

תצהיר

הנני הח"מ 'הוגב שמו', נושא/ת ת.ז. 0032 33541 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני מתגורר/ת ברחוב חנוך אלבק 4, כניסה 2, דירה 6 והנני הבעלים של הדירה.
2. הריני לאשר כי העובדות המפורטות בהתנגדות ל"תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1218999 דיור מוגן ברח' חנוך אלבק", המצורפת לתצהירי, נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.
3. הריני לאשר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.



אישור

אני הח"מ, עו"ד נירית אהרון, מאשרת כי ביום 24.3.2024 הופיע/ה בפניי מר/גב' 'הוגב שמו' המוכר/ת לי באופן אישי / שהודח/ה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' _____, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יתהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יתעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

נירית אהרון
עורכת-דין
מ.ר. 10699
נירית אהרון, עו"ד

תצהיר

הנני הח"מ אליס אהרון, נושא/ת ת.ז. 049295355 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני מתגורר/ת ברחוב חנוך אלבק 4, כניסה 1C, דירה 11 והנני הבעלים של הדירה.
2. הריני לאשר כי העובדות המפורטות בהתנגדות ל"תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1218999 דיור מוגן ברח' חנוך אלבק", המצורפת לתצהירי, נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.
3. הריני לאשר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.

אליס אהרון

אישור

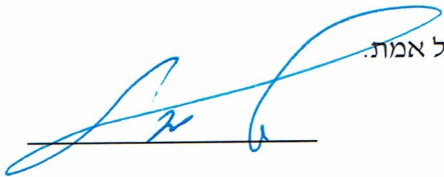
אני הח"מ, עו"ד נירית אהרון, מאשרת כי ביום 24.3.2024 הופיע/ה בפניי מר/גב' אליס אהרון המוכר/ת לי באופן אישי, שהודחה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' , ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

נירית אהרון
עורכת-דין
מ.ר. 36899
נירית אהרון, עו"ד
טל. 052-668994
א.א.א.א.א.

תצהיר

אנו הח"מ לשם בן חנוה, נושא/ת ת.ז. 061975645 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני מתגורר/ת ברחוב חנוך אלבק 4, כניסה 1C, דירה 8 והנני הבעלים של הדירה.
2. הריני לאשר כי העובדות המפורטות בהתנגדות ל"תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1218999 דיור מוגן ברח' חנוך אלבק", המצורפת לתצהירי, נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.
3. הריני לאשר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.



אישור

אני הח"מ, עו"ד נירית אהרון, מאשרת כי ביום 24.3.2024 הופיע/ה בפניי מר/גב לשם בן חנוה המוכר/ת לי באופן אישי / שהודעה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' , ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

נירית אהרון

עורכת דין
מ.ר. 34899

נירית אהרון, עו"ד

תצהיר

אנו הח"מ אריאל בן הרוש, נושא/ת ת.ז. 062074679 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני מתגורר/ת ברחוב חנוך אלבק 4, כניסה 1C, דירה 8 והנני הבעלים של הדירה.
2. הריני לאשר כי העובדות המפורטות בהתנגדות ל"תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1218999 דיור מוגן ברח' חנוך אלבק", המצורפת לתצהירי, נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.
3. הריני לאשר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.

אריאל בן הרוש

אישור

אני הח"מ, עו"ד נירית אהרון, מאשרת כי ביום 24.3.2024 הופיע/ה בפניי ~~מר/גב' אריאל בן הרוש~~ המוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' _____, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

נירית אהרון
עורכת-דין
נירית אהרון, עו"ד

תצהיר

אנו הח"מ אלבך, סגור, נושא/ת ת.ז. 042713602 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני מתגורר/ת ברחוב חנוך אלבק 4, כניסה 1C, דירה 23 והנני הבעלים של הדירה.
2. הריני לאשר כי העובדות המפורטות בהתנגדות ל"תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1218999 **דיור מוגן ברח' חנוך אלבק**", המצורפת לתצהירי, נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.
3. הריני לאשר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.

א. סגור

אישור

אני הח"מ, עו"ד נירית אהרון, מאשרת כי ביום 24.3.2024 הופיע/ה בפניי מר/גב' אלבך, סגור המוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 042713602, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

נירית אהרון
עו"ד
מ.ר. 6886

תצהיר

אנו הח"מ אסתר פלג, נושא/ת ת.ז. 010863389 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. הנני מתגורר/ת ברחוב חנוך אלבק 4, כניסה 1C, דירה 23 והנני הבעלים של הדירה.
2. הריני לאשר כי העובדות המפורטות בהתנגדות ל"תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1218999 דיור מוגן ברח' חנוך אלבק", המצורפת לתצהירי, נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.
3. הריני לאשר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.

א. פלג

אישור

אני הח"מ, עו"ד נירית אהרון, מאשרת כי ביום 24.3.204 הופיע/ה בפניי מר/גב' אסתר פלג המוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 010863389, ולאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי /תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא /תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

נירית אהרון
עורכת דין
נירית אהרון עו"ד
מ.ד. 36899

תצהיר

הנני הח"מ צ'אליס פליס ירן, נושא/ת ת.ז. 017851395 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. אימי Cecile Jordan, הינה בעלת הדירה שברחוב חנוך אלבק 4, כניסה ב', דירה 10. הנני בעל יפוי כוח לפעול בשמה של אמי כלפי רשויות ישראליות. אני מגיש את ההתנגדות בשמי ובשמה של אימי.
2. הריני לאשר כי העובדות המפורטות בהתנגדות ל"תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1218999 **דיוור מוגן ברח' חנוך אלבק**", המצורפת לתצהירי, נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.
3. הריני לאשר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.



אישור

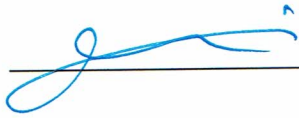
אני הח"מ, עו"ד נירית אהרון, מאשרת כי ביום 25.3.2025 הופיע/ה בפניי מר/גב' צ'אליס פליס ירן המוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 017851395, ולאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

נירית אהרון
עורכת דין
נירית אהרון עו"ד
3089

תצהיר

הנני הח"מ זכנת מנאל לוי נושא/ת ת.ז. 011579828 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. אימי, גיטל שפירא ז"ל, הינה בעלת הדירה שברחוב חנוך אלבק 4, כניסה ב', דירה 2 ואני מטפלת בכל ענייני הדירה מטעם המשפחה.
2. הריני לאשר כי העובדות המפורטות בהתנגדות ל"תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1218999 דיור מוגן ברח' חנוך אלבק", המצורפת לתצהירי, נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.
3. הריני לאשר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.



