

הגב' נעמי לרוש

טלפון [02-6297224](tel:02-6297224)

כתובת: ככר ספרא 1, בנין מס' 1, קומה 4

דוא"ל LRNEOMI@jerusalem.muni.il

התנגדות העוררים:

1. מלכה אברהם ת.ז. 63136451

2. וכסנר ענת ת.ז. 17336405

ע"י יאיר ידיד (שמאי מקרקעין)

טל 02-6412767 דוא"ל yedid778@gmail.com

-נגד-

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

המבקשת:

חברת אקו בן גמלא 14 בע"מ

רחוב ריש לקיש 1 ירושלים

הנדון: כתב התנגדות לחניה המוצעת על קו אפס במתקן חניה מתרומם

רח' יהושע בן גמלא 14

גוש 30004 חלקה 50, תכנית מוצעת מס' 1293554

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית מוצעת מס' 1293554 לאור פתרון החניה המוצע שאינו הפתרון הראוי והצודק ו/או המתאים בנסיבות העניין ויש לבטלו.

לעמדת העוררים קיימים בתחום החלקה שבנדון, מס' 50 בגוש 30004, ברחוב יהושע בן גמלא 14 פינת ריש לקיש וסמטת רבי חייא פתרונות חניה עדיפים אשר ימנעו את הנזק והפגיעה בעוררים וביתרת בעלי הדירות בחלקה 49 בגוש 30004 אשר תומכים בבקשה זו.

במסגרת התכנית החדשה מבוקשת תוספת של 7 דירות חדשות תוך שנדרש פתרון חניה עבור כל יחידת דיור במתקן חניה על קו אפס בצמוד לחלקת המתנגדים.

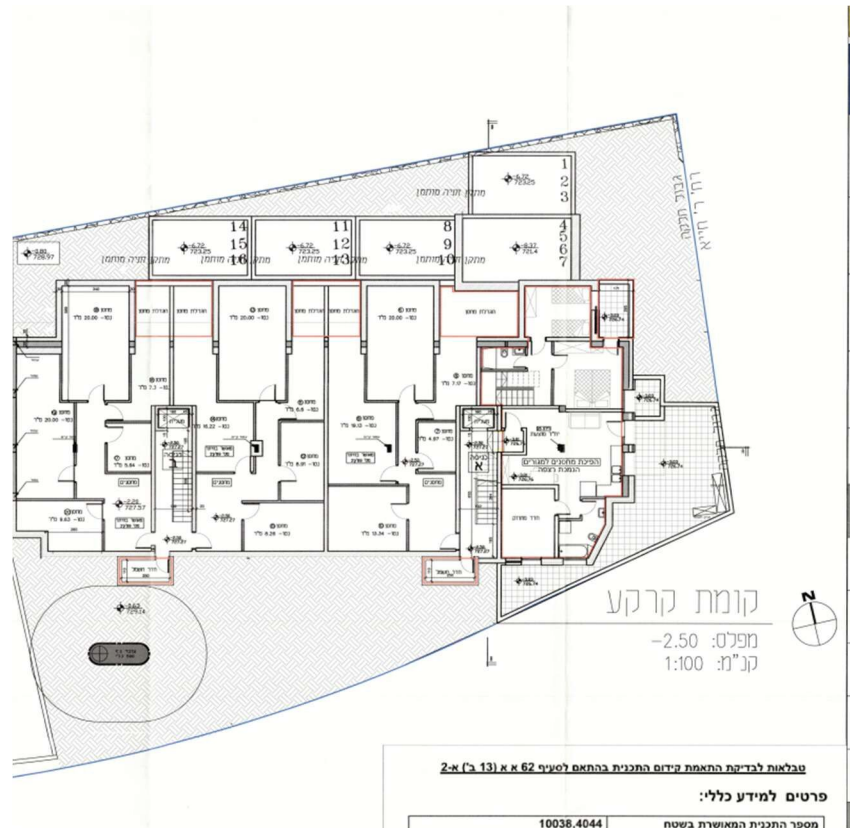
הצעת היזם למיקום החניה בגבול חלקות 49- ו 50 בשטח הכולל עצים לשימור הינה ללא הצגת חלופות חניה חלופיות מיטביות.

יובהר כי מתקן החניה המוצע, חורג מקו בניין תמ"א 38 והינו בקצה הצפוני של חלקה 50 על גבול חלקה 49. המתקן והחניה על קו חלקה אפס תוך שיש בכך שינוי קיצוני באופי הסביבה וגרימת נזק שאינו בר תיקון ומטרד קבוע ומתמשך לעוררים.

רקע עובדתי :

1. בקשה להיתר מס' 2021/0089.00 שהוגשה על ידי המבקשת, לחיזוק בניין קיים בן 3 קומות במקרקעין הידועים כגוש 30004 חלקה 50 הנמצאים ברחוב יהושע בן גמלא 14 פינת ריש לקיש מס' 1. הכניסה לבניין, לכניסות המבנה ולדירות הינה מרחוב ריש לקיש המהווה רחוב דו סטרי ותיקני. בעורף החלקה מצויה סמטה ללא מוצא וללא מדרכות הידועה סמטת רחוב רבי חייא. סמטה זו אינה מהווה את דרך הגישה לחלקה 50 וממנה לא מוצעת כניסה למבנה. בהתאם לבקשה להיתר בתיק זה, מבוקשת הפיכת סמטת רחוב רבי חייא לכניסה נוספת לחמישה כלי רכב תוך הריסת מעבר הולכי רגל קיים המשמש את המתגוררים בחלקה מס' 49 ותוך פגיעה בלתי הפיכה בעצים לשימור ובאופי הפנימי והשקט של חלקה 49. כאמור, לא הוצגו חלופות לחניה לכל דירות היזם בחזית החלקה לרחוב ריש לקיש או ברחוב בן גמלא או בכופר חניה.

2. כיום במסגרת תב"ע מס' 1293554 מבוקשת תוספת של 7 דירות חדשות תוך שנדרש פתרון חניה עבור כל יחידת דיור במתקן חניה על קו אפס בצמוד לחלקת המתנגדים. להלן תשריט נספח הבינוי בתכנית 101-1293554 ל 16 חניות !:



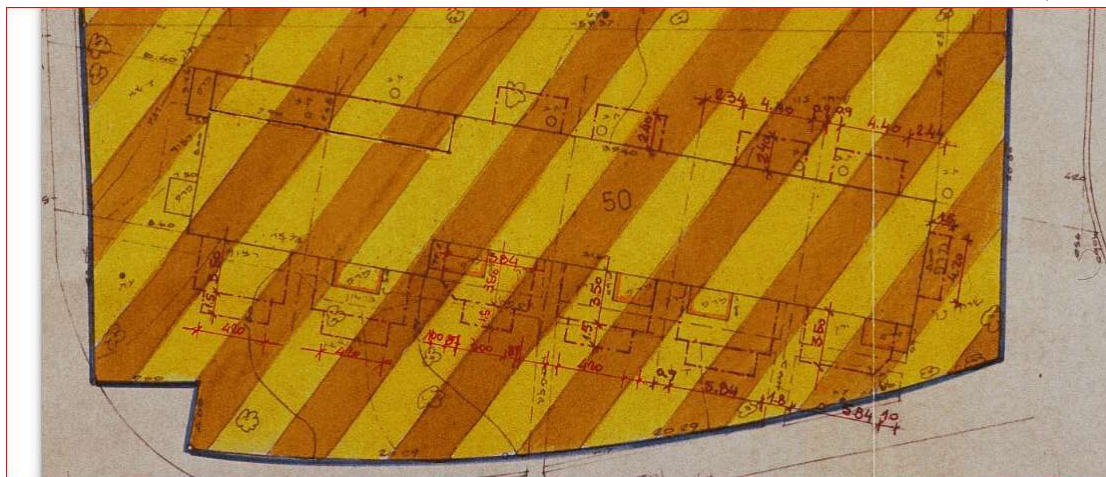
3. הח"מ מתנגדים למתקן החניה ולמיקומו שכן יש בכך פגיעה מהותית בחלקה 49 ובדירת המתנגדים.

רקע תכנוני :

4. החלקה כלולה בתכנית מס' 4044 אשר אושרה ב 07.04.1991. התכנית מהווה תכנית כוללת למתחם כמפורט להלן :



5. התכנית מאפשרת הרחבה סטנדרטית וחיוק של הדירות תוך שמירה על הסביבה והתחשבות בעצים בתחום החלקה כמפורט בנספחי הבינוי. מצורף תשריט ההרחבה של הדירות :



6. תקנון תכנית תב"ע 4044 קובע בסעיף 8 "הקלה" כי כל הוראות תכנית 4044 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז – 1967.

7. תקנון תכנית תב"ע 4044 קובע בסעיף 10 י" כי: "לא יפגעו עצים קיימים מעבר לנדרש לצורך ההרחבות עצמן".

8. תקנון התכנית קובע בסעיף י"א: "לא ינתן היתר לתוספת בניה אלא בתנאי שתוגש תכנית פיתוח כחלק בלתי נפרד מההיתר שתכלול את כל השינויים והתיקונים במדרגות, שבילים, קווי ביוב, וקווי חשמל באופן שלא תפגענה זכויות השמוש של השכנים".

9. חלקת העוררים מס' 50 גובלת בחלקה בה מבוקשת התמ"א ודירות העוררים בחלקה מ' 49 סמוכים למתקן החניה המוצע.

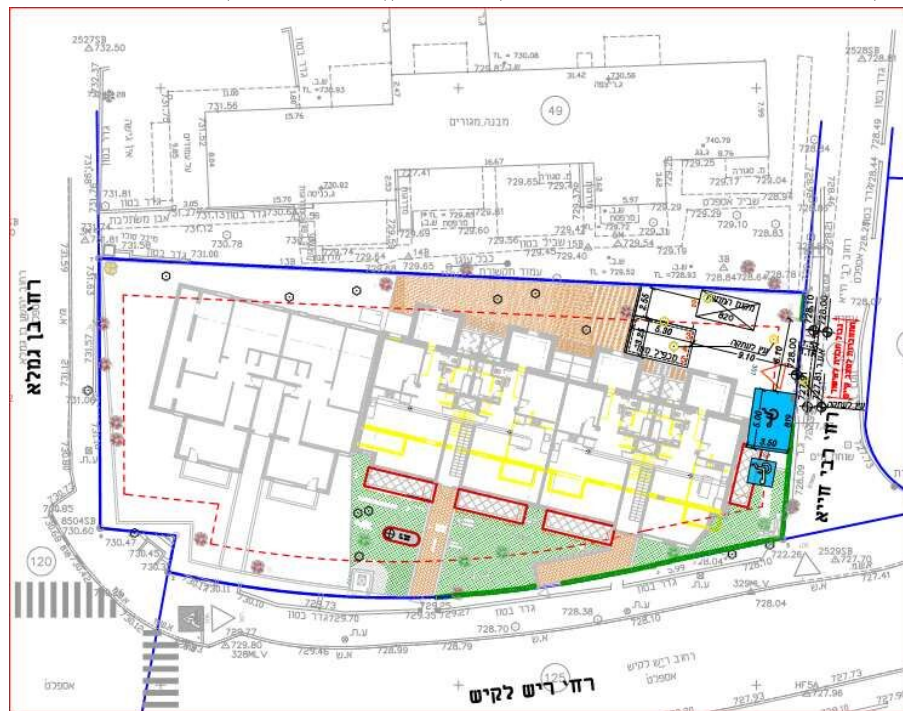
10. חלקת המבקשים פונה לרחוב ריש לקיש וכוללת שטח חצר נרחב בצמוד לרחוב זה. הכניסות לדירות העוררים מרחוב ריש לקיש בלבד ולא מסמטת רחוב רבי חייא. מיקום מתקן החניה עורפי לרחוב ריש לקיש ואינו בסמוך לכניסת המבקשים לבניין.

11. ביום 23.08.2021 הוגשה תכנית חניה להקמת שלושה מתקני חניה בשלושה מכפילי חניה טוריים – סה"כ שמונה חניות. תכנית זו הינה בתחום העצים הבוגרים בחלקה ובצמוד לתוספת הבניה המוצעות לדירות תוך שהמבקשת שינתה את מיקום חלונות הממ"ד של הדירות הקיימות ע"מ שלא תהיה זוויות ראייה לדירות הקיימות לשטח החניה. להלן תכנית החניה וסימון מפתחי חלונות הממ"ד:

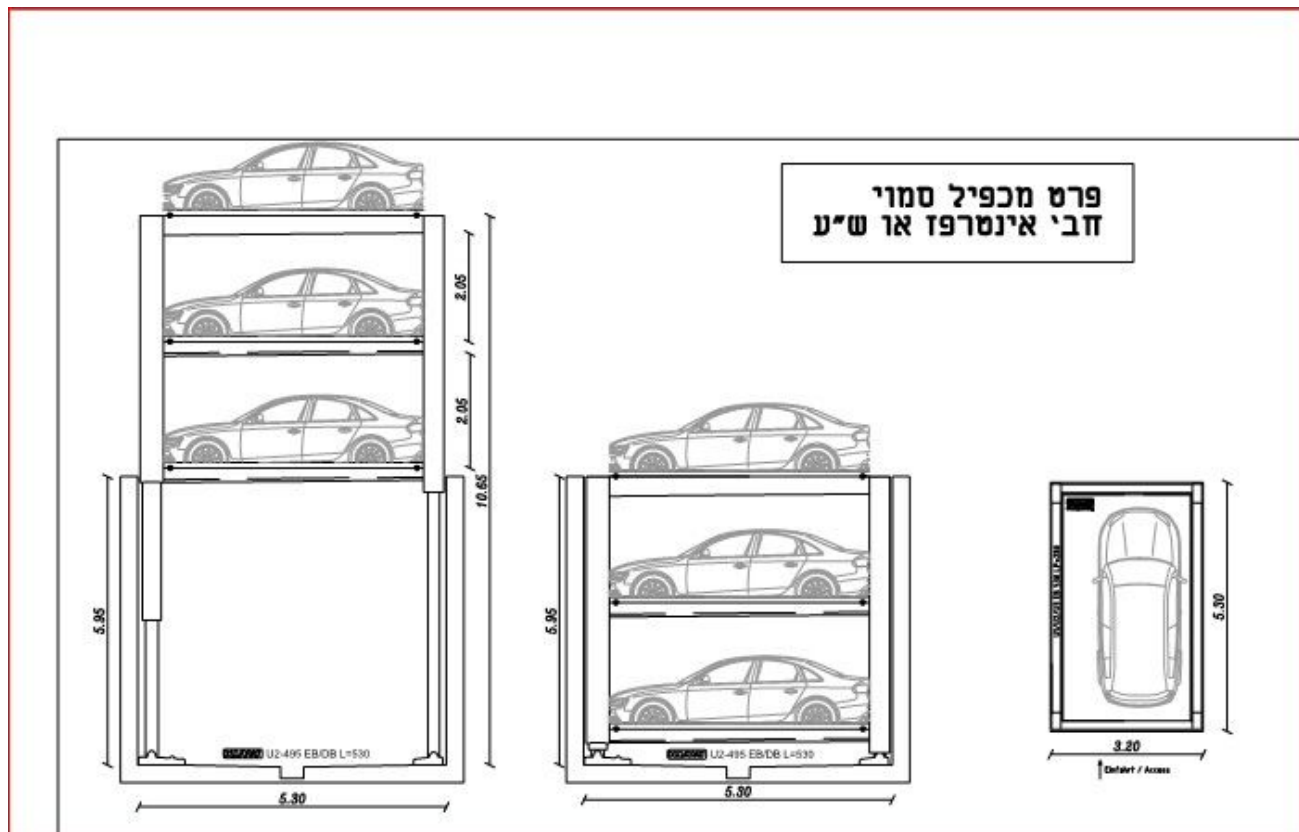


תכנית זו נדונה בפני הוועדה ולאחר התנגדות העוררים ועמדת מחלקת השימור (עצים) צומצמה.

12. ביום 15.12.2021 הוגשה תכנית חניה מתוקנת לחמישה מקומות בלבד תוך מתן פטור לשלוש מקומות חניה. התכנית כוללת הקמת מתקן חניה מוטמן ועילי כמפורט להלן :



להלן חתך תכנית החניה המוצעת מיום 15.12.2021 :



13. תכנית החניה הינה על גבול חלקה 49 צמודה לדופן החלקה הדרומית מזרחית. אין מרחק הפרדה של 2.5 מ' בין החניה לגבול החלקה.
14. העוררים יטענו כי תכנית החניה המתוקנת מיום 15.12.2021 הותירה את הפגיעה בחלקה 49 וכיום מבוקשת הגדלה משמעותית של הפגיעה בין היתר כתוצאה מרעש ומפגע אסטטי.
15. העוררים יטענו כי סמטת רבי חייא אינה מתאימה להגדלת נפחי תנועה – מדובר על שביל פנימי צר תוך שהבקשה פוגעת בדרך גישה לחלקה 49.
16. העוררים יטענו כי אין לאשר את הפרוייקט ללא תכנית כוללת למתחם כפי שבוצע במסגרת תכנית 4044. על התכנית לכלול נספח תנועה מפורט למתחם.
17. העוררים יטענו כי על עיריית ירושלים להכין ולפרסם להתנגדות הציבור תכנית ובה הנחיות מרחביות להצבת מכפילי חניה ולא לאשר מתקני חניה עד לסיום הכנת תכנית זו.
18. העוררים יטענו כי אסור היה לוועדה לוותר על מקומות חניה ויש לחייב מענה לכל הדירות בחזית החלקה לרחוב ריש לקיש.
19. העוררים יטענו כי מתקן החניה מהווה בניה לכל עניין ודבר ואין מדובר על פיתוח שטח.
20. העוררים יטענו כי החניה חורגת מקווי הבניה בתכנית מס' 4044 וחורגת מקו בניין התמ"א ומהווה סטיה ניכרת. מתקן החניה הינו מבנה אשר יבנה בעומק תוך חפירה לעומק של 6 מ' ויתרום ממפלס רצפתו 10.65 מ', ומעבר ה 0.00 לגובה של 6 מ' (כאשר עליו מכונית).

ירידת ערך :

21. העוררים יטענו כי מתקן החניה מיועד להתרום אל מול פניהם ולגרום למטרד יומיומי מתמשך ביום ובלילה.
22. העוררים יטענו כי מתקן החניה המתרום יוריד את ערך הדירות, יגרם למטרד קבע ואסטטי. סלון הדירות של העוררים פונה לשטח החניה וגם חדרי השינה של העוררים פונים לשטח זה.
23. העוררים יטענו כי מתקן החניה דורש תחזוקה, אינו מתאים לכל כלי רכב ויגרום למפגע רעש ומפגע אסטטי מובהק ומתמשך.
24. העוררים יטענו כי על המשיבה לדרוש ערבות לתחזוקת המתקן.
25. העוררים יטענו כי ככל שהמתקן יתקלקל יגרם עומס נוסף על התשתית הציבורית.
26. העוררים מפנים לעת"מ 17-10-30318 פסטרנק קרן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' בה בוטלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לאשר הצבת מכפילי חניה לאור פגיעה משמעותית בעותרים ובאיכות חייהם.

27. העוררים יטענו כי היה על המשיבה לדרוש מציאת פתרונות וחלופות חניה אחרות כגון בחזית החלקה לרחוב ריש לקיש או בתחום המבנה עצמו. לעוררים לא הוצגו פתרונות ולפי בדיקה מקצועית שערכו קיימות חלופות עדיפות.

להלן תמונת חניה פתוחה בחזית החלקה ברחוב ריש לקיש 14 (גוש 30004 חלקה 77) – פרויקט תמ"א 38 אשר בנייתו הסתיימה לאחרונה :



להלן תמונת חניה פתוחה בחזית החלקה ברחוב ריש לקיש 10 (גוש 30004 חלקה 75) – פרויקט תמ"א 38 אשר בנייתו הסתיימה לאחרונה :



28. העוררים יטענו כי מתקן החניה ישנה את אופי הסביבה – מצורפת תמונה של השטח המראה כי השטח מהווה גינה פנימית עם עצים בוגרים וותיקים לשימור.

29. אשר על כן, העוררים מבקשים לבטל את מיקום החניה המוצע, לא לאשר חניה בתחום השטח הגובל בחלקה 49

סימון והדגשה של אזורי החניה המוצעים :



8

בברכה,



