

תכנית מס' 101-1304344
התחדשות עירונית - כף החיים, נווה יעקב, ירושלים
טיוטת התנגדות עצמית

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות עצמית

תכנית מס' 101-1304344 – התחדשות עירונית - כף החיים, נווה יעקב, ירושלים

כמגישי התכנית שבנדון, אנו מתכבדים בזאת להגיש התנגדות עצמית זאת לצורך שיפור התוכנית ולמתן גמישויות נוספות, בהתאם להוראות סעיפים 100 ו-103 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

בכדי להבטיח את מימוש הפרויקט באופן מיטבי ומוצלח, מתבקשת הוועדה הנכבדת להכניס מספר שינויים במסמכי התוכנית כדלקמן:

1. תשריט

- א. על מנת לאפשר מיקום צובר גז ולשפר תכנון חדר השנאים:
 - הרחבת תא שטח 101 (ביעוד מגורים ה') ללא שינוי בקווי בנין או זכויות הבנייה.
 - שינויים בתצורת תאי שטח 201, 202 ו-203 כדי לשפר תכנון חדר השנאים וכן כדי לשמור על שטח ביעוד ציבורי במצב מוצע זהה לשטח ביעוד ציבורי במצב סטטוטורי מאושר ללא רישום תלת מימדי.
- ב. קביעת שטח עם זכות מעבר להולכי רגל בתא שטח 101 עבור המשך מדרכה.
- ג. סימון מספר בכל מתחם עם זכות מעבר להולכי רגל.
- ד. שינוי תחום רישום תלת מימד בהתאם לעדכון התשריט.
- ה. עדכון קו בנין דרומי ל 3 מ' במקום 1.5 מ'.

2. טבלאות הקצאה ואיזון

א. שינוי שטח מגרשים בהתאם לשינוי התשריט ללא שינוי בזכויות הבנייה או בשווי הנכס.

3. נספח רישום תלת מימדי ונספח איחוד וחלוקה

א. שינויים בהתאם לשינוי התשריט.

4. נספח בינוי

א. שינויים בהתאם לשינוי התשריט וטיוב תכנון חדר השינויים ללא שינוי קווי בנין וזכויות בנייה.

5. נספחים אחרים

א. שינויים בהתאם לשינוי התשריט ונספח הבינוי.

6. הוראות התכנית

א. סעיף 4.1.2 א' - בינוי

1. עדכון הוראה 4. בי על מנת שההוראה תחול על כל מצללה.

2. הבהרת הכוונה בגובה בין מרפסת ומדרכה או מעבר.

להלן סעיף 4.1.2 א' :

4. מרפסות וגגונים :

א. תותר מרפסת סוכה בכל יח"ד.

ב. תותר הקמת מצללה במרפסות. שטחה לא תחשב במניין שטחי הבניה .

ג. תותר הבלטה של מרפסות וגגונים מעבר לקו הבנין וגבול המגרש עד 1.5 מ'.

ד. גובה תקרת מרפסת מעל המדרכה או מעבר לא תפחת מ 4.5 מטר נטו .

בהתאם לאמור לעיל ועל מנת להשאיר גמישות לתכנון המפורט :

4. מרפסות וגגונים :

א. תותר מרפסת סוכה בכל יח"ד.

ב. תותר הקמת מצללה במרפסות. שטחה לא תחשב במניין שטחי הבניה .

ג. תותר הבלטה של מרפסות וגגונים מעבר לקו הבנין וגבול המגרש עד 1.5 מ'.

ד. גובה תחתית תקרת מרפסת מעל המדרכה או מעבר לא תפחת מ 4.5 מטר נטו.

ב. סעיף 4.1.2 ג' - שטחים מבונים לצרכי ציבור

בכדי להבטיח את מימוש השטחים המבונים באופן מיטבי ומוצלח, תוספת ההוראות כדלהלן:

3. יותר למקם חצרות מעון מתחת למבנה.

4. שטחי חצר מקורה לא יחושב במניין שטחי הבנייה.

5. במידה ותעלה דרישה בעת מתן היתר בניה לתוספת שטחים עבור כניסה /

פרוזדור לגן ילדים, יותר להוסיף שטחי בנייה בהתאם להנחיות העירייה.

שטחים אלה יתווספו לשטח הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית.

ג. סעיף 4.1.2 ד' - זכות מעבר

1. שינוי המונח "זיקת הנאה" ל"זכות מעבר" בהתאם לנוהל מבא"ת.

2. דיוק ההוראה בעניין רוחב זכות מעבר לפי מספר מתחם עם זכות מעבר.
לחלן סעיף 4.1.2 ד':

1. השטח המסומן בתשריט כשטח זיקת הנאה להולך רגל מיועד לאפשר

שימוש/מעבר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה.

פיתוח תחום זה יעשה באופן המשכי למפלסי פיתוח הרחוב או השצ"פ הגובלים.

התחום המדויק של זיקת הנאה כפי שמסומן במסמכי התכנית, ניתן לשינוי ובלבד

שרוחבו בזכות מעבר מספר 1 ו-2, לא יפחת מ 4 מ'.

בהתאם לאמור לעיל, ועל מנת לדייק את התוכנית, מבוקש כי סעיף 4.1.2 ד' יתוקן כדלקמן:

1. השטח המסומן בתשריט כשטח **זכות מעבר** להולך רגל מיועד לאפשר

שימוש/מעבר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה.

פיתוח תחום זה יעשה באופן המשכי למפלסי פיתוח הרחוב או השצ"פ הגובלים.

התחום המדויק של **זכות המעבר** כפי שמסומן במסמכי התכנית, ניתן לשינוי

ובלבד שרוחבו **בזכות מעבר מספר 1 ו-2**, לא יפחת מ 4 מ'.

ד. סעיף 4.1.2 ה' - חניה

הכללת הוראות מסעיף 6.1.2 – חניה (לאחר מחיקת סעיף 6.1.2 עקב כפילות):

7. לא תותר הצמדת חניות שאינן עבור המגורים. כל החניות שאינן עבור המגורים

יהיו חניות ציבוריות.

8. מספר מקומות האופניים יקבע לפי התקן הארצי. מיקום חניות האופניים בחניון

ימוקם במעט מקבצים ככל האפשר. מחסן דירתי שגודלו לפחות 6 מ"ר יכול

לשמש כחניית אופנים דירתי כנדרש בתקנות.

ה. סעיף 4.2.1 ו- 4.2.2 - שטח ציבורי פתוח

על מנת לשפר את תכנון חדר השנאים, תוספת הוראה בתא שטח 203 כדי לאפשר פתח הכנסת ציוד ופתחי אוורור עבור חדר השנאים התת קרקעי.

סעיף 4.2.1

בתא שטח מס' 203 יותר פירי אוורור ופתח הכנסת ציוד לחדר שנאיים תת קרקעי

סעיף 4.2.2 א

**בתא שטח מס' 203 יותר פירי אוורור ופתח הכנסת ציוד לחדר שנאיים תת קרקעי
בתא שטח תלת מימד A203.**

ו. סעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

1. עדכון שטחי מגרשים בהתאם לשינויים בתשריט.
2. תוספת הוראה להבהרת אופן חישוב מרפסת לא מקורה בהיתר בנייה.
- יב. **שטחי הבניה למרפסות הם שטחי בניה עבור מרפסות מקורות בגובה קומה אחת (כולל מרפסות כלואות בין 2 או 3 קירות). מרפסת זיזית ומרפסת מקורה בגובה 2 קומות ומעלה לא יחשב מרפסת מקורה. במידה ויידרשו שטחי בנייה עבור מרפסות לא מקורות, שטחים אלו יבואו בנוסף לשטחי מרפסות בסעיף 5 ללא צורך בהקלה או הליך תכנוני אחר.**

ז. סעיף 6.1.1 - בינוי

ביטול מגבלות גובה גדר :

ז. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הסופית.