אישור

אני הח"מ, עו"ד נירית אהרון, מאשרת כי ביום 25.3.2024 הופיע/ה בפניי מב/גב' זכנת מנאל לוי המוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 011579828, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

נירית אהרון

עורכת דין

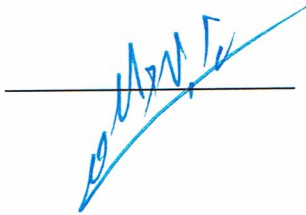
מ.ר. 36899

נירית אהרון עו"ד

תצהיר

הנני הח"מ אלבנק למלך, נושא/ת ת.ז. 000342170 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני מתגורר/ת ברחוב חנוך אלבק 4, כניסה ב, דירה 8 והנני הבעלים של הדירה.
2. הריני לאשר כי העובדות המפורטות בהתנגדות ל"תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1218999 **דיוור מוגן ברח' חנוך אלבק**", המצורפת לתצהירי, נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.
3. הריני לאשר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.



אישור

אני הח"מ, עו"ד נירית אהרון, מאשרת כי ביום 24.2.2024 הופיעה בפניי מר/גב' אלבנק למלך המוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 000342170, ולאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

נירית אהרון
עורכת-דין
מ.ר. 9999
נירית אהרון, עו"ד

פירוט התנגדות לתכנית 101-1218999

תאריך: 25.03.2024

שם פרטי: מיכאל שם משפחה: בריל, מהנדס
מעון המתנגד: דרך חברון 75, ירושלים

אנו מגיש את התנגדותי לפרויקט, בהיבט של היותי דייר [בעל דירה] בפרויקט "צמרת אלנבי" [דרך חברון מס' 75-83] בירושלים, הצמוד לפרויקט הנ"ל מצד מערב. והעלול להפגע מהמבנה החדש. בנוסף, לאור הידע שצברתי, ביחד עם איציק כלפון, יו"ר הוועד המרכזי, התומך בהתנגדות זו, כנציגי הדיירים מטעם הפרויקט שלנו בדיונים על רישוי הבניינים הסמוכים בשכונה, נבדקו התכניות המוצעות ואפשרות ההשלכות של המבנה המוצע על הפרויקט שלנו. חשבנו תחילה לברך על הקמת פרויקט דיור מוגן בשכונה שלנו, במקום בית האבות שהיה מיועד להיבנות במגרש הצמוד מזרעם [שהפך למגורים "חלומות ארנונה"] מסקנות הבדיקה היא כי יש לדחות את התוכנית שהוגשה, בשל אי התאמתה למגבלות המקום והחשש מנסיון ניצול המקום ביותר – כמו כן, אנחנו מתנגדים ל-"אימוץ" ה"חניה הצמודה" ע"י היום, כמוסבר בהמשך. התברר לנו שיש בתכנית חריגות גסות מקווי הבנין, גובה המבנה ומספר דירות בלתי סביר, נראה שהתכנית אינן מגובשות וכי היזמים מקווים שיאושר להם להקים בנין כראות עיניהם, ללא בקרה. לדעתנו, אין לאשר התכנית.

להלן פרוט הערותינו הכלליות והפרטניות לתכנית שהוגשו:

א. מתכנן התנועה של היזם 'השתלט' על המגרש, הנמצא מחוץ לתחום התב"ע הנדונה, [מצפון למגרש 9] המגרש משמש כיום עבורנו ועבור בנין חנוך אלבק 4, לכניסתה ויציאת רכב לחניונים הפרטיים שלנו [יחד -כ- 190 יח"ד] וגם חניה תפעולית בלעדית ל- 2 הפרויקטים. השינויים שלו פוגעים בנו קשות. השטח מוגדר כ- 'דרך' ושייך לעיריית ירושלים. כבר בשנת 2015, לאחר בירור עם מחלקת התנועה, ביצעה העירייה את הסדר המגרש וקיבלנו מהם את התכנית החתומה. [תוכנית מצורפת (1) וכן- צילום אוויר עדכני (2)]. הוועד כבר פנה לעזרת המינהל הקהילתי בכדי לתאם עם מחלקת התנועה תכנון חדש ומתאים.

ב. המבנה המתוכנן חורג מגבולות קווי הבניין שנקבעו בתב"ע של הקרן לידידות. היזם מתבסס פורמלית על התב"ע של קרן ידידות, ולא הגיש בקשה לשינוי קווי הבניין. יש חריגה מגבולות המבנה, כפי שנקבעו בתב"ע של הקרן לידידות - המבנה מיועד להתרכז בחלקו הדרומי של המגרש, [בתכנית הנוכחית, החזית המערבית הפונה לפרויקט שלנו-ארוכה בכ- 30 מ', מבתניות של קרן ידידות. בכך מוגדלת חזית המבנה, מזרחית לפרויקט שלנו, המגדילה את החסימה של הנוף והשמש ממזרח. כמו כן, בהתאם לקווי הבניין, אין מבנה במשולש בפינה הדרום מזרחית של המגרש [מקום שסומן חדר אשפה –ראו בהמשך]. בהתאם לכך, כל שטחי המסחר יוצאים מחוץ למבנה ויש לתכנן הבניין מחדש. [תכנית קווי בנין של קרן ידידות מצורפת (3) ותכנית קומת קרקע וקומה טיפוסית עם סימון קווי בנין מצורפת (4)]

ג. גובה רצפת הגג המוצע – 22.95 מ', הגובה העל קרקעי המותר הוא - "עד 7 קומות", [בהנחה שגובה קומה הוא 3.00 מ'] לא יותר מ- 21.00 מ' [הגדלת הגובה מ- 12 מ' המקורי ל- 21 מ' אושרה לקרן ידידות, למרות התנגדותנו] – החריגה מהנ"ל בתכנית הנוכחית, היא של 1.95 מ'. תב"ע לא יכולה לאשר הגבהה בעתיד [נתנגד להגבהה נוספת של המבנה]. [נספח (6) חתך מצורף] לפי גבהי הקומות המתוכננים ע"י היזם, אפשר לאשר רק 6 קומות על קרקעיות. [מפלס גג 19.75] יש לספור מחדש את הדירות, לאחר הקטנת מס' הקומות ושטח המבנה בגבולות קווי הבניין,

סעיפים ב. – ג. לעיל הם סיבה מספיקה לדחיית התב"ע הנדונה ודרישה לתכנון מחדש

להלן הערות נוספות להשלמות נדרשות, תיקון ושינוי:

