, אלא לבדוק את השפעתו של המיזם ואלה שיבואו אחריו, על המתחם, האזור והשכונה בכללותם. הועדה המחוזית כשמה כן היא – היא מחוייבת לבדוק את ההשפעה המתחמית, ולבדוק השפעות אזוריות ולא להסתכל על תוכנית פרטית כאילו היא עומדת לבדה.

המתנגדים יטענו כי לא נעשתה עבודת המטה המחוייבת לבחינת ההשפעות של התוכניות העתידיות, ומשכך, הועדה אף לא יכולה להביא אותם לשיקול דעתה. מחובתה המינהלית והציבורית לעשות כן!

מדיניותה של הועדה לבניה על ציר הרק"ל כשמה כן היא - מדיניות. ומשכך היא נתונה לשיקול דעתה של הועדה. המילים "ציר רק"ל" אינן חזות הכל, ואינן מאפשרות באופן אוטומטי סתימת גולל על בחינה של המיזם הספציפי של השפעת התוכנית על המתחם כולו.

מחובתה של הועדה לדרוש קבלת חוות דעת מקצועיות שיבדקו את השפעת התוכניות העתידיות על האזור. הבדיקה המתחייבת היא לאזור גדול, ומתוכו להסיק מסקנות לגבי המיזם הספציפי. נציין כי הגורם הבקיא ביותר מבחינה מקצועית בבנייה המוצעת היא עיריית ירושלים בכלל, ומהנדס העיר בפרט. בעצם התנגדותה של העירייה ומהנדס העיר לתוכנית הסמוכה, הם הביעו את העמדה המקצועית לפיה אין לאשר את התוכניות במתחם כולו!

1.1. היבטי תנועה

לא נבדקה השפעתה של התוכנית ויתר התוכניות העתידיות על היבטי התחבורה של האזור בכלל, ועל רחוב שמריהו לזיו בפרט.

אישור התוכניות העתידיות יגרום לסתימת הרחוב המצוי בשורה השניה ביחס לציר הרק"ל - רחוב שמריהו לזיו - לתנועת רכבים. הרחוב אינו מסוגל לשאת תוכניות אלה, בהיקף של מאות יחידות דיור, בנוסף ליעודים נוספים כגון תעסוקה, מסחר ומבני ציבור. ויובהר – התוכנית שבנדון מציעה הקמת 72 יח"ד, אך בפועל, מדובר בחיפוי בניה גדולים בהרבה שכן חלק ניכר משטחי השירות אינם אלא שטחים שישמשו לשימוש עיקרי (ראה/י סעיף **Error! Reference source not found.** להלן).

עובדה זו מקבלת משנה תוקף במצב בו רחוב שמריהו לזיו לא מקבל כל מענה מבחינה תנועתית – הן בתוכנית הקיימת והן בתוכניות אחרות. הרחוב הוזנח. הכביש צר מלהכיל (בוודאי משאיות בטון ופינוי בשני המסלולים), המדרכות צרות, לא בטוחות בעליל ולא מפותחות, אין מפרצי חניה, וכיו"ב. הרחוב עמוס ביותר בכלי רכב, והתנועה בו איטית ולא רציפה. על הועדה להימנע מאישור היקף הזכויות המבוקש, ולו מטעם זה בלבד.

התוכנית שבנדון מבקשת לאפשר כניסה לבניין רב קומות דרך רחוב שמריהו לזיו, ולא דרך ציר הרק"ל עצמו – רחוב הנטקה, וזאת בניגוד למסמך המדיניות שנקבע על ידי הועדה באפריל 2019 (סעיף 33). דומה כי מצד אחד דואגת הועדה לקיומו של ציר רק"ל פעיל ומפותח, בעל גיגון מתאים, מדרכות רחבות מאוד וכיו"ב, אך מזניחה באופן משמעותי את הרחובות שבשורה השניה, למרות שהם חלק בלתי נפרד מהתוכנית שבנדון. רחוב שמריהו לזיו, יחפוך להיות אחד הרחובות הבעייתיים בעיר. צר, צפוף מלהכיל, פקוק, ולא מפותח.

לאור האמור לעיל, ככל שהיקף הבניה המבוקש יוותר בעינו, יש מקום לקבוע שהכניסה לחניון הבניין נשוא התוכנית ולהולכי הרגל אליו תעשה מרחוב הנטקה בלבד.

דרישה לחוות דעת מקצועיות נבסיס לקבלת החלטה: כך או כך, מחובתה של הועדה לשקול את השיקולים הרלוונטיים בעניין זה הן בהקשר למיזם הספציפי והן בהקשר להשפעה שלו ושל תוכניות עתידיות על האזור כולו, וזאת אך ורק כשיש בידה את המידע הדרוש ובכלל זה חוות דעת מקצועיות, הנוגעות להיבטי התנועה שיושפעו מהתוכנית המתקמת ומהתוכניות העתידיות. דומה שאחרת, הגישה היא גישה של "יהיה בסדר" ותו לא.

1.2. חיבטי חניה

גם במישור החניה, על הועדה הנכבדה לבחון את ההשפעה של התוכנית והתוכניות העתידיות על המתחם כולו ולהיווכח שיש לדחות את התוכנית. החלק הניכר של הבניינים במתחם בנויים בהסתמך על תוכניות ישנות ביותר, תוך מחסור חמור בחניות. בלית ברירה, החלק הארי של בעלי הדירות ברחוב שמריהו לויין מחנים את רכביהם על גבי המדרכות. ויובהר – בשל הטופוגרפיה של רחוב שמריהו לויין ואופן בניית הבניינים הקיימים בו, גם לא נראה שניתן יהיה לאפשר תוספת חניות משמעותית עבור בעלי היחידות ברחוב. גם בעניין זה, המילים "ציר רק"ל" אינן מילת קסם המבטלת במחי יד את הבעיות הקשות שתיווצרנה עקב אישור התוכנית. בעיית החניה תהא דרמטית ותיפגע קשות בדיירי הרחוב. ונזכיר – המדובר בשורה השנייה לציר הרק"ל ולא ברחוב הנטקה עצמו.

הבניין המתוכנן ידרוש כמות חניות גדולה בהרבה מזו המתוכננת, אף בהתחשב ברק"ל. גם בהקשר זה, היקף השטחים העיקריים לבנייה במסגרת התוכנית, אינם משקפים את היקפי הבניה "האמיתיים" כפי שיפורט בסעיף. **Error! Reference source not found.** להלן.

דרישה לחוות דעת מקצועיות כבסיס לקבלת החלטה: גם פה מחובתה של הועדה לשקול את השיקולים הרלוונטיים בעניין חיבטי החניה הן בהקשר למיזם הספציפי והן בהקשר להשפעה שלו **ושל תוכניות עתידיות** על האזור כולו, וזאת אך ורק כשיש בידה את המידע הדרוש ובכלל זה חוות דעת מקצועיות, הנוגעות להיבטי התנועה שיושפעו מהתוכנית המתקמת ומהתוכניות העתידיות.

1.3. השפעה על תשתיות ציבוריות ומבני ציבור

אישורן של תוכניות פרטניות מבלי לקחת בחשבון את השפעתן על התשתיות הציבוריות, מבני הציבור, וכיו"ב עשוי להתגלות כבכירה לדורות ולגרום לנזק בלתי הפיך לסביבה כולה.