ח. סעיף 6.1.2 - חניה

ביטול כל הסעיף עקב כפילות בינו לבין סעיף 4.1.2 ה' והעברת 2 הוראות לסעיף 4.1.2 ה'.

ט. סעיף 6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

1. עקב מיקום התכנית בגוש שאינו מוסדר, תוספת הוראה המאפשרת קבלת היתר בנייה ע"פ תצ"ר כשרה לרישום.

ניתן לקבל היתר בנייה ע"פ תצ"ר כשרה לרישום.

2. כדי להטיב תהליך הגשת היתר בנייה, תוספת הוראה בענין אופן חישוב שטחים עבור החניון :

היתר הבנייה יכלול חישוב שטחים לחניון כמכלול, ללא חלוקה בין תאי שטח .

7. תיקון טעויות סופר בתאום מול לשכת התכנון.
8. אנו שומרים לעצמנו את הזכות להעלות טיעונים נוספים ככל ויידרשו במהלך הדין.
9. תרשימים ותכניות יוצגו במהלך הדין בהתנגדויות.

הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות ולאשר תיקון מסמכי התכנית.

בכבוד רב,

אייל הנס

כף החיים מתחדשת בע"מ



העתק:

רנדי אפשטיין, קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים
 אברי מונטה, ר.ע.מ. הנדסה אזרחית כבישים ותנועה
 ליאור לווינגר, סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ
 רם מתן, לשם שפר איכות סביבה בע"מ
 יוני צירניאבסקי, צירניאבסקי שמאות מקרקעין
 נתן שלסינגר, שלסינגר מדידות
 ירון גלר, ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ
 אדיר אלנוס, אדיר, יעוץ ופיקוח נופי בע"מ

תצהיר

אני הח"מ, אייל יעקב הנס ת.ז. 025367988, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הנני משמש כמנהל ומורשה חתימה בחברת כף החיים מתחדשת בע"מ, ח.פ. 516616463 (להלן: "החברה"), ומוסמך ליתן תצהיר זה בשמה.
2. החברה הינה היזמית של פרויקט ההתחדשות העירונית במקרקעין נשוא התוכנית שבנדון, וממגישות התוכנית.
3. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לתוכנית מס' 101-1304344 – "התחדשות עירונית – כף החיים, נווה יעקב, ירושלים" (להלן: "התוכנית המופקדת") בעניין המקרקעין הידועים כחלקות 38, 41, 75 ו-85 בשלמותן וחלק מחלקה 66 בגוש 30645, המצויים ברחוב כף החיים 2-10 וברחוב מעגלות הרב פרדס, בשכונת נווה יעקב בירושלים, אשר מוגשת בהתאם לסעיפים 100 ו-103 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
4. האמור בהתנגדות לתוכנית המופקדת הנ"ל נכון לפי מיטב ידיעתי ואו מעיון במסמכים ואו על פי ייעוץ מקצועי ואו משפטי שקיבלתי.
5. השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימה

אישור

אני הח"מ, עו"ד נטע זילברמן, מאשר בזה כי ביום 29.07.2026 הופיע בפני מר אייל יעקב הנס, המוכר לי אישית שזיהה את עצמו על פי תעודת זהות מס' 025367988, ולאחר שהזהרתי אותו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.


נטע זילברמן, עו"ד
מ.ר. 81108
עו"ד, _____



מנהל קהילתי נווה יעקב

קהילה בשיתוף פעולה

ע"ר 0069136

בס"ד

יום רביעי 05 אוגוסט 2026

לכבוד: הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז ירושלים.

רחוב שלומציון 1, ירושלים

הנידון:

התנגדות לתוכנית מספר 1304344-101, התחדשות עירונית ברחוב כף החיים, נווה יעקב

מינהל קהילתי נווה יעקב רואה חשיבות ותועלת רבה בקידום התחדשות עירונית בשכונה בכלל ולאורך ציר הרכבת הקלה בפרט. עם זאת, התוכנית במתכונתה המופקדת אינה נותנת מענה מספק למכלול צורכי הציבור והמרחב הסובב. לפיכך מוגשת התנגדות זו, שבמרכזה הדרישה להתאים את המענים הציבוריים להיקף הבינוי המוצע.

1. הגדלה ניכרת של מספר יחידות דיור ללא מענה ציבורי מספק:

התוכנית מציעה 224 יחידות דיור לעומת 39 יחידות דיור במצב המאוסר – תוספת של 185 יחידות דיור ומכפיל של כ-5.7. אולם המענה המבונה שנקבע בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 6.8.2025 מסתכם בשלוש כיתות מעון יום בשטח בנוי של 440 מ"ר ובחצר בשטח 305 מ"ר בלבד. על פי נתוני מכון ירושלים למחקרי מדיניות, גודל משק הבית החרדי הממוצע בירושלים עומד על 4.9 נפשות, ובהתחשב במאפייני האוכלוסייה בנווה יעקב, משמעות התוספת המוצעת היא כ-900 תושבים חדשים. הצורך במענה ציבורי נוסף מתחדד לנוכח המחסור הקיים בשטחים ובמבני ציבור ברחבי נווה יעקב והעומס המוטל כבר כיום על התשתיות השכונתיות. לפיכך, אין לבחון את צורכי הציבור הנובעים מהתוכנית במנותק מהמחסור המצטבר הקיים בשכונה. הקצאת מעון יום בלבד אינה נותנת מענה מספק למכלול צורכי הציבור והקהילה הנובעים מהפרויקט. זאת, אף שבהמלצת מהנדס העיר מיום 2.12.2024 ובהחלטת הוועדה המקומית מיום 11.12.2024 להמליץ על הפקדת התוכנית בתנאים, המצורפות כנספחים, נקבע במפורש כי ההפרשות לצורכי ציבור יכללו שלוש כיתות גן ילדים, שלוש כיתות מעון יום ושני בתי כנסת בשטח של 300 מ"ר כל אחד לפחות. עוד נקבע כי שטחי הבנייה במגרש החום יוגדלו ל-1,200 מ"ר וכי ההפרשות המבונות יתוכננו כיחידות עצמאיות בעלות כניסה נפרדת. החלטת הוועדה המחוזית המאוחרת מיום 27.5.2026 אישרה את היקפי הבינוי לאחר בחינת הישימות הכלכלית, אך אינה מציגה בחינה מעודכנת של צורכי הציבור או התייחסות מנומקת לצמצום המענה שעליו המליצה הוועדה המקומית. פער זה בולט גם בהשוואה לתוכניות אחרות: בתוכנית 101-0452490 בנווה יעקב נוספו 173 יחידות דיור ונקבעו שלוש כיתות גן, שלוש כיתות מעון, שטח ציבורי פתוח ושטח לדרך; ובתוכנית 101-1182138 בקריית היוכל נוספו 83 יחידות דיור בלבד ונקבעו כ-500 מ"ר שצ"פ, מעון יום ובית כנסת בשטח 300 מ"ר. לפיכך, נבקש לערוך בחינה מעודכנת של צורכי הציבור בהתאם ל-224 יחידות הדיור המוצעות, ולעדכן את ההפרשות המבונות והשימושים המותרים כך שיכללו, לכל הפחות, שלוש כיתות גן ילדים, שלוש כיתות מעון יום ושני בתי כנסת בשטח של 300 מ"ר כל אחד, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית.

