

7.8.2023



לכבוד,
 הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים
 שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1057355 – תוספת שימושים למוסד ברחוב קורא הדורות 26א

הריני להגיש התנגדות לתכנית שבנדון, ברצוני להבהיר כי אין לי כל עניין אישי במבנה נשוא התכנית או בסביבתו, והתנגדותי מוגשת במסגרת תפקידי כסגן ראש עיריית ירושלים, ומשיקולים ציבוריים בלבד – כנבחר ציבור. להלן נימוקי ההתנגדות:

1. לאחרונה קיבלתי פניות מתושבי ותושבות שכונת ארנונה, בבקשה לסיוע במה שהם תופשים כמתקפה על אופי השכונה וצביעה. בניגוד לנטען בדברי ההסבר לתכנית, שכונת ארנונה דווקא לא נמצאת תחת גל של פתיחת מכללות ואולפנות חדשות, ובהתאם, ככל הידוע לי מהתעניינותי בקרב גורמי המקצוע בעירייה ובשכונה – לא חלה בה כל התגברות של ביקוש למעונות סטודנטים.
2. אני סבור כי על עיריית ירושלים לעודד, להקים ולתמוך במעונות לסטודנטים וסטודנטיות ברחבי העיר, ומברך על יוזמות שנועדו לענות על ביקוש למגורים מסוג זה. יחד עם זאת – יש לוודא כי פתיחת מעונות לסטודנטים תיעשה בשום שכל ומתוך מחשבה, ולא כאלתור שנועד לחפות על אי-רווחיות של בית אבות כזה או אחר.
3. המבנה שבנדון אינו נמצא כדברי התכנית באזור "רווי תחבורה ציבורית". הנטייה של יזמים לדרוש – ולקבל – הקלות במאזן החניה והקלות בנוגע לתוספת שימושים על בסיס קרבה במידה כזו או אחרת לקווי רכבת קלה עתידיים – הינה פסולה מבסיסה, וחייבת להיעצר בשערי מוסדות התכנון. הקו הירוק של הרכבת הקלה בירושלים עודנו רחוק, מרחק שנים רבות, מביצוע והפעלה. אישור הקלות ותוספת שימושים על בסיס קו רק"ל עתידי – הינו בגדר אחיזת עיניים, ולעג לרש.
4. זאת ועוד, גם לו היה הקו הירוק של הרכבת הקלה בדרך חברון פעיל כבר כיום, הרי שבמציאות בה הוא אינו עובד גם בשבתות וחגים, ובהיעדר יכולת להסתמך על תחבורה ציבורית 7 ימים בשבוע, ברור לכל שסטודנטים רבים יעדיפו להחזיק רכב פרטי. על כן, דו"ח מאזן החניה המובא בתכנית – רחוק מלשקף את המציאות העתידית הצפויה במידה ובמקום יוקמו מעונות סטודנטים.
5. ככל שניסיתי לברר, לא הצלחתי להבין עבור איזה מוסד אקדמי מיועדים מעונות הסטודנטים בתכנית שבנדון. הדבר מעורר חשד ומחזק את חשש תושבי האזור שמא מדובר בניסיון להסוות פתיחה של מעונות לאברכים במבנה. יתכבד היזם ויבהיר ברחל בתו הקטנה – עבור מי מיועדת תוספת השימושים, ותתכבד הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה – ותדרוש הבהרות כנ"ל.

בברכה,

עו"ד יוסי חביליו

סגן ראש עיריית ירושלים

תצהיר

אני הח"מ 8.23, הנושא/ת ת.ז. 55934249, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות לתוכנית מסי 101-1057355
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

אני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה 8.23 עו"ד, מאשר/ת בזה כי ביום 7.8.23 הופיע בפניי עו"ד יוסף חגית הנושא/ת ת.ז. 55934249

ולאחר שהוזהרתי/וה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי תי/היה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.



חתימת עורך הדין

לכבוד הועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים.

הנדון: התנגדות תושבים לתכנית 101-1057355 שינוי ייעוד רחוב קורא הדורות 26 א.

אנו תושבי שכונת ארנונה תלפיות בכלל ותושבי רחובות קורא הדורות, בית הערבה ולייב יפה בפרט מבקשים להגיש התנגדותנו הנחרצת לשינוי ייעוד בית האבות ברחוב קורא הדורות 26 א מבית אבות לפנימייה לסטודנטים ובית מסחר.

1. כבר בשנת 1998 לפני כשני עשורים כאשר בתוכנית 5313 שונה מגרש המגורים ברחוב קורא הדורות 26 א לשטח של מוסד ציבורי נעשה הדבר בניגוד מוחלט להחלטה בה נקבעה השכונה כ"שכונת גנים" ובכך הופר צביונה ואופייה של השכונה.

