

16 ביולי, 2024
י" בתמוז, תשפ"ד

לכבוד:

גב' שירה תלמי באבאי
יו"ר הועדה המחוזית ירושלים
לשכת התכנון
משרד הפנים



הנדון: התנגדות לתכנית 1142249 'מתחם הצעירים' בפסגת זאב

תצהיר

אני החתום/ה מטה-אני נחש נושא תעודת זהות מס' 9930449 לאחר שהזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

בשם הנהלת המינהל הקהילתי של שכונת פסגת זאב, מוגשת בזאת התנגדות לתכנית 101-1142249 'מתחם הצעירים דוד ניב', לשינוי תכנית מס' 101-0317149 לטובת הגדלת מספר יחידות דיור המתוכננות ל 518 וכן הוספת השימושים: מגורים, מגורים להשכרה, מסחר, תעסוקה, מרפאות ושימושים ציבוריים.

רקע

שכונת פסגת זאב הנמצאת בצפון העיר ירושלים, מונה כ-45 אלף תושבים. שכונת פסגת זאב הנה שכונה שקצב הבנייה בה לא תואם את קצב פיתוח התשתיות שבה. בחמש השנים האחרונות אוכלסו בשכונה מספר פרויקטים: תב"ע 8150, 8151, 7928, 6513, 11647 – כ-1900 יח"ד. כעת תב"ע 464859 ותב"ע 330498 (אינפיל 6) נמצאות בבנייה והן מהוות 496 יח"ד. כמו-כן, בתכניות אינפילים המאושרות, בתב"ע 330506, 330514, 330530, 759894, יש תוספת של 1,200 יחידות דיור. בתב"ע מאושרות צפויות עוד כ-1,700 יחידות דיור אשר מתוכן כ-1,400 יח"ד בתכניות אינפיל של משרד השיכון. סך הכל נוספו ויתוספו לשכונה 3,600 יחידות דיור.

אינפיל 7 (תב"ע 317149) ובו 250 יחידות דיור מוגן, לא נספר במניין יחידות הדיור לעיל. נתון זה לא כולל תכנית אשר מקודמת על-ידי הרשות לפיתוח ירושלים להוספת כ-900 יח"ד בדרום השכונה, ועשרות מיזמי 'פינוי בינוי' אשר מקודמים כעת ברחבי השכונה כולה.

השכונה זקוקה לדיור מוגן איכותי (ראשון מסוגו באזור) כדי לאפשר ניידות מגורים של תושבים בתוך השכונה, במיוחד בגיל השלישי. מי שבחרים לעבור לדירה קטנה יותר לא חייבים לעזוב את הקהילה שלהם. ולהתנתק מהשכונה בה הם מנהלים את חייהם. התניידות פנימית בתוך השכונה תסייע בפינוי דירות ובתים גדולים עבור משפחות גדולות המעוניינות להישאר בשכונה.

המתחמים אשר אוכלסו עד כה, משפיעים רבות על מצב התנועה בשכונה. נפח כלי הרכב ביציאות ובכניסות אל השכונה סותם אותן כליל בשעות העומס. הדבר משפיע על כל משתמשי הדרך ובכללם גם נוסעי התחבורה הציבורית אשר נכשלים להגיע ליעדם, ואפילו אם היעד הוא תחנת רכבת קלה אשר בתוך השכונה. כל הרחובות המובילים אל הרחובות הראשיים, יקותיאל-אדם, מאיר גרשון, רחמילביץ, דוכיפת ומשה דיין לכל אורכו, עומדים בתוך פקק שאינו נגמר בכל יום.

על-אף תוספת ריאלית של אלפי יחידות דיור בכל הפרויקטים הללו לא נעשה שינוי בתחום התשתית התחבורתית בשכונה. יש לזכור כי פסגת-זאב הפכה לנקודת הכניסה לירושלים וסביבתה עבור רוב יישובי בנימין. נסיבות שונות ומגוונות תרמו ותורמות לכך שאין עדיין חלופה עבור תושבי בנימין מאחר ושיפוץ ופתיחה של מחסומים קרובים נוספים מתעכבת. בעוד אנו מנסים למצות את התועלת שבמיזמי בניה חדשים, בקירוב מרכזי החיים, אל תושבי השכונה, באמצעות תעסוקה ומרחבים ציבוריים טובים יותר, הופכים רחובותיה הראשיים של פסגת-זאב לדרכים בין-עירוניות אשר התנועה בהם כבדה ומרתיעה עבור כל משתמש דרך שאינו מצוי ברכב.

יש לציין שבדיקת היתכנות תחבורתית חדשה, בראי התכניות המקודמות כולן, ובראי הפוטנציאל הברור של התחדשות עירונית. לא הוכנה ולדעתנו הגשת בה"ת חדשה מחויבת במציאות.

תכנית האינפילים, כשמה כן היא- בניה בתוך אזור מבונה. יש אם-כן להבליט את היתרון שבכניסת פיתוח והוספת תשתיות לשכונה, ולהימנע מפגיעה במארגים האורבני והאנושי הקיימים. יש לשלב בתכניות הפיתוח משאבים ושירותים אשר המארג הקיים חסר. דיור מוגן איכותי הוא משאב חסר ונדרש. בניה באופי ובנפח המוצעים בתכנית 1142249 תביא לשינוי משמעותי במרקם החיים הקיימים בסביבתם הסמוכה והשפעותיה התחבורתיות בשכונה כולה. התכניות שאושרו ואלה המקודמות, ממשיכות להעמיס על השכונה ותשתיותיה מבלי לפתור בעיות קריטיות הקיימות כבר היום.

להלן פרטי התנגדותנו לתכנית 1142249:

- 1. לפי תכנית רעיונית/פרוגרמה שנעשתה לשכונה, נקבע שיש צורך בדיור מוגן שכרגע נלקח מהשכונה ולא עבר די זמן כדי להכריז עליה ככישלון. יש צורך בדיור מוגן איכותי. ניכר כי בתכנית המוצעת ניתנות זכויות השמורות להתחדשות עירונית אך אין המדובר בפרויקט של התחדשות עירונית כי אם באינפיל של משרד השיכון.**
- 2. יש להתנות בתקנון התכנית שהדיור המוגן יהיה יוקרתי ולא ציבורי. בפסגת זאב קיימים היום שלושה מבנים של דיור מוגן ציבורי, אין צורך המבנה נוסף מסוג זה. חשוב לשכונה לשמר אוכלוסייה קיימת וחזקה שתוכל להמשיך להתגורר בפסגת זאב בדיור המותאם לה.**
- 3. השכרה לטוות ארוך חייבת להיקבע לפחות למשך 20 שנים. כל קביעה נמוכה מכך איננה אפקטיבית עבור כלל הציבור, השכונה והעיר. אם הוועדה מרחיבה את הזכויות עבור תב"ע 1142249 במסגרת התוספת השישית- אזי יש להתאים את הכוונה המוצהרת להארכת משך תקופת הדיור להשכרה ל- 20 שנה לפחות. אדוות ההשפעה החיובית מתחילים להיראות**

רק לאחר כמה שנים. ו-10 שנים כפי שמוצעות כעת, הן בין תקופה אחת לשתי תקופות שכירות במתווה 'דיור להשכרה'.

יש לדחות את תכנית 1142249 מהטעמים הבאים:

4. מכיוון שהיא עומדת בסתירה גמורה לתב"ע 317149 המאושרת. מוצעת כעת תכנית חדשה של אמורה הייתה לעבור תנאי סף כלל, לאור תנאי התב"ע המאושרת.
5. משום שהתכנית מציעה לפתח שטח הקטן ב- 6 דונם מהמאושר בתכנית 317149. גודל השטח התחום בקו הכחול בתב"ע המאושרת 16.245 דונם. לא יתכן שתכנית המבקשת להחליף את התב"ע בתא השטח, דנה כעת בתא שטח שונה בשטחו שגודלו בתכנית המבוקשת 10.427 דונם. תאי שטח 1+2 בתשריט התב"ע המאושרת חסרים בתכנית המוצעת. זהו השטח בעל ההיתכנות הגבוהה ביותר לספק שצ"פ אפקטיבי.
6. משום שצפיפות יחידות הדירות לדונם המאושרת לתא השטח 36 יח"ד לדונם ואילו מבוקשות כעת 75 יח"ד לדונם. זהו מקדם צפיפות לא הגיוני במרקם רחובות כה צרים ועמוסים ממילא.
7. משום שנפח הבינוי המאושר לתא השטח לאחר התנגדויות הנו כ- 19 אלף מ"ר ואילו כעת מבוקשים למעלה מ- 49 אלף מ"ר לבינוי.
8. משום שהתכנית מציעה שימוש מגורים ודיור בהשכרה בנוסף לדיור מוגן.
9. משום שעברו רק שש שנים מתוך 10 שנקבעו עבור תכנית 317149 לביצוע. לטעמנו הצורך בדיור מוגן רק עתיד להתעורר בצמוד לתכניות להתחדשות עירונית המקודמות בשכונה.
10. מתוקף סעיף 14 לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה- לא ניתן לאשר תוספת של יותר מ-20% לשטח הבנייה הכולל בתכנית בסמכות וועדה מחוזית.
11. גובה המבנים המוצע חורג מהמאושר בתב"ע 317149, ואשר וועדת המשנה להתנגדויות במסמך החלטות מיום 7/11/2018, קבעה כמחייב- עבור פרויקט בינוי ברח' דוד ניב. דהיינו- לא יותר מ-8 קומות מעל מפלס רח' דוד ניב ועד 11 קומות מעל חניון תת-קרקעי.