ד. הדירות המוצעות:

כמות הדירות בקומות, נראית מוגזמת מאוד. יש לבדוק את הצפיפות המותרת בסוג בניין כזה. תכנון פנים הדירה ורוחב דלתות ופתחים צריך לתכנן ביעוץ עם אדריכל מומחה – מה שעשוי להשפיע על גודלן וצורתן. לדעתנו, תכנון הפנים שהוצג בתכניות הדירות אינו תואם "דיוור מוגן". למשל, כל הדירות צוידו בתכנית באמבטיות. ובדירות הגדולות יותר, תוכננו שני חדרי אמבטיה לדירה. מדובר שבכל דירת דיוור מוגן יש מקלחת מותאמת לזוג מבוגרים [ואולי גם למטפל/ת]. לכל היותר, אין היתר לאחסן בדירות אלו משפחות- שינוי אופי הבניין בהמשך, ללא היתר, אסורה. לכן, הגדרת יעוד המקום חייבת להיות "דיוור מוגן" בלבד. לא - "דיוור מיוחד" וכדו'.

ה. לא הוגשה חוות דעת איכות הסביבה ובמיוחד לא נבדקו היבטי רעש מהמבנה:

בקומות התת קרקעיות יש להתקין אוורור ושחרור עשן [חסר בתכניות]: המיתקנים לכך תופסים נפח ורועשים. מחייבים השתקת רעש. לאן יופנו יציאות האוורור מבלי להפריע לדיירים ולשכנים? כנ"ל לגבי התקנת גנראטור לחשמל חרום [חובה לבנין כזה]. היכן ימוקם? דרכי אוורור וכדו'?

- ו. צריך לתכנן מראש את השירותים הנוספים – זה איננו מבנה מגורים בלבד. למשל. משרדים, חדרים לצוות התפעולי, חדר אוכל עם מטבח [חימום בלבד?] ככל שנדרשים וכדו'.
- ז. אפילו אישור ראשוני בלבד של המבנה לא יכול להשאיר כל כך הרבה פרטים לא ברורים.

ח. חדר אוכל בדיוור מוגן [שלא כמו בבית אבות] נחשב כ- 'מסעדה' – יש לה תקן חניה וכללי רישוי משלה. צריך להגדיר את גודלה המשווער ומיקומה כבר מראש.

ט. כניסת רכב לחניון לא פתורה, גם בהתחשב בשינויים שיידרשו בבנין ובקטע הצפוני – כרגע אין גובה ראש מספיק לכניסת רכב גבוה למבנה. תכנון מסלול הכניסה והיציאה של החניון גם כיום לא ברור איך תהיה הפרדה בין מסלולי רכב לחללים הסמוכים?.

י. יש להתאים מחדש את חישוב מספר כלי הרכב שדרוש להכין להם מקום בחניון [ובחורף??] כולל חניה לאורחים [10%] ורכבים תפעוליים – על פי תב"ע 5166ב'

יא. חדר אשפה: המקום שהוצע נמצא מחוץ לקווי המבנה הראשי. [יכול להיות שניתן להתיר התקנתו באותו מקום קומה אחת], חייבים להנגיש אותו עם מעבר מתוך המבנה. יש לתכנן מחדש לפי דרישות מחלקת התברואה והגבלות המיקום.

יב. יתכן שישאר מקום, לחניית משאית + רכב גבוה. הנדרשים בתקן החניה של המבנה, ליד חדר האשפה.

יג. השטח הפתוח לפעילות חברתית משותפת לתושבי השכונה, לא יוכל להיות במיקום המתואר בתוך תחום קווי הבניין. יתכן שיצטרכו למקם אותו במגרש הצפוני. [לאחר שחלק הקומה התת קרקעי יבוטל]. זה השטח היחיד שנשאר לצורך שתילה והחדרת מי גשמים לקרקע.

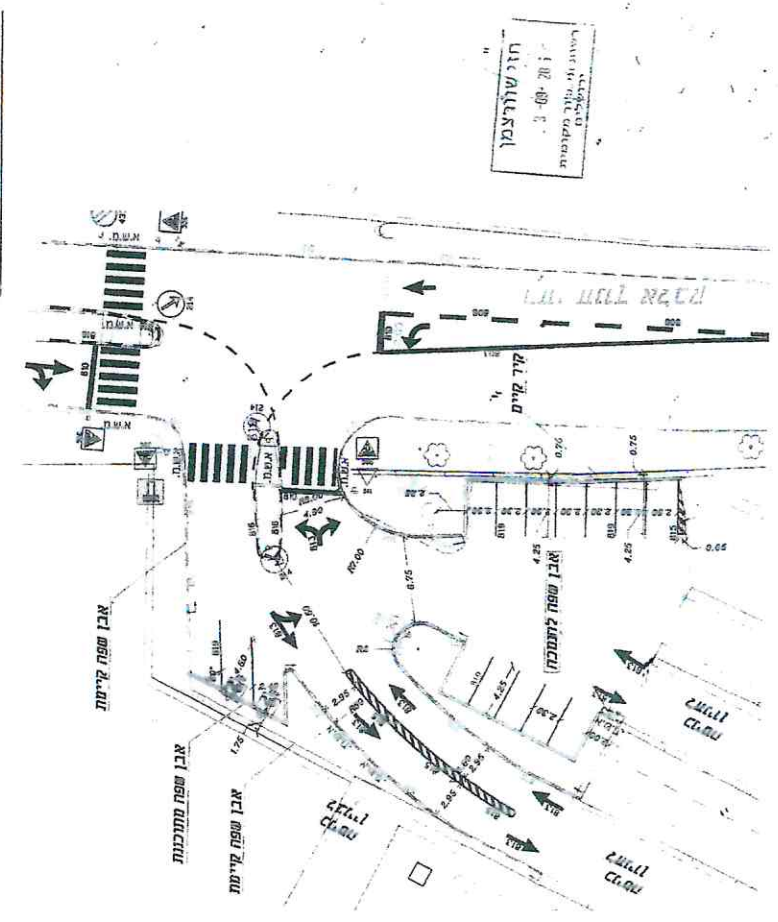
יד. אין כנראה בעיית טרנספורמטור חברת החשמל מצפון למגרש, בהיותו מרוחק מהמבנה. כמו כן, יש טרנספורמטור בפינה הדרום מזרחית של המגרש בצמוד לחדר האשפה.

טו. להבנתנו - בריכה ב- 'דיוור מוגן' חייבת להיות מקורה – לשימוש בכל ימות השנה – ולא על הגג. טז. "בית אבות" ו- "מחלקה סיעודית" מחייבים הגדלת שטח תפעולי בתוך הבניין ונגישות רכב מוגדלת. כנראה לא ריאלי לבנות כאן. אלא ע"ח דירות.

