



לכבוד:

הועדה המקומית לתכנון ובניה

עיריית ירושלים

הנדון : התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 13/20.1

אנו, תושבי שכונת מנהל קהילתי גינות העיר, באמצעות חברי הפורום האורבאני, מגישים בזאת התנגדות לבקשה להיתר הבניה שבנדון.

הקדמה:

הבקשה להיתר הבניה שבנדון, מציע בינוי המכיל שינויים מהותיים מתכנית בניין העיר החלה על החלקות שבהיתר. שינויים שכלל לא הוזכרו בבקשות להקלה. אנו, חברי הפורום האורבאני, מוצאים ששינויים אלו המהווים שינוי עקרוני מתקנון, תשריט, נספחי הבינוי והתנועה שאושרו בוועדה המחוזית, דורשים עיון רחב ומעמיק ועל כן אנו מתנגדים לבקשה להיתר.

ההיתר המבוקש, בגו"ח 30022/53,54, מתבסס על תכנית בניין עיר מס' 4581א. הבקשה להיתר בניה שבנדון, כוללת בקשה להקלות לנושא תוספת מפלסי חניה ושינוי מפלס מרתף חניה תחתון בלבד.

בתכנית 4581א; סעיף 11 (ה) "תנאי למתן היתר בניה ראשון...הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח מגרשים חדשים מס' 1 ו- 5..." ובסעיף 11 (ו) "תנאי למתן היתר בניה ראשון...הוא הגשת תכנון מפורט של צומת הרחובות שופן, מרכוס ודבנוב....". על כן התכניות המוגשות בהיתר בניה זה **מציעות בראש וראשונה עיצוב ותכנון מחדש של המרחב הציבורי** באמצעות, שינוי הסדרי התנועה ברחובות הסמוכים, ועיצובו מחדש של מתחם התרבות המרכזי בעיר. על כן יש להתייחס בהיתר זה בראש וראשונה לנושאים אלו, ויחסם לתכנית 4581א.

תיאור הבקשה להיתר כפי שהוגש בטופס 1 בבקשה להיתר, מתאר באופן חלקי בלבד את מהות התכניות שהוגשו לאישור הוועדה המקומית: "3 בנייני מגורים סה"כ 21 דירות מגורים (מבנה ב'). חניון תת קרקעי". לכאורה היתר זה עוסק באישורם של 3 בנייני מגורים וחניון.

אנו מתנגדים להיתר הנדון, שכן הוא מבצע שינויים מהותיים, וחלקם אף מהווים סטייה נכרת מתכנית, בנושאים הבאים:

1. שימושי קרקע.
2. ביטול הגשר מעל לרחוב שופן.
3. הסדרי תנועה.
4. הנחיות בינוי והתאמתם לתכנית 4581א.



א. שימושי קרקע:

1. רחוב שופן מוגדר סטטוטורית, כדרך מאושרת. היתר זה, אם לא באומר, שהרי בפועל הופך את רחוב שופן בקטע זה מזכות דרך לשצ"פ. אנו מבקשים להסדיר שינויים בשימושי קרקע באמצעים שנקבעו בחוק, קרי במסגרת הגשת תכנית. במסגרת זו יבחנו הצעות התכנית אל מול כלל הדרישות העירוניות ובידיי הגורמים המקצועיים האמונים לכך בוועדות התכנון.
2. בתשריט תכנית 4581א, מגרש 5, הוגדר שצ"פ מעל לחניון תת קרקעי. באותו המסמך החזית המסחרית סומנה בדופן המזרחית של מגרש מס' 1. זאת ועוד, נספח מס' 1 (נספח בינוי) בתכנית 4581א אינו מציג כל בינוי מעל פני הקרקע, למעט הגשר, בתחום מגרש מס' 5. היתר זה מציע בינוי לבית קפה מסעדה ומסחר בליבו של מגרש 5, ומבנה ליציאה מהחניון. תקנון תכנית 4581א סעיף 9 (יב) "הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים, ובלבד שלא תהיינה חריגות מ... ומהעמדת הבניינים כמסומן בנספח מס' 1 (ראה סעיף 9 (ה)). **נספחי הבינוי מנחים למעט האמור לעיל.**" מכאן שהם מחייבים לנושא העמדת המבנים בחלקה. השימוש והבינוי המוצעים על גבי מגרש 5 חורגים מהתשריט ומנספח הבינוי שהינו מחייב לנושא זה. על כן הבינוי והשימושים המוצעים על גבי מגרש מס' 5 מהווים סטייה ניכרת מהתכנית ויש להסירם מתכנית הפיתוח המוצעת.

ב. ביטול הגשר מעל לרחוב שופן:

3. הגשר מעל לרחוב שופן, הוגדר כאחד ממטרות תכנית 4581א, סעיף 6 (ה) "קביעת הוראות להקמת גשר להולכי רגל מעל לרחוב שופן, שיקשר בין רחבת תיאטרון ירושלים לרחבה העירונית". סעיף 14 (ג) עד (ח), מפרטים את הנחיות הבינוי לגשר. זאת ועוד, הגשר מתואר גם בתשריט, שהינו **מסמך מחייב**. ביטולו של הגשר בבקשה להיתר ללא כל צל של ספק, מהווה סטייה מהוראות התכנית. מעבר לכך, לטעמנו ביטולו של מעבר עילי מעל לרחוב שופן, הינו סטייה ניכרת מתכנית שאף לא ניתן לבקשה בהקלה.
4. כאמור מטרתו של הגשר, לחבר בין רחבת תיאטרון ירושלים לשצ"פ ולחניון הציבורי. אנו מוצאים שהפתרון בהיתר זה לחיבור החללים העירוניים מציע קשר איכותי בין החללים, אך עם זאת מייצר בעיות ופוגם באיכות המרחב העירוני, הרבה מעבר לתועלת שהוא מביא.
5. אנו מציעים לבחון חלופה, לשמירת רציפות החלל העירוני מעל לרחוב שופן, מבלי לפגוע בהמשכיות נתיבי התנועה ברחוב שופן לכוון דובנוב ומרכוס. אנו מציעים הרחבת רחבת תיאטרון ירושלים לשצ"פ (מגרש 5), במפלס רחבת התיאטרון הקיים. רחוב שופן ישוקע מתחת הרחבה באזור זה, וישמש ככניסה לחניון הציבורי המוצע בהיתר זה. חלופה זו מתמודדת עם מספר סוגיות מהותיות בתכנית זו בו זמנית; היחס בין מגרש 5, שצ"פ חדש ורחבת התיאטרון, המשכיות התנועה בין שופן לרחובות מרכוס דובנוב ושסקין ועומסי התנועה הצפויים ברחוב שסקין בזמני הפעילות של תיאטרון ירושלים.



ג. הסדרי תנועה:

6. שינויי התנועה המוצעים בהיתר זה, שונים באופן מהותי מהסדרי התנועה המוצעים בנספח התנועה לתכנית 4581. שינוי הסדרי התנועה ביחס להסדרי התנועה שאושרו בתכנית, דורש בקשה להקלה ועל כן נדרש לדון בנושא זה באופן רחב במסגרת היתר זה. אנו סבורים שיש להנגיש את מתחם התרבות לציבור הרחב בעיר, באמצעות תחבורה ציבורית ברחוב שופן. סגירת רחוב שופן המוצעת בהיתר זה, סותמת את הגולל על אפשרות זו, ועל כן אנו מתנגדים באופן חד משמעי להפיכת רחוב שופן לרחוב ללא מוצא.

7. כאמור בסעיף 4 לעיל, ההיתר המוצע "מקריב" את רחוב שופן לטובת הקשר בין השצ"פ לרחבת התיאטרון, ומציע הפיכת רחוב שופן לרחוב ללא מוצא - "רחוב פרטי". אנו מוצאים שתכנית זו "משדרגת" באופן משמעותי את הרחוב הסמוך ל 42 דירות, המתעתדות להיות קומץ דירות רפאים, על חשבון האינטרס הציבורי הרחב יותר (התייחסותנו בסעיף 6).

8. נבקש דיון כולל על הסדרי התנועה בפרויקט זה והשפעתם על מערכות התנועה העירוניות במרחב השכונתי הסמוך: רח' גדליהו אלון, מקבץ בתי הספר ברח' כ"ט בנובמבר, מתחם התרבות החדש ושד' דובנוב. נבקש ניתוח למכלול בעיות התנועה במרחב הסמוך, ובחינת חלופות שיתרמו באופן המרבי להנגשת מתחמי התרבות, פנאי וחינוך הסמוכים לפרויקט זה.

ד. הנחיות בינוי והתאמתם לתכנית 4581.

9. גובה מעקה גג בניין א, בנספח הבינוי של תכנית 4581 הוא 793.25. נספח הבינוי מחייב לנושא זה בסטייה של עד 1 מ'. ההיתר מציג גובה גג, ואינו מספק נתון לגובה המעקה. גובה הגג המוצג הוא , 794.05, ומתוך הנחה שגובה מעקה גג תקני (לאחר ביצוע איטומים ושיפועי ניקוז ע"ג הגג) יהיה ב 1.20 מ' מעל לגובה זה, הרי שגובה זה יהווה סטייה נכרת מהתכנית.

10. הנמכת מפלס הפיתוח שבין בניינים א' לבניינים ב', מאפשר פתיחת חזית דרומית בגובה מלא לקומת המחסנים, שגובהה הוא כ 4 מ'. האם שטחי חללים אלו עומדים בהגדרות שטחים למטרות שירות? או שמא ישנה כוונה להפכם לשטחים עיקריים?

11. מטבלת השטחים, אנו למדים שהמתכנן מבקש 25,105 מ"ר שטחי חניה עיקריים (חניה ציבורית+מגורים). תכנית 4581, מתירה שטח חניה עקרי של 24,250 מ"ר בלבד. השטחים בתכנית הינם מחייבים, חריגה מזכויות הבניה המותרות מהווים סטייה ניכרת מתכנית.

12. ממסמכי התכנית אנו למדים שנדרשים כ 684 תאי חניה (600 ציבורי + 84 למגורים לפי תקן 2:1 הנקבע בתכנית). מעיון במאזן החניה המוצג בהיתר, ההיתר מציע 633 תאי חניה ציבורי ו 78 תאי חניה למגורים, סה"כ 711 תאי חניה.

א. מדוע מבוקשים שטחי חניה עיקריים מעבר למותר בתכנית, ומדוע מוצעים יותר תאי חניה מהנדרש?

ב. לא ברורה הסתירה בין כמות יח"ד המוצגות בטבלת תקן החניה לכמות יח"ד הדיור המבוקשות בתיאור הבקשה. ומדוע לא מוקצים 84 תאי החניה הנדרשים למגורים (במקום 78)?



13. ישנן מספר הערות טכניות לאופן הגשת החזיתות וחתכים, שהן מהותיות להיתר זה. שכן חוסר המידע הגרפי המוצג אינו מאפשר ללמוד את המהות האדריכלית המוצעת בבינוי זה.

חסר חתך נוסף המתאר את בניינים ב' שהם נשוא היתר זה. אין התאמה בחלק מהחתכים בין קו המידות המוצג לחתך דרכו קו המידות עובר. החזיתות לוקות בחוסר מידע גרפי מהותי לנושא גבהים, תיאור חומרי הגמר של הבניינים, פריסת שורות האבן (אם בכלל קיימת אבן בבניין זה) ופרטי העיצוב האדריכלי.

נבקש לדחות דיון בבקשה זו להיתר, עד שיוצגו מסמכים המפרטים באופן מספק את הבינוי המוצע.

לסיכום,

התכנית המוצעת בהיתר נשוא בקשה זו, נמצא בליבו של מתחם התרבות בירושלים, בין תיאטרון ירושלים לבין מתחם הנסן. בגבול מתחם טבע ופנאי עירוני בין החשובים בעיר, ובסמוך למתחם החינוך העיקרי בשכונות המושבות וקטמון. לבינוי בבקשה להיתר זה השפעה קריטית וראשונה במעלה למרחב הציבורי העוטף אותו. אנו, חברי הפורום האורבאני במנהל קהילתי גינות העיר, מבקשים שפרויקט זה, ישמור על איכויות המרחב הציבורי השכונתי והעירוני על כל רבדיו המורכבים; תנועה, חניה, נגישות, מבטים, כיכרות ורחובות. כמו כן במסגרת זו, אנו מבקשים לאזכר, מטלת היזם העיקרית הינה לשמר **ולשקם** את חורשת הירח, בליווי צמוד של אגרונום, וזאת מעבר לביצועה של תכנית הפיתוח שהוגשה לאישורו של אגף שפ"ע.

על כן ומכל הטעמים שהוזכרו לעיל אנו מתנגדים לבינוי המוצע בתכנית זו.

בכבוד רב,

חברי הפורום האורבאני

מנהל קהילתי גינות העיר

איציק עדס

מתכנן אורבאני מנהל קהילתי גינות העיר

חתימה : _____ ת"ז: _____

אבנר הרמתי

יו"ר הפורום האורבאני, מנהל קהילתי גינות העיר

חתימה : _____ ת"ז: _____

תצהיר :

אני החתום מטה

מצהיר בזאת לאחר שהוזהרתי כחוק , כדלקמן :

1. העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות נכונות
2. אני מצהיר כי זהו שמי , זוהי חתימתי , והעובדות בתצהיר הן אמת

אישור

אני החתום מטה עו"ד מס' רשיון

רחוב בעיר

מאשר בזה כי ביום הופיע בפני

שהזדהה בפני על פי תעודת זהות , ולאחר שהזהרתי אותו כי עליו לומר דבר אמת שאם לא כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק , חתם בפני על תצהירו זה

על החתום

העתק :

הועדה המקומית לבניה , ירושלים