12. בתחום התחבורתי

- 12.1 כל בדיקת היתכנות תחבורתית שנעשתה עד כה לא לקחה בחשבון תעדוף לרכבת קלה בצמתים שנבדקו, כמו-כן, לא הוגשה בה"ת הלוקחת בחשבון הארכת הקו האדום של הרכבת הקלה והגברת התדירות המתוכננת לרכבת. בדיקת ההיתכנות צריכה לכלול גם השינוי הגיאומטרי הצפוי ברחוב דוד ניב והיעדר שיקוע בציר דוכיפת. לכן לא ניתן להסתמך על תוצאות הבה"ת. אנו סבורים שצריכה להיעשות בדיקה מחודשת התואמת את המצב הקיים, ולתת מענה, כיצד התכנית מתמודדת עם צמתים בכשל והוספת יחידות דיור, שני דברים אשר אינם עולים בקנה אחד. בנוסף, לאור נימוקיה של וועדת המשנה להתנגדויות (ישיבה מספר 2018062), בעד דיור מוגן בלבד עבור אינפיל 7, במסמך החלטות מיום 7/11/2018 ושאינם תואמים כלל את המוצע כעת עבור אינפיל 7 בתכנית 1142249, אנו רואים לנכון להוסיף לתכניות את הבדיקות וההתניות הבאות:
- 12.2 בתכנית 317149 ברחוב דוד ניב אושר בינוי של דיור מוגן בלבד עבור 250 יח"ד ושצ"פ. רחוב דוד ניב, סובל מאוד היום מבעיות חניה קשות, ובעקבות כך בעיות תנועתיות קשות בכל שעות היום. תוספת הבניה תקשה מאוד על המעבר בתוך הרחוב,

לרבות רכבי תפעול ושירות עבור הדיור המוגן. ועל כן במסמך החלטות משיבת ועדת משנה להתנגדויות מס' 2018062 שהתקיימה ביום 07/11/2018, נדחתה ההתנגדות מפאת המקדמים שחושבו עבור דיור מוגן בלבד בטענה שההשפעה של דיור מוגן תהיה מזערית. אולם, תכנית 1142249 המוצעת כעת, תשפיע השפעה ניכרת על רחוב דוד ניב וסביבתו.

- 12.3 יש לבצע בדיקת היתכנות תחבורתית לרחובותיה הראשיים של פסגת-זאב: משה דיין (לפחות מדוכיפת ועד יקותיאל אדם), רחמילביץ', מאיר גרשון, ויקותיאל-אדם.
- 12.4 יש לבצע בדיקה נוספת לגבי השפעת תוספת הרכבים על רחובות דוד ניב, צבי לבנון, ליכטמן המצויים בסמיכות.
- 12.5 מתוך שלא נבדקו ההשפעות התחבורתיים מעבר לרחובות הראשיים, יש לבצע בדיקה על השפעת הפרויקט על רחוב חיים תורן.
- 12.6 אנו מבקשים להתנגד לאישור תכנית 1142249 עד אשר תאושר הקמת הפרדה מפלסית בצומת הרחובות משה דיין ודוכיפת לפי תב"ע 494864.
- 12.7 בעקבות התוספת העתידה להיכנס עם תכנית זו, הפגיעה בדרך משה דיין וביקותיאל אדם- לכיוון עוזי נרקיס תהיה אדירה והיכולת לתנועה לצאת ולהיכנס לפסגת זאב מזרח תהיה בלתי אפשרית. לכן יש לייצר אלטרנטיבה נוספת לשכונה. יש לקדם את תכנית "כביש פסגת זאב דרום". התכנית כבר נמצאת בתהליכי תכנון ראשוניים בתכנית אב לתחבורה, לפיכך במסגרת תכניות האינפילים יש לקדם תכנון וביצוע של הכביש הדרומי. יש להתנות את היתר הבניה לתכנית 1142249 בתנאי לאישור סטטוטורי, תכנון, תקצוב והיתר בניה לכביש הדרומי, אשר ינקז את התנועה מפסגת זאב מזרח לכיוון צומת משה דיין דרום ומשם לכביש 1. ולהתנות מתן טופס 4 לפרויקט לאחר מתן טופס 4 לכביש פסגת זאב דרום.
- 12.8 יש לבצע התאמות במערך הרמזורים ביציאה מרחוב צבי לבנון אל משה דיין וממשה דיין עד יקותיאל אדם וברמזור היציאה מדוד ניב אל רחוב יקותיאל-אדם, במסגרת תכנית הפרויקט
- 12.9 על נספח התנועה להציג את העומס על יד כל צומת שנבדק במשך דקות ובספירת מחזורי רמזור ולא בסקאלה תיאורית.
- 12.10 יש להתייחס לנספח התנועה כמחייב.
- 12.11 מתן היתר בניה לכביש המסומן בהמשך לרחוב דוד ניב (מאחורי הקניון-בתים המיועדים להריסה) ע"י תב"ע מאושרת 3398. מדובר בציר היכול לסייע בשיפור התנועות באזור. במסמך החלטות מיום 7/11/2018 סעיף 23 : התנועה שהתכנית עתידה לייצר ולמשוך אינה מצדיקה את סלילת המשך רחוב דוד ניב המתוכנן בתכנית 3398. אנו בטוחים שתכנית 1142249 מצדיקה את סלילת המשך הרחוב.
- 12.12 תנאי למתן היתר בניה לתכנית 1142249 יהיה היתר בניה עבור ביצוע תכנית 3398 (סלילת המשך הרחוב)
- 12.13 תנאי למתן היתר בניה לתכנית 114249 יהיה סיום שדרוג והסדרת רחוב דוד ניב.
- 12.14 לאור עמדת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה לגבי מקדמי הנסיעות עבור דיור מוגן, אנו דורשים שכל כניסה ברכב אל שטח התכנית המוצעת (1142249) תהיה מדרך עוזי נרקיס.

12.15 דרך עוזי נרקיס איננה דרך מהירה כי-אם דרך ראשית. במסגרת תב"ע 996140 המקודמת על-ידי הרל"י מתוכננת ירידה אל רחוב עוזי נרקיס ממערב רחוב שמואל תמיר. אנו מבקשים לתכנן גישה אל תכנית 1142249 מתוך אותו נתיב השתלבות מתוכנן אל דרך עוזי נרקיס. המרחק בין תכנית 1142249 לבין הירידה המתוכננת על-ידי הרל"י כ- 270 מטרים. כל השתלבות בין תכנית 1142249 לבין עוזי נרקיס תמוקם בין 300 ל- 400 מטר מצומת מרומזר (נרקיס/פאגליון). ברור אם-כן, שזה איננו מקטע דרך מהירה ולא מחלף.

13 חניה

13.1 התכניות המאושרות כבר יעמיסו על התשתיות הקיימות אשר כבר היום אינן מותאמות לקצב השינויים בשכונה. כבר היום החניות הקיימות במתחם "מרכז החיים" של פסגת זאב, הכולל את המינהל הקהילתי, הבריכה, הספרייה, שני בתי ספר תיכוניים, היכל הספורט, היכל התרבות ופארק המרכזי, אינן מספיקות. כמו כן, החניות הללו אמורות לשמש גם כחניון חנה וסע לרק"ל אשר איננו עומדת בעומס כבר היום. **לכן יש להתנות את היתר הבניה לתב"ע 1142249 במתן טופס אכלוס לחניון מאושר, תב"ע 675074 (חניון חנה וסע רח' גל).**

13.2 יש להוסיף יישום 70 מקומות חניה לציבור בתב"ע 1142249 כפי שמופיע בתב"ע מאושרת 317149, סעיף 4.3 ג.

13.3 במסמך החלטות מיום 7/11/2018, סעיף 19: במסגרת התכנית מוצע שדרוג רחוב דוד נייב בקטע המשיק לגבול התכנית הכולל תוספת של כ- 20 מקומות חניה לאורך הרחוב. – שדרוג הרחוב המצוי בתכנון מפורט בימים אלו, לא מציע יותר משמונה מקומות חניה חדשים.

13.4 יש לספור את כל ה'דיוריות' המוצעות בתב"ע המבוקשת, כיחידות דיור המחויבות בתקן החניה כפי שמפורט בהוראות התב"ע.

13.5 לדעתנו יש להצמיד את מקומות החניה לדיוריות באזור שיוקצה לחניות אורחים ולחניות לציבור בתת הקרקע – ולא להצמיד עוד מקום חניה לחניית דירת האם.

14 תחום מבני ציבור/שטחים ירוקים

14.1 יש לחייב פרוגרמה לשטחי ציבור וקביעת חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון כנספח מחייב.