2. רחוב קורא הדורות 26 28 הינו רחוב צר מאד וקצר מאד כבר בשנת 1989 עת שונה הייעוד למוסד ציבורי ידוע היה לכל כי התשתית העובדתית של הרחוב תקשה על ההתנהלות השוטפת של הדיירים בשל הקושי להכיל את כמות הרכבים והתושבים המתגוררים דרך קבע ברחוב, שינוי הייעוד לפנימייה ובית מסחר תהווה הפרה בוטה של איכות הסביבה, חיי התושבים צביון ואופי השכונה ברחוב אל מול כמות המשתמשים לדיירים קבועים ומזדמנים ברחוב הצר והקצר מלהכיל.

3. רחוב קורא הדורות הינו רחוב פנימי בשכונת ארנונה שהתחבורה הציבורית שבו רחוקה מחיבור לקווי הרכבת הקלה שהצפי לסיום הקמתה של זו ברחוב דרך חברון הינו בעוד חמש שנים לערך מהיום מה שלא מהווה כדאיות ל"סטודנטים" המיועדים מחד יעמים ויקשה על התחבורה הציבורית המצומצמת בשכונה ממילא גם כך.

4. על פי הרשום בהודעתכם שינוי הייעוד הינו למעון סטודנטים בשל ריבוי מוסדות להשכלה גבוהה שקמו בשכונה בשני העשורים האחרונים. בבדיקה מעמיקה שעשינו בשכונת ארנונה אין בנמצא מוסדות להשכלה גבוהה למעט מכון שלם ומדרשת לינדנבאום אשר בבדיקה מולם אין להם כל צורך במעון לפנימייה לסטודנטים.

5. כמו כן על פי המצוין בהודעתכם כי ישנם ריבוי אולפנות ומדרשות אנו מעלים חששותינו מכך שאוכלוסיית היעד לא תהייה כזו התואמת את אופייה וצביונה של השכונה בכלל והרחוב בפרט ותשמש בפועל כמעון להלנת אברכים ובכך תקשה כבר עתה מלהמשיך בהליך התחדשות עירונית הקורם עור וגידים ברחוב קורא הדורות 26 ובהמשך לשאר התושבים ברחוב המעוניינים בהליך ההתחדשות העירונית. בהליך זה תיפגס אופייה וצביונה של השכונה הפלורליסטית השקטה עם אופי ואיכות חיים וסביבה ללא הכר.

לאור כל האמור לעיל אנו תושבי השכונה בכלל ותושבי הרחוב בפרט מבקשים מהוועדה לשקול בשנית את שינוי הייעוד ולבחון החזרת המבנה לקדמותו כמבנה מגורים ובכך למנוע פגיעה במרחב הציבורי והפיזי של השכונה ושל הרחוב על ידי ציפוף האוכלוסייה בחוסר אחריות וראייה לעתיד ולהמשיך ולשמור על צביונה ואופייה של השכונה.

כנציגת תושבי הרחוב נשמח לקבל זימון להתכנסות הועדה לדיון בנושא הנדון.
מצ"ב נספח חתימות התושבים המתנגדים לשינוי הייעוד.

בברכה

לילי בר אילן נציגת תושבים

נייד 0506272699

תושבים מתנגדים לשינויי ייעוד רחוב קורא הדורות 26א

שם ומשפחה	כתובת	תעודת זהוי	חתימה
א.י.ה. הורוויץ	ג'י.ז. הורוויץ	30209841	(א.י.ה. הורוויץ)
ג'י.ז. הורוויץ	ג'י.ה. הורוויץ	015452409	ג'י.ז. הורוויץ
א.י.ה. קליטין	הורוויץ	3037711927	א.י.ה. קליטין
א.י.ה. קליטין	הורוויץ	317625887	א.י.ה. קליטין
א.י.ה. קליטין	הורוויץ	01271459-8	א.י.ה. קליטין
א.י.ה. קליטין	הורוויץ	010384486	א.י.ה. קליטין
א.י.ה. קליטין	הורוויץ	01144859-3	א.י.ה. קליטין
א.י.ה. קליטין	הורוויץ	01142667	א.י.ה. קליטין
א.י.ה. קליטין	הורוויץ	324341338	א.י.ה. קליטין
א.י.ה. קליטין	הורוויץ	14458087	א.י.ה. קליטין
א.י.ה. קליטין	הורוויץ	11134111	א.י.ה. קליטין
א.י.ה. קליטין	הורוויץ	053042214	א.י.ה. קליטין
א.י.ה. קליטין	הורוויץ	05113747	א.י.ה. קליטין
א.י.ה. קליטין	הורוויץ	01159132	א.י.ה. קליטין
א.י.ה. קליטין	הורוויץ	314420811	א.י.ה. קליטין
א.י.ה. קליטין	הורוויץ	17921479	א.י.ה. קליטין
א.י.ה. קליטין	הורוויץ	15424129	א.י.ה. קליטין
א.י.ה. קליטין	הורוויץ	313907503	א.י.ה. קליטין
א.י.ה. קליטין	הורוויץ	02460566	א.י.ה. קליטין
א.י.ה. קליטין	הורוויץ	27743384	א.י.ה. קליטין
א.י.ה. קליטין	הורוויץ	9724277	א.י.ה. קליטין