כמו בנושאים כגון תנועה וחניה, טרם אישורה של התוכנית, והתוכניות שיבואו לאחריה, מחובתה של הועדה לבדוק מול גורמי המקצוע הרלוונטיים את השפעת התוכנית ותוכניות עתידיות באותו המתחם על מגוון התשתיות הציבוריות ועל מבני הציבור. ויובהר – המטלה הציבורית לכשעצמה אינה מעלה ואינה מורידה שכן היא אינה לוקחת בחשבון את ההשפעות של כל התוכניות העתידיות על האזור.

דרישה לחוות דעת מקצועיות כבסיס לקבלת החלטה: גם פה מחובתה של הועדה לשקול את השיקולים הרלוונטיים בעניין התשתיות ומבני הציבור הן בהקשר למיזם הספציפי והן בהקשר להשפעה שלו **ושל תוכניות עתידיות** על האזור כולו, וזאת אך ורק כשיש בידה את המידע הדרוש ובכלל זה חוות דעת מקצועיות, הנוגעות לכלל ההיבטים שיושפעו מהתוכנית המתקמת ומהתוכניות העתידיות.

1.4. ייעודים, עירוב שימושים ושטחים פתוחים

היות והתוכנית אינה שוקלת שיקולים הנוגעים להיבטים ציבוריים ואזורים, היא לוקה בחסר גם בהיבטים הנוגעים להתחשבות בשטחים פתוחים הנדרשים באזורים אלה, והיא לא לוקחת בחשבון שיקולים הנוגעים לאיזון בין הייעודים והשימושים השונים באזור בכללותו. דומה כי אחד השיקולים המרכזיים, בייחוד בציר הרק"ל, צריך להתחשב גם בנושא זה של עירוב שימושים וכיו"ב. גם בעניין זה – אישור תוכניות פרטניות ללא הסתכלות כוללת ומלאה על המתחם כולו תהווה בכייה לדורות!

1.5. פתרונות תנועה וחניה מעשיים כתנאי למתן היתר בניה

לחילופין, ומבלי לגרוע מהנטען לעיל, על הועדה לכלול בהוראת התוכנית את הקביעה כי תנאי למתן היתר בניה יהיה מציאת פתרונות תנועה וחניה מעשיים לרחוב שמריהו לוי, וביצועם בפועל. לדוגמה –

(א) דרישה כי תנאי להיתר בניה יהיה מציאת פתרונות לנושא התנועה, החניה והתשתיות הציבוריות לשביעות רצונה של הועדה המקומית ו/או מהנדס העיר ו/או רשות הרישוי.

(ב) ביצוע תוכנית כוללת להסדרת רחוב שמריהו לוי שתכלול את הסדרת התנועה, החניה, המדרכות, השציפים, וכיו"ב על ציר שמריהו לוי כתנאי למתן היתר הבניה.

(ג) לדרוש איחוד חניונים בין מגרשים שכנים לתוכנית שבנדון.

(ד) הפקעת חלקים מהמקרקעין נשוא התוכנית לצורך הרחבת ציר שמריהו לוי.

1.6. נגישות הולכי רגל לציר הרק"ל כתנאי להיתר בניה

מדיניות הועדה הנכבדה בכל הנוגע לציר הרק"ל היא לדרוש נגישות וקישור בין השורה השניה לבין ציר הרק"ל כתנאי לאישור תוכניות, ובכלל זה דרגנועים, מעליות וכיו"ב.

במקרה דנן, כולל תקנון התוכנית בסעיף 4.2.2.1 הוראה לפיה "מעבר הולכי רגל כולל דרגנועים המחבר את רחוב הנטקה עם רחוב שמריהו לוי."

ההוראה לא ברורה בלשון המעטה, ולמיטב הבנת הח"מ, סימון הדרגנוע בנספח הבינוי לא ברור, וממילא נספח הבינוי לא מחייב.

יש לקבוע כי בניית הדרגנוע הינה הוראה מחייבת בנספח הבינוי, כי תכנונו לשביעות רצון הועדה מהווה תנאי להיתר בניה, והפעלתו תהווה תנאי לאכלוס.

1.7. מדיניות באיחוד מגרשים

המתנגדים יטענו כי עצם האיחוד בין 2 החלקות נשוא התוכנית, לכשעצמו, לא מאפשר בניה על 2 המגרשים כאילו היו אחד ולהחיל על שניהם כאחד את מדיניותה בנוגע לבניה על ציר רק"ל. דהיינו – על הועדה להתייחס לכל אחד מהחלקות (חלקות 26-27 בגוש 30408) כמגרש בפני עצמו בכל הנוגע להיקף הבניה המותר, ומספר הקומות. על כן עליה לאפשר בניה של בניין אחד גבוה יותר בחלקה שגובלת בציר הרק"ל, ובנין בן 3 קומות בחלקה הגובלת בשמריהו לוי, תוך הסתכלות על רחוב שמריהו לוי כאפס-אפס עבור בניין זה. לחילופין – לכל הפחות לדרוש נסיגה של הבניין בחזית הפונה לרחוב שמריהו לוי.

2. פגיעה באופי המתחם, באיכות החיים של תושבי האזור והצללת בתיהם

אין כל ספק כי מהנימוקים העולים מעלה ישתנה אופיו של האזור כולו ללא היכר. רחוב שמריהו לוי שהתאפיין בבנייה נמוכה של צמודי קרקע ומדורגים על רכס ההר, יהפוך להיות מהרחובות "הגבוהים" בירושלים. לרחוב עמוס וצפוף, המופיעים בו בניינים גבוהים וחסרי אופי. יתרה מכך – הבנייה המבוקשת בתוכנית זו ובתוכניות העתידיות תצליח באופן דרמטי את הבניינים הקיימים במורד רחוב שמריהו לוי, ותגרום לפגיעה באיכות חייהם ובערכם של נכסיהם. תושבי הרחוב אינם מוכנים לקבל שינוי כה דרמטי בצביונו של המתחם ובכוונתם לעשות כל לאל ידם על מנת למנוע את הבניה המבוקשת, בייחוד כאשר היא נעשית "טיפין טיפין" – תוכנית אחר תוכנית, ללא ראיה מרקמית כוללת.

3. ליקויים בהוראות התוכנית ונספח הבינוי

בנוסף על האמור לעיל, התוכנית לוקה בחוסרים משמעותיים, בבעיות רבות כמעט בכל היבט שהוא, אשר למעשה מחייבים את הועדה למשוך אותה ולבודקה בשנית, לרבות כל הוראה והוראה בה, וכן בחינת הוראות מחוייבות ונהוגות שכלל לא נמצאות בה.

3.1 סקר גיאולוגי והתחשבות במפגעים וכי"ב

התוכנית חסרה כל התייחסות לכך שתידרש חוות דעת הנדסית בדבר האמצעים הדרושים להבטחת יציבות הקרקע ומניעת מפגעים ומטרדים בכל סביבת התוכנית לצורך רישוי הבניה. הדבר נחוץ ביותר שכן מבוקש (ואין לקבל!) לחפור מעל ל- 5 קומות חניה בסמיכות רבה למבני מגורים שנבנו לפני שנים רבות. כמו כן, בשל סמיכות התוכנית למבני מגורים, יש לכלול בתוכנית הוראות בדבר התחשבות ברעש, שעות הבניה, דרכי פינוי וכי"ב, מפגעים ומטרדים אחרים וכי"ב לפי שיקול דעת הגורמים המקצועיים בקרב רשות הרישוי/מהנדס העיר/ הועדה המקומית.

3.2 8 דירות בקומה! עשרות דירות בנות פחות מ- 45 מ"ר!!!

תמהיל הדירות במגדל המוצע אינו מתקבל על הדעת!

98 יחידות דיור על דירות על מגרש כה קטן. 8 דירות בקומה!
כמעט מחצית מהדירות קטנות מ- 45 מ"ר!
זאת בנוסף לשטחי מסחר ו- 400 מ"ר שטחים לצורכי ציבור.
ככל הנראה נובע מהרצון לצמצם חפירת קומות חניה נוספות.

זוהי התוצאה של מדיניות על פיה כלל לא נבדקת התאמת התוכנית והשפעתה על היבטים ציבוריים, תנועה, חניה וכיו"ב. היקף כזה הוא תקדימי ובעייתי ביותר, והרה אסון לעיר כולה!

התוכנית ממילא מהווה פגיעה משמעותית בתשתיות הציבוריות ויש למנוע כל העמסה נוספת על כל אלה!
על כן, אין לאפשר העמסה של כל כך הרבה יחידות דיור לשטח כה קטן.
כמו כן, יש לספור את קומת הגלריה במניין הקומות.

3.3. הוראות בדבר סטיה ניכרת

בניגוד למדיניותה של הועדה, התוכנית אינה כוללת הוראות סטיה ניכרת הנחוגות במקרים דומים, כל שכן בתוכנית כגון דא. אם לא די בכך שהוגשה פה תוכנית רעה שתהווה בכיה לדורות – ניסוח הוראות התוכנית מאפשר לזם לשנותה באופן דרמטי בהליכי התו"ב והרישוי העתידיים.

הועדה מתבקשת לקבוע במפורש כי ההוראות הבאות יהיו סטיה ניכרת:

- (א) גובה הבנין על פי נספח הבינוי
- (ב) שינוי כלשחו מקווי בנין (לרבות מרפסות מקורות ושאינן מקורות) – זאת למרות שנכתב בהוראות התוכנית כי ניתן להוסיף מרפסות לא מקורות, למעשה ללא כל הגבלה.
- (ג) הגדלת מספר יחידות הדיור ו/או המסחר
- (ד) קומות המרתף תיועדנה לחניה, אחסנה, ושטחים טכניים בלבד.
- (ה) מיקום שטחי המסחר והשטח למבני ציבור, לרבות רוחב חזית מירבי של שטחי המסחר.
- (ו) ההוראות בדבר הדרגנוע ו/או זיקת הנאה לציבור כמפורט לעיל, לרבות שלביות הביצוע בקשר עם כך – אי קיומו של דרגנוע לא יאפשר קבלת היתר בניה ואי הפעלתו יהווה תנאי לאכלוס.
- (ז) כמות מקומות החניה לא תפחת מזו המפורטת בנספח הבינוי (זאת מבלי לפגוע בטענה כי כמות מקומות החניה אינה קרובה להיות מספיקה).
- (ח) עקרונות הפיתוח, לרבות מפלסי הפיתוח.
- (ט) שלביות הביצוע.

3.4. מחסור בחניות וחניות ציבוריות

מבוקש מהועדה להורות על הגדלה משמעותית של מקומות החניה, ולדרוש קיומן של חניות ציבוריות. תקן החניה בעניין זה, בייחוד כשקיימות 45 דירות של מתחת ל- 45 מ"ר, לא תספק את צורכי הבניין ובוודאי שלא את צרכי הסביבה כולה. הייתכן שבבניין עם 98 יחידות דיור, שטחי מסחר, ושטחים לצורכי ציבור, לא תתאפשרנה חניות ציבוריות כלל?

יש להגדיל דרמטית את מספר החניות וכן להוסיף חניות ציבוריות ולקבע את מיקום החניות הציבוריות, ולקבוע חוראות ברורות בדבר הפעלתן, לרבות האפשרות של הציבור הרחב להחנות בהן.

3.5. שילוט

מבוקש לכלול הוראה לפיה לא יותר שילוט חיצוני שאינו בחזית רחוב הנטקה. שילוט בכל מקום אחר יהווה מפגע אסתטי מיותר.

נבהיר כי ככל והתוכנית תאושר במתכונתה הנוכחית, מבלי שהועדה תדרוש את דחייתה לצורך בחינה אזורית כוללת, בכוונת המתנגדים ויתר תושבי האזור, להילחם בכל תוקף ובכל דרך שנתונה בידם כנגד הבנייה המתוכננת. בכוונת המתנגדים שהם בעלי הזכות לעשות כן, להגיש תביעות לפי סעיף 197 לחוק התו"ב בשל הפגיעה בזכויותיהם ובערך של נכסיהם.

בכבוד רב,

ג'קי כהן, עו"ד



תצהיר

אנו הח"מ, בהתאם לפרטים האמורים בטבלה מטה, לאחר שכל אחד מאיתנו הוזהר כי עליו להצהיר אמת, אחרת יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים לכך בחוק, מצהירים בזאת, כל אחד בנפרד, כלדקמן:

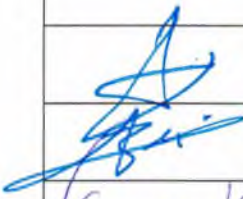
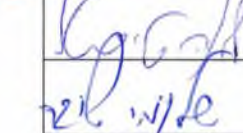
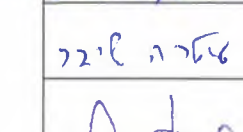
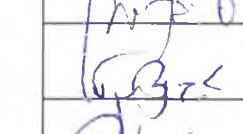
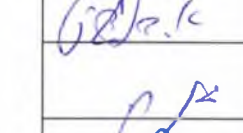
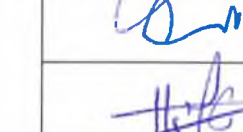
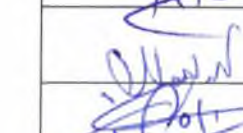
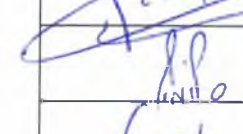
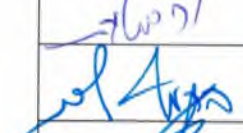
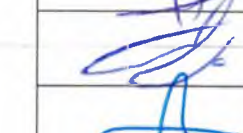
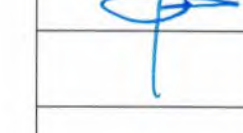
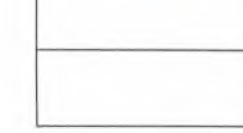
1. אנו עושים תצהירנו זה בתמיכה לאמור בהתנגדות המוגשת כנגד תוכנית מספר 101-0986141 שברחובות שמריהו לוי 23-25 והנטקה 22-24 ירושלים.

2. האמור בכתב ההתנגדות נכון על פי ידיעתו האישית של כל אחד מאיתנו או על פי ייעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלנו.

3. זהו שמו של כל אחד מאיתנו, החתימה להלן היא חתימתו של כל אחד מאיתנו ותוכן תצהיר זה אמת.

שם פרטי	שם משפחה	מספר ת.ז.	כתובת	חתימה
1	מחלוא	שכ"ס	טורצ'ו ק"מ 24	
2	שנה דינה	05116734-4	שמיאל לוי 21	
3	רפי ישראלי	42466433	למינו לוי 22	
4	מרצ'ה ילד	321606279	" " " "	
5	חבר יח	054973045	טורצ'ו ק"מ 21	
6	דני שמו	00316563105	טורצ'ו ק"מ 21	
7	מור שפי	208068981	שמיאל לוי 21	
8	חפזי יח	212159735	שמיאל לוי 28	
9	חפזי יח	56760515	שמיאל לוי 28	
10	חפזי יח	059782193	שמיאל לוי 28	
11	חפזי יח	64195696	חפזי יח 1/5	
12	חפזי יח	005087952	שמיאל לוי 4	
13	חפזי יח	057059388	שמיאל לוי 2	
14	חפזי יח	22077648	שמיאל לוי 2	
15	חפזי יח	00727707-2	חפזי יח 1	

שם פרטי	שם משפחה	מספר ת.ז.	כתובת	חתימה
16	למירל	ט 3/1	45204237	למירל ווי 24
17	ישיע	ה ישיע	007490863	ישיע 1
18	יוליא	מריא	009562714	מריא לוי 25
19	מרים	צורי	012987665	מרים לוי 20
20	יצחק	שימל	10271126	שימל 1
21	צבי	אורי	000076463	אורי לוי 10 יוליא
22	יהודית	אורי	004343190	אורי לוי 10 יוליא
23	חיה	מאיר	212318810	מאיר לוי 2 יוליא
24	דבורה	דניאל	007830722	דניאל לוי 3 יוליא
25	דניאל	דניאל	24639668	דניאל לוי 10 יוליא
26	דוד	דאוסמן	337932701	דאוסמן לוי 2 יוליא
27	דבורה	אורי	000087155	אורי לוי 6
28	דבורה	אורי	007804982	אורי לוי 6
29	דבורה	אורי	000000000	אורי לוי 24
30	דבורה	אורי	000000000	אורי לוי 24
31	דבורה	דניאל	003550207	דניאל לוי 16
32	דבורה	אורי	2421344	אורי לוי 6
33	דבורה	אורי	32818792	אורי לוי 24
34	דבורה	אורי	641181	אורי לוי 24
35	דבורה	אורי	00008543	אורי לוי 28
36	דבורה	אורי	05705871	אורי לוי 2
37	דבורה	אורי	001432475	אורי לוי 1
38	דבורה	אורי	46360934	אורי לוי 12

שם פרטי	שם משפחה	מספר ת.ז.	כתובת	חתימה
39	בן	גשני 8.1.71	למנוח זמן 28	
40	בן 55	גשני 313657009	למנוח זמן 4	
41	ליכא זאה צמורה	גשני 242501072	למנוח זמן 1	
42	למנוח יצחק	גשני 027240852	למנוח זמן 3	
43	למנוח רחל	גשני 302339452	למנוח זמן 3	
44	סימה	גשני 10893584	למנוח זמן 1/5	
45	גלית	גשני 200212041	למנוח זמן 22	
46	עמריה	גשני 06666181	למנוח זמן 22	
47	למנוח	גשני 056834146	למנוח זמן 2	
48	בן 50	גשני 05719878	למנוח זמן 1	
49	בן איר	גשני 027421668	למנוח זמן 1	
50	למנוח	גשני 007277079	למנוח זמן 1	
51	למנוח	גשני 06559453	למנוח זמן 1/4	
52	למנוח	גשני 32307181	למנוח זמן 28	
53	למנוח	גשני 059212258	למנוח זמן 28	
54	למנוח	גשני 054852603	למנוח זמן 1	
55	למנוח	גשני 054930573	למנוח זמן 1	
56	למנוח	גשני 032315798	למנוח זמן 28	
57	למנוח	גשני 057242430	למנוח זמן 28	
58	למנוח	גשני 246326793	למנוח זמן 28	

--	--	--	--	--	--

אישור עו"ד

ג'קי כהן, עו"ד

מ.ר. 32534

ת"ד 3725, ירושלים 9103601

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת בזה כי החתומים מעלה, כל אחד בנפרד, התייצב/ה בפני והזדהה בפניי באמצעות ת.ז. הרשומה בטבלה מעלה, ולאחר שהזהרתי כל אחד מהם כי יש לומר את האמת אחרת יתהיה צפויה לעונשים הקבועים לכך בחוק, אישר/ה את נכונות ההצהרה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

ג'קי כהן, עו"ד

מ.ר. 32534

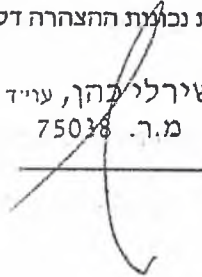
ת"ד 3725, ירושלים 9103601

--	--	--	--	--	--

אישור עו"ד

אני הח"מ ס' ר' יע' / עו"ד, מאשר/ת בזה כי החתומים מעלה, כל אחד בנפרד, התייצב/ת בפני והזדהה בפניי באמצעות ת.ז. הרשומה בטבלה מעלה, ולאחר שהזהרתי כל אחד מהם כי יש לומר את האמת אחרת יתהיה צפויה לעונשים הקבועים לכך בחוק, אישר/ה את נכונות ההצהרה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

שירלי עהרן, עו"ד
מ.ר. 75038



תצהיר

אני, דפני, נושא/ת ת.ז. 03/504244 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלהלן:

1. הימנעתי מלענות על שאלות המשטרה.
2. 101-0986141
3. הקאה 22-24.

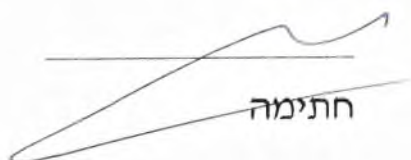
אני מצהיר/ה כי השם דלעיל הוא שמי, והחתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימה

6/11/2023
תאריך

אישור

אני, סגן זא, עו"ד מרחוב משה צבי בעיר ירושלים מאשר/ת בזה כי ביום 6/11/2023 הופיע/ה בפניי מד/גב' אל אנדרה מוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 03/504244, 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

42662
מס' חתימת
מ.ל.א.נ.ז.

תאריך: 06/11/2023

לכבוד

יו"ר הועדה המחוזית – אדריכלית שירה תלמי

עיריית ירושלים

ירושלים

התנגדות מנה"ק יובלים לתכנית מספר 101-0986141

בניין מגורים חדש ברח' הנטקה 22,24 (שמריהו לוי 23, 25), ירושלים

רקע

התכנית מציעה הריסת שני מבנים והקמת בניין בן 10 קומות ממפלס רחוב הנטקה ו-15 קומות ממפלס רחוב שמריהו לוי, הבניין יכיל 98 יח"ד מגורים עם מסחר בגודל 170 מ"ר והפרשה ציבורית של 400 מ"ר.

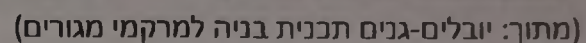


התכנית ממוקמת על ציר הרבבת הקלה הקו האדום שבקרוב תוארך עד להדסה עין כרם.

שטח המגרש הינו: 1.061 דונם.

בחינת התכנית על פי תכנית אב

לתכנית האב אין התייחסות לשטח התכנית מבחינת סיווג המגרש לפי אופי הבינוי (אדום/בתום/כחול או מיוחד). אך מכילה את המתחם כחלק ממתחם "מתחם הנטקה ומטה - אגן עין כרם".



החלטה בעניין ציר הנסקה-הנרייטה סולד

מסמך החלטות ועדת מליאה מיום 26.12.22

13

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

שאינם מחייבים פינוי בינוי כגון אזורי בנה ביתך ובניה בלתי רוויה, גם אם הם נמצאים על ציר הרכבת הקלה.

הוועדה תציין כי היא רואה חשיבות רכה במימוש מדיניות הרק"ל, המהווה אכן בסיס של מדיניות התכנון של הוועדה. עוד תציין הוועדה כי מימוש מדיניות הרק"ל מאפשר בדרך כלל עירוב שימושים בהיקף משמעותי יותר לרבות שטחי מסחר ותעסוקה, מייצר חזיתות עירוניות פעילות וראויות לאורך צירים אלו וכן יצירת מעברים המגדילים את גישות תושבי השכונה לציר הרק"ל ולתחנות הרכבת עצמן

34. עוד תציין הוועדה כי בהתאם לעבודה שהוצגה על ידי צוות הנקרה יש חשיבות רבה בתוספת שימושי תעסוקה בשכונה אשר יגדילו את אפשרויות התעסוקה עבור תושבי הרובע וכן יפחיתו את הצורך ביוממות, וכפועל יוצא את עומסי התחבורה במרחב.

35. על כן קובעת הוועדה כי לאורך רחוב הנסקה והנרייטה סאלד ניתן יהיה לספק תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל וזאת במתחמים בנודל של 1.5 דונם לפחות, תוך קביעת תמהיל שימושים הכולל 25% לשימושי תעסוקה במתחמים ששטחם פחות מ-1.5 דונם, יקבע תמהיל שימושים הכולל 50% לתעסוקה.

(מתוך: החלטות הועדה המחוזית מתאריך 26.12.22 -תכנית האב יובלים-גנים)

התייחסות המינהל הקהילתי לתכנית

1. שטח המגרש - שטח המגרש הינו 1.061 דונם בלבד, שטח מגרש כה קטן לא מאפשר הפרשה ציבורית משמעותית. שטח התכנית אינו כולל שצ"פ וגם לא נראה שמכיל שטח לחלחול וההפרשה שהתוכנית

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

בימים אלו נמשכת עבודת צוות היועצים והשולחנות העגולים סביב השלד הציבורי, תחבורה, מסחר ותעסוקה, שטחים פתוחים במטרה ליצור המלצות רחבות לגבי עדכון תכנית אב יובלים-גנים. נבקש מהועדה המחוזית להמתין עם אישור תוכניות, עד שצוות היועצים יסיים את עבודתו ויתן את המלצותיו הרחבות המתקשרות לכלל ההיבטים.

תוכניות נוספות המקודמות באזור

- תוכנית 101-0678920-פינוי בינוי ברזיל 12-4-600 יח"ד (+447)
- תוכנית 101-0764878-פינוי בינוי ברזיל 14-116 יח"ד (+86)
- תוכנית 101-1030428-פינוי בינוי ברזיל 28-26-293 יח"ד (+215)
- תוכנית 101-0468355 התחדשות עירונית ברחוב אריה קלנר-417 יח"ד (+300)
- תוכנית 101-0946152 פינוי בינוי ברחוב מאיר אבנר 18-2-450 יח"ד (+324)
- תוכנית 101-0829440 פינוי בינוי רחוב אולסוונגר 115-111-1200 יח"ד (+880 יח"ד)
- תוכנית 101-0838490-מתחם כרמית 1000-יח"ד (+1000)

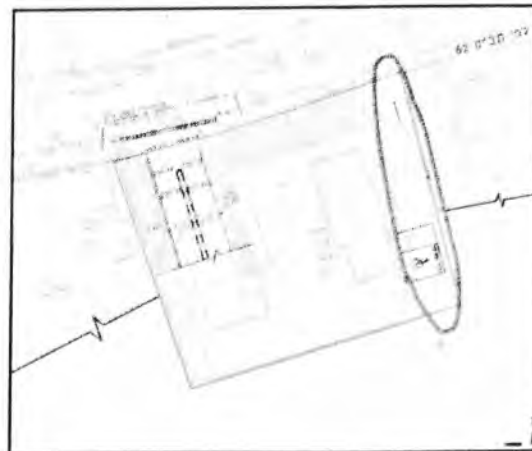
סך של יותר מ-4,000 יח"ד, תוספת של 3,252 יח"ד למצב הקיים.

3. עדיפות למתחמים אדומים/כתומים-החלטה מספר 32 (החלטות הועדה המחוזית מתאריך 26.12.22)
קבעה שיש לתת עדיפות למתחמים האדומים והכתומים בתכנית האב, החלטה זו לא עומדת בקנה אחד עם קידום תכנית הנטקה 22, 24.

4. מדיניות רק"ל ועירוב שימושיים-החלטה מספר 33 (החלטות הועדה המחוזית מתאריך 26.12.22) קובעת כי מימוש מדיניות רק"ל מאפשר עירוב שימושיים בהיקף משמעותי, כפי שהצגתי, תכנית זו אינה מקיימת עירוב שימושיים בהיקף משמעותי.

5. תנועה- רחוב שמריהו לזין הינו כניסה ראשית לקרית יובל מערב, תושבי הרחובות השונים (אולסוונגר, ברזיל, פסח חברוני וכו') משתמשים ברחוב שמריהו לזין באופן קבוע. בנוסף, יש תוכניות רבות המקודמות בקרית היובל מערב שמוסיפות כמות עצומה של יח"ד. הוספת צפיפות נוספת לרחוב תחריף אפילו יותר את העומס שקיים על תשתיות התחבורה ברחוב.

6. שטח ירוק - בשטח התכנית לא קיים שצ"פ. מה שקיים זהו מעבר ציבורי בין רחוב הנטקה לרחוב שמריהו לוין אך המעבר נמצא מעל החניון התת קרקעי ולכן אין שטח לחלחול או מספיק לשתילת עצים.



(מתוך: נספח חניה מספר 2)

7. חניה-עמדות טעינה עבור רכבים חשמליים - מבקשים להוסיף להוראות התוכנית הוספת תשתיות לעמדות טעינה עבור רכבים חשמליים בחניון התת קרקעי.

8. תחזוקת מבנים על פי תקן-נדרשת התייחסות בהוראות התכנית לתחזוקת המבנה על פי התקן הקיים 1525 על 4 חלקיו.

9. בניה ירוקה - לתוכנית יש התייחסות בהוראות התכנית לתקן בניה ירוקה אך לא מצוין ברמה של כמה כוכבים. מבקשים לבחון חיוב של תקן 5281 לבניה ירוקה ברמה של 3 כוכבים.

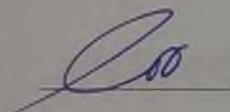
בברכה,
אסף שפנייר
יו"ר הוועדה הפיזית יובלים

תצהיר

אני, דפני יואל, נושא/ת ת.ז. 03/504244 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלהלן:

1. הימנעות מניגון
 2. על אדם להעביר
 3. הקאה 22-24
- 101-0986141

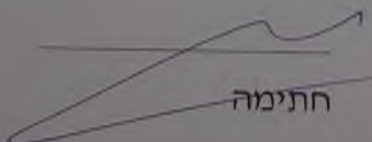
אני מצהיר/ה כי השם דלעיל הוא שמי, והחתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימה

6/11/2023
תאריך

אישור

אני, דפני יואל, עו"ד מרחוב משה סניף בעיר ירושלים מאשר/ת בזה כי ביום 6/11/2023 הופיע/ה בפניי מד/גב' אל אנייהמוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 03/504244 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

12662
מ.ר. כ.ל.
נא
חתימת

תאריך: 06/11/2023

לכבוד

יו"ר הועדה המחוזית – אדריכלית שירה תלמי

עיריית ירושלים

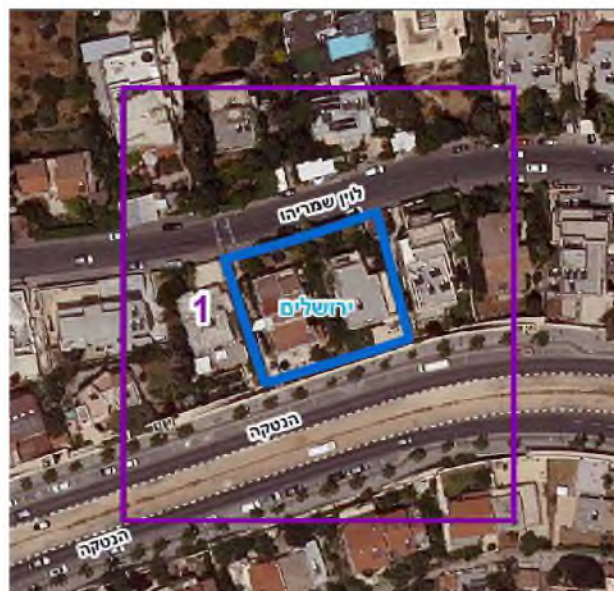
ירושלים

התנגדות מנה"ק יובלים לתכנית מספר 101-0986141

בניין מגורים חדש ברח' הנטקה 22,24 (שמריהו לוי 23, 25), ירושלים

רקע

התכנית מציעה הריסת שני מבנים והקמת בניין בן 10 קומות ממפלס רחוב הנטקה ו-15 קומות ממפלס רחוב שמריהו לוי, הבניין יכיל 98 יח"ד מגורים עם מסחר בגודל 170 מ"ר והפרשה ציבורית של 400 מ"ר.

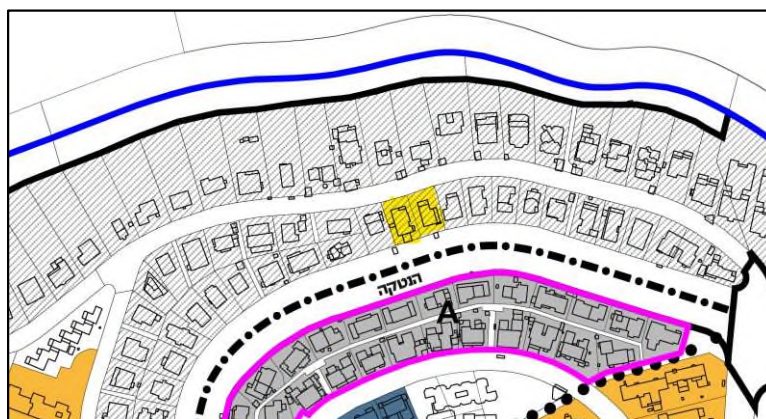


התכנית ממוקמת על ציר הרבבת הקלה הקו האדום שבקרום תוארך עד להדסה עין כרם.

שטח המגרש הינו: 1.061 דונם.

בחינת התכנית על פי תכנית אב

לתכנית האב אין התייחסות לשטח התכנית מבחינת סיווג המגרש לפי אופי הבינוי (אדום/כתום/כחול או מיוחד). אך מכילת את המתחם כחלק ממתחם "מתחם הנטקה ומטה - אגן עין כרם".



(מתוך: יובלים-גנים תכנית בניה למרקמי מגורים)

בהחלטות הועדה המחוזית מתאריך 26.12.22 לגבי תכנית האב יובלים-גנים, נקבע בהקשר של ציר הנטיקה מספר החלטות.

החלטה בעניין ציר הנטיקה-הנרייטה סולד

32. הוועדה תצוין כי בהתאם להמלצת מהנדס העיר, בין היתר, לאור היקפי המימוש החזויים, נדרש לקבוע סדרי עדיפויות לקידום תכניות חדשות ברובע ולהתרכז באזורים המסומנים כאדומים וכתומים בתכנית האב, ולא לקדם תכניות באזורים

רחוב שלומצ'ין המלכה 1, ירושלים, מיקוד 9100701, ת"ד 723 | ט. 02-6290293 | jer-tichnun@iplan.gov.il | www.iplan.gov.il

מסמך החלטות ועדת מליאה מיום 26.12.22

13

מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

שאינם מחייבים פינוי בנייני כגון אזורי בנה ביתך ובניה בלתי רוויה, גם אם הם נמצאים על ציר הרכבת הקלה.

33. הוועדה תצוין כי היא רואה חשיבות רבה במימוש מדיניות הרק"ל, המהווה אבן בסיס של מדיניות התכנון של הוועדה. עוד תצוין הוועדה כי מימוש מדיניות הרק"ל מאפשר בדרך כלל עירוב שימושים בהיקף משמעותי יותר לרבות שטחי מסחר ותעסוקה, מיצר חזיתות עירוניות פעילות וראויות לאורך צירים אלו וכן יצירת מעברים המגדילים את נגישות תושבי השכונה לציר הרק"ל ולתחנות הרכבת עצמן.

34. עוד תצוין הוועדה כי בהתאם לעבודה שהוצגה על ידי צוות הבקרה יש חשיבות רבה בתוספת שימושי תעסוקה בשכונה אשר יגדילו את אפשרויות התעסוקה עבור תושבי הרובע וכן יפחיתו את הצורך ביוממות, וכפועל יוצא את עומסי התחבורה במרחב.

35. על כן קובעת הוועדה כי לאורך רחוב הנטיקה והנרייטה סאלד ניתן יהיה לקדם תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל וזאת במתחמים בגודל של 1.5 דונם לפחות, תוך קביעת תמהיל שימושים הכולל 25% לשימושי תעסוקה. במתחמים ששטחם פחות מ-1.5 דונם, יקבע תמהיל שימושים הכולל 50% לתעסוקה.

(מתוך: החלטות הועדה המחוזית מתאריך 26.12.22 -תכנית האב יובלים-גנים)

התייחסות המינהל הקהילתי לתכנית

1. שטח המגרש- שטח המגרש הינו 1.061 דונם בלבד, שטח מגרש כה קטן לא מאפשר הפרשה ציבורית משמעותית. שטח התכנית אינו כולל שצ"פ וגם לא נראה שמכיל שטח לחלחול וההפרשה שהתוכנית

מציעה עבור מבנה ציבורי ייחודי יכולה להיות גדולה יותר במידה והתכנית הייתה מתפרסת על גבי מגרש גדול יותר.

היקף מסחר ותעסוקה בתכנית - סתירה בין החלטות מספר 34 ו-35 (החלטות הועדה המחוזית מתאריך 26.12.22) לבין היקף המסחר/תעסוקה אשר תכנית זו מציעה. בעדכון תכנית האב מתאריך 26.12.22 נקבע כי למגרשים עד 1.5 דונם (בדומה לתכנית זו), שטח התעסוקה יעמוד על 50%. לעומת זאת, בהוראות התכנית בטבלה 5 אין פירוט של שטח התעסוקה שהתוכנית מציעה.

תכנית מס': 101-0986141 - שם התכנית: בנין מגורים חדש ברח' הנטקה 22,24, ירושלים												
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'												
יעוד	שימוש	תאי שטח	בנין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (שטח) (%)	מספר יחיד	גובה מבנה - מועל הקובעת (מטר)	מספר קומות	
					מועל הקובעת	מתחת לקובעת					מועל הקובעת	מתחת לקובעת
מגורים ד'	מגורים	1	בנין חדש	גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שירות	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	7020	2040	1032	6305 (1)
מגורים ד'	מגורים	1	בנין חדש	911	6305 (1)	1032	2040	7020	2040	1032	6305 (1)	911
מגורים ד'	מגורים	1	בנין חדש	911	6305 (1)	1032	2040	7020	2040	1032	6305 (1)	911

הוראות טבלה 5:												
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן. שטחי הבניה מחושבים בהתאם לחוק התכנון והבניה - דהיינו עובי קיר של 25 ס"מ לקירות חוץ. תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימוש תעסוקה. תותר המרת שטחי מסחר לשטחים למגורים. בנוסף לשטחי המרפסות המקורות, תותרנה מרפסות לא מקורות.												

(מתוך: הוראות התכנית)

בהערות של טבלה 5 מצוין כי "תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימוש תעסוקה" לא ברור לנו מה הכוונה ב-"תותר", מי קובע זאת, באיזה שלב זה נקבע והאם זה מחייב? גם כאשר ממירים 25% משטח המיועד למגורים עבור שטחי מסחר ניתן לראות כי היקף המסחר והתעסוקה לא מתקרב להיקף המסחר והתעסוקה אשר נקבעו לגודל מגרש הקטן מ-1.5 דונם - 50%. במידה ומסכמים את שטח המגורים העיקרי (ללא השירות) יוצא 8,345 מ"ר. נחשב 25% מתוך השטח הכולל המיועד למגורים ונסכום עם שטח המסחר הקיים (170 מ"ר) - 2,256 מ"ר. רחוק מאוד מההחלטה של הועדה המחוזית.

2. הוספת צפיפות למתחם הנטקה ומטה - אגן עין כרם.

התכנית מבקשת להוסיף יח"ד נוספות לאזור רבוי בבניה.

לאור הצפיפות הצפויה בעקבות ריבוי התכנית המקודמות באזור יש לבחון את כושר הנשיאה של קרית יובל מערב ולקיים חשיבה רחבה וכוללת גם באמצעות צוות היועצים.

בימים אלו נמשכת עבודת צוות היועצים והשולחנות העגולים סביב השלד הציבורי, תחבורה, מסחר ותעסוקה, שטחים פתוחים במטרה ליצור המלצות רחבות לגבי עדכון תכנית אב יובלים –גנים. נבקש מהועדה המחוזית להמתין עם אישור תוכניות, עד שצוות היועצים יסיים את עבודתו ויתן את המלצותיו הרחבות המתקשרות לכלל ההיבטים.

תוכניות נוספות המקודמות באזור

- תוכנית 101-0678920-פינוי בינוי ברזיל 12-4-600 יח"ד (+447)
 - תוכנית 101-0764878-פינוי בינוי ברזיל 14-116 יח"ד (+86)
 - תוכנית 101-1030428-פינוי בינוי ברזיל 28-26-293 יח"ד (+215)
 - תוכנית 101-0468355 התחדשות עירונית ברחוב אריה קלנר -417 יח"ד (+300)
 - תוכנית 101-0946152 פינוי בינוי ברחוב מאיר אבנר 18-2-450 יח"ד (+324)
 - תוכנית 101-0829440 פינוי בינוי רחוב אולסונגר 115-111-1200 יח"ד (+880 יח"ד)
 - תוכנית 101-0838490-מתחם כרמית 1000-יח"ד (+1000)
- סך של יותר מ-4,000 יח"ד, תוספת של 3,252 יח"ד למצב הקיים.

3. עדיפות למתחמים אדומים/כתומים-החלטה מספר 32 (החלטות הועדה המחוזית מתאריך 26.12.22)
קבעה שיש לתת עדיפות למתחמים האדומים והכתומים בתכנית האב, החלטה זו לא עומדת בקנה אחד עם קידום תכנית הנטקה 22, 24.

4. מדיניות רק"ל ועירוב שימושיים-החלטה מספר 33 (החלטות הועדה המחוזית מתאריך 26.12.22) קובעת כי מימוש מדיניות רק"ל מאפשר עירוב שימושיים בהיקף משמעותי, כפי שהצגתי, תכנית זו אינה מקיימת עירוב שימושיים בהיקף משמעותי.

5. תנועה- רחוב שמריהו לוין הינו כניסה ראשית לקרית יובל מערב, תושבי הרחובות השונים (אולסונגר, ברזיל, פסח חברוני וכו') משתמשים ברחוב שמריהו לוין באופן קבוע. בנוסף, יש תוכניות רבות המקודמות בקרית היובל מערב שמוסיפות כמות עצומה של יח"ד. הוספת צפיפות נוספת לרחוב תחריף אפילו יותר את העומס שקיים על תשתיות התחבורה ברחוב.

6. שטח ירוק - בשטח התכנית לא קיים שצ"פ. מה שקיים זהו מעבר ציבורי בין רחוב הנטקה לרחוב שמריהו לזיון אך המעבר נמצא מעל החניון התת קרקעי ולכן אין שטח לחלחול או מספיק לשתילת עצים.



(מתוך: נספח חניה מספר 2)

7. חניה-עמדות טעינה עבור רכבים חשמליים - מבקשים להוסיף להוראות התוכנית הוספת תשתיות לעמדות טעינה עבור רכבים חשמליים בחניון התת קרקעי.

8. תחזוקת מבנים על פי תקן - נדרשת התייחסות בהוראות התכנית לתחזוקת המבנה על פי התקן הקיים 1525 על 4 חלקיו.

9. בניה ירוקה - לתוכנית יש התייחסות בהוראות התכנית לתקן בניה ירוקה אך לא מצוין ברמה של כמה כוכבים. מבקשים לבחון חיוב של תקן 5281 לבניה ירוקה ברמה של 3 כוכבים.

בברכה,
אסף שפנייר
יו"ר הוועדה הפיזית יובלים

כ"ג חשון תשפ"ד
 07 נובמבר 2023
 סימוכין : 2023-0181-188

לכבוד
 גב' שירה תלמי
 יו"ר הוועדה המחוזית

שלום רב,

הנדון: התנגדות מהנדס העיר לתכנית 101-0986141 בניין מגורים חדש ברח' הנטקה 22, 24, ירושלים

1. התכנית ממוקמת בשכונת קרית יובל, בין רחובות שמריהו לוין והנטקה, גו"ח 30408/26, 30408/27.
2. מטרת התכנית המופקדת הינה הריסה ובניה מחדש, לפי מדיניות רק"ל, בניה נפחית.
3. מטרת התכנית העיקריות הינן :
 - תוספת של 95 יח"ד, ל-3 יח"ד הקיימות. סה"כ 98 יח"ד.
 - הקמה של מבנה בן 10 קומות מעל מפלס רחוב הנטקה ו- 15 קומות ממפלס רחוב שמריהו לוין, מעל קומות חניה.
 - שטח של 400 מ"ר בק"ק לשימוש ציבורי.
 - חזית מסחרית כלפי הנטקה. איחוד חלקות, למגרש בשטח של 911 מ"ר.
 - חניה עפ"י תקן תקף בהוצאת היתר בניה אך לא פחות מהמוצע בתכנית המופקדת.
 - קביעת סך שטחי הבניה המרביים ל- 8,977 מ"ר המהווים - 985% (ללא שטחי הציבור).
 - שטח ממוצע לדירה - 79 מ"ר עיקרי.
4. התכנית מקודמת בסמכות מחוזית והופקדה ביום 8.9.2023.
5. אמנם הועדה המקומית דנה בתכנית והמליצה להפקדתה, בהתאם להמלצת מהנדס העיר בדיון שנערך ב- 13.10.2021, לפני יותר משנתיים, אך מאז קיום הדיון זה, עודכנה מדיניות תכנית אב יובלים גנים בוועדות התכנון הן המקומית והן המחוזית, כמפורט :
6. בהמלצת הועדה המקומית בדיון שנערך ב- 23.11.2022, במסגרת עדכון לתכנית האב יובלים גנים, הוחלט בהתאם להמלצת מהנדס העיר :
 - הוועדה לאחר ששמעה סקירה של השנים האחרונות והצפי לעתיד ובחנה את נושא התחבורה, המרחב הציבורי והפרוגרמה, סבורה כי ניתן להמשיך לקדם בשכונה תכניות בהתאם לתכנית האב וההמלצות הבאות :
 - היקפי הפיתוח מחייבים תיעדוף בקידום וטיפול בתכניות, ומתן עדיפות לקידום מתחמי התחדשות עירונית (בדגש על "אדומים" ו"כתומים" באזורי מרכזיות גבוהה) על פני

תכניות על קרקע פנויה, אלא אם כן בתכניות של מתחמים פנויים יש הפרשות משמעותיות לצורכי ציבור הנותנות מענה לתכנית עצמה ולחוסרים קיימים בשכונה.
 - לאור היקפי המימוש שהוצגו לוועדה המייעצרים תוספת משמעותית של כ 8000 יחידות דיור חדשות בשני החומשים הקרובים יש לקבוע סדרי עדיפות ברורים לקידום תכניות חדשות ולהתרכז באזורים המסומנים כאדומים בתכנית האב ובכתומים, לאור זאת יש להפסיק לקדם תכניות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי כגון אזורי בני ביתך ובניה בלתי רוויה גם אם הם נמצאים על ציר רכבת קלה.

7. החלטת מליאת הוועדה המחוזית בעניין עדכון תכנית האב ליובלים גנים מיום 26.12.2022

אף היא התייחסה באופן מפורש לציר הנטקה- לצורך לקביעת סדרי עדיפות לקידום תכניות חדשות וקביעת תמהיל שימושים:

החלטה בעניין ציר הנטקה-הנרייטה סולד

- הוועדה תציין כי בהתאם להמלצת מהנדס העיר, בין היתר, לאור היקפי המימוש החזויים, נדרש לקבוע סדרי עדיפויות לקידום תכניות חדשות ברובע ולהתרכז באזורים המסומנים כאדומים וכתומים בתכנית האב, ולא לקדם תכניות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי כגון אזורי בנה ביתך ובניה בלתי רוויה, גם אם הם נמצאים על ציר הרכבת הקלה.
- הוועדה תציין כי היא רואה חשיבות רבה במימוש מדיניות הרק"ל, המהווה אבן בסיס של מדיניות התכנון של הוועדה. עוד תציין הוועדה כי מימוש מדיניות הרק"ל מאפשר בדרך כלל עירוב שימושים בהיקף משמעותי יותר לרבות שטחי מסחר ותעסוקה, מייצר חזיתות עירוניות פעילות וראויות לאורך צירים אלו וכן יצירת מעברים המגדילים את נגישות תושבי השכונה לציר הרק"ל ולתחנות הרכבת עצמן.
- עוד תציין הוועדה כי בהתאם לעבודה שהוצגה על ידי צוות הבקרה יש חשיבות רבה בתוספת שימושי תעסוקה בשכונה אשר יגדילו את אפשרויות התעסוקה עבור תושבי הרובע וכן יפחיתו את הצורך ביוממות, וכפועל יוצא את עומסי התחבורה במרחב.
- על כן קובעת הוועדה כי לאורך רחוב הנטקה והנרייטה סאלד ניתן יהיה לקדם תכניות בהתאם למדיניות הרק"ל וזאת במתחמים בגודל של 1.5 דונם לפחות, תוך קביעת תמהיל שימושים הכולל 25% לשימושי תעסוקה. במתחמים ששטחם פחות מ-1.5 דונם, יקבע תמהיל שימושים הכולל 50% לתעסוקה.

עיקרי ההתנגדות:

1. התנגדות מהנדס העיר הינה עקרונית לקידום כל תכנית בתחום חלקות בודדות על ציר הנטקה לפי מדיניות רק"ל, אשר הינן ללא תרומה משמעותית ציבורית.
2. עמדה זו מובאת לידי ביטוי בהמלצות מהנדס לעיר לדחיית תכניות אלה ובהגשת התנגדות לתכניות שהופקדו.
3. מגרשי התוכנית הינם שניים בלבד מתוך רצף של עשרות מגרשים בסדר גודל דומה של כ-0.5 ד' בלבד, ומאופיינים בבניה נמוכה של 2-3 קומות עם 1-4 יח"ד בלבד בכל מגרש, גודל המגרשים הקטן של פחות מדונם לא מאפשר תיכנון יעיל של הפרשות ציבוריות בשטח מספק לצרכים ציבוריים ועירוב שימושים ראוי בתכנון נפרד לכל חלקה.
4. עמדת מהנדס העיר הינה כי קיימת עדיפות ברורה בשכונה לקידום תכניות לפינוי בינוי במתחמים אדומים וכתומים, וכי ככל ומבקשים לקדם תכניות על ציר רק"ל, הדבר צריך להיעשות בראיה מתחמית אשר תאפשר ניצול טוב יותר של משאבי הקרקע תוך מתן מענה לצרכים הציבוריים הנדרשים בשכונה.
5. תכנון מתחם יכולול מספר חלקות בשטח של מספר דונמים דבר שיאפשר הפרשה משמעותית של קרקע לצורכי ציבור ושטחים פתוחים, מענה לתשתיות וחניה, עירוב שימושים במוקדים לאורך הציר, שמירה על מרווחי בניה ראויים תוך התחשבות במבני מגורים הקיימים בסמיכות, ותכנון בראיה רחבה ומקיפה.
6. יוער, כי התכנית המופקדת אף לא מייצגת את החלטת הועדה המחוזית לגביי ציר זה, בו נקבע בינוי של 50% תעסוקה ו-50% מגורים.
7. מכל טיעונים אלו, יש לקבל את ההתנגדות ולדחות את התכנית על הסף.

בברכה

אינג' יואל אבן
 מהנדס העיר

העתקים: מר אליעזר ראוכברגר, מ"מ ראש העיר ויו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
 עו"ד שרון מנדלבאום, מנהלת אגף פיתוח אסטרטגי
 אדרי' רועי לביא, מנהל אגף תכנון העיר
 מר אמי ארבל, ממונה על תכנון העיר

זה שמך, זו חתימתך ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

יואל אבן

אישור

אני הח"מ, אסא זלמן, עו"ד, מאשר כי ביום 8.11.23 הופיע בפני מר יואל אבן שזיהה עצמו על ידי ת.ז. 25691429 ואחרי שהזהרתיו כי עליו להצהיר אמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם בפני על התצהיר דלעיל.

אסא זלמן
ת.ז. 25691429