2. הבטחת גישה עצמאית ותפקוד תקין של ההפרשה המבונה:

נספח הבינוי מציג בבניין 2 הפרשה מבונה בשטח של 440 מ"ר עבור שלוש כיתות מעון יום, ובצמוד אליה חצר בשטח של 305 מ"ר. עם זאת, הנספח אינו מציג באופן ברור כניסה ציבורית עצמאית ונפרדת למעון, שאינה עוברת דרך לובי המגורים או תלויה בשטחים המשותפים לדיירי הבניין. זאת, אף שבהחלטת הוועדה המקומית נקבע במפורש כי השטחים הציבוריים בתחום בנייני המגורים יתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. היעדר עיגון ברור של הכניסה עלול לפגוע בעצמאות ההפרשה המבונה, בנגישותה לציבור ובאפשרות לתפעל את המעון באופן תקין. לפיכך, מבוקש לקבוע בהוראות התוכנית ובנספח הבינוי כניסה עצמאית, נגישה



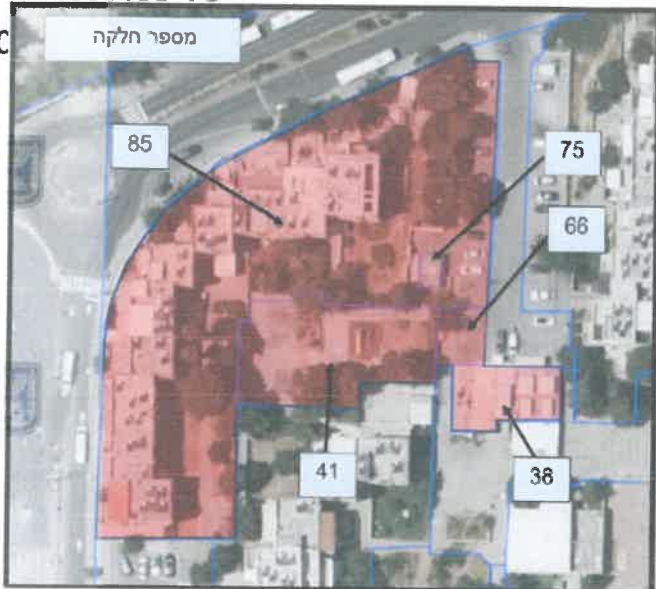


מנהל קהילתי נווה יעקב

קהילה בשיתוף פעולה

ע"ר 0069136

20



4. זיהוי המתחם

גוש - שטח	חלקה	מסמכי החלוקה	שטח פרטני (מ"ר)	שטח בתחום (מ"ר)	בעלות	מס' ח"ד / חנות	שימוש	ייעוד
30645	85	בית המגורים ברחוב ק"ה החדש 2-15	3,705	3,705	פרטיים מדינת ישראל	40	מגורים	מגורים
	38	מרכז מסחרי	245	245	חברים	3	מסחר	מסחר
	41	שטח	714	714	עיריית ירושלים		שטח ממשלתי	שטח
	75	מתחם הדסה	30	30	מדינת ישראל		מתחם הדסה	מגורים
	66	דרך	693	133	עיריית ירושלים		חניה	דרך
סה"כ			4,827	4,827		43		

עוד מתועדות בנספח זיקות הנאה רשומות שעניינן גישה, מעבר וחניה ביחס לחלקות 85, 56, 75 ו- 2, אולם לא הובהר כיצד יישמרו זכויות אלה ומהו המענה שיינתן לחניה הקיימת.

9. המצב המשפטי

לחלן סיכום מידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין, אשר הופק ביום 29.10.2025 למעט חלקה 85 אשר הופק לה ביום 12.4.2026 באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים.

גוש - שטח	חלקה	מסמכי החלוקה	שטח פרטני (מ"ר)	שטח בתחום (מ"ר)	בעלות	מס' ח"ד / חנות	שימוש	ייעוד
30645	85	בית המגורים ברחוב ק"ה החדש 2-15	3,705	3,705	פרטיים מדינת ישראל	40	מגורים	מגורים
	38	מרכז מסחרי	245	245	חברים	3	מסחר	מסחר
	41	שטח	714	714	עיריית ירושלים		שטח ממשלתי	שטח
	75	מתחם הדסה	30	30	מדינת ישראל		מתחם הדסה	מגורים
	66	דרך	693	133	עיריית ירושלים		חניה	דרך
סה"כ			4,827	4,827		43		

בנסיבות אלה קיים חשש כי ביקוש החניה שלא יקבלו מענה בתחום התוכנית יועמסו על מלאי החניה הקיים המשמש את תושבי הסביבה.

נדגיש כי אין מדובר בבקשה לסטות באופן גורף ממדיניות צמצום החניה, אלא לבחון אם התקן המופחת מתאים לנסיבות המקומיות ולהשפעה המצטברת של התוכנית. לפיכך, מבוקש לערוך טרם אישור התוכנית סקר חניה ובחינת מינוע ותנועה עדכניים, שיכללו את מספר החניות הקיימות והנגרעות, תפוסת החניה בשעות שונות, צורכי המגורים, המסחר ומבני הציבור וכן צורכי החורדה והאיסוף במעון.

לבחון הקצאת מקום חניה אחד לפחות לכל יחידת דיור ולהציג חלופה מלאה, נגישה ושווה ערך לכל חניה שתוגרע ולכל זכות רשומה שתושפע. נוסף על כך, מבוקש לבחון את קיבולת הכניסה



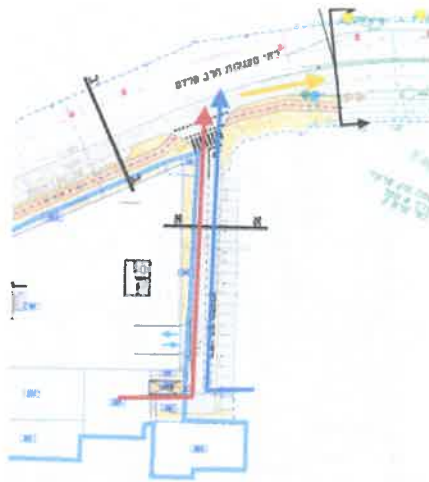
מנהל קהילתי נווה יעקב

קהילה בשיתוף פעולה

ע"ר 0069136

יום רביעי 05 אוגוסט 2026

והיציאה מהחניון ואת הצורך בפיצולן, באופן שימנע עומס ופגיעה בתושבי המתחם והבניינים הסמוכים.



4. שמירת היתכנות להתחדשות עירונית במתחם הסמוך מדרום:

הבניינים ברחוב שדרות נווה יעקב 66-74, מדרום לתוכנית, מצויים בחליך לקידום התחדשות עירונית. נספחי התוכנית מציינים את בנין 3 ואת מערך החניה התת־קרקעי בסמוך לגבול הדרומי, ולכן נדרש לוודא כי מימוש התוכנית לא יחסום אפשרויות תכנון, גישה, חיבורי תשתית או פתרונות בינוי עתידיים במתחם הסמוך. לפיכך, מבוקש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנון ממשק מתואם עם גורמי התכנון העירוניים, המוכיח כי קירות התמך, הרמפות, התשתיות ופתרונות הפיתוח אינם מסכלים את היתכנות ההתחדשות במתחם שמדרום.

5. התייחסות לגובה הבינוי המבוקש:

התוכנית מציעה בינוי של 12 קומות מעל קומת המסחר, בעוד שהגובה המקובל על רבני השכונה ותושביה, בשכונה המאופיינת באוכלוסייה חרדית ברובה, הוא עד שמונה קומות ממפלס הכניסה. בהחלטת הוועדה מיום 27.5.2026 אף נבחן בינוי בגובה של עד 16 קומות מעל המפלס הקובע. גובה זה אינו תואם את אופי השכונה והבינוי הקיים בה, וצפוי להגביר את התלות במעליות ולהקשות על תפקוד הבניינים בשבת ובמצבי חירום. לפיכך, נבקש להגביל את גובה הבינוי לשמונה קומות ממפלס הכניסה הקובעת.

לסיכום:

המינהל הקהילתי תומך בעיקרון ההתחדשות העירונית במתחם, אך מבקש שלא לאשר את התוכנית במתכונתה הנוכחית ללא השלמת המענה לצורכי הציבור, הבטחת תפקוד ההפרשה המבונה, בחינה מקומית מבוססת של צורכי החניה, שמירת היתכנות ההתחדשות במתחם הסמוך והתייחסות לגובה הבינוי המקובל בשכונה.

בברכה,

יואל קונשטט

יואל קונשטט

חבר הנהלה ויו"ר הוועדה הפיזית



תצהיר

אני הח"מ: י"א קונסט ת.ז. 200867109 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש תצהיר זה בתמיכה להתנגדות לתוכנית 101-10344.

2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי למיטב הידיעה/ מידיעה אישית/ על בסיס מסמכים הנוגעים לתוכנית.

3. זהו שמי וזו חתימתי וכן התצהיר דלעיל אמת.

חתימה: י"א קונסט

אישור

אני הח"מ עו"ד דב חורני מ.ר. 48239 מאשר כי ביום 05/08/26 הופיע בפני מר/ גברת י"א קונסט ת.ז. 200867109 לאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת שאם לא יעשה/ תעשה כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, חתם/מה בפני על תצהיר זה.

חתימה: דב חורני, עו"ד
מ.ר. 48239

חוות דעת תכנונית והמלצת מהנדס העיר להפקדה לתיק מספר 1304344 מתאריך 02/12/2024

המלצה: להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

להרחיב את רחוב מעגות הרב פרדס ולייצר מדרכה רציפה ברוחב של 3.5 מטר כפי שמקובל בבנייה חדשה. לאור העובדה שלא מוצע מסחר לכיוון הרחוב הראשי לא ניתן לאשר קוו בניין אפס לכיוון שה, יש להציע בינוי הנסוג שלושה מטרים מגבול החלקה.

להרחיב את הקו הכחול של התכנית ולכלול בו את חלקה 38 ממזרח הכוללת קומה אחת מסחרית, לבטל את הבינוי הקיים בחלקה זו ולהציע תמורתה חזית מסחרית בתכנית המוצעת וזאת במטרה לשפר את המרחב הציבורי הכולל מסביב למתחם בראיה של התכנית והתכניות הנוספות המקודמות על ידי אותו יזם למתחם ממזרח ומדרום.

ככול ותקום תכנית אחרת ממזרי ניתן לכלול את חלקת המסחר ברותה תכנית במקום בתכנית זו.

אין להציג מחסנים וחניות מעל הקרקע בכל חתך, חניה ומחסנים יהיו בתת הקרקע בלבד בכל חתך- (חתך 2-2 לדוגמא) הוראות בהתאם יתווספו לתקנון ונספחי הבינוי יתוקנו בהתאם.

התכנית חלה על חלק מחלקות 2,56,66,69 וחלקות 41 ו75 בגוש 30645, מדובר בגוש שומה.

יש לתקן בתקנון:

התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדי תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד.

היות וגוש 30645 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקה התלת ממדי, לכן אין להגדיר את תכנית זו בתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד משום שאינן ברות ביצוע.

יש למצוא פתרון רישומי/תכנוני אחר לעניין החניות מתחת לשצ"פ.

לידיעה – תמ"ר אשר תוגש בגוש לא מוסדר תדחה היות ואינה ניתנת לרישום.

את השטחים המוקצים בטבלת הקצאה ואיזון הערכה ע"י שמאי יש להקצות בהתאם לנספח איחוד וחלוקה אשר הכין המודד.

#x200f#יש להוסיף לתקנון: #x200f# #x200f# #x200f# #x200f# #x200f# - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

בהתאם לחוות דעת של המחלקה למדיניות תכנון ההפרשות לצורכי ציבור בתכנית יהיו:

3 כיתות גני ילדים - כ"א בגודל 130 מ"ר בנוי + חצר בגודל 200 מ"ר מ"ר.

8. 3 כיתות מעון יום בגודל 440 מ"ר בנוי + חצר בגודל 305 מ"ר.

9. 2 בתי כנסת 300 מ"ר כ"א

יש לעגן בהוראות התכנית תיאום התכנון בשלב הוצאת היתר בניה מול האגף למבני ציבור והמחלקה לאיכות הסביבה, והעברת השטח הבנוי לידי עיריית ירושלים כתנאי לטופס 4. השטח ייבנה על ידי היזם ועל חשבוננו, ויועבר לבעלות עיריית ירושלים.

יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.

השטחים הציבוריים והשטחים המבונים לצורכי ציבור יירשמו על שם העירייה במסגרת האיחוד וחלוקה.

יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.

יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים

עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות / אופניים :

גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
 ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.

חדר זה ייחשב כשטח שירות.

להגיש מסמך ניהול נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 1 שינוי 8 כתנאי להפקדת התכנית.
 להשלים בחינה מיקרו-אקלימית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדה להטמיע הנחיות סביבתיות בתאום מול מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדה לתקן ולהשלים את מסמך הסביבתי בהתאם להנחיות מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התוכנית לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה יחויב בעמידה בציון 3 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.
 ל קבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה B, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה C.
 לקבוע כי אוורור החניונים יהיה לגג המבנים הגבוהים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

יקבע כי בכל תא שטח, תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או ההנחיות העירוניות שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך ניהול נגר לפי הנחיות תמ"א 1/8 להוכחת היתכנות ותכנון עקרוני לניהול נגר כבר בשלב התב"ע.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת דוח מיקרו אקלים לאישור הרשות לאיכות הסביבה והטמעת אמצעים למיתון רוחות בתכניות הבינוי והפיתוח בתשריט הבקשה להיתר לאחר אישור האמצעים על ידי הרשות. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך מיקרו אקלים על פי הנחיות הרשות כבר בשלב התב"ע, להוכחת היתכנות למניעת מטרדי רוח בסביבת התכנית, כולל בשטחי חצרות לימודיות, מעברים להולכי רגל ושטחי מסחר.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי למבני המגורים יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה, אשר יתייחס בין היתר לנושאים הבאים: מניעת מטרדי רעש ורעידות מכלל המערכות המכניות במבנה, מניעת מטרדי רעש מעירוב השימושים במתחם, קביעת הצורך במיגון דירתי או אמצעים אחרים לצמצום מטרדי רעש נישא בקרקע ורעידות כלפי המבנה מציר הרכ"ל, קביעת אמצעים למניעת רעש מפתח החניון כלפי מבנים סובבים.

במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.

תנאי להפקדה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגיון).

יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.

להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין

יבוטל סעיף 4.1.2. א לעניין מחסנים בכל הקומות- מחסנים ימוקמו בתת הקרקע בלבד.