14.2 שטח השצ"פ המוצע, כ- 4 דונם, נוכח מספר יחידות הדיור המבוקשות מראה כי בחישוב של מינימום 3 מ"ר עבור תושב בשצ"פ סף הבית, השצ"פ ממלא את הדרישה המינימלית עבור דיירי הפרויקט בלבד- בקושי. אין בשטח השצ"פ כדי להיות משמעותי ואפקטיבי עבור שכני הפרויקט.

14.3 בשצ"פ המוצע כעת, אין חובה על גינות משחקים והצללתן. אנו מבקשים להכליל זאת בהוראות התכנית.

14.4 יש לבצע רישום תלת-ממדי של בעלות על הפרשות מבונות לצרכי ציבור בשטח התכנית.

14.5 טענת היזם כי יש שצ"פ אפקטיבי לאורך עוזי נרקיס שגויה ומטעה. אין השטח האמור נכלל בשטח התכנית כלל.

- 14.6 טענת היזם והצגת שצ"פ אפקטיבי מצפון לתכנית שלו, שגויה ומטעה. שטח זה של 6 דונמים הינו חלק מהתב"ע המאושרת, אך אין השטח האמור מצוי בשטח התכנית המוצעת כעת. במיוחד באזור זה פסגת זאב-מערב, נקבעו השצ"פים במיקומים תלולים ולא נגישים. תאי שטח 1 ו-2 לפי תשריט התב"ע המאושרת, היו אמורים להיות שצ"פ אמתי, מתון וקרוב אל מפלס רח' דוד ניב וצבי לבנון. אזור מערב השכונה משוער לשצ"פים טובים ואילו התב"ע המוקשת כעת שומטת את הקרקע תחת תקווה זאת.
- 15 אנו מבקשים לדחות אישור כל תב"ע חדשה בשטח 'אינפיל 7' עד שימלאו עשר שנים לתוקף התכנית 317149.
- 16 אנו מבקשים מהוועדה המחוזית לפעול על-פי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון, ולעצור ביצוע ואישור תב"ע נוספות, מלבד יוזמות להתחדשות עירונית בשכונת פסגת-זאב, לרבות ביצוע אינפיל 7 בתב"ע מאושרת או בחדשה, עד שיושלם תכנון תב"ע 996140 לעיבוי ציר רק"ל ביקותאל-אדם, אשר אף היא בסמכות הוועדה המחוזית.

סיכום:

הנהלת המינהל הקהילתי בפסגת זאב רואה לנגד עיניה את איכות החיים ורווחתם של תושבי השכונה. כדי שנוכל להמשיך לקלוט משפחות חדשות ולשמר את התושבים הקיימים, חובה לשפר את תשתיות התחבורה והתנועה, מבני הציבור והשטחים הפתוחים. מתוך הבנתנו את ההגיונות שהוצגו על ידי הוועדה המחוזית ועל ידי וועדת המשנה להתנגדויות עוד בשנת 2018 לגבי תב"ע 317149, אנו מוצאים כי אין היגיון להמשיך הדיון בתכנית 1142249. יש לזכור כי פרויקט זה הוא אינפיל של משרד השיכון ולא מיזם התחדשות עירונית משום סוג. גובה המבנים המבוקש תואם את מדיניות הרק"ל לאורך קווי רכס, על-אף שאין המדובר בקו הרכס. אולם, הזכויות, ההפרשות לצרכי ציבור ושיעור השטחים למסחר ולתעסוקה, אינו עומד בקנה אחד עם מדיניות רק"ל. שיח על קרבה לרק"ל אינו יכול להתקיים רק כדי לאפשר עודף זכויות לזים.

תכנית 317149 לדיון מוגן זכתה להתנגדות רחבה בקרב ציבור התושבים. הוגשו מאות התנגדויות לוועדה המחוזית בשנת 2018. 250 יחידות עבור דיון מוגן בלבד היו לפשרה עבור המתנגדים, תוך שהם שמחו לצאת נשכרים ממרחב ציבורי אפקטיבי שבה חסר באזורם. בתכנית של אינפיל המקודמת על-ידי משרד השיכון, יש מקום לנסות לשפר את הסביבה הקרובה באמצעות מיזמי פיתוח ובינוי. נטילת התב"ע המאושרת על-ידי היזם, התעלמות ממנה והשמטת כל אספקט חיובי שנועד להיטיב עם המרחב הסובב, היא בבחינת לרצוח וגם לרשת.

אישור

אני הח"מ, עוה"ד נומה סאק, מאשר בזה כי ביום 20/10/20 הופיעה בפניי מ/גב ציון ארנון ת.ז. 081990449, ולאחר שהזהרתיו כי עליו/ה לומר את האמת, אחרת יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, ולאחר שהבין את משמעויותיו המשפטיות, חתם/ה על כתב התנגדות זה מרצונו/ה החופשי.

חתימה וחזמת העו"ד
נחמיה אדף, עו"ד
 60306
 רח' בית וזרע 12
 טל: 02-5744646



לכבוד:

גב' שירה תלמי באבאי

יו"ר הועדה המחוזית ירושלים

לשכת התכנון

משרד הפנים

16 ביולי, 2024

י' בתמוז, תשפ"ד

הנדון: התנגדות לתכנית 1142249 'מתחם הצעירים' בפסגת זאב

תצהיר

אני החתום/ה מטה- היכל נאמן נושא תעודת זהות מס' 05860558 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

בשם הנהלת המינהל הקהילתי של שכונת פסגת זאב, מוגשת בזאת התנגדות לתכנית 101-1142249 'מתחם הצעירים' דוד ניב', לשינוי תכנית מס' 101-0317149 לטובת הגדלת מספר יחידות דיור המתוכננות ל 518 וכן הוספת השימושים: מגורים, מגורים להשכרה, מסחר, תעסוקה, מרפאות ושימושים ציבוריים.

רקע

שכונת פסגת זאב הנמצאת בצפון העיר ירושלים, מונה כ-45 אלף תושבים. שכונת פסגת זאב הנה שכונה שקצב הבנייה בה לא תואם את קצב פיתוח התשתיות שבה. בחמש השנים האחרונות אוכלסו בשכונה מספר פרויקטים: תב"ע 8150, 8151, 7928, 6513, 11647 – כ-1900 יח"ד. כעת תב"ע 464859 ותב"ע 330498 (אינפיל 6) נמצאות בבנייה והן מהוות 496 יח"ד. כמו-כן, בתכניות אינפילים המאושרות, בתב"ע 330506, 330514, 330530, 759894, יש תוספת של 1,200 יחידות דיור. בתב"ע מאושרות צפויות עוד כ-1,700 יחידות דיור אשר מתוכנן כ-1,400 יח"ד בתכניות אינפיל של משרד השיכון. סך הכל נוספו ויתווספו לשכונה 3,600 יחידות דיור.

אינפיל 7 (תב"ע 317149) ובו 250 יחידות דיור מוגן, לא נספר במניין יחידות הדיור לעיל. נתון זה לא כולל תכנית אשר מקודמת על-ידי הרשות לפיתוח ירושלים להוספת כ-900 יח"ד בדרום השכונה, ועשרות מיזמי 'פינוי בינוי' אשר מקודמים כעת ברחבי השכונה כולה.

השכונה זקוקה לדיור מוגן איכותי (ראשון מסוגו באזור) כדי לאפשר נייחות מגורים של תושבים בתוך השכונה, במיוחד בגיל השלישי. מי שבחרים לעבור לדירה קטנה יותר לא חייבים לעזוב את הקהילה שלהם. ולהתנתק מהשכונה בה הם מנהלים את חייהם. התניידות פנימית בתוך השכונה תסייע בפינוי דירות ובתים גדולים עבור משפחות גדולות המעוניינות להישאר בשכונה.

המתחמים אשר אוכלסו עד כה, משפיעים רבות על מצב התנועה בשכונה. נפח כלי הרכב ביציאות ובכניסות אל השכונה סותם אותן כליל בשעות העומס. הדבר משפיע על כל משתמשי הדרך ובכללם גם נוסעי התחבורה הציבורית אשר נכשלים להגיע ליעדם, ואפילו אם היעד הוא תחנת רכבת קלה אשר בתוך השכונה. כל הרחובות המובילים אל הרחובות הראשיים, יקותיאל-אדם, מאיר גרשון, רחמילביץ, דוכיפת ומשה דיין לכל אורכו, עומדים בתוך פקק שאינו נגמר בכל יום.

על-אף תוספת ריאלית של אלפי יחידות דיור בכל הפרויקטים הללו לא נעשה שינוי בתחום התשתית התחבורתית בשכונה. יש לזכור כי פסגת-זאב הפכה לנקודת הכניסה לירושלים וסביבתה עבור רוב יישובי בנימין. נסיבות שונות ומגוונות תרמו ותורמות לכך שאין עדיין חלופה עבור תושבי בנימין מאחר ושיפוץ ופתיחה של מחסומים קרובים נוספים מתעכבת. בעוד אנו מנסים למצות את התועלת שבמיזמי בניה חדשים, בקירוב מרכזי החיים, אל תושבי השכונה, באמצעות תעסוקה ומרחבים ציבוריים טובים יותר, הופכים רחובותיה הראשיים של פסגת-זאב לדרכים בין-עירוניות אשר התנועה בהם כבדה ומרתיעה עבור כל משתמש דרך שאינו מצוי ברכב.