26.07.2023

לכבוד

הוועדה הנחלית לתכנון ובניה - ירושלים

התנגדות לתכנית 101-1057355 (רח' קורא הדורות 26 ירושלים)

אני מבקש בזאת להגיש התנגדותי לתכנית שמספרה 101-1057355. יובהר כי אין לי עניין אישי בקרקע או במגרשים הקשורים בתכנית, וההתנגדות מוגשת מטעמים ציבוריים ומתוקף תפקידי כחבר מועצת העיר ירושלים.

אני מבקש להצטרף לכלל הטענות שהוצגו בהתנגדויות שהוגשו ע"י פורום אורבני תלפיות ארנונה ותושבי רחוב קורא הדורות ובעיקרם:

1. לתכנית כפי שהיא מוצעת כיום אין תמיכה בקרב רוב דיירי הרחוב ולמיטב ידיעתי גם בקרב דיירי השכונה.
2. שינוי ייעוד המבנה יפגע ויכביד על העמס על התשתיות הקיימות כיום ברחוב אשר בלאו הכי נשמר בקושי רב. יצוין כי אין קו של רכבת קלה המתוכנן בסמיכות וכי הבניין מצוי במקטע צר של הרחוב.
3. חשוב לציין כי במקביל לקבלת ההודעה על שינוי הייעוד של המבנה, נעשית חשיבה מחודשת על כדאיות של התחדשות עירונית מתוכננת מול יום בנוע לבנין סמוך (קורא הדורות 26). במידה והתוכנית הנידונה תאושר ותבוצע, יפגעו סיכויי ההתארגנות של הבניינים הסמוכים לתוכנית התחדשות עירונית.
4. תוכנית מפורטת 5313 אשר קבעה לפני 25 שנה שינוי מיעוד מגורים 1 לשטח מוסד, היוותה כבר בעת אישורה הפרה של אופיה האורבני הייחודי של השכונה. גם תוכנית האב השכונתית שהופקה בשנים האחרונות קובעת למתחם בו ממוקמת התוכנית הנ"ל הגבלת גובה של עד 6 קומות ו"שמירה על מרקם המגורים והבניינים הקיימים". בשל ההתאמה לרחוב הצר והקצר ממילא, ובשל העובדה כי הייעוד הנוכחי אינו משביע את רצונו של בעל המבנה, אנו דורשים להחזיר את הייעוד למגורים כפי שנקבע מלכתחילה, בשל ההתאמה לרחוב.
5. זאת ועוד, התוכנית החדשה תורגת ממגבלות הגובה הקבועות מרדיוס המרחק ממתחם "דיפלומט" בקרבת מקום.
6. להבנת, שינוי ייעוד הקרקע הוא עבור מגורי סטודנטים. הרי שמוסדות החינוך היחידים בשכונה שיתכן שהיו זקוקים למגורים עבור הסטודנטים שלהם הם המרכז האקדמי שלם ומדרשת לינדנבאום. ובכן, לאחר בדיקה אישית שערכתי עם שני המוסדות, הם טענו שכלל אינם מכירים את התוכנית והכוונה להביא לשכונה מעונות סטודנטים וטענו כי כלל אין להם צורך בזאת – איני מבין מדוע לייצר צורך כלשהו, כאשר אין ביקוש.
7. בהמשך לסעיף 8 לעיל, איני יכול שלא לעלות בדעתי שיתכן והייעוד המיועד למבנה אינו תואם את מה שפורסם. החשש הרב שאני ותושבי השכונה מעלים, הוא כי המבנה יהיה מיועד לאוכלוסייה אחרת, שלא תואמת לרוב תושבי השכונה.
8. בפירוש, אני מביע חשש רב מכך שהמבנה ישנה את ייעודו וישמש בפועל כמבנה להלנת אברכים – דבר שיכול לפגוע ישירות באיזון הפלורליסטי בשכונה.
9. בהמשך לסעיף 8, הטענה בדבר ריבוי מכללות ואולפנות הינה בגדר לעג לרש. הרי שהדבר עובדתית אינו תואם את המציאות.

חובילים בשירות

כיכר ספרא 1, בנין 4 קומה 2 ירושלים 9414109, טל. 02-6296192, נייד 050-9636360
Safra Sq. 1, Jerusalem, 9414109. Tel: 02-6296192, Mobile: 050-9636360
e-mail: Adir_s@jerusalem.muni.il חייל

10. אופייה הייחודי של השכונה, אשר נקבע כ"שכונת גנים" לפני למעלה מ- 100 שנים צריכה להמשיך ולהישמר ולא להיהרס. קל וחומר כשאין צורך אמיתי בכך.

אציין בהזדמנות זו כי המינוי שלי כחבר בוועדה ממשיך להתעכב מטעמים לא ברורים ובניגוד לדיון ולצדק ואף בניגוד להנחיות בית המשפט. ככל שהמינוי שלי לא יוסדר עד הדיון, אני דורש בזאת להיות מזומן לדיון ולהשמיע בו את טענותיי אלה או טענות אחרות ככל שאראה לנכון.

על החתום,



אדיר שוורץ

חבר מועצת העיר ירושלים

טופס פירוט התנגדות לתכנית 101-1057355 גוש 30117 חלקה 12

תאריך: 1.8.2023

שם פרטי: ורד שם משפחה: ספיר חוף

מען המתנגדת: בית הערבה 11, ירושלים

פירוט ההתנגדות:

אנו מתגוררים בדירה ברחוב בית הערבה, בבניין שכן לבניין מושא התכנית (גוש 30117 חלקה 13). הדירה שלנו אחורית והסלון וחדר שינה אחד פונים לחזית האחורית של בניין בית האבות והבנינו בסמיכות של מטרים בודדים מגדר המגרש.

הבניין שלנו מוקף ב3 חזיתות במבני ציבור: בחזית הצפון-מערבית במתחם גני ילדים וגן ציבורי, מצפון-מזרח מבנה מגורים שהפך למעונות עבור חיילים בודדים ומעבר לו ביה"ס אורט ומדרום-מזרח – בית האבות המתוכנן להפוך למעונות סטודנטים ושימושי מסחר.

ריבוי המוסדות הציבוריים בסמיכות רבה גורמים לנו למטרדים רבים – החל בבעיות חנייה ועומסי חנייה, עומסי תנועה בשעות הבוקר ואחר הצהריים, נוכחות גבוהה של אנשי מקצוע ותפעול שונים במהלך היום והלילה, ופעילות קולנית ומוגברת במהלך כל שעות היממה.

ב15 השנים בהן אנו גרים בבנין זה, אנו סובלים מהסמיכות לבניין בית האבות. לאורך כל היום ניתן לשמוע את השיחות של העובדים היושבים בחצר האחורית, להריח את ריחות העישון ולשמוע את המתרחש בקומות הנמוכות (כולל שירה בציבור ופעילויות נוספות).

אנו מגישים התנגדות לתכנית מס' 101-1057355, שמהותה שינוי ייעוד מבית אבות למעונות סטודנטים ולמסחר מהטעמים הבאים:

1. פגיעה באיכות החיים

כאמור לעיל, ריבוי המוסדות הציבוריים בסמיכות מיידית לבניין שלנו גורמים לנו למטרדים רבים – החל בבעיות חנייה ועומסי חנייה, עומסי תנועה קשים בשעות הבוקר ואחר הצהריים היום ורחוב בית הערבה הינו רחוב דו סטרי צר שהתנועה בו מאתגרת. נוכחות גבוהה של אנשי מקצוע ותפעול שונים במהלך היום והלילה. פעילות קולנית ומוגברת במהלך כל שעות היממה כאמור.

החשש שלנו הנו שאם ישמש המקום למעונות סטודנטים, ההפרעות לתושבי השכונה ולמבנים הסמוכים יתרחבו לכל שעות היממה. הרעש ימשיך גם לשעות הערב והלילה ויתווספו מטרדים נוספים המאפיינים פעילות של אוכלוסייה צעירה כגון מוסיקה ובילויים – מאפיינים שאינם מתאימים באזור הסמוך כמה מטרים לבתי מגורים.

2. פגיעה בערך הנכס

עצם העובדה שהבניין מוקף מבני ציבור מ3 כיוונים, והמטרדים הנלווים שפורטו לעיל עלולים לפגוע בערך הנכס ולהרחיק קונים פוטנציאליים, מכל הסיבות שצויינו לעיל.