בתקווה שדעתנו תתקבל ובברכה

מיכאל בריל

66871-101 סעיף 10/128999
עיריית תל אביב





February 13, 2024

רוחנות, מספרי בנים

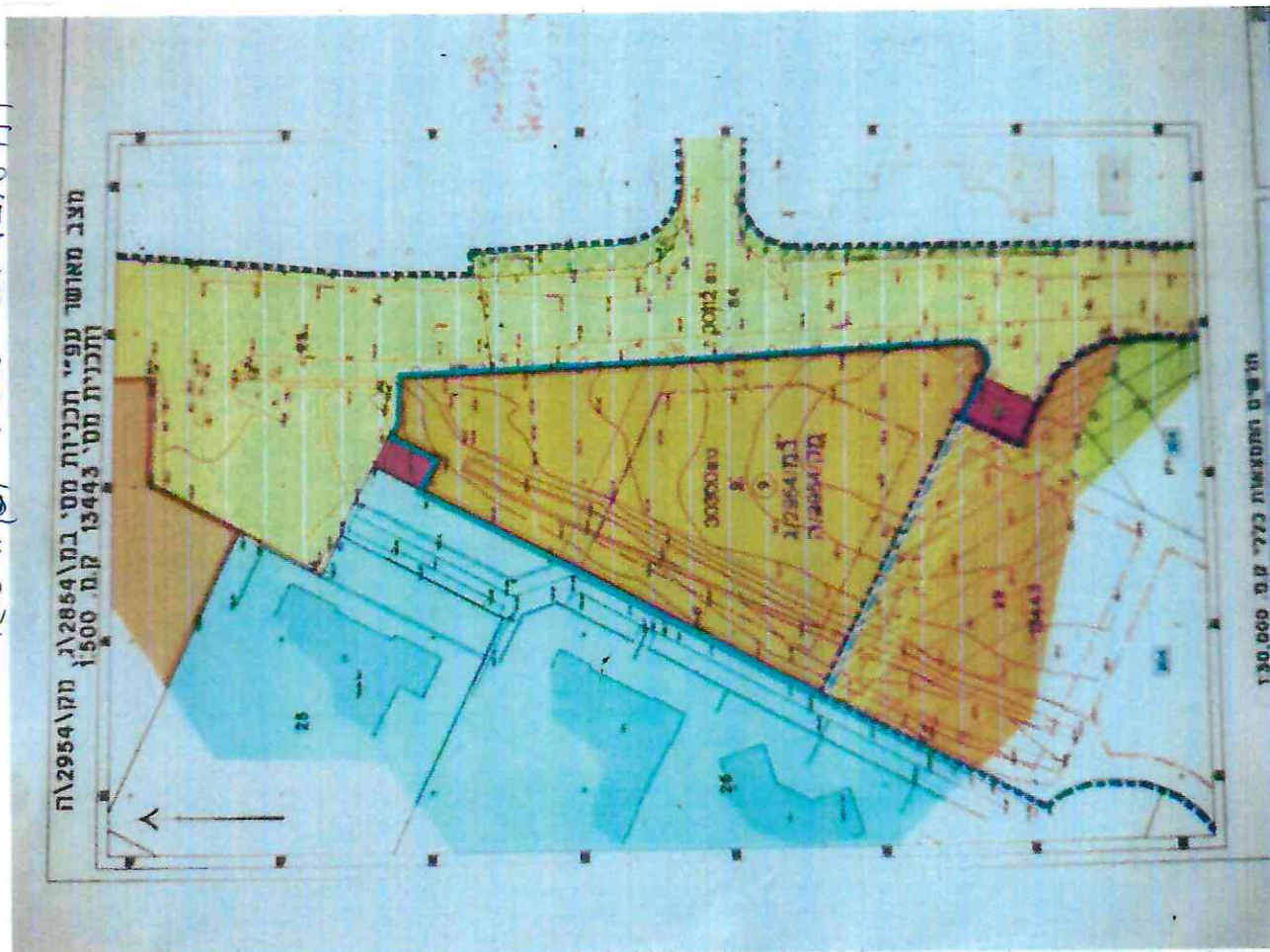
מסדרי תניה לאורך כביש

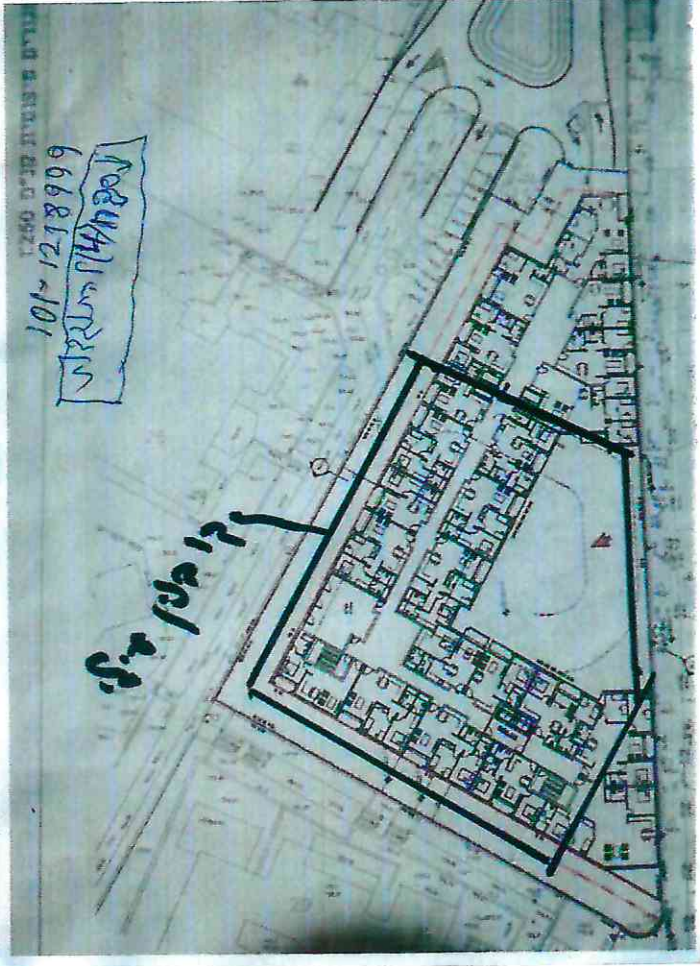
תניה בתשלום

פריקה וטענה

101-218999 (2) תניה לאורך כביש

101-1218999







1/5 now

101-121899

1:250 1-1 171

תצהיר

אנו הח"מ, נחש ת.ו. 0003378462, לאחר שהוזהרנו כי עלי
לתצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת
כדלקמן:

בירות אהרן
עורכת-דין
36899

1. הנני מתגורר ברחוב דרך חברון 75, דירה 2, בירושלים. ו**נחש ת.ו. 0003378462**.
2. הריני לאשר כי העובדות המפורטות בהתנגדות ל"תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס'
101-1218999 **דיוור מוגן ברח' חנוך אליבק**", המצורפת לתצהירי, נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.