יש לציין שבדיקת היתכנות תחבורתית חדשה, בראי התכניות המקודמות כולן, ובראי הפוטנציאל הברור של התחדשות עירונית. לא הוכנה ולדעתנו הגשת בה"ת חדשה מחויבת במציאות.

תכנית האינפילים, כשמה כן היא- בניה בתוך אזור מבונה. יש אם-כן להבליט את היתרון שבכניסת פיתוח והוספת תשתיות לשכונה, ולהימנע מפגיעה במארגים האורבני והאנושי הקיימים. יש לשלב בתכניות הפיתוח משאבים ושירותים אשר המארג הקיים חסר. דיור מוגן איכותי הוא משאב חסר ונדרש. בניה באופי ובנפח המוצעים בתכנית 1142249 תביא לשינוי משמעותי במרקם החיים הקיימים בסביבתם הסמוכה והשפעותיה התחבורתיות בשכונה כולה. התכניות שאושרו ואלה המקודמות, ממשיכות להעמיס על השכונה ותשתיותיה מבלי לפתור בעיות קריטיות הקיימות כבר היום.

להלן פרטי התנגדותנו לתכנית 1142249:

- 1. לפי תכנית רעיונית/פרוגרמה שנעשתה לשכונה, נקבע שיש צורך בדיור מוגן שכרגע נלקח מהשכונה ולא עבר די זמן כדי להכריז עליה ככישלון. יש צורך בדיור מוגן איכותי. ניכר כי בתכנית המוצעת ניתנות זכויות השמורות להתחדשות עירונית אך אין המדובר בפרויקט של התחדשות עירונית כי אם באינפיל של משרד השיכון.**
- 2. יש להתנות בתקנון התכנית שהדיור המוגן יהיה יוקרתי ולא ציבורי. בפסגת זאב קיימים היום שלושה מבנים של דיור מוגן ציבורי, אין צורך המבנה נוסף מסוג זה. חשוב לשכונה לשמר אוכלוסייה קיימת וחזקה שתוכל להמשיך להתגורר בפסגת זאב בדיור המותאם לה.**
- 3. השכרה לטווח ארוך חייבת להיקבע לפחות למשך 20 שנים. כל קביעה נמוכה מכך איננה אפקטיבית עבור כלל הציבור, השכונה והעיר. אם הוועדה מרחיבה את הזכויות עבור תב"ע 1142249 במסגרת התוספת השישית- אזי יש להתאים את הכוונה המוצהרת להארכת משך תקופת הדיור להשכרה ל- 20 שנה לפחות. אדוות ההשפעה החיובית מתחילים להיראות**

רק לאחר כמה שנים. ו-10 שנים כפי שמוצעות כעת, הן בין תקופה אחת לשתי תקופות שכירות במתווה 'דיור להשכרה'.

יש לדחות את תכנית 1142249 מהטעמים הבאים:

4. מכיוון שהיא עומדת בסתירה גמורה לתב"ע 317149 המאושרת. מוצעת כעת תכנית חדשה של אמורה הייתה לעבור תנאי סף כלל, לאור תנאי התב"ע המאושרת.
5. משום שהתכנית מציעה לפתח שטח הקטן ב- 6 דונם מהמאושר בתכנית 317149. גודל השטח התחום בקו הכחול בתב"ע המאושרת 16.245 דונם. לא יתכן שתכנית המבקשת להחליף את התב"ע בתא השטח, דנה כעת בתא שטח שונה בשטחו שגודלו בתכנית המבוקשת 10.427 דונם. תאי שטח 1+2 בתשריט התב"ע המאושרת חסרים בתכנית המוצעת. זהו השטח בעל ההיתכנות הגבוהה ביותר לספק שצ"פ אפקטיבי.
6. משום שצפיפות יחידות הדירות לדונם המאושרת לתא השטח 36 יח"ד לדונם ואילו מבוקשות כעת 75 יח"ד לדונם. זהו מקדם צפיפות לא הגיוני במרקם רחובות כה צרים ועמוסים ממילא.
7. משום שנפח הבינוי המאושר לתא השטח לאחר התנגדויות הנו כ- 19 אלף מ"ר ואילו כעת מבוקשים למעלה מ- 49 אלף מ"ר לבינוי.
8. משום שהתכנית מציעה שימוש מגורים ודיור בהשכרה בנוסף לדיור מוגן.
9. משום שעברו רק שש שנים מתוך 10 שנקבעו עבור תכנית 317149 לביצוע. לטעמנו הצורך בדיור מוגן רק עתיד להתעורר בצמוד לתכניות להתחדשות עירונית המקודמות בשכונה.
10. גובה המבנים המוצע חורג מהמאושר בתב"ע 317149, ואשר וועדת המשנה להתנגדויות במסמך החלטות מיום 7/11/2018, קבעה כמחייב- עבור פרויקט בינוי ברח' דוד ניב. דהיינו- לא יותר מ-8 קומות מעל מפלס רח' דוד ניב ועד 11 קומות מעל חניון תת-קרקעי.

11. בתחום התחבורתי

- 12.1 כל בדיקת היתכנות תחבורתית שנעשתה עד כה לא לקחה בחשבון תעודף לרכבת קלה בצמתים שנבדקו, כמו-כן, לא הוגשה בה"ת הלוקחת בחשבון הארכת הקו האדום של הרכבת הקלה והגברת התדירות המתוכננת לרכבת. בדיקת ההיתכנות צריכה לכלול גם השינוי הגיאומטרי הצפוי ברחוב דוד ניב והיעדר שיקוע בציר דוכיפת. לכן לא ניתן להסתמך על תוצאות הבה"ת. אנו סבורים שצריכה להיעשות בדיקה מחודשת התואמת את המצב הקיים, ולתת מענה, כיצד התכנית מתמודדת עם צמתים בכשל והוספת יחידות דיור, שני דברים אשר אינם עולים בקנה אחד. בנוסף, לאור נימוקיה של וועדת המשנה להתנגדויות (ישיבה מספר 2018062), בעד דיור מוגן בלבד עבור אינפיל 7, במסמך החלטות מיום 7/11/2018 ושאינם תואמים כלל את המוצע כעת עבור אינפיל 7 בתכנית 1142249, אנו רואים לנכון להוסיף לתכניות את הבדיקות וההתניות הבאות:
- 12.2 בתכנית 317149 ברחוב דוד ניב אושר בינוי של דיור מוגן בלבד עבור 250 יח"ד ושצ"פ. רחוב דוד ניב, סובל מאוד היום מבעיות חניה קשות, ובעקבות כך בעיות תנועתיות קשות בכל שעות היום. תוספת הבניה תקשה מאוד על המעבר בתוך הרחוב, לרבות רכבי תפעול ושירות עבור הדיור המוגן. ועל כן במסמך החלטות משיבת ועדת משנה להתנגדויות מס' 2018062 שהתקיימה ביום 07/11/2018, נדחתה ההתנגדות

לרבות רכבי תפעול ושירות עבור הדיור המוגן. ועל כן במסמך החלטות משיבת ועדת משנה להתנגדויות מס' 2018062 שהתקיימה ביום 07/11/2018, נדחתה ההתנגדות מפאת המקדמים שחושבו עבור דיור מוגן בלבד בטענה שההשפעה של דיור מוגן תהיה מזערית. אולם, תכנית 1142249 המוצעת כעת, תשפיע השפעה ניכרת על רחוב דוד ניב וסביבתו.

12.3 יש לבצע בדיקת היתכנות תחבורתית לרחובותיה הראשיים של פסגת-זאב: משה דיין (לפחות מדוכיפת ועד יקותיאל אדם), רחמילביץ', מאיר גרשון, ויקותיאל-אדם.

12.4 יש לבצע בדיקה נוספת לגבי השפעת תוספת הרכבים על רחובות דוד ניב, צבי לבנון, ליכטמן המצויים בסמיכות.

12.5 מתוך שלא נבדקו ההשפעות התחבורתיים מעבר לרחובות הראשיים, יש לבצע בדיקה על השפעת הפרויקט על רחוב חיים תורן.

12.6 אנו מבקשים להתנגד לאישור תכנית 1142249 עד אשר תאושר הקמת הפרדה מפלסית בצומת הרחובות משה דיין ודוכיפת לפי תב"ע 494864.

12.7 בעקבות התוספת העתידה להיכנס עם תכנית זו, הפגיעה בדרך משה דיין וביקותיאל אדם- לכיוון עוזי נרקיס תהיה אדירה והיכולת לתנועה לצאת ולהיכנס לפסגת זאב מזרח תהיה בלתי אפשרית. לכן יש לייצר אלטרנטיבה נוספת לשכונה. יש לקדם את תכנית "כביש פסגת זאב דרום". התכנית כבר נמצאת בתהליכי תכנון ראשוניים בתכנית אב לתחבורה, לפיכך במסגרת תכניות האינפילים יש לקדם תכנון וביצוע של הכביש הדרומי. יש להתנות את היתר הבניה לתכנית 1142249 בתנאי לאישור סטטוטורי, תכנון, תקצוב והיתר בניה לכביש הדרומי, אשר ינקז את התנועה מפסגת זאב מזרח לכיוון צומת משה דיין דרום ומשם לכביש 1. ולהתנות מתן טופס 4 לפרויקט לאחר מתן טופס 4 לכביש פסגת זאב דרום.

12.8 יש לבצע התאמות במערך הרמזורים ביציאה מרחוב צבי לבנון אל משה דיין וממשה דיין עד יקותיאל אדם וברמזור היציאה מדוד ניב אל רחוב יקותיאל-אדם, במסגרת תכנית הפרויקט

12.9 על נספח התנועה להציג את העומס על יד כל צומת שנבדק במשך דקות ובספירת מחזורי רמזור ולא בסקאלה תיאורית.

12.10 יש להתייחס לנספח התנועה כמחייב.

12.11 מתן היתר בניה לכביש המסומן בהמשך לרחוב דוד ניב (מאחורי הקניון-בתים המיועדים להריסה) ע"י תב"ע מאושרת 3398. מדובר בציר היכול לסייע בשיפור התנועתיות באזור. במסמך החלטות מיום 7/11/2018 סעיף 23 : התנועה שהתכנית עתידה לייצר ולמשוך אינה מצדיקה את סלילת המשך רחוב דוד ניב המתוכנן בתכנית 3398. אנו בטוחים שתכנית 1142249 מצדיקה את סלילת המשך הרחוב.

12.12 תנאי למתן היתר בניה לתכנית 1142249 יהיה היתר בניה עבור ביצוע תכנית 3398 (סלילת המשך הרחוב)

12.13 תנאי למתן היתר בניה לתכנית 114249 יהיה סיום שדרוג והסדרת רחוב דוד ניב.

12.14 לאור עמדת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה לגבי מקדמי הנסיעות עבור דיור מוגן, אנו דורשים שכל כניסה ברכב אל שטח התכנית המוצעת (1142249) תהיה מדרך עוזי נרקיס.

12.15 דרך עוזי נרקיס איננה דרך מהירה כי-אם דרך ראשית. במסגרת תב"ע 996140 המקודמת על-ידי הרל"י מתוכננת ירידה אל רחוב עוזי נרקיס ממערב רחוב שמואל תמיר. אנו מבקשים לתכנן גישה אל תכנית 1142249 מתוך אותו נתיב השתלבות מתוכנן אל דרך עוזי נרקיס. המרחק בין תכנית 1142249 לבין הירידה המתוכננת על-ידי הרל"י כ- 270 מטרים. כל השתלבות בין תכנית 114249 לבין עוזי נרקיס תמוקם בין 300 ל- 400 מטר מצומת מרומזר (נרקיס/פאגלין). ברור אם-כן, שזה איננו מקטע דרך מהירה ולא מחלף.

13 חניה

13.1 התכניות המאושרות כבר יעמיסו על התשתיות הקיימות אשר כבר היום אינן מותאמות לקצב השינויים בשכונה. כבר היום החניות הקיימות במתחם "מרכז החיים" של פסגת זאב, הכולל את המינהל הקהילתי, הבריכה, הספרייה, שני בתי ספר תיכוניים, היכל הספורט, היכל התרבות ופארק המרכזי, אינן מספיקות. כמו כן, החניות הללו אמורות לשמש גם כחניון חנה וסע לרק"ל אשר איננו עומדת בעומס כבר היום. **לכן יש להתנות את היתר הבניה לתב"ע 1142249 במתן טופס אכלוס לחניון מאושר, תב"ע 675074 (חניון חנה וסע רח' גל).**

13.2 יש להוסיף יישום 70 מקומות חניה לציבור בתב"ע 1142249 כפי שמופיע בתב"ע מאושרת 317149, סעיף 4.3.ג.

13.3 במסמך החלטות מיום 7/11/2018, סעיף 19: **במסגרת התכנית מוצע שדרוג רחוב דוד נב בקטע המשיק לגבול התכנית הכולל תוספת של כ 20 -מקומות חניה לאורך הרחוב. – שדרוג הרחוב המצוי בתכנון מפורט בימים אלו, לא מציע יותר משמונה מקומות חניה חדשים.**

13.4 **יש לספור את כל ה'דיוריות' המוצעות בתב"ע המבוקשת, כיחידות דיור המחויבות בתקן החניה כפי שמפורט בהוראות התב"ע.**

13.5 לדעתנו יש להצמיד את מקומות החניה לדיוריות באזור שיוקצה לחניות אורחים ולחניות לציבור בתת הקרקע – ולא להצמיד עוד מקום חניה לחניית דירת האם.

14 תחום מבני ציבור/שטחים ירוקים

14.1 יש לחייב פרוגרמה לשטחי ציבור וקביעת חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון כנספח מחייב.

14.2 שטח השצ"פ המוצע, כ- 4 דונם, נוכח מספר יחידות הדיור המבוקשות מראה כי בחישוב של מינימום 3 מ"ר עבור תושב בשצ"פ סף הבית, השצ"פ ממלא את הדרישה המינמלית עבור דיירי הפרויקט בלבד- בקושי. אין בשטח השצ"פ כדי להיות משמעותי ואפקטיבי עבור שכני הפרויקט.

14.3 בשצ"פ המוצע כעת, אין חובה על גינות משחקים והצללתן. אנו מבקשים להכליל זאת בהוראות התכנית.

14.4 יש לבצע רישום תלת-ממדי של בעלות על הפרשות מבונות לצרכי ציבור בשטח התכנית.

14.5 **טענת היזם כי יש שצ"פ אפקטיבי לאורך עוזי נרקיס שגויה ומטעה. אין השטח האמור נכלל בשטח התכנית כלל.**

- 14.6 טענת היזם והצגת שצ"פ אפקטיבי מצפון לתכנית שלו, שגויה ומטעה. שטח זה של 6 דונמים הינו חלק מהתב"ע המאושרת, אך אין השטח האמור מצוי בשטח התכנית המוצעת כעת. במיוחד באזור זה פסגת זאב-מערב, נקבעו השצ"פים במיקומים תלולים ולא נגישים. תאי שטח 1 ו-2 לפי תשריט התב"ע המאושרת, היו אמורים להיות שצ"פ אמתי, מתון וקרוב אל מפלס רח' דוד ניב וצבי לבנון. אזור מערב השכונה משווע לשצ"פים טובים ואילו התב"ע המוקשת כעת שומטת את הקרקע תחת תקווה זאת.
- 15 אנו מבקשים לדחות אישור כל תב"ע חדשה בשטח אינפיל 7' עד שימלאו עשר שנים לתוקף התכנית 317149.
- 16 אנו מבקשים מהועדה המחוזית למעול על-פי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון, ולעצור ביצוע ואישור תב"ע נוספות, מלבד יוזמות להתחדשות עירונית בשכונת פסגת-זאב, לרבות ביצוע אינפיל 7 בתב"ע מאושרת או בחדשה, עד שיושלם תכנון תב"ע 996140 לעיבוי ציר רק"ל ביקותאל-אדם, אשר אף היא בסמכות הוועדה המחוזית.

סיכום:

הנהלת המינהל הקהילתי בפסגת זאב רואה לגד עיניה את איכות החיים ורווחתם של תושבי השכונה. כדי שמכל להמשיך לקלוט משפחות חדשות ולשמר את התושבים הקיימים, חובה לשפר את תשתיות התחבורה והתנועה, מבני הציבור והשטחים הפתוחים. מתוך הבנתנו את ההגיונות שהוצגו על ידי הוועדה המחוזית ועל ידי ועדת המשנה להתנגדויות עוד בשנת 2018 לגבי תב"ע 317149, אנו מוצאים כי אין היגיון להמשיך הדיון בתכנית 1142249. יש לזכור כי פרויקט זה הוא אינפיל של משרד השיכון ולא מיזם התחדשות עירונית משום סוג. גובה המבנים המבוקש תואם את מדיניות הרק"ל לאורך קווי רכס, על-אף שאין המדובר בקו הרכס. אולם, הזכויות, החפרשות לצרכי ציבור ושיעור השטחים למסחר ולתעסוקה, אינו עומד בקנה אחד עם מדיניות רק"ל. שיה על קרבה לרק"ל אינו יכול להתקיים רק כדי לאפשר עודף זכויות ליזם.

תכנית 317149 לדיון מוגן וכתנה להתנגדות רחבה בקרב ציבור התושבים. הוגשו מאות התנגדויות לוועדה המחוזית בשנת 2018. 250 יחידות עבור דיון מוגן בלבד היו לפשרה עבור המתנגדים, תוך שהם שמחו לצאת נשכרים ממרחב ציבורי אפקטיבי שכה חסר באזורם. בתכנית של אינפיל המקודמת על-ידי משרד השיכון, יש מקום לנסות לשפר את הסביבה הקרובה באמצעות מיזמי פיתוח ובינוי. נטילת התב"ע המאושרת על-ידי היזם, התעלמות ממנה והשמטת כל אספקט חינוכי שנועד להיטיב עם המרחב הסובב, היא בבחינת לרצוח וגם לרשת.

אישור

אני הח"מ, עה"ד נחמיה חסר, מאשר בזה כי ביום 23/04/24 הופיעה בפניי מרג' היכל אלגון / אח"כ ת.ז. 058660358, ולאחר שהזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת, אחרת יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, ולאחר שהבין את משמעותו המשפטית, חתמ/ה על כתב התנגדות זה מרצונה החופשי.

נחמיה חסר, עו"ד
60306
בית דין תל אביב 12
טל: 02-4646-12

התימה וחזמת הע"ד



לכבוד:

16 ביולי, 2024

י' בתמוז, תשפ"ד

גב' שירה תלמי באבאי

יו"ר הועדה המחוזית ירושלים

לשכת התכנון

משרד הפנים

הנדון: התנגדות לתכנית 1142249 'מתחם הצעירים' בפסגת זאב

תצהיר

אני החתום/ה מטה-אני הצעיר נושא תעודת זהות מס' 309151815 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

בשם הנהלת המינהל הקהילתי של שכונת פסגת זאב, מוגשת בזאת התנגדות לתכנית 101-1142249 'מתחם הצעירים דוד ניב', לשינוי תכנית מס' 101-0317149 לטובת הגדלת מספר יחידות הדיור המתוכננות ל 518 וכן הוספת השימושים: מגורים, מגורים להשכרה, מסחר, תעסוקה, מרפאות ושימושים ציבוריים.

רקע

שכונת פסגת זאב הנמצאת בצפון העיר ירושלים, מונה כ-45 אלף תושבים. שכונת פסגת זאב הנה שכונה שקצב הבנייה בה לא תואם את קצב פיתוח התשתיות שבה. בחמש השנים האחרונות אוכלסו בשכונה מספר פרויקטים: תב"ע 8150, 8151, 7928, 6513, 11647 – כ-1900 יח"ד. כעת תב"ע 464859 ותב"ע 330498 (אינפיל 6) נמצאות בבנייה והן מהוות 496 יח"ד. כמו-כן, בתכניות אינפילים המאושרות, בתב"ע 330506, 330514, 330530, 759894, יש תוספת של 1,200 יחידות דיור. בתב"ע מאושרות צפויות עוד כ-1,700 יחידות דיור אשר מתוכן כ-1,400 יח"ד בתכניות אינפיל של משרד השיכון. סך הכל נוספו ויתווספו לשכונה **3,600 יחידות דיור**.

אינפיל 7 (תב"ע 317149) ובו 250 יחידות דיור מוגן, לא נספר במניין יחידות הדיור לעיל. נתון זה לא כולל תכנית אשר מקודמת על-ידי הרשות לפיתוח ירושלים להוספת כ-900 יח"ד בדרום השכונה, ועשרות מיזמי 'פינוי בינוי' אשר מקודמים כעת ברחבי השכונה כולה.

השכונה זקוקה לדיור מוגן איכותי (ראשון מסוגו באזור) כדי לאפשר נייודות מגורים של תושבים בתוך השכונה, במיוחד בגיל השלישי. מי שבחרים לעבור לדירה קטנה יותר לא חייבים לעזוב את הקהילה שלהם. ולהתנתק מהשכונה בה הם מנהלים את חייהם. התניידות פנימית בתוך השכונה תסייע בפינוי דירות ובתים גדולים עבור משפחות גדולות המעוניינות להישאר בשכונה.

המתחמים אשר אוכלסו עד כה, משפיעים רבות על מצב התנועה בשכונה. נפח כלי הרכב ביציאות ובכניסות אל השכונה סותם אותן כליל בשעות העומס. הדבר משפיע על כל משתמשי הדרך ובכללם גם נוסעי התחבורה הציבורית אשר נכשלים להגיע ליעדם, ואפילו אם היעד הוא תחנת רכבת קלה אשר בתוך השכונה. כל הרחובות המובילים אל הרחובות הראשיים, יקותיאל-אדם, מאיר גרשון, רחמילביץ, דוכיפת ומשה דיין לכל אורכו, עומדים בתוך פקק שאינו נגמר בכל יום.

על-אף תוספת ריאלית של אלפי יחידות דיור בכל הפרויקטים הללו לא נעשה שינוי בתחום התשתית התחבורתית בשכונה. יש לזכור כי פסגת-זאב הפכה לנקודת הכניסה לירושלים וסביבתה עבור רוב יישובי בנימין. נסיבות שונות ומגוונות תרמו ותורמות לכך שאין עדיין חלופה עבור תושבי בנימין מאחר ושיפוץ ופתיחה של מחסומים קרובים נוספים מתעכבת. בעוד אנו מנסים למצות את התועלת שבמיזמי בניה חדשים, בקירוב מרכזי החיים, אל תושבי השכונה, באמצעות תעסוקה ומרחבים ציבוריים טובים יותר, הופכים רחובותיה הראשיים של פסגת-זאב לדרכים בין-עירוניות אשר התנועה בהם כבדה ומרתיעה עבור כל משתמש דרך שאינו מצוי ברכב.

יש לציין שבדיקת היתכנות תחבורתית חדשה, בראי התכניות המקודמות כולן, ובראי הפוטנציאל הברור של התחדשות עירונית. לא הוכנה ולדעתנו הגשת בה"ת חדשה מחויבת במציאות.

תכנית האינפילים, כשמה כן היא- בניה בתוך אזור מבונה. יש אם-כן להבליט את היתרון שבכניסת פיתוח והוספת תשתיות לשכונה, ולהימנע מפגיעה במארגים האורבני והאנושי הקיימים. יש לשלב בתכניות הפיתוח משאבים ושירותים אשר המארג הקיים חסר. דיור מוגן איכותי הוא משאב חסר ונדרש. בניה באופי ובנפח המוצעים בתכנית 1142249 תביא לשינוי משמעותי במרקם החיים הקיימים בסביבתם הסמוכה והשפעותיה התחבורתיות בשכונה כולה. התכניות שאושרו ואלה המקודמות, ממשיכות להעמיס על השכונה ותשתיותיה מבלי לפתור בעיות קריטיות הקיימות כבר היום.

להלן פרטי התנגדותנו לתכנית 1142249:

- לפי תכנית רעיונית/פרוגרמה שנעשתה לשכונה, נקבע שיש צורך בדיור מוגן שכרגע נלקח מהשכונה ולא עבר די זמן כדי להכריז עליה ככישלון. יש צורך בדיור מוגן איכותי. ניכר כי בתכנית המוצעת ניתנות זכויות השמורות להתחדשות עירונית אך אין המדובר בפרויקט של התחדשות עירונית כי אם באינפיל של משרד השיכון.**
- יש להתנות בתקנון התכנית שהדיור המוגן יהיה יוקרתי ולא ציבורי. בפסגת זאב קיימים היום שלושה מבנים של דיור מוגן ציבורי, אין צורך המבנה נוסף מסוג זה. חשוב לשכונה לשמר אוכלוסייה קיימת וחזקה שתוכל להמשיך להתגורר בפסגת זאב בדיור המותאם לה.**
- השכרה לטווח ארוך חייבת להיקבע לפחות למשך 20 שנים. כל קביעה נמוכה מכך איננה אפקטיבית עבור כלל הציבור, השכונה והעיר. אם הוועדה מרחיבה את הזכויות עבור תב"ע 1142249 במסגרת התוספת השישית- אזי יש להתאים את הכוונה המוצהרת להארכת משך תקופת הדיור להשכרה ל- 20 שנה לפחות. אדוות ההשפעה החיובית מתחילים להיראות**

רק לאחר כמה שנים. ו-10 שנים כפי שמוצעות כעת, הן בין תקופה אחת לשתי תקופות שכירות במתווה 'דיור להשכרה'.

יש לדחות את תכנית 1142249 מהטעמים הבאים:

4. מכיוון שהיא עומדת בסתירה גמורה לתב"ע 317149 המאושרת. מוצעת כעת תכנית חדשה של אמורה הייתה לעבור תנאי סף כלל, לאור תנאי התב"ע המאושרת.
5. משום שהתכנית מציעה לפתח שטח הקטן ב- 6 דונם מהמאושר בתכנית 317149. גודל השטח התחום בקו הכחול בתב"ע המאושרת 16.245 דונם. לא יתכן שתכנית המבקשת להחליף את התב"ע בתא השטח, דנה כעת בתא שטח שונה בשטחו שגודלו בתכנית המבוקשת 10.427 דונם. תאי שטח 1+2 בתשריט התב"ע המאושרת חסרים בתכנית המוצעת. זהו השטח בעל ההיתכנות הגבוהה ביותר לספק שצ"פ אפקטיבי.
6. משום שצפיפות יחידות הדירות לדונם המאושרת לתא השטח 36 יח"ד לדונם ואילו מבוקשות כעת 75 יח"ד לדונם. זהו מקדם צפיפות לא הגיוני במרקם רחובות כה צרים ועמוסים ממילא.
7. משום שנפח הבינוי המאושר לתא השטח לאחר התנגדויות הנו כ- 19 אלף מ"ר ואילו כעת מבוקשים למעלה מ- 49 אלף מ"ר לבינוי.
8. משום שהתכנית מציעה שימוש מגורים ודיור בהשכרה בנוסף לדיור מוגן.
9. משום שעברו רק שש שנים מתוך 10 שנקבעו עבור תכנית 317149 לביצוע. לטעמנו הצורך בדיור מוגן רק עתיד להתעורר בצמוד לתכניות להתחדשות עירונית המקודמות בשכונה.
10. גובה המבנים המוצע חורג מהמאושר בתב"ע 317149, ואשר וועדת המשנה להתנגדויות במסמך החלטות מיום 7/11/2018, קבעה כמחייב- עבור פרויקט בינוי ברח' דוד ניב. דהיינו- לא יותר מ-8 קומות מעל מפלס רח' דוד ניב ועד 11 קומות מעל חניון תת-קרקעי.

11. בתחום התחבורתי

- 12.1 כל בדיקת היתכנות תחבורתית שנעשתה עד כה לא לקחה בחשבון תעדוף לרכבת קלה בצמתים שנבדקו, כמו-כן, לא הוגשה בה"ת הלוקחת בחשבון הארכת הקו האדום של הרכבת הקלה והגברת התדירות המתוכננת לרכבת. בדיקת ההיתכנות צריכה לכלול גם השינוי הגיאומטרי הצפוי ברחוב דוד ניב והיעדר שיקוע בציר דוכיפת. לכן לא ניתן להסתמך על תוצאות הבה"ת. אנו סבורים שצריכה להיעשות בדיקה מחודשת התואמת את המצב הקיים, ולתת מענה, כיצד התכנית מתמודדת עם צמתים בכשל והוספת יחידות דיור, שני דברים אשר אינם עולים בקנה אחד. בנוסף, לאור נימוקיה של וועדת המשנה להתנגדויות (ישיבה מספר 2018062), בעד דיור מוגן בלבד עבור אינפיל 7, במסמך החלטות מיום 7/11/2018 ושאינם תואמים כלל את המוצע כעת עבור אינפיל 7 בתכנית 1142249, אנו רואים לנכון להוסיף לתכניות את הבדיקות וההתניות הבאות:
- 12.2 בתכנית 317149 ברחוב דוד ניב אושר בינוי של דיור מוגן בלבד עבור 250 יחדי ושצ"פ. רחוב דוד ניב, סובל מאוד היום מבעיות חניה קשות, ובעקבות כך בעיות תנועתיות קשות בכל שעות היום. תוספת הבניה תקשה מאוד על המעבר בתוך הרחוב, לרבות רכבי תפעול ושירות עבור הדיור המוגן. ועל כן במסמך החלטות משיבת ועדת משנה להתנגדויות מס' 2018062 שהתקיימה ביום 07/11/2018, נדחתה ההתנגדות

לרבות רכבי תפעול ושירות עבור הדיור המוגן. ועל כן במסמך החלטות משיבת ועדת משנה להתנגדויות מס' 2018062 שהתקיימה ביום 07/11/2018, נדחתה ההתנגדות מפאת המקדמים שחושבו עבור דיור מוגן בלבד בטענה שההשפעה של דיור מוגן תהיה מזערית. אולם, תכנית 1142249 המוצעת כעת, תשפיע השפעה ניכרת על רחוב דוד ניב וסביבתו.

12.3 יש לבצע בדיקת היתכנות תחבורתית לרחובותיה הראשיים של פסגת-זאב: משה דיין (לפחות מדוכיפת ועד יקותיאל אדם), רחמילביץ', מאיר גרשון, ויקותיאל-אדם.

12.4 יש לבצע בדיקה נוספת לגבי השפעת תוספת הרכבים על רחובות דוד ניב, צבי לבנון, ליכטמן המצויים בסמיכות.

12.5 מתוך שלא נבדקו ההשפעות התחבורתיים מעבר לרחובות הראשיים, יש לבצע בדיקה על השפעת הפרויקט על רחוב חיים תורן.

12.6 אנו מבקשים להתנגד לאישור תכנית 1142249 עד אשר תאושר הקמת הפרדה מפלסית בצומת הרחובות משה דיין ודוכיפת לפי תב"ע 494864.

12.7 בעקבות התוספת העתידה להיכנס עם תכנית זו, הפגיעה בדרך משה דיין וביקותיאל אדם- לכיוון עוזי נרקיס תהיה אדירה והיכולת לתנועה לצאת ולהיכנס לפסגת זאב מזרח תהיה בלתי אפשרית. לכן יש לייצר אלטרנטיבה נוספת לשכונה. יש לקדם את תכנית "כביש פסגת זאב דרום". התכנית כבר נמצאת בתהליכי תכנון ראשוניים בתכנית אב לתחבורה, לפיכך במסגרת תכניות האינפילים יש לקדם תכנון וביצוע של הכביש הדרומי. יש להתנות את היתר הבניה לתכנית 1142249 בתנאי לאישור סטטוטורי, תכנון, תקצוב והיתר בניה לכביש הדרומי, אשר ינקז את התנועה מפסגת זאב מזרח לכיוון צומת משה דיין דרום ומשם לכביש 1. ולהתנות מתן טופס 4 לפרויקט לאחר מתן טופס 4 לכביש פסגת זאב דרום.

12.8 יש לבצע התאמות במערך הרמזורים ביציאה מרחוב צבי לבנון אל משה דיין וממשה דיין עד יקותיאל אדם וברמזור היציאה מדוד ניב אל רחוב יקותיאל-אדם, במסגרת תכנית הפרויקט

12.9 על נספח התנועה להציג את העומס על יד כל צומת שנבדק במשך דקות ובספירת מחזורי רמזור ולא בסקאלה תיאורית.

12.10 יש להתייחס לנספח התנועה כמחייב.

12.11 מתן היתר בניה לכביש המסומן בהמשך לרחוב דוד ניב (מאחורי הקניון-בתים המיועדים להריסה) ע"י תב"ע מאושרת 3398. מדובר בציר היכול לסייע בשיפור התנועתיות באזור. במסמך החלטות מיום 7/11/2018 סעיף 23 : התנועה שהתכנית עתידה לייצר ולמשוך אינה מצדיקה את סלילת המשך רחוב דוד ניב המתוכנן בתכנית 3398. אנו בטוחים שתכנית 1142249 מצדיקה את סלילת המשך הרחוב.

12.12 תנאי למתן היתר בניה לתכנית 1142249 יהיה היתר בניה עבור ביצוע תכנית 3398 (סלילת המשך הרחוב)

12.13 תנאי למתן היתר בניה לתכנית 114249 יהיה סיום שדרוג והסדרת רחוב דוד ניב.

12.14 לאור עמדת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה לגבי מקדמי הנסיעות עבור דיור מוגן, אנו דורשים שכל כניסה ברכב אל שטח התכנית המוצעת (1142249) תהיה מדרך עוזי נרקיס.

12.15 דרך עוזי נרקיס איננה דרך מהירה כי-אם דרך ראשית. במסגרת תב"ע 996140 המקודמת על-ידי הרל"י מתוכננת ירידה אל רחוב עוזי נרקיס ממערב רחוב שמואל תמיר. אנו מבקשים לתכנן גישה אל תכנית 1142249 מתוך אותו נתיב השתלבות מתוכנן אל דרך עוזי נרקיס. המרחק בין תכנית 1142249 לבין הירידה המתוכננת על-ידי הרל"י כ- 270 מטרים. כל השתלבות בין תכנית 114249 לבין עוזי נרקיס תמוקם בין 300 ל- 400 מטר מצומת מרומזר (נרקיס/פאגלין). ברור אם-כן, שזה איננו מקטע דרך מהירה ולא מחלף.

13 חניה

13.1 התכניות המאושרות כבר יעמיסו על התשתיות הקיימות אשר כבר היום אינן מותאמות לקצב השינויים בשכונה. כבר היום החניות הקיימות במתחם "מרכז החיים" של פסגת זאב, הכולל את המינהל הקהילתי, הבריכה, הספרייה, שני בתי ספר תיכוניים, היכל הספורט, היכל התרבות ופארק המרכזי, אינן מספיקות. כמו כן, החניות הללו אמורות לשמש גם כחניון חנה וסע לרק"ל אשר איננו עומדת בעומס כבר היום. **לכן יש להתנות את היתר הבניה לתב"ע 1142249 במתן טופס אכלוס לחניון מאושר, תב"ע 675074 (חניון חנה וסע רח' גל).**

13.2 יש להוסיף יישום 70 מקומות חניה לציבור בתב"ע 1142249 כפי שמופיע בתב"ע מאושרת 317149, סעיף 4.3 ג.

13.3 במסמך החלטות מיום 7/11/2018, סעיף 19: **במסגרת התכנית מוצע שדרוג רחוב דוד נייב בקטע המשיק לגבול התכנית הכולל תוספת של כ 20 -מקומות חניה לאורך הרחוב. – שדרוג הרחוב המצוי בתכנון מפורט בימים אלו, לא מציע יותר משמונה מקומות חניה חדשים.**

13.4 **יש לספור את כל ה'דיוריות' המוצעות בתב"ע המבוקשת, כיחידות דיור המחויבות בתקן החניה כפי שמפורט בהוראות התב"ע.**

13.5 לדעתנו יש להצמיד את מקומות החניה לדיוריות באזור שיוקצה לחניות אורחים ולחניות לציבור בתת הקרקע – ולא להצמיד עוד מקום חניה לחניית דירת האם.

14 תחום מבני ציבור/שטחים ירוקים

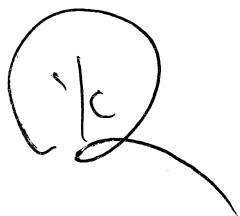
14.1 יש לחייב פרוגרמה לשטחי ציבור וקביעת חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון כנספח מחייב.

14.2 שטח השצ"פ המוצע, כ- 4 דונם, נוכח מספר יחידות הדיור המבוקשות מראה כי בחישוב של מינימום 3 מ"ר עבור תושב בשצ"פ סף הבית, השצ"פ ממלא את הדרישה המינימלית עבור דיירי הפרויקט בלבד- בקושי. אין בשטח השצ"פ כדי להיות משמעותי ואפקטיבי עבור שכני הפרויקט.

14.3 בשצ"פ המוצע כעת, אין חובה על גינות משחקים והצללתן. אנו מבקשים להכליל זאת בהוראות התכנית.

14.4 יש לבצע רישום תלת-ממדי של בעלות על הפרשות מבונות לצרכי ציבור בשטח התכנית.

14.5 **טענת היזם כי יש שצ"פ אפקטיבי לאורך עוזי נרקיס שגויה ומטעה. אין השטח האמור נכלל בשטח התכנית כלל.**



- 14.6 טענת היום והצגת שצ"פ אפקטיבי מצפון לתכנית שלו, שגויה ומטעה. שטח זה של 6 דונמים הינו חלק מהתב"ע המאושרת, אך אין השטח האמור מצוי בשטח התכנית המוצעת כעת. במיוחד באזור זה פסגת זאב-מערב, נקבעו השצ"פים במיקומים תלולים ולא נגשים. תאי שטח 1 ו-2 לפי תשריט התב"ע המאושרת, היו אמורים להיות שצ"פ אמתי, מתוך וקרוב אל מפלס רח' דוד נב וצבי לבנון. אזור מערב השכונה משוער לשצ"פים טובים ואילו התב"ע המוקשת כעת שומטת את הקרקע תחת תקווה זאת.
- 15 אנו מבקשים לדחות אישור כל תב"ע חדשה בשטח 'אינפיל 7' עד שימלאו עשר שנים לתוקף התכנית 317149.
- 16 אנו מבקשים מהוועדה המחוזית לפעול על-פי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון, ולעצור ביצוע ואישור תב"ע נוספות, מלבד יוזמות להתחדשות עירונית בשכונת פסגת-זאב, לרבות ביצוע אינפיל 7 בתב"ע מאושרת או בחדשה, עד שיושלם תכנון תב"ע 996140 לעיבוי ציר רק"ל ביקותאל-אדם, אשר אף היא בסמכות הוועדה המחוזית.

סיכום:

הנהלת המינהל הקהילתי בפסגת זאב רואה לנגד עיניה את איכות החיים ורווחתם של תושבי השכונה. כדי שנוכל להמשיך לקלוט משפחות חדשות ולשמר את התושבים הקיימים, חובה לשפר את תשתיות התחבורה והתנועה, מבני הציבור והשטחים הפתוחים. מתוך חבנתנו את ההגיונות שהוצגו על ידי הוועדה המחוזית ועל ידי ועדת המשנה להתנגדויות עוד בשנת 2018 לגבי תב"ע 317149, אנו מוצאים כי אין היגיון להמשיך הדיון בתכנית 1142249. יש לזכור כי פרויקט זה הוא אינפיל של משרד השיכון ולא מיזם התחדשות עירונית משום סוג. גובה המבנים המבוקש תואם את מדיניות הרק"ל לאורך קווי רכס, על-אף שאין המדובר בקו הרכס. אולם, הזכויות, ההפרשות לצרכי ציבור ושיעור השטחים למסחר ולתעסוקה, אינו עומד בקנה אחד עם מדיניות רק"ל. שיח על קרבה לרק"ל אינו יכול להתקיים רק כדי לאפשר עודף זכויות לזום.

תכנית 317149 לדיון מוגן זכתה להתנגדות רחבה בקרב ציבור התושבים. חוגשו מאות התנגדויות לוועדה המחוזית בשנת 2018. 250 יחידות עבור דיון מוגן בלבד היו לפשרה עבור המתנגדים, תוך שהם שמחו לצאת נשכרים ממרחב ציבורי אפקטיבי שכה חסר באזורם. בתכנית של אינפיל המקודמת על-ידי משרד השיכון, יש מקום לנסות לשפר את הסביבה הקרובה באמצעות מיזמי פיתוח ובינוי. נטילת התב"ע המאושרת על-ידי היום, התעלמות ממנה והשמטת כל אספקט חיובי שנועד להיטיב עם המרחב הסובב, היא בבחינת לרצוח וגם לרשת.

אישור

אני הח"מ, עוה"ד נחמיה אסף, מאשר בזה כי ביום 23/10/23 הופיעה בפניי מר/גב' אילה אסף ת.ז. 309/51381, ולאחר שהזהרתיה כי עליה לומר את האמת, אחרת יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, ולאחר שהבין את משמעויות המשפטיים, התם/ה על כתב התנגדות זה מרצונה/ה החופשי.

חמירה אסף, עו"ד

מ.ר. 60306

רח' מלחמת העצמאות 12

טל: 02-5204646

חתימה וחותמת העו"ד

ע/א

22/7/2024
תאריך:

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 101-11423.49 פסגת זאב

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: מרים ממוק-און

כתובת מגורים: 33 ארמון 5/11

כתובת מייל: Ofar.mev@gmail.com

טלפון: 0545771219

להלן יפורטו נימוקי ההתנגדות

1. אנחנו חושבים שהבנייה המאסיבית המוצעת בתכנית תפגע קשות בכל הרחובות מסביב שכבר היום הם עמוסים ביותר, הן מבחינת תנועה והן מבחינת חנייה.
2. אנחנו סבורים שאין מקום להוסיף באזור אפילו יחידת דיור אחת, ודאי לא מאות יחידות דיור בשני מגדלים ושני בניינים נוספים.
3. רחוב דוד נוב הוא רחוב צר שמשני צדדיו חונים התושבים. נוכח מצוקת החנייה הגדולה יש הנחייה של הפיקוח העירוני לא לקנוס כלי רכב שחונים על המדרכות. גם הרחובות שמתחברים לרחוב דוד נוב, ליכטמן וצבי לבנון, שבקושי מכילים את כלי הרכב של התושבים שמתגוררים בהם. תוספת יחידות דיור כפי שמוצע, תיצור מצוקת חנייה אדירה.
4. גם מבחינת תחבורה, רחוב דוד נוב הוא רחוב דו סיטרי, כאשר מדי יום יש פקקים ובנס נמנעות תאוונות ששתי מכוניות נוסעות זאת מול זאת. תוספת יחידות הדיור המוצעת, תגרום לכאוס תחבורתי אדיר וסיוט לכל תושבי הרחובות הללו ורחובות סמוכים.
5. איננו רואים היגיון לבנות מרכז מסחרי שהקניון של פסגת זאב ממוקם מאחורי מטרות מרחב צבי לבנון.
6. כבר היום פסגת זאב, היא גוש בטון צפוף. הגבעה מיועדת לבנייה, היא ריאה ירוקה מהספרות בשכונה, בחורף ובאביב פורחים פרחים בשלל צבעים. בנייה על הגבעה תפגע קשות באיכות החיים שלנו.
7. נדמה שהבנייה המטורפת המוצעת רוצה להביא לעויבת התושבים אתך השכונה ואת ירושלים בכלל.

תצהיר

אני הח"מ אביקל לוי ^{המג"מ} הנושא/ת ת: 048229462 לאחר שהוזהרתי כי עליו 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 מס' 101-1172249
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.

אביקל לוי

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה אילן יחזקוני "עו"ד, מאשר/ת בזה כי ביום 21.7.24

הופיע בפניי אביקל לוי ^{המג"מ} ת: 048229462 ^{המנושא/ת}

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

אילן יחזקוני

חתימת עורך הדין

אין שם
אין צמחה ומוקד
בקום חנייה היחיד צמח
אין מספיק ימי מחקרים
בתנאים קבועים, בשל מה זה
אמר מסמך?

א. לאור האמור, אני מתנגדת לתכנית

בברכה,

חתימה