סעיף א מתחת לטבלה ישונה ויתיר דיורית ב 20 אחוז מהדירות בלבד ולא ב 50 אחוז מהדירות כפי שמוצע.

הערה ב מתחת לטבלה 5 תבוטל לא יותר שינוי של שטחי מרפסות לשימושים אחרים.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הפתוח לשביעות רצון ל אגף שפ"ע.

היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרכיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התוכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.

סעיפי הרישום בתוכנית אינם מספקים יש לשלב את הסעיפים הבאים:

הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.

בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון. יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית. איחוד ו/או חלוקה

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.

בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי בהפרשות מבונות. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)

תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית

ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

יש לתאם את התכנית עם אגף תושי"ה ולהטמיע את הנחיותיהם

יש להוסיף להוראות התכנית כי החניה תוצע בתת הקרקע במלואה.

תנאי להיתר יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש לאישור אגף תושי"ה

התכנית תכלול 10 אחוז תוספת חניה עבור חניות אורחים.

מפלס הכניסה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

יש לקבוע כי קירות התמך ידורגו באופן שמאפשר נטיעות ופיתוח שטח ועד גובה של 3 מ'.

גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית.

יש לתאם את פתרון פינוי האשפה ועם אגף תברואה ולהוסיף הוראות בהתאם.

להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.

יקבע בהוראות התכנית כי מערכות ותשתיות מכניות וחשמליות תמוקמנה בקומות החניה. לא תותר הצבת תשתיות כלפי השצ"פ והמעברים הציבוריים ולא תותר הבלטה שלהן מעל פני הקרקע בשטחי הציבור.

ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים ציבוריים אלא ישולבו בתת הקרקע בשטח המיועד למגורים.

מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.

תנאי להיתר בנייה יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית

יש לקבוע בהוראות כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 55 מ"ר.

יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס

תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חו"ד חברתית מהמחלקה לעבודה קהילתית

תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי עדכני לתכנית ליווי אזרחים ותיקים ובעלי צרכים מיוחדים וקבלת חו"ד עדכנית מהמחלקה לעבודה קהילתית.

התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה.

השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות; גיחון, כבאות, חח"י, רשות העתיקות, שפ"ע, תושי"ה, תברואה, והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.

שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות מצרניות.

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

יש להצמיד את הקו הכחול לקו הגבול שבין נק' 8 לנק' 10, מנק' 8 עד לנק' 7 בתצ"ר 1913/2022. יש לדייק את הקו הכחול שלא יחדור לגבול המזרחי של חלקה ארעית [90] מתצ"ר 1913/2022. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

לכבוד הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתוכנית מספר 101-1304344 "התחדשות עירונית - כף החיים, נווה יעקב, ירושלים"

מוגשת בזאת על ידי חברת קרל התחדשות עירונית בטוחה בע"מ ח.פ. 516826104 (להלן "החברה") התנגדות לתוכנית שבנדון (תוכנית מספר 101-1304344 – "התחדשות עירונית - כף החיים, נווה יעקב, ירושלים", להלן "התוכנית" או "התוכנית שבנדון") בשם החברה ובשם בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 30645 חלקות 3 ו-4 (בבניינים ברחוב שדרות נווה יעקב 66א, 66ב, 66ג, 66ד, 68, 70, 72, 74 להלן "הבניינים הסמוכים") - הסמוכים למתחם נשוא התוכנית (להלן "בעלי הזכויות במתחמים הסמוכים"), ובהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק").

נקדים בתחילת הדברים, כי החברה אינה מתנגדת עקרונית לקידום פרוייקט התחדשות עירונית במתחם שבתוכנית בכלל, ולהיפך, החברה פעילה מאד בתחום ההתחדשות עירונית ואף בסביבת המתחם שבתוכנית ובשכונת נווה יעקב בכלל, ודווקא בשל כך שהחברה מכירה ומאמינה בצורך ובחשיבות של קידום התחדשות עירונית בשכונה זו, בסביבת המתחם שבנדון ובמתחם התוכנית עצמו – החברה מתנגדת לאופן בו מקודם פרוייקט ההתחדשות במסגרת התוכנית שבנדון וזאת כי החברה רואה בכך, מתוך הכרותה המעמיקה עם השטח בסביבת מתחם התוכנית, פגיעה בסיכויים לקדם פרוייקט התחדשות בסביבת הסמוכה לתוכנית (שבה מצויים בניינים שהחברה נבחרה על ידי בעלי הזכויות בהם לקדם את פרוייקט ההתחדשות) עד כדי סתימת הגולל ממש על הסיכויים לקדם התחדשות עירונית במתחמים אלה הסמוכים לתוכנית – באם תאושר התוכנית כפי שהופקדה, וכפי שנפרט בנימוקים המפורטים בהתנגדות זו.

יושם דגש על כך שהחברה מתנגדת לעצם הקידום של התוכנית בקו הכחול בו מוצעת התוכנית כפי שהופקדה ושלא כחלק מקו כחול גדול הכולל גם את הבניינים הסמוכים לשטח התוכנית בתכנון אחוד והומוגני ומתוך ראייה תכנונית רחבה, וזאת כי בחלוקה ובביתור של שטח תכנוני רחב וקוהרנטי (ששטח התוכנית שבנדון הוא יחסית חלק קטן ממנו) שבו קורלציה תכנונית מובהקת בין חלקיו עד כדי תלות תכנונית ממשית – התוכנית חוטאת למטרתה המהותית כאשר היא מונעת התחדשות בשטח רחב וגדול בהרבה מהשטח המצומצם בו היא מאפשרת את ההתחדשות, וזאת בו בזמן שכחלק מתוכנית כוללת בקו כחול רחב וגדול התכנון היה ממוקסם וכך היתה מתאפשרת התחדשות גם בשטח התוכנית שבנדון וגם במתחמים הסובבים אותה.

יצוין כי לפי דעתנו והכרותנו קיימת היתכנות חברתית בקו כחול הגדול עליו אנו מדברים הכולל גם את המתחם שבנדון וגם את הבניינים הסמוכים אשר כאמור בעלי הזכויות בהם בחרו בחברה לקדם בהם פרוייקט פינוי בינוי ורבים מהם כבר חתמו לחברה על טופס 1 – הסכמת בעל עניין בקרקע להגשת תוכנית, כך שהחברה מכירה מקרוב את המצב החברתי בהם וכן את מצב הבניינים אשר כולם מתאימים להתחדשות הן מבחינת מצבם הפיזי הירוד והן מבחינת מיקומם במיקום מרכזי ועל ציר הרק"ל.

על כן, הועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות ולהורות על הגשה משותפת של תוכנית בנין עיר אחת בקו אחד גדול שיוגש על ידי החברה ועל ידי המציעה של התוכנית שבנדון – יחד, כך שהתכנון הכולל "יתחשב" בכלל הבניינים ויאפשר היתכנות תכנונית וכלכלית לפרוייקטי התחדשות עירונית בכלל הבניינים ולא שתכנון בניין אחד ימנע את ההתחדשות בבניינים הסמוכים לו.

כמו כן, ישנם גם פרטים נקודתיים בתוכנית (שיפורטו) ותוצאות ישירות של התוכנית אשר פוגעים באופן ממוקד בבעלי הזכויות בבניינים הסמוכים ובסיכויים לבצע התחדשות עירונית גם בבניין שלהם, והועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות החברה ובעלי הזכויות במתחמים הסמוכים ולהורות על תיקונם בתוכנית שבנדון ולא במסגרת הקו כחול הגדול והאחיד שיוגש באם יוחלט כך על ידי הועדה.

להלן פירוט נימוקי ההתנגדות המחולקים לכמה נושאים:

תכנון נקודתי מתוך ראייה מצומצמת של בניין אחד בלבד במקום תכנון רחב מתוך ראייה רחבה והתחדשות כוללת.

לקידום תכנון נקודתי במתחם אשר מטבעו אמור היה להיות מחובר מבחינה תכנונית בחיבור טבעי למתחם גדול יותר הסובב אותו ו"פירוק" ה"מתחם הגדול" לחלקים קטנים – תוצאות תכנוניות שליליות רבות.

אך במקרה דנן לא מדובר רק בתכנון לוקה בחסר או בפגיעה באיכות התכנון ובתועלות הציבוריות אלא משמעות הדבר במקרה הנוכחי היא כי בסיכו סביר ייסתם בכך הגולל על האפשרות העתידית לפרוייקט פינוי בינוי בבניינים הסמוכים לתוכנית הנקודתית הנדונה. זאת בנוסף לכך שבראייה נקודתית ובמשאבים תכנוניים הקיימים בתוכנית של בניין נקודתי, נמנעים ונשללים ערכים תכנוניים ותועלות ציבוריות ותכנוניות המתאפשרות רק במסגרת התחדשות רחבה יותר ואחודה.

ונסביר קודם מדוע התוכנית הנדונה עלולה בהחלט לסתום את הגולל על האפשרות לקדם פינוי בינוי בעתיד בבניינים הסמוכים ולאחר מכן נפרט את החסרונות הנוספים הרבים שבתכנון נקודתי חלף תכנון רחבי וכולל.

שלילת ההיתכנות לפרוייקט פינוי בינוי בבניינים הסמוכים לתוכנית

כיום, תנאי בסיסי בשכונת נווה יעקב לקידום פרוייקט פינוי בינוי הוא כי יזם הפינוי בינוי יתחייב כי גובה המבנים לא יעלה על שמונה קומות וזאת בשל כך שאוכלוסיית השכונה היא חרדית ומבנים גבוהים אינם תואמים את צרכי אוכלוסיה זו ואף מהווים בעיה של ממש עבור האוכלוסיה להמשיך להתגורר במתחם ביום שאחרי מימוש הפרוייקט.

על כן, ומכיוון שתכנון הפרוייקט נכון שיהיה ישים ומותאם גם לאוכלוסיה המתגוררת בפועל במתחם ולא תכנון שיגרום לבעלי המקרקעין להיאלץ לעזוב את ביתם וסביבתם – יש הכרח להיצמד להוראות ולפסיקות הקהילתיות המקובלות בקהילה הרלוונטית (חרדית) בשביל לתכנן פרוייקט באופן ראוי שיאפשר לדיירים הקיימים לחזור לאחר ביצוע הפרוייקט לביתם ולסביבה שהם חיים בה שנים רבות, וכמו כן, נדרש להיצמד להוראות הקהילתיות של הקהילה החרדית בשביל שתהיה היתכנות חברתית לקידום הפרוייקט.

למעשה, מגבלת קומות זו יוצרת כמובן חסם כלכלי לקידום פרוייקט פינוי בינוי וחסם זה יוצר אתגר תכנוני במסגרתו צריך היזם לנסות להגדיל נפחי בניה על מנת לעמוד בריווחיות המינימאלית לפרוייקט וזאת מבלי להגביה את הבניינים למעלה משמונה קומות.

אתגר זה נפתר במקרים רבים בפתרון טופוגרפי המאפשר יצירת שני מפלסים לבניינים וקומות מינוס - פתרון המקובל על הקהילה ועל הדיירים בשל כך שקומות נוספות אלה אינן מצריכות עליה וירידה מקומה גבוהה ובכך מתקבל בפועל בניין הגבוה משמונה קומות אלא שמהכניסה הגבוהה יותר לבניין ישנן לא יותר משמונה קומות והשאר קומות מינוס.

ישנם מתחמים שפתרון זה קיים בהם פר בניין – דהיינו שבאותו החלקה של הבניין יש אפשרות לנצל את הטופוגרפיה הקיימת ולייצר שני מפלסי כניסה לבניין וקומות מינוס שאינן תחת האדמה.

אך ישנן בניינים שפתרון זה אינו אפשרי בהם כשלעצמם אלא רק בחיבורם לבניין/בניינים סמוך/כים שהם בנקודת גובה נמוכה יותר וביצירת מתחם גדול של הבניינים יחד נוצר מתחם גדול שחלקו בנקודת גובה נמוכה יותר וחלקו בנקודת גובה גבוהה יותר ובתכנון אחיד ומתואם ניתן לחפור את המתחם כולו ולשטחו עד לגובה הנמוך יותר וכך מתאפשר בכל המתחם הגדול ליצור קומות מינוס של דירות שאינן כלואות מארבעה או שלושה כיוונים אל פתוחות משלושה כיוונים ורק העורף חסום,

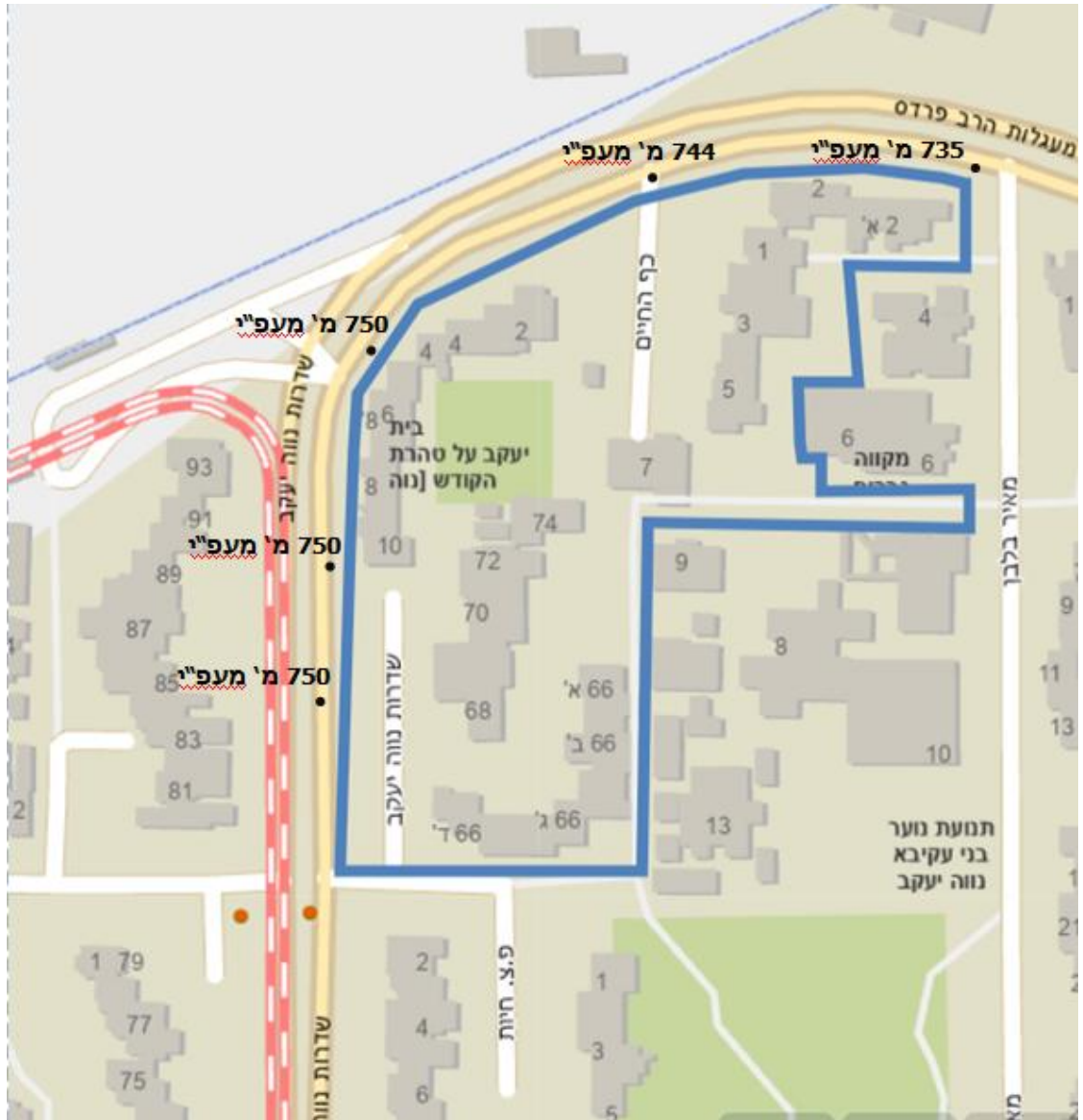
במקרים אלה האפשרות הזו נוצרת רק כאשר מחברים את הבניינים למתחם אחד גדול, כי אחרת, מכיוון שבבניין הבודד הנמצא בנקודת גובה הגבוהה יותר, אין טופוגרפיה המאפשרת שני מפלסים – חפירה, באם תהיה, תיצור דירות החסומות משלוש או ארבע כיווניהם שזו כמובן אינה אפשרות ישימה.

במקרה דנן, הטופוגרפיה נבדקה על ידי החברה באופן יסודי ועלה כי בחיבור מתחם אחד מרחוב כף החיים 1-5 מערבה לכיוון שדרות נוה יעקב ודרומה (עד לשדרות נוה יעקב 66) ניתן ליצור בשיטוח הקרקע לגובה המפלס הנמוך שבצד המזרחי-צפוני של המתחם, פער טופוגרפי של 2-3 קומות בממוצע על פני כל המתחם, מה שיאפשר 10-11 קומות לבניין ובכך תהיה היתכנות כלכלית למתחם הגדול כולו.

אך כאשר מוגשת התוכנית שבנדון באופן נקודתי כפי התוכנית המופקדת כעת – נמנע בכך האפשרות להציע את התכנון הרוחבי על כל המתחם הגדול כיוון שחלקת הבניין לגביה הוגשה התוכנית שבנדון חוצצת בין הבניינים הסמוכים מדרום שהם בנקודת גובה הגבוהה יותר, לבין המתחם הצפוני-מזרחי שהוא בנקודת גובה הנמוכה יותר ורק בחיבור לתכנון אחד ניתן לנצל את הטופוגרפיה הכוללת ולייצר שני מפלסים וקומות מינוס כאמור.

ואם כך, באישור התוכנית שבנדון כפי שהיא הוגשה יימנע הפתרון הכלכלי עבור הבניינים הסמוכים לתוכנית והאפשרות לפינוי בינוי בהם יכולה מאד להיגזז לצמיתות.

הקו כחול הגדול עם ציון נקודות גובה:



פגיעה באיכות התכנון

בקידום תכנון נקודתי נפגעים ערכים תכנוניים רבים הקיימים רק בהגדלת הקו הכחול של התוכנית וביצירת תכנון כולל ורחב וזאת בעיקר בחלקות אשר משולבות זו בזו ומשלימות תכנונית זו את זו באופן טבעי בשל השתלבותם זו בזו.

להלן השיקולים והערכים הנפגעים מהתוכנית כפי שהיא מופקדת כיום באופן נקודתי ונפרד מה"מתחם הגדול" ופירוט החסרונות שבכך -

אי מקסום הניצול של השטחים הציבוריים בחיבור שצ"פים קיימים, נמנע יצירת שצ"פ\מבנה ציבורי חדש משטחים ציבוריים לא אפקטיביים – כבישי גישה שנהיים מיותרים בתכנון כולל,

השפעה לרעה על ההליכיות, על יכולת החיבור בין מפלסי, מניעה של שבילים פוטנציאליים מוסדרים ליעדים ציבוריים (גינות, בי"ס, בית כנסת, גני ילדים וכו') ועוד.

בנוסף, בהעדר אחדות תכנונית יתקבל מתחם שאינו אחוד, עם תכנון פחות איכותי ועם מאפיינים תכנוניים לא תואמים כאשר המתחם יבותר ויחולק כאשר כל חלק בו מתוכנן בנפרד במאפייני בניה ותכנון שונים חזותית.

החמרת מצוקת החניה באופן קיצוני ובלתי אפשרי לחלוטין עבור הבניינים הסמוכים

בשל כך שחלקת החניה הקיימת כיום היא בזיקת הנאה גם לחלקת המגורים שבתוכנית שבנדון (חלקה 85), התוצאה מתוכנית הפינוי בינוי שבנדון תהיה כי כל דיירי הפרוייקט העתידיים ואורחיהם יוכלו להשתמש גם בחניה העילית הקיימת כיום.

במצב זה לדיירי הבניינים הסמוכים לא תהיה כלל אפשרות להחנות את רכבם בסביבת ביתם כיוון שכבר במצב כיום קיימת מצוקת חניה חמורה כאשר חלקת החניה ובה כ-60 חניות משמשת 3 בניינים עם 104 דיירים כאשר חלק מן הדיירים מחזיקים שני רכבים.

במצב המוצע בתוכנית שבנדון יתווספו עוד כ-180 דירות חדשות שלהם זיקת הנאה קיימת לחלקת החניה – מה שעלול פוטנציאלית להגדיל את כמות המשתמשים בחניה בכ-180% (!) דיירים מלבד אורחים.

וזאת כאמור כאשר גם כיום חלקת החניה לא מספקת מענה לבניינים הסמוכים.

התוצאה תהיה בלתי אפשרית עבור הבניינים הסמוכים לתוכנית כאשר דיירי הבניינים שבתוכנית יוכלו להשתמש גם בחלקת החניה כאשר יש להם במקביל גם חניה פרטית תת קרקעית מתחת לבניין שלהם, ודיירי הבניינים הסמוכים לתוכנית לא יוכלו להחנות את רכבם כלל בסביבת ביתם כאשר אין להם אף מענה אחר באזור.

זו תהיה פגיעה חמורה בדיירי הבניינים הסמוכים המחמירה שבעתיים בצירוף טענתנו לעיל שהתוכנית שבנדון מונעת מדיירי הבניינים הסמוכים לקדם פרוייקט פינוי בינוי גם בבניינים שלהם – כך שהבעיה הזו תהיה בלתי פתירה עתידית ומקובעת לצמיתות.

אם כך התוכנית שבנדון גם יוצרת את הבעיה הקשה וגם מונעת את הפתרון לה.

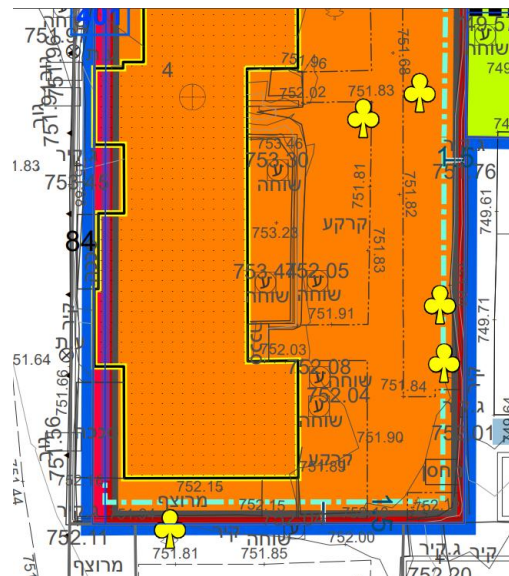
פתרון מוצע לבעיה חמורה זו (חוץ מהצעתנו בהתנגדות זו לאחד קו כחול גדול, כאמור לעיל) – להתנות את אישור התוכנית (באם תקודם בקו כחול המוצע הנוכחי) בכך שתבוטל זיקת הנאה הקיימת בחלקת החניה עבור חלקת המגורים שבתוכנית שבנדון (חלקה 85).

קו בניין קיצוני של 1.5 מ' לכיוון הבניין הסמוך ולכיוון חלקת החניה

גם בקווי הבניין בולט שוב חוסר ההתחשבות התכנונית בבניינים הסמוכים ובעתיד ההתחדשות בהם כאשר התוכנית המוצעת קובעת קו בניין של 1.5 מ' (!) בגבול החלקה הדרומי והמזרחי שפונה לחלקת הבניינים הסמוכים שבהתחדשות עתידית אמור להיות בסמוך לו בניין סמוך בחלקה הסמוכה כך שאת רוב ה"שטח המת" של המרחק בין בניינים יספגו הבניינים הסמוכים ובכך ייפסד עוד יותר כלכליות הפרוייקט העתידי בבניינים הסמוכים.

החברה ודיירי הבניינים הסמוכים מתנגדים נחרצות לקו בניין זה אשר גורם לבניינים הסמוכים נזק נוסף ומפחית עוד את כלכליות התכנון האפשרי בחלקתם.

הועדה הנכבדה מתבקשת לתקן קו בניין זה ולקבוע קו בניין של 4 מ' בכדי שהמרחק בין בניינים יתחלק בשווה בין הבניין הדרומי שבתוכנית לבין הבניינים העתידיים להיות בחלקה הסמוכה במסגרת פרוייקט פינוי בינוי בבניינים הסמוכים.



קו בניין 1.5 מ' (מתוך תשריט התוכנית) -

לסיכום,

החברה מבקשת מהועדה הנכבדה בשמה ובשם דיירי הבניינים הסמוכים -

- א. להורות על חיבור מתחם התוכנית שבנדון לקו כחול רחב טבעי והומוגני שהוצע במסגרת התנגדותנו זו ולכל הפחות על חיבור עם הבניינים הסמוכים מדרום ובכך לא יימנע מדיירי הבניינים הסמוכים האפשרות לקדם פינוי בינוי בבנינם.
- ב. להורות כי בכל מקרה, תנאי לאישור כל תוכנית פינוי בינוי במתחם שבנדון יהיה ביטול והסרה של זיקת ההנאה לחלקה 85 מחלקת החניה (חלקה 94).
- ג. להורות כי קווי הבניין בצד החלקה הדרומי והמזרחי הגובל בחלקות הבניינים הסמוכים יהיו של 4 מטר לפחות.

החברה מבקשת להיות מוזמנת לדיון בהתנגדויות ושומרת לעצמה את הזכות להוסיף (הן בשמה והן בשם דיירי הבניינים הסמוכים) כל טענה נוספת ולא נימוק נוסף להתנגדות, ולהוסיף עוד הרחבות, ביאורים, נימוקים והוכחות לטענות ולנימוקים שהועלו בהתנגדות זו.

בברכה,

משה קרלנשטיין

קרל התחדשות עירונית בטוחה בע"מ

קרל התחדשות
עירונית בטוחה בע"מ
ח.פ. 516826104



חתימה

חותמת החברה

תצהיר

אני החתום מטה, מר וינר יהודה לייב ת.ז. 304759673, לאחר שהזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני נבחרתי לשמש כנציג הדיירים שהם בעלי הזכויות במקרקעין בכתובת שדרות נווה יעקב 66א, 66ב, 66ג, 66ד, הידועים גם כגוש 30645 חלקה 4 (להלן "בעלי הזכויות").
2. תצהירי זה ניתן כתמיכה בהתנגדות המוגשת לוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים לתוכנית מספר 101-1304344 "התחדשות עירונית - כף החיים, נווה יעקב, ירושלים" על ידי חברת קרל התחדשות עירונית בטוחה בע"מ ח.פ. 516826104 (להלן "החברה") - בשמה, בשמי ובשם בעלי הזכויות.
3. כל האמור בהתנגדות הנ"ל הינו אמת למיטב ידיעתי ואמונתי ועל פי הנתונים שלפני.
4. זהו שמי וחתימתי והאמור בתצהירי זה הינו אמת.

שם וינר יהודה לייב חתימה יהודה לייב וינר

אימות חתימה

שמואל פיטרס, עו"ד
וסרמן 4, ירושלים
מ.ה. 85807
ביום 30/7/26 הופיעו בפני, עו"ד שמואל פיטרס, עו"ד
וסרמן 4, ירושלים
מ.ה. 85807
מר, רשיון מס' 304759673, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי
אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו
מולי.

שמואל פיטרס, עו"ד
וסרמן 4, ירושלים
מ.ה. 85807
חתימה וחותמת העורך דין שמואל פיטרס, עו"ד

תצהיר

אנו החתומים מטה, מר סולימני יוסף שמריה ת.ז. 203494869, ~~וחזן יהושע ת.ז. 302834841~~, ושיר ישראל ת.ז. 300724838 לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן, מצהירים בזאת כדלקמן:

1. אנו נבחרנו לשמש כחברי נציגות הדיירים שהם בעלי הזכויות במקרקעין בכתובת שדרות נווה יעקב 68, 70, 72, 74 הידועים גם כגוש 30645 חלקה 3 (להלן "בעלי הזכויות").
2. תצהירנו זה ניתן כתמיכה בהתנגדות המוגשת לוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים לתוכנית מספר 101-1304344 "התחדשות עירונית - כף החיים, נווה יעקב, ירושלים" על ידי חברת קרל התחדשות עירונית בטוחה בע"מ ח.פ. 516826104 (להלן "החברה") - בשמה, בשמנו ובשם בעלי הזכויות.
3. כל האמור בהתנגדות הנ"ל הינו אמת למיטב ידיעתנו ואמונתנו ועל פי הנתונים שלפנינו.
4. זהו שמנו וחתמתנו והאמור בתצהירנו זה הינו אמת.

שם - סולימני יוסף שמריה	חתימה
שם - חזן יהושע	חתימה
שם - שיר ישראל	חתימה

אימות חתימה

ביום 30.7.26 הופיעו בפני, עו"ד רשיון מס' ~~שמואל פיטרס, עו"ד~~ וסרמן 4, ירושלים ~~מ.ר. 85807~~ שמואל פיטרס, עו"ד וסרמן 4, ירושלים ~~מ.ר. 85807~~ מר, סולימני יוסף שמריה ת.ז. 203494869, ~~וחזן יהושע ת.ז. 302834841~~, ושיר ישראל ת.ז. 300724838, ולאחר שהזהרתם כי עליהם לומר את האמת וכי לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו נכונות תצהירם דלעיל וחתמו עליו מולי.

חתימה וחותמת העורך דין שמואל פיטרס, עו"ד וסרמן 4, ירושלים ~~מ.ר. 85807~~