

לכבוד הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה – מחוז ירושלים

באמצעות מערכת "תכנון זמין" / הגשה ידנית

הנדון: התנגדות עצמית להוראות תוכנית מספר 101-1472695 שם התוכנית: תוספת קומה יח"ד במזור 6, מחנה יהודה, ירושלים

1. פרטי מגיש ההתנגדות:

- שם המגיש: חברת מזור 6 מגורים בע"מ ח.פ. 515481497 ע"י מורשה חתימתה מר יעקב עידן ת"ז 035966084
- כתובת למשלוח דואר: הרטום 9, ירושלים. ת.ד. 45400
- זיקה לתוכנית: מגישת התוכנית.

2. מהות ההתנגדות: התנגדות עצמית זו מוגשת ביחס להחלטת הוועדה להפקדת התוכנית, וזאת במטרה לבצע דיוקים והתאמות בהוראות התוכנית (התקנון) אשר יבטיחו את ישימותה הכלכלית, התאמתה לצרכי האוכלוסייה המקומית ושיפור איכות התכנון האדריכלי.

3. פירוט סעיפי ההתנגדות והנימוקים:

א. שינוי הוראות "דיור להשכרה" (סעיפים 4.1.1 ו-6.10 לתקנון):

המצב המאושר: בהוראות התכנית נקבע כי 15 יחידות דיור ייועדו להשכרה לתקופה של 15 שנים, תוך איסור מוחלט על מכירתן במהלך תקופה זו.

- השינוי המבוקש: צמצום תקופת איסור המכירה ל-5, ו- מתן אפשרות למכירת חלק מהדירות (לפחות 60% מהדירות המיועדות להשכרה) כבר בשלב השיווק הראשוני, תוך התאמת התנאים להגדרות "חוק לעידוד השקעות הון" של משרד הכלכלה.

- נימוקים: המגבלה הנוכחית של 15 שנה יוצרת נטל מימוני כבד שאינו מאפשר קבלת ליווי בנקאי סביר לפרויקט. על מנת להבטיח את מימוש התוכנית והקמת יחידות הדיור, יש לאפשר גמישות קניינית שתאפשר תזרים מזומנים למימון הבנייה. כמו כן, מבוקש להתאים את המגבלות על ניהול הדירות (מספר בעלים) להנחיות המקובלות בשוק הדיור להשכרה המוסדי.

אין חולק כי עידוד דיור להשכרה מהווה תכלית ציבורית ראויה. ואולם, במתכונת שנקבעה, מדובר במנגנון קשיח וממושך היוצר פגיעה מהותית באיזון הכלכלי של הפרויקט, באופן המעמיד בספק את ישימותו בפועל. המדובר בתכנית פרטנית ובהיקף מצומצם יחסית, ועל כן החלת מנגנון בהיקף ובעוצמה כאמור חורגת מן הנדרש לשם השגת התכלית הציבורית ואינה עומדת ביחס סביר למאפייני הפרויקט. הפגיעה אינה רק כלכלית או תכנונית אלא גם פגיעה קניינית בזכויות מגישי התוכנית.

יובהר כי המבוקש אינו שינוי בתפיסה התכנונית, בהיקפי הבנייה או במרכיבים האדריכליים של התכנית, אלא התאמת המנגנון הכלכלי באופן שיאפשר את מימושה.

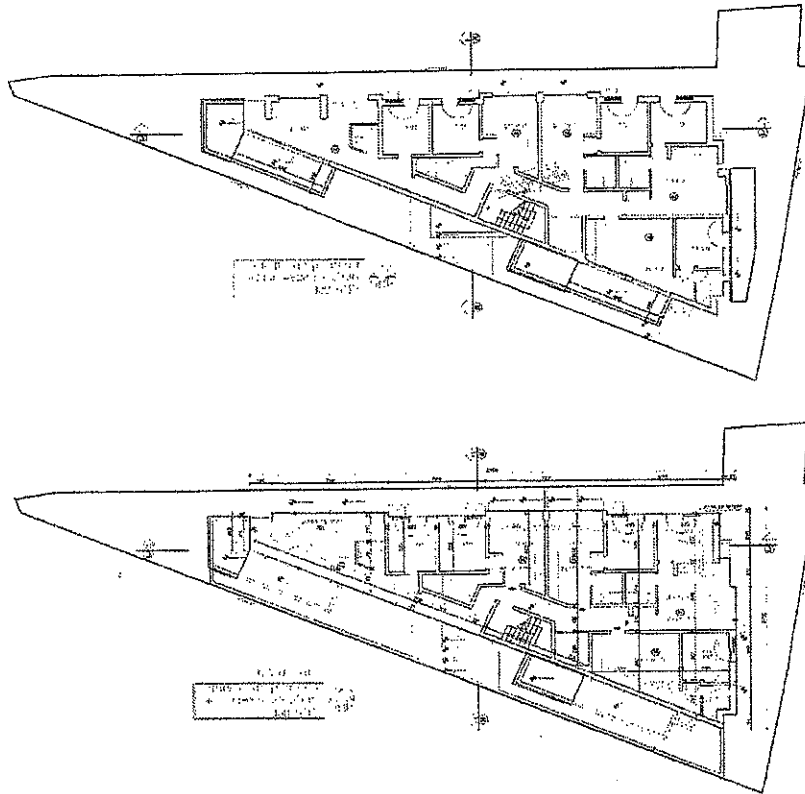
לפיכך מוצע לקבוע מנגנון מאוזן יותר, בין בדרך של צמצום תקופת איסור המכירה ל-5 שנים, ובין בדרך של התרת מכירת חלק מן היחידות (עד 60%) גם במהלך תקופת ההשכרה. חלופות אלה משמרות את התכלית הציבורית של יצירת מלאי דיור להשכרה, תוך הבטחת ישימות כלכלית וסבירות רגולטורית.

תכנית שאינה ניתנת למימוש כלכלי אינה מגשימה את יעדיה התכנוניים, ומכאן החשיבות שבקביעת מנגנון מידתי ומאוזן בנסיבות העניין. הנטל המימוני הכבד הינו שיקול תכנוני במדרגה עליונה בפני עצמו שעל הוועדה לקחת בחשבון במכלול השיקולים התכנוניים שהיא מפעילה. כאשר לא היתכנות כלכלית אין ערך מעשי לפרויקט.

ב. הגדלת שטחי מרפסות והתאמתן כ"מרפסות סוכה" (קומות 7, 8, 9):

- **המצב המאפשר:** שטחי מרפסות כפי שנקבעו בנספח הבינוי.
- **השינוי המבוקש:** הגדלת שטחי המרפסות בקומות 7, 8 ו-9 ומתן גמישות במיקומן לצורך יצירת דירוג המאפשר "מרפסות סוכה" תחת כיפת השמיים לכל יח"ד.
- **נימוקים:** הבניין ממוקם בלב אזור בעל צביון מסורתי-דתי. תכנון המרפסות הנוכחי אינו נותן מענה הולם לצורך במרפסות סוכה תקינות. הגדלת השטח תמנע "אילתורי בנייה" עתידיים מצד דיירים, תעלה את ערך הנכס ותבטיח חזית אדריכלית נקייה ומסודרת התואמת את אופי השכונה בירושלים.

מצ"ב תשריט המתאר את השינוי:



ג. שינוי הוראות גובה מעקה הגג (סעיף 4.1.2.ג):

- **המצב המאושר:** חובת מעקה בגובה 1.20 מטר בנסיגה של 1.0 מטר.
- **השינוי המבוקש:** הנמכת גובה המעקה למינימום הנדרש לפי תקן 1142, תוך מתן אפשרות לשימוש בחומרים קלים (זכוכית/מתכת).
- **נימוקים:** דרישת הגובה של 1.20 מטר בנסיגה יוצרת עלויות קונסטרוקטיביות מיותרות ומכבידה על עיצוב הקומה העליונה. הנמכת המעקה תאפשר חזות קלה יותר לבניין ותשפר את איכות השימוש במרפסות הגג ובסוכות מבלי לפגוע בבטיחות.

4. סיכום: לאור הנימוקים התכנוניים והכלכליים שהוצגו לעיל, מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולתקן את הוראות התוכנית בהתאם. תיקונים אלו הם קריטיים ליכולת המגיש להוציא את התוכנית מן הכוח אל הפועל ולבנות את יחידות הדיור שאושרו.

ההתנגדות דגן אינה מבקשת לשנות את עקרונותיה התכנוניים או האדריכליים של התכנית, ואף אינה מכוונת לפגוע בחזון התכנוני שעמד בבסיסה. נהפוך הוא – תכליתה לאפשר את מימושו בפועל.

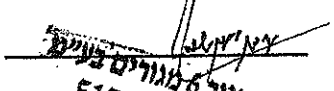
עיקר הבקשה עניינה התאמת המנגנון הכלכלי הקבוע בתכנית, באופן שיבטיח את ישימותה הכלכלית ואת יכולת הוצאתה מן הכוח אל הפועל. בהיעדר התאמה כאמור, קיים חשש ממשי כי התכנית על אף איכותה התכנונית לא תוכל להתממש בפועל.

ההתאמות המבוקשות אינן מהוות שינוי תפיסתי או תכנוני, אלא יוצרות מסגרת כלכלית מאוזנת וסבירה, המהווה תנאי הכרחי למימוש אותם עקרונות אדריכליים ותכנוניים שהוועדה מצאה לנכון לקבוע.

לפיכך, אין המדובר בהתנגדות לתכנית במובנה המהותי, אלא בבקשה לתיקון נקודתי במנגנון הכלכלי, אשר יאפשר את מימוש התכליות התכנוניות במלואן.

על החתום,

חברת מזור 6 מגורים בע"מ


חברת מזור 6 מגורים בע"מ
ח.פ. 515481497

> חזור

התנגדות לתבע

מגיש הבקשה: מזור שש מגורים בעמ | תאריך:
3866104 | מספר בקשה: 16:04 30/03/2026
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

לצפייה בטופס



בקשה להשלמות מנושב



קלוט



דחיה



עוד...

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

מספר תבע: 1472695

הזדהות:

שם פרטי: מזור שש מגורים

שם משפחה: בעמ

סוג זיהוי: ח.פ.

מזהה: 51541497

טלפון נייד: 5565566

קידומת טלפון נייד: 052

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל: lielsason@gmail.com

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

פרטי

הבקשה
מתומצת

שם בעמ
משפחה:

שם מזור שש
פרטי:מגורים

דואר ail.com
אלקטרוני:

תעודת 51541497
זהות:

מזהה 1472695
תב"ע:

סטטוס

טיפול

האגף |

כתובת מלאה: ת.ד 45400 ירושלים

רחוב: הרטום

מס' בית: 9

כניסה:

מס' דירה:

פרטי דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת מגיש התוכנית דירות 31

המתנגד ביחס לבנייה

המבוקשת:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: ההתנגדות מצורפת בקובץ

כמו גם תשריט הסברהנמצא בגוף ההתנגדות

למקרה ולא נקרא טוב

פרטי הבקשה:

שכונה:



חוסרים

מספר

צרופות

מסמך

בצרופות: 0

צרופות: 3