3. פגיעה באופי השכונה

אופיה הייחודי של השכונה כ'שכונת גנים', כפי שתוכננה לפני למעלה ממאה שנים ונשמרה ברובה מאז – מבוקש לבחון האם שימושים ציבוריים בריכוז גבוה בסמיכות כה רבה למבני המגורים אכן מתאימה. בנוסף, שינוי הייעוד המבוקש כן יפגע במרקם החיים הקיים היות ומגורי סטודנטים מזמנים פעילות בשעות אחרות ואינם מתאימים בקרבה כה גדולה למבני מגורים.

4. חוסר התאמה בשימושים המוצעים בתכנית

תכנית אב תלפיות תכנית מפורטת 5313 אשר קבעה שינוי מייעוד מגורים 1 לשטח למוסד היוותה כבר בעת אישורה לפני כ 25 שנים הפרה של אופיה האורבני הייחודי של השכונה. גם תכנית האב השכונתית קובעת למתחם בו ממוקמת התכנית הנדונה (מתחם 5 תלפיות) הגבלת גובה של עד 6 קומות ו"שמירה על מרקם המגרשים והבינוי הקיים". זאת בנוסף למגבלות הגובה הקיימות. התכנית המוצעת צפויה להגביר את עומסי התנועה והחניה, כאשר כבר כיום המצב קשה בנושא זה. בנוסף, לא ברור מה הצורך במעונות סטודנטים דווקא בשכונה זו. הרי לא נוספו בה מוסדות אקדמיים או אחרים!

5. אם למרות כל טענות אלו יוחלט על אישור התכנית, ושלא על מנת להפחית ולהמעט בטענות שפורטו לעיל, מבוקש לבצע בחינת היתכנות תנועתית לתכנית, להוסיף הוראות המגבילות את השימושים למבנה בלבד ולדאוג למרכיבים שימנעו הפרעות ורעש מהחלק האחורי של המבנה, שלא יהיו חזיתות פעילות לכיוון האחורי, לא להתיר בניית אזורי שהייה בחצר האחורית או לחילופין לבנות גדר מפרידה. וכמובן לדאוג להוראות מחמירות לתקופת הבנייה בהקשר זה.

התנגדיות אישיות

1. חשוב לדעת כי לא מדובר ברחוב אלה בשביל צר וקצר שאין כל אפשרות להרחיבו או להאריכו.
2. שינוי הייעוד יפגע וכביד על מאזן החניות הקיים כיום ברחוב ונשמר בקושי רב.
3. שינוי הייעוד יכשיר כניסתם של כ 80 "סטודנטים" אברכים בלינה ושהות קבועה כאשר במהלך השוטף של הזמן כמות זו עלולה להכפיל עצמה באורחים מזדמנים, כמות כזו של אוכלוסייה תפר את האיזון והציביון הקיים אל מול המרחב הציבורי ואופיו של הרחוב.
4. שינוי הייעוד בתוספת בית מסחר יפגע באיכות הסביבה ובאיכות החיים של התושבים בהיבטי תברואה ריבוי מתגוררים וריבוי אורחים מזדמנים. בהיבטי התנועה תרתי משמע רחוב צר וקטן.
5. כבר עם קבלת ההודעה על שינויי הייעוד נעשית חשיבה מחודשת על כדאיות של התחדשות עירונית מתוכננת מול יזם ברחוב קורא הדורות 26.
6. השטח המיועד לשינויי הייעוד היה במקור בניין מגורים מאחר ולא צלח אני דורשים להחזירו לבניין מגורים כפי שנקבע מלכתחילה בשל ההתאמה לרחוב הצר והקצר מימלא.
7. שינוי הייעוד יפגע באיזון של כמות האוכלוסייה העתידה להיכנס אליו הן ברמת הדיירים והן ברמת המזדמנים שמדובר באוכלוסיית אברכים שתשנה באיבחה את האיזון הפלורליסטי של השכונה ושל הרחוב הן מעצם היותה קבוצה הומוגנית והן מעצם היותה קבוצה חרדית.
8. לעג לרש הוא להצדיק שינויי ייעוד למעון סטודנטים בשל ריבוי מוסדות להשכלה גבוהה בשכונה כשהדבר אינו תואם את המציאות.
9. ריבוי מכללות ואולפנות משמעותן אברכים ולא סטודנטים וצפיית פני עתיד אל מול אמירתכם משמעותה שינוי צביונה של השכונה לדתית חרדית וזאת לא ניתן לקרות.