3. הריני לאשר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.



אישור

אני הח"מ, עו"ד נירית אהרן, מאשרת כי ביום 3/3.2024 הופיע בפניי מר
נחש ת.ו. 0003378462 המוכר לי באופן אישי / שהודחה בפניי באמצעות תעודת זהות מס'
0003378462, ולאחר שהוזהרנו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים
הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את ההצהרה דלעיל וחתם עליה בפני.

נירית אהרן
עורכת-דין **נירית אהרן**
מ.ר. 36899 עובדת-דין
36899 מרית אהרן, ע"צ. ר.

תצהיר

אנו הח"מ, אסף אבנר, נושא ת.ז. 063742639, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צמי לענשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

- הנני מתגורר ברחוב דרך חבון 79, דירה 13, בירושלים והנני תבעלים של הדירה.
- הרגלי לאשר כי העובדות המפורטות בהתנגדות ל"תכנית מותאם מקומית בדגמה מפורטת מס' 101-1218999 דיוור מוגן ברח' חנוך אלכבך", המצורפת לתצהירי, נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.
- הרגלי לאשר כי זהו שמי, אז חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.

אישור

אני הח"מ, עייד נירית אהרון, מאשרת כי ביום 29.3.2021 הופיע בפניי מר' אסף אבנר המוכר לי באופן אישי / שהודעה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 063742639, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לענשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את ההצהרה דלעיל וחתם ועלה בפני.

נירית אהרון
עורכת-דל
מ.ג.ב. 36899
נירית אהרון/עייד

תצהיר

הנני הח"מ 'חזקב שאל', נושא/ת ת.ז. 0032 33541 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני מתגורר/ת ברחוב חנוך אלבק 4, כניסה 2, דירה 6 והנני הבעלים של הדירה.
2. הריני לאשר כי העובדות המפורטות בהתנגדות ל"תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1218999 דיור מוגן ברח' חנוך אלבק", המצורפת לתצהירי, נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.
3. הריני לאשר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.



אישור

אני הח"מ, עו"ד נירית אהרון, מאשרת כי ביום 24.3.2024 הופיע/ה בפניי מר/גב' 'חזקב שאל' המוכר/ת לי באופן אישי / שהודח/ה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' _____, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יתהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יתעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

נירית אהרון
עורכת-דין
מ.ר. 10699
נירית אהרון, עו"ד

תצהיר

הנני הח"מ אליס אהרון, נושא/ת ת.ז. 049295355 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני מתגורר/ת ברחוב חנוך אלבק 4, כניסה 1C, דירה 11 והנני הבעלים של הדירה.
2. הריני לאשר כי העובדות המפורטות בהתנגדות ל"תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1218999 דיור מוגן ברח' חנוך אלבק", המצורפת לתצהירי, נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.
3. הריני לאשר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.

אליס אהרון

אישור

אני הח"מ, עו"ד נירית אהרון, מאשרת כי ביום 24.3.2024 הופיע/ה בפניי מר/גב' אליס אהרון המוכר/ת לי באופן אישי, שהודחה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' _____, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

נירית אהרון
עורכת-דין
מ.ר. 36899
נירית אהרון, עו"ד
66894 ל.א.
ל.א. אהרון

תצהיר

אנו הח"מ נשי בן חנו, נושא/ת ת.ז. 061975645 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני מתגורר/ת ברחוב חנוך אלבק 4, כניסה 1C, דירה 8 והנני הבעלים של הדירה.
2. הריני לאשר כי העובדות המפורטות בהתנגדות ל"תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1218999 דיור מוגן ברח' חנוך אלבק", המצורפת לתצהירי, נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.
3. הריני לאשר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.



אישור

אני הח"מ, עו"ד נירית אהרון, מאשרת כי ביום 24.3.2024 הופיע/ה בפניי מר/גב נשי בן חנו המוכר/ת לי באופן אישי / שהודעה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' _____, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

נירית אהרון

עורכת דין
מ.ר. 34899

נירית אהרון, עו"ד

תצהיר

אנו הח"מ אריאל בן הרוש, נושא/ת ת.ז. 062074679 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני מתגורר/ת ברחוב חנוך אלבק 4, כניסה 1C, דירה 8 והנני הבעלים של הדירה.
2. הריני לאשר כי העובדות המפורטות בהתנגדות ל"תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1218999 דיור מוגן ברח' חנוך אלבק", המצורפת לתצהירי, נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.
3. הריני לאשר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.

אריאל בן הרוש

אישור

אני הח"מ, עו"ד נירית אהרון, מאשרת כי ביום 24.3.2024 הופיע/ה בפניי ~~מר/גב' אריאל בן הרוש~~ המוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' _____, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

נירית אהרון
עורכת-דין
נירית אהרון, עו"ד

תצהיר

אנו הח"מ אלבך, סגור, נושא/ת ת.ז. 042713602 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני מתגורר/ת ברחוב חנוך אלבק 4, כניסה 1C, דירה 23 והנני הבעלים של הדירה.
2. הריני לאשר כי העובדות המפורטות בהתנגדות ל"תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1218999 דיור מוגן ברח' חנוך אלבק", המצורפת לתצהירי, נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.
3. הריני לאשר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.

א. סגור

אישור

אני הח"מ, עו"ד נירית אהרון, מאשרת כי ביום 24.3.2024 הופיע/ה בפניי מר/גב' אלבך, סגור המוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 042713602, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

נירית אהרון
עו"ד
מ.ר. 6886

תצהיר

אנו הח"מ אסתר פלג, נושא/ת ת.ז. 010863389 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני מתגורר/ת ברחוב חנוך אלבק 4, כניסה 1C, דירה 23 והנני הבעלים של הדירה.
2. הריני לאשר כי העובדות המפורטות בהתנגדות ל"תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1218999 דיור מוגן ברח' חנוך אלבק", המצורפת לתצהירי, נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.
3. הריני לאשר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.

א. פלג

אישור

אני הח"מ, עו"ד נירית אהרון, מאשרת כי ביום 24.3.2014 הופיע/ה בפניי מר/גב' אסתר פלג המוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 010863389, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי /תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא /תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

נירית אהרון
עורכת דין
נירית אהרון עו"ד
מ.ד. 36899

תצהיר

הנני הח"מ צ'אליס פליס ירן, נושא/ת ת.ז. 017851395 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. אימי Cecile Jordan, הינה בעלת הדירה שברחוב חנוך אלבק 4, כניסה ב', דירה 10. הנני בעל יפוי כוח לפעול בשמה של אמי כלפי רשויות ישראליות. אני מגיש את ההתנגדות בשמי ובשמה של אימי.
2. הריני לאשר כי העובדות המפורטות בהתנגדות ל"תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1218999 **דיוור מוגן ברח' חנוך אלבק**", המצורפת לתצהירי, נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.
3. הריני לאשר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.



אישור

אני הח"מ, עו"ד נירית אהרון, מאשרת כי ביום 25.3.2025 הופיע/ה בפניי מר/גב' צ'אליס פליס ירן המוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 017851395, ולאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

נירית אהרון
עורכת דין
נירית אהרון עו"ד
3089

תצהיר

הנני הח"מ זכנת מנאל לוי נושא/ת ת.ז. 011579828 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. אימי, גיטל שפירא ז"ל, הינה בעלת הדירה שברחוב חנוך אלבק 4, כניסה ב', דירה 2 ואני מטפלת בכל ענייני הדירה מטעם המשפחה.
2. הריני לאשר כי העובדות המפורטות בהתנגדות ל"תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1218999 דיור מוגן ברח' חנוך אלבק", המצורפת לתצהירי, נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.
3. הריני לאשר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.



אישור

אני הח"מ, עו"ד נירית אהרון, מאשרת כי ביום 25.3.2024 הופיע/ה בפניי מב/גב' זכנת מנאל לוי המוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 011579828, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

נירית אהרון

עורכת דין

מ.ר. 36899

נירית אהרון עו"ד

תצהיר

הנני הח"מ אלבנק למלך, נושא/ת ת.ז. 000342170 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני מתגורר/ת ברחוב חנוך אלבק 4, כניסה ב, דירה 8 והנני הבעלים של הדירה.
2. הריני לאשר כי העובדות המפורטות בהתנגדות ל"תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1218999 **דיוור מוגן ברח' חנוך אלבק**", המצורפת לתצהירי, נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.
3. הריני לאשר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.

אישור

אני הח"מ, עו"ד נירית אהרון, מאשרת כי ביום 24.2.2024 הופיעה בפניי מר/גב' אלבנק למלך המוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 000342170, ולאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

נירית אהרון
עורכת-דין
מ.ר. 9909
נירית אהרון, עו"ד

לכבוד הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה בירושלים,

מאת דיירי חנוך אלבק 4 בירושלים, החותמים מטה.

הנושא: התנגדות לתוכנית מיתאר מקומית ברמה מפורטת מספר 101-1218999, דיור מוגן ברחוב חנוך אלבק.

אנו רואים את עצמנו נפגעים מהתוכנית הנ"ל כדלהלן: המבנה אמור להיבנות במגרש 9, ובתוכנית יש גלישה לשימוש הדיור המוגן במגרש הקטן לידו, מגרש 23, שהוא דרך ציבורית המשמשת גישה לחניות פרטיות תת קרקעיות פעילות, הן ל-50 יח"ד באלבק 4, והן ל-180 חניות תת קרקעיות בבנייני דרך חברון 75, 77, 79, 81, 83. תוספת חניות לכ-150 דירות בדיור המוגן עם גישה מאותו מגרש קטן, תיצור חסימת תנועה סדירה לבניינים הקיימים, ומהם. הבעיה מחריפה לאור הצורך במשטחי שירות במגרש הקטן, כגון טעינה ופריקה של תכולת דירות, הסעות קשישים באלבק 4, רכבי שירות של אנשי שירות טכניים, מקום לרכב חירום, וכו'. גישה דרך המגרש הקטן לדיור המוגן תיצור בוודאות מלאה – פקקים, מה גם שהמגרש משמש לחניית אורחים, לחניית ביניים של אנשים בדרכם לעבודה, חניית רכבים ללימוד נהיגה, וחנייה עבור מבקרים בגן הציבורי ליד אלבק 4, וישמש אורחים ונושאי שירות לדיור המוגן. כמו כן ישמש את חנויות העסקים שמתוכננות להיבנות בצמידות למגרש הקטן ולדיור המוגן – בעלי העסקים והלקוחות. זאת לא נכלל בתוכנית המוצעת, לעומת הקיים בתוכנית עד כה. אנו מבקשים לאשר גישה לחניות הדיור המוגן באמצעות פתח קיים ברחוב חנוך אלבק, מרחק כ-100 מטרים מהמגרש הציבורי הקטן.

התוכנית המבוקשת גולשת מעבר לזאת הקיימת בעשרות מטרים, וחוסמת שדה ראייה גם לדירות הצפון מזרחיות בבניין אלבק

בזמן הבנייה צפוי עומס בלתי רגיל של כלי רכב לעבודת הבנייה, התנועה תיעצר זמן רב, והגישה לחניונים הקיימים תהא בלתי סבירה, ובלתי אפשרית שעות רבות מדי יום. לכן מבוקשת גישה בנושאי הבנייה באמצעות אותו פתח לעיל בהמשך רחוב חנוך אלבק. אנו רואים את התוכנית בנושא שימוש המגרש הקטן כבלתי אפשרית, בלתי סבירה, שתיצור בעיות קשות ביותר.

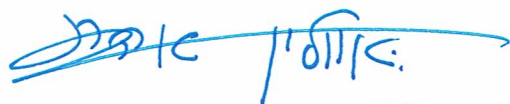
בתוכנית קודמת אושרה בנייה עד 21 מטרים בלבד, ולא מעבר לכך. ההגדרה היא דיור מוגן, ואין לקבל הגדרת דיור מיוחד, כי אז הייעוד ישתנה למלון, לחנויות, גלריות וכו'.

מערכת פינוי אשפה – בשטח מיתחם הדיור המוגן ולא בשטח המגרש הציבורי הקטן. מטבח תעשייתי בדיור המוגן יפריע לדיירי הבניינים הסמוכים מבחינת רעש וריחות. הלא המצב היום הוא אזור מגורים. יש לדאוג לאזור החניון על קומותיו התת קרקעיות באופן שפתחי האזור לא יפריעו לדיירי הבניינים הסמוכים.

לכן אנו מבקשים לא לאשר תוכנית זאת, ולהכין מחדש תוכנית מתאימה.



יהודה שמר



אוולין אהרון



מוריס/משה בן הרוש

יהודית בן הרוש מוסר / ה' ה'תש"ס

אברהם פלדוט איפאט

אסתר פלדוט, איפאט

אופיר ירדן

מנואל זרמתי

אלברט גוזלן

ריימונד גוזלן

אברהם מרמר

יהודית רבי מרמר

יעל שלוש

יוכי מתתיהו

ע"פ חז"ל

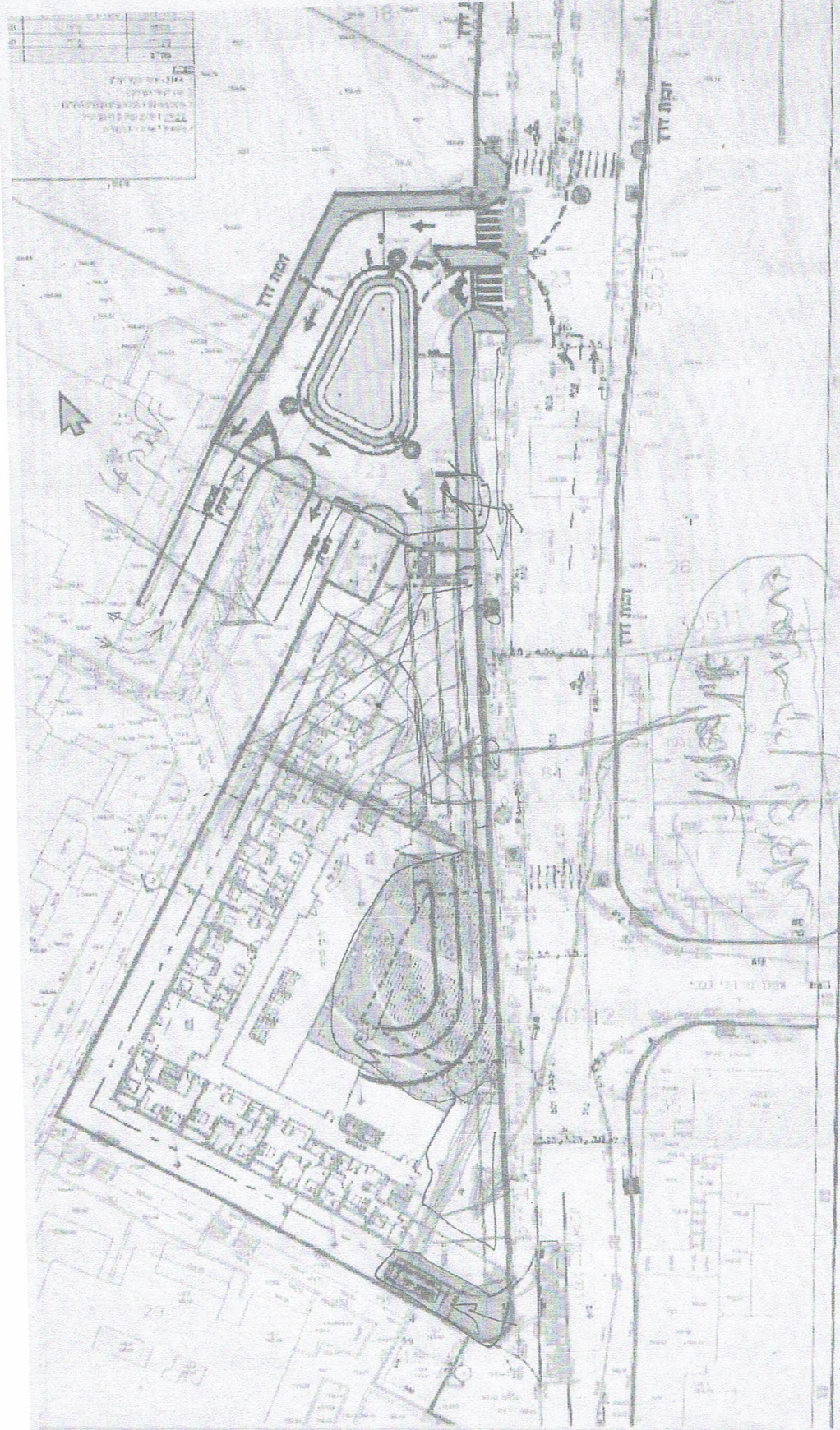
לפיכך

הנה

הנה

הנה

DATA FILE IN EXCEL FORM

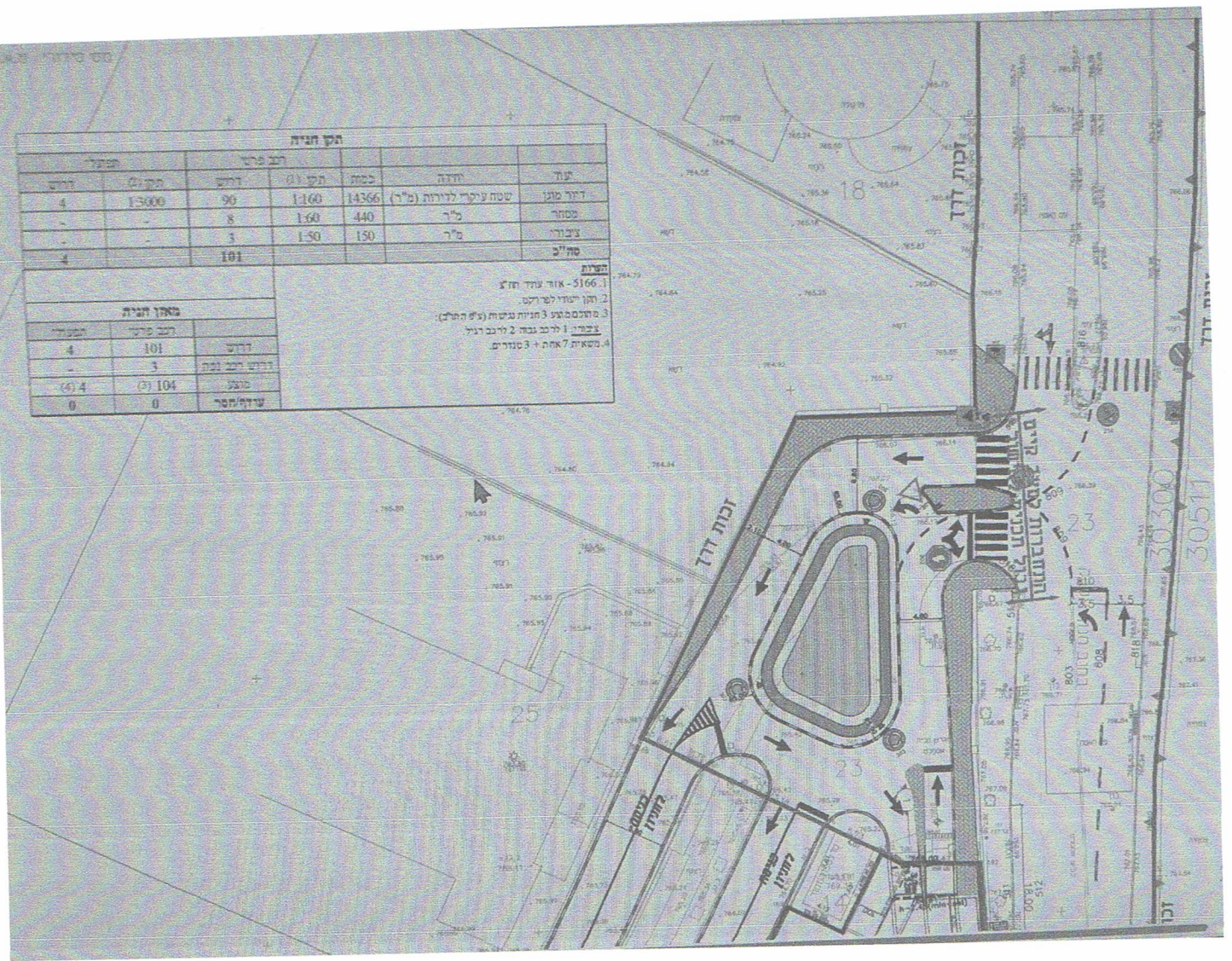


and now I don't know what
you're doing. I hope
you're all well. I hope

תקן תחיה					
תחיה		תחיה		תחיה	
תחיה	מס' תחיה	תחיה	מס' תחיה	תחיה	מס' תחיה
1	13000	90	1-160	14366	שטח עיקרי לדירות (מ"ר)
-	-	8	1-60	440	מ"ר
-	-	3	1-50	150	מ"ר
4	-	101	-	-	סמ"מ

מסלול תחיה		
תחיה	מס' תחיה	תחיה
4	101	תחיה
-	3	תחיה
(4) 4	(3) 104	מסלול
0	0	עודף/חסר

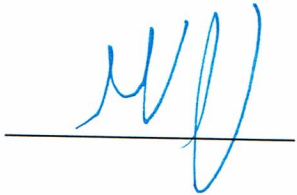
הערות:
 1. 51066 - אזור עודף תחיה
 2. תחיה יחידית של תחיה
 3. שטח מסלול 3 תחיה (שטח תחיה)
 4. מסלול 7 אחת + 3 מסלולים



תצהיר

הנני הח"מ 'חזק שאל', נושא/ת ת.ז. 0032 33541 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני מתגורר/ת ברחוב חנוך אלבק 4, כניסה 2, דירה 6 והנני הבעלים של הדירה.
2. הריני לאשר כי העובדות המפורטות בהתנגדות ל"תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1218999 דיור מוגן ברח' חנוך אלבק", המצורפת לתצהירי, נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי.
3. הריני לאשר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.



אישור

אני הח"מ, עו"ד נירית אהרון, מאשרת כי ביום 24.3.2024 הופיע/ה בפניי מר/גב' 'חזק שאל' המוכר/ת לי באופן אישי / שהודחה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' _____, ולאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

נירית אהרון
עורכת-דין
מ.ר. 1007
נירית אהרון, עו"ד

Eitan Peleg (Pommerantz), Adv.

איתן פלג (פומרנץ), עו"ד

Edouard (Itshak) Japhet, Adv.

יצחק יפת הלוי, עו"ד

Asaf Golan, Adv.

אסף גולן, עו"ד

Efrat Brandel, Adv.

אפרת ברנדל, עו"ד

1924/10

25.3.2024

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

רח' שלומציון המלכה 1

ירושלים

ג.א.נ.,

- הגשה מקוונת -

הנדון : התנגדות לתכנית מפורטת 101-1218999

בשם של מרשי, גב' ניקול אליאן פרץ, מר פליקס פרץ, גב' דוריס שפניק, מר יואל שמואל מגדל, גב' פגי בריל, גב' סולטנה כהן, מר יצחק כהן ומר רוברט כהן (להלן: "המתנגדים"), הרואים עצמם כנפגעים מהתוכנית שבנדון (להלן: "התוכנית"), מוגשת בזה התנגדות לתכנית בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן: "החוק") כמפורט בכתב התנגדות זה להלן.

וזו ההתנגדות :**כללי ורקע**

1. המתנגדים מגישים בזאת את התנגדותם והם מתנגדים לתכנית על כל חלקיה.
2. התכנית היא תכנית נקודתית ועניינה המגרש הנמצא ברח' אלבק 10 והידוע כגוש 30300 חלקה 9 (להלן: "המקרקעין נשוא התכנית").
3. המתנגדים בעלי זכויות בבית הנמצא ברח' אלבק 4 גוש 30300 חלקה 25 (להלן: "בית המתנגדים"), כאמור בהעתק נסח רישום מרוכז הרצ"ב ומסומן **נספח 1**.
4. בית המתנגדים גובל מצפון ומערב במקרקעין נשוא התכנית, ומסומן באדום כשהמקרקעין נשוא התכנית מסומן בכחול במפה הרצ"ב ומסומנת **נספח 2**.
5. לפי התוכנית המאושרת (תכנית 101-0575456), ייעוד המקרקעין נשוא התכנית הוא למבנה ציבורי בגובה 4 קומות. בהתאם לתכנית המאושרת, הוצא היתר בניה שמספרו 2016674 והחלו עבודות בשטח שנעצרו בשלב חפירה ודיפון.

6. התוכנית המוצעת מבקשת לשנות לחלוטין את פני השכונה ופוגעת קשות באיכות חיי המתנגדים.
7. היעוד במקרקעין נשוא התכנית הינו היום למבנה ציבור בן 4 קומות שכל הנראה היה מתוכנן לפעול בשעות היום בלבד, עבור מספר עובדי עמותה לצורכי ציבור, אירועים מעטים ופעילות חברתית עניפה לתושבי השכונה. השינוי המבוקש בