

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז ירושלים
שלומציון המלכה 1
ירושלים 9100701
jer-tichnun@iplan.gov.il

כתב התנגדות לתכנית 101-1338383

הננו מתכבדים בזאת להגיש לפני הועדה המחוזית לתכנון ובנייה – מחוז ירושלים, התנגדות לתכנית 101-1338383 בגירסתה המופקדת, ואלה פרטי ונימוקי ההתנגדות:

מבוא:

1. אין חולק על כך שהתכנית מושא ההתנגדות **חורגת משמעותית ממדיניות התכנון** לשכונת גבעת שאול, אשר נקבעה ופורסמה ע"י הועדה המחוזית.
2. למרות החריגה המשמעותית שעלולה לגרום עומס משמעותי על כלל תשתיות השכונה, הוחלט בכל זאת להמליץ על הפקדת התכנית, וזאת מהטעם, שכנגד הקפי הבנייה החריגים, התכנית עתידה להעניק בתמורה, שטחים ציבוריים משמעותיים ואיכותיים לטובת תושבי השכונה.
3. התנגדות זו תוכיח (בין היתר) כי בסופו של יום, הקפי הבנייה החריגים נשארו לטובת היזם, ואילו חלק גדול מן התמורה שנדרשה לטובת התושבים - פשוט נעלמה.

היקפי הבנייה החריגים:

4. התכנית המוצעת מציעה שטחים מבונים פרטיים עבור מגורים מסחר ותעסוקה פרטיים, בהיקף של 7,199 מ"ר שטחים עיקריים, ובנוסף 815 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. **הוא אומר: בנייה בנפח של 8,014 מ"ר, על שטח מגרש בגודל 1,325 מ"ר¹!!**
[בנוסף לזאת: 5,700 (!!) שטחי שירות מתחת הכניסה הקובעת, ו-920 מ"ר עבור מרפסות].
5. די לצטט את דברי הועדה המקומית בדיון שהתקיים ביום 09.10.2024, אשר הבהירה מפורשות בהחלטתה:

"התכנית חורגת משמעותית ממדיניות תכנון באזור, גם מבחינת גובה הבינוי מס' 8 קומות לרחוב נג'ארה ו-11 קומות לרחוב אלקבץ, וגם מבחינת אחוזי בניה של 547% **החריגים לאזור"².**
(סעיף 1 להחלטה)

¹ כלומר כ-605 אחוזי בנייה !! (ביחס למגרש המיועד למגורים מסחר ותעסוקה - תא שטח 1).
[שטח המגרש מופיע בסעיף 3.2 (יש לתקן בהתאם בטבלה שבסעיף 5, וכפי שהובהר בסוף החלטת הועדה המקומית)].
² כל ההדגשות שב"כתב ההתנגדות" אינן במקור.

מדוע בכל זאת הומלץ להפקיד את התכנית:

6. למרות החריגה המשמעותית ממדיניות התכנון המקובלת, החליטה הועדה המקומית בשיבתה הנ"ל, להמליץ על הפקדת התכנית בתנאים, כאשר הועדה המקומית מנמקת ומתנה את החלטתה כדלהלן:

"ניתן לאשר חריגה זו בכפוף להפרשה משמעותית לצורכי ציבור בשכונה שחסרה מאוד בשטחים לצרכי ציבור".

(המשך סעיף 1 להחלטה)

7. הועדה המקומית לא הסתפקה בזאת, אלא הוסיפה וקבעה כמה וכמה דרישות המתייחסות בין היתר לאופי למיקום לאיכות ולהיקף השטחים המיועדים לצרכי ציבור, וכן דרישות נוספות לטובת תושבי השכונה.

שערויית היעלמותן של זכויות שנדרשו לטובת התושבים

8. אולם למרבה הפלא והתדהמה, בפועל התכנית המופקדת אכן אימצה בחום את הזכויות המופרזות שהוענקו בה לטובת היזם, אולם התכנית "שכחה" לתת ולהעניק חלק גדול מן ה"תמורה" אשר נדרשה לטובת תושבי השכונה, ואף נרמסו זכויות אחרות שנדרשו לטובת התושבים (כפי שיפורט להלן).

9. חשוב להבהיר כבר כיום שכונת גבעת שאול סובלת מאוד ממחסור אדיר בשטחים ציבוריים. המצוקה קיימת בין בשטחים ציבוריים מבונים, ובין בשטחים ציבוריים פתוחים. מצוקת השטחים המבונים באה לידי ביטוי באופן מיוחד ובולט, בהעדר שטחים מבונים לצרכי דת.

10. בהקשר זה נצטט מתוך חוות הדעת של המחלקה למדיניות התכנון, אשר נכתבה ביחס לתכנית הנוכחית:

מפרוגרמה לשכונת גבעת שאול וקריית משה, אשר הוכנה במחלקת מדיניות התכנון, עולה כי כבר כיום ישנו מחסור בשטחי ציבור לרבות שרותי דת, רווחה, חברה, קהילה, והן בשטחים ציבוריים פתוחים. מצב שצפוי להחריף בעתיד.

11. למותר לציין, כי מצב כזה שבו התכנית מעמיסה על השכונה בינוי בהיקף חריג, בנימוק תמים לפיו תושבי השכונה עוד "ירויחו" מכך, ובסופו של יום התכנית מצליחה לחמוק מנתינת התמורה שנדרשה לטובת התושבים, מצב כזה הוא בלתי נסבל ובלתי מתקבל על הדעת !!

12. להלן יפורטו חלק מן הדרישות והזכויות שנעלמו כלא היו.

מיקום השטח הציבורי המבונה:

13. הועדה המקומית הבהירה בהמלצתה (סעיף 4) כי על היזם לעמוד בדרישה פשוטה הגיונית ומתבקשת, לפיה: **"על השטחים הציבוריים להיות במקומות מיטביים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת".**

14. הדרישה שהשטחים הציבוריים יהיו במקומות מיטביים ואיכותיים ובקומות שמעל פני הקרקע הינה דרישה לגיטימית ומתבקשת, ואינה טעונה הסברים ונימוקים.

15. חשוב להבהיר עוד, כי דרישה זו הינה דרישה סטנדרטית ומבקשת, אשר מופיעה גם בתכניות אחרות (כלומר גם יזמים אחרים נדרשו לעמוד בדרישה זו). משכך, גם אם הועדה המקומית

לא הייתה דורשת זאת, הרי שדרישה זו הייתה מוכרחת מאליה ולו מטעמי שוויון. (לא ידוע על סיבה מוצדקת להעדיף את היזם של התכנית הנוכחית על פני יזמים אחרים).

16. אולם בפועל התכנית מציעה כי השטח הציבורי ימוקם בקומה מינוס 2 !!

איכות השטח הציבורי המבונה:

17. לצערנו, נסיון העבר מלמד, כי כאשר שטח ציבורי מבונה נקבע בקומה מתחת לפני הקרקע, ישנו סיכוי גדול שלבסוף שטח לא יהיה ניתן להשתמש בו כלל למטרה שלשמה הוא נועד.

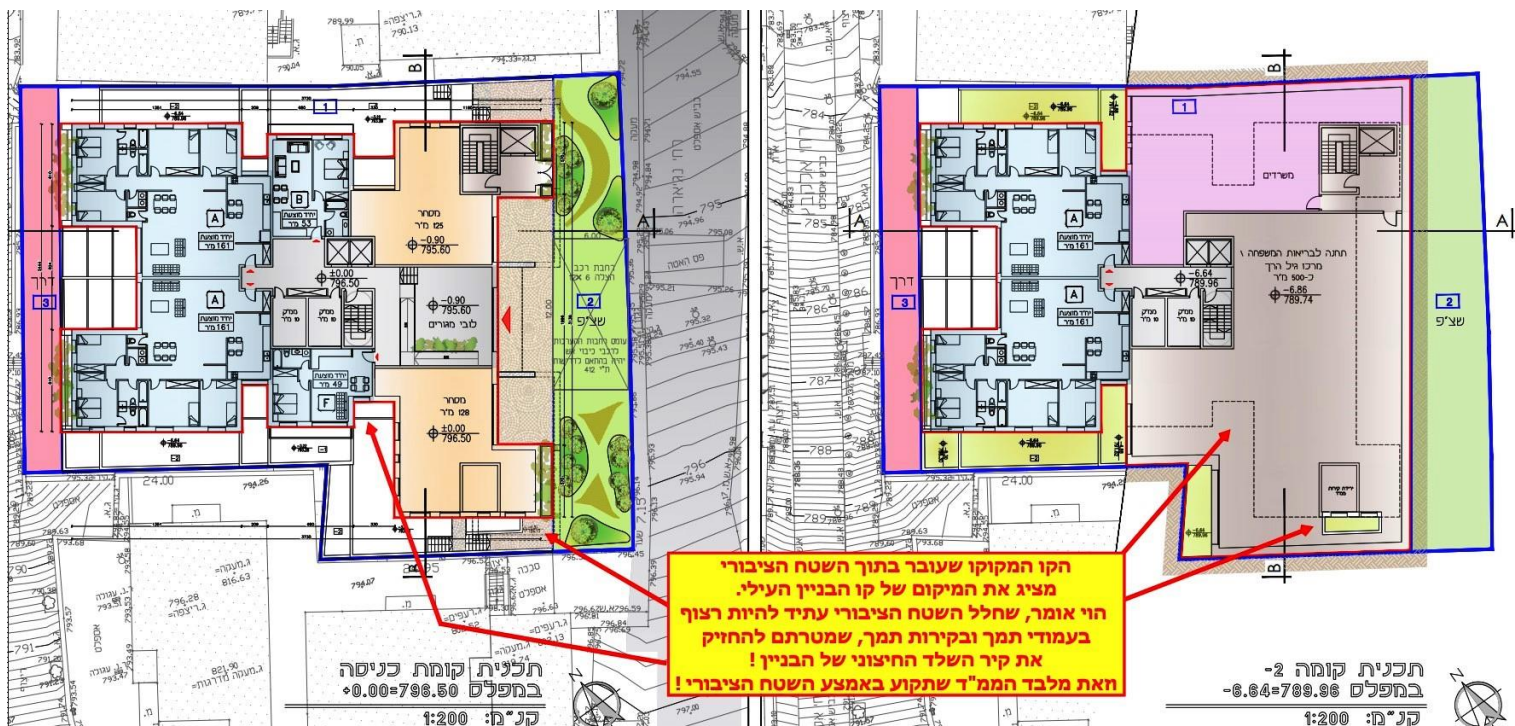
18. כך למשל: "הפרשה מבונה" עבור אולם למשחקייה שהועברה לבעלות העירייה, התגלתה כאינה ראויה לשימוש מחמת העובדה שחלל האולם היה רצוף בקירות תמך, ויסודות לממ"דים. במקרה אחר, "הפרשה מבונה" עבור מועדון נוער, התגלתה כשטח כלוא ללא אפשרות פתיחת חלונות, ועוד כיוצ"ב.

19. עיון קל במסמכי התכנית מעלה תמונה כי העוול חוזר על עצמו בצורה זהה לחלוטין !! הקיר החיצוני של השטח הציבורי הינו מקביל לקו בנין התת קרקעי, כלומר קו בנין 0. ואילו הקיר החיצוני של שלד הבנין העליון עתיד להיות בקו בנין נסוג כלפי פנים. עובדה זו תחייב את היזם (מבחינה הנדסית) לייצר בתוך השטח הציבורי קירות תמך ועמודי תמך שישמשו כתמיכה לשלד העליון של הבנין, וימוקמו תחת הקיר החיצוני של הקומות העליונות.

20. ואכן בנספח הבינוי ניתן לראות את הקו המקווקו העובר בתוך השטח הציבורי. למותר לציין כי הדבר מהווה מכשול ברצף של השטח הציבורי.

21. זאת ועוד ניתן לראות כי המהנדס גם יאלץ לתקוע את הממ"ד באמצע השטח הציבורי (תחת עמודת הממ"דים העליונה), וכך יוצר בזבוז נוסף של השטח הציבורי.

22. זאת ועוד, השטח הציבורי טמון וקבור בתוך האדמה, ואינו מאפשר כלל פתיחת חלונות (מלבד הפיר היזום שנעשה לטובת הממ"ד המאולץ), וללא אפשרויות איורור נאותות.



23. המתנגדים מודעים לכך שנספח הבינוי הינו מנחה בלבד (וגם זה מעלה תמיהות רבות), אולם המתנגדים גם מודעים לכך שברגע שהיזום מגיש בקשה להיתר תואמת נספח בינוי, קשה מאוד לדחות את הבקשה.

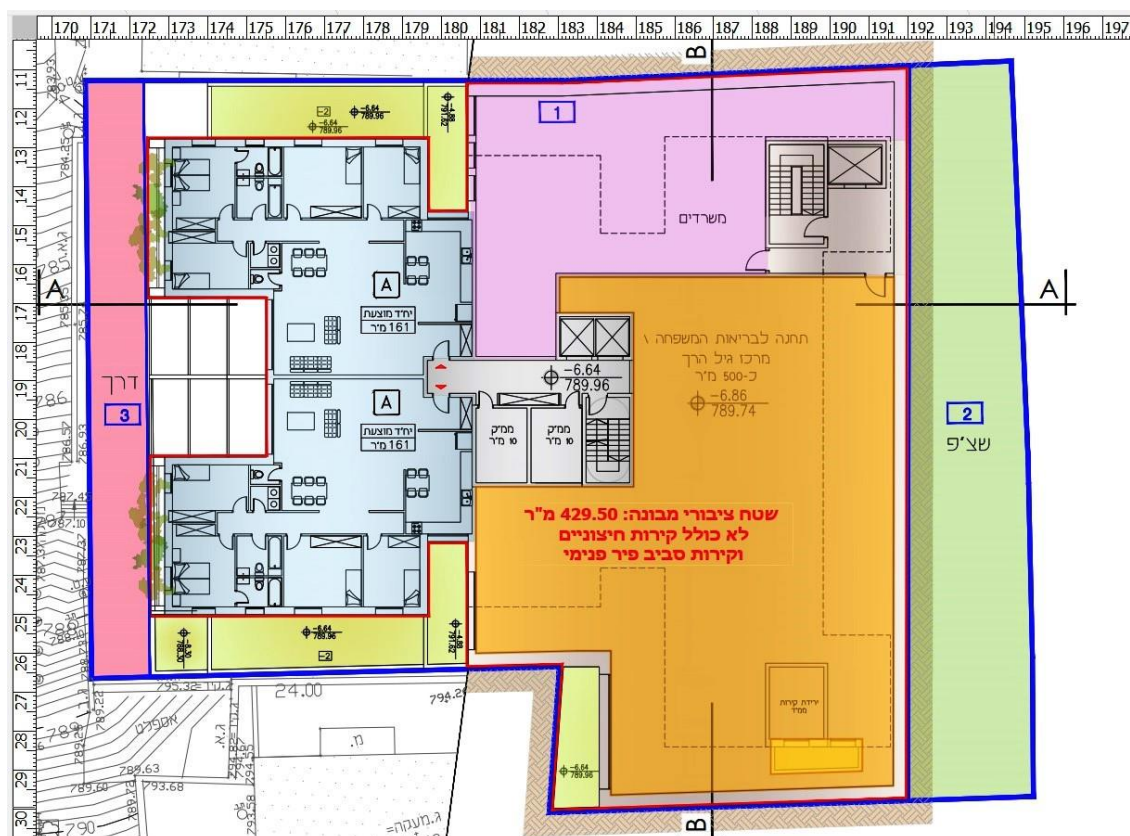
גודל הפרשה הציבורית:

24. הועדה המקומית דרשה הפרשה ציבורית מבונה בהיקף של 500 מ"ר.
25. סעיף 4.3.2 (א)(20) להוראות התכנית מנוסח לכאורה בצורה תמוהה ומחשידה, וקובע כך:

"השטחים המסומנים בנספח הבינוי בקומה 2- בצבע אפור וכן דרכי הגישה אליו המסומנות בצבע אפור בקומות הכניסה וכן 1-, מהווים הפרשה ציבורית"

26. המתנגדים תמהים ונדהמים, לא זו בלבד שהשטח הציבורי נקבר בקומה מינוס 2, אלא שהתושבים עוד אמורים להפסיד ולבזבז מתוך ה-500 מ"ר שטח יקר עבור דרכי גישה (מדרגות ומעלית כפול שלוש קומות !!) כאשר היזום מסכים "לתרום" את השטח הזה מחוץ למעטפת הבניין...

27. ואכן המתנגדים ניסו לבדוק ולחשב את היקף השטח הציבורי נטו, ולמיטב ידיעתם **השטח המתקבל הוא כ-430 מ"ר בלבד!!** כדלהלן:



28. חשוב להבהיר כי גם אם בנספח הבינוי היה מופיע בפועל שטח של 500 מ"ר, מאחר והוראות התכנית גוברות על כל מסמך אחר (ובפרט שנספח הבינוי אינו מחייב כלל), הרי שלעת מתן ההיתר היזום יכול לדרוש ולטעון כי יש להיצמד להוראות התכנית, ולהפחית מן השטח הציבורי את השטח שיהתבזבז' עבור דרכי הגישה אליו (מדרגות ומעלית כפול שלוש קומות!!).

השימוש שנקבע והוחלף בשטח הציבורי:

29. לפי המלצת הגורמים המקצועיים (המחלקה למדיניות התכנון), ולפי המלצת מהנדס העיר, הומלץ באופן חד משמעי לייעד את השטח הציבורי שישמש עבור בית כנסת.
30. מסיבה שלא נומקה כראוי, ברגע האחרון השתנה היעוד של השטח הציבורי למטרות אחרות - מטרות שכבר קיימות בסביבת התכנית.
31. חשוב להבהיר כי בית הכנסת שמופיע בתכנית 1190297 הינו בשטח פרטי (ולא ציבורי) ולפי נסיון העבר ישנה הסתברות גבוהה שהשטח מתוכנן להיות מושכר לשימוש מוסד פרטי וכדו', ואינו עתיד לשמש כבית כנסת קהילתי.
32. חשוב לציין, כי לאחר קיום שיחות עם הגורמים המקצועיים בעירייה, עולה תמונה עצובה לפיה נראה כי למרות המחסור החמור בשטחים לצרכי דת – עבור בתי כנסת, כרגע אין צפי קרוב ואין היתכנות קרובה לבניית בית כנסת באזור מערב גבעת שאול, ו/או בסביבות התכנית ו/או באזור המתנ"ס !

העדר הצמדת חניות עבור השטח הציבורי:

33. הועדה המקומית דרשה (סעיף 12) כי החניון יכלול חניות באזור נפרד עבור השימוש הציבורי.
34. למרות הדרישה הלגיטימית והמתבקשת, ולמרות שמדובר בסוגיה קניינית שיש להסדירה במסגרת הוראות התכנית, אין לכך זכר בתכנית המוצעת.
35. לא ברור כיצד סעיף 4.3.2 (ב) קובע כניסה לחניה מרח' נג'ארה – ככל הנראה טעות.

הסטטוס של נספח הבינוי:

36. סעיף 1.7.2 להוראות קובע כי מיקום ההפרשה הציבורית המבונה המופיע בנספח הבינוי אינו מחייב כלל, אלא מופיע רק כחלק מ'מסמך רקע' בלבד (לא בגדר 'מסמך מחייב' לעניין מיקום השטח הציבורי, ואפילו לא כ'מסמך מנחה').
37. מצב זה חורג מהפרקטיקה המקובלת לפיה התחולה של נספח הבינוי מוגדרת כ"מסמך מחייב" לכל הפחות לענין מיקום השטח הציבורי.
38. זאת ועוד מיקום השטח הציבורי הינו משמעותי מאוד ויש לו השלכות קנייניות עתידיות, וממילא מתבקש למנוע מחלוקות עתידיות ולקובעו בצורה מוחלטת (וכמובן שהמיקום צריך להשתנות למיקום מיטבי ואיכותי).
39. לא ברור כיצד ניתן לבצע הפקעה לפי פרק ח לחוק התו"ב כאשר המיקום אינו מופיע ב'מסמך מחייב' ואף לא ב'מסמך מנחה'.

הסטטוס של נספח האיחוד וחלוקה:

40. סעיף 1.7.2 להוראות קובע כי נספח האיחוד וחלוקה, אינו מחייב כלל, אלא מופיע רק כ'מסמך רקע' בלבד (לא בגדר 'מסמך מחייב', ואפילו לא כ'מסמך מנחה').
41. יודגש כי בנספח האיחוד וחלוקה מופיעים בין היתר ההוראות הקנייניות לגבי השטחים המיועדים לשצ"פ ולדרך, אשר עתידים לעבור לבעלות העירייה.

42. לא ברור כלל כיצד קיימת יכולת חוקית לקבוע בתכנית הוראות איחוד וחלוקה שהן אינן בסטטוס "מחייב".

43. חשוב לזכור כי סעיף 124 לחוק התו"ב קובע:

"תחילת תקפה של חלוקה חדשה, היא ביום תחילת תקפה של התכנית שבה נכללה החלוקה".

44. המתנגדים תמהים כיצד יכנסו לתקפן הוראות האיחוד וחלוקה אם הם אינם מופיעים כלל ב"מסמך מחייב".

45. יצויין כי קיימות לכך גם השלכות נוספות, כמו למשל: בנוגע למשטר הזמנים שנקבע בחוק בנוגע לרישום החלוקה, ובנוגע ליכולת החוקית לבצע את החלוקה בפועל, ככל שיתפתח מצב עתידי בו הבעלים יחזרו בהם מהסכמתם ויתנגדו לחלוקה שנקבעה.

46. בהקשר זה גם יש לתמוה על האמור בסעיף 6.2.1 (ו) לפיו האיחוד וחלוקה טעון אישור הועדה המקומית.

הסטטוס של זיקת ההנאה לטובת חלקות 25-26:

47. בהוראות התכנית נקבע כי תקבע זיקת הנאה עבור מעבר כלי רכב לטובת שתי חלקות מצרניות קטנטנות.

48. הרציונל והאינטרס הציבורי ברור מאליו, לפיו ישנה מגמה לאחד כמה שיותר כניסות ויציאות לחניונים דרך כניסה ויציאה אחת מרכזית.

49. אולם למרבה הפלא, בניגוד לפרקטיקה המקובלת, בתשריט התכנית אין זכר לזיקת ההנאה.

50. ואם לא די בכך, הרי שסעיף 6.3.1 דוחה את קביעת המיקום לעת מתן ההיתר.

51. גם כאן לא ברור כיצד ניתן חוקית לקבוע הוראה קניינית תלויה ועומדת, בעוד שיש לכך השלכות קנייניות שאמורים למשל להירשם כהערת אזהרה בטאבו (הערה על קיומה של זיקת הנאה בתכנית פלונית)

נקודות נוספות:

52. המתנגדים תמהים על הוראות נוספות ו/או העדרן של הוראות נוספות, אשר נקבעו ו/או הושמטו בתכנית, בהעדר סמכות ראוייה ו/או בניגוד להחלטה מפורשת, בין היתר בנוגע לשינוי היקף שטחים ציבוריים (שצ"פ ודרך), קווי בנין, יח"ד.

53. המתנגדים מבקשים להזמין להופיע בפני הועדה, והינם שומרים לעצמם זכות להוסיף ולהבהיר את טענותיהם.

בכבוד רב

יצחק לוי
ותושבים מאזור מערב גבעת שאול
הדורשים את זכויותיהם
Levi36617@gmail.com

תצהיר

אני הח"מ לוי יצחק מ.ו. 061275590 לאחר שהוזהרתי כדון, מצהיר בזאת בכתב כדלהלן:

1. עריכת תצהיר זה היא לצורך הגשת התנגדות לתכנית 101-1338383.
2. ההתנגדות מתייחסת לגירסת התכנית שמורסמה להפקדה.
3. טעמי ההתנגדות ונימוקיה מפורטים בכתב ההתנגדות.
4. העובדות המפורטות במסמך ההתנגדות המצ"ב החתום בשמי, הינם אמת.

חתימה: לוי יצחק תאריך: 4.6.15

אישור עו"ד/דיין

אני הח"מ אברהם קהן מאשר בזאת כי ביום 4.6.15 חופיע בפני מר לוי יצחק נושא תעודת זהות ישראלית מס' 061275590, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי עלול להיות אפוי לעונשים הקבועים בחוק אם יתברר שלא עשה כך, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני כדון.

חתימה: ברנדל עו"ד תאריך: 4.6.15

אפדת
מ.ד. 3086
רח' חשינגטון 21 ירושלים 94184
טל' 02-6236242 פקס' 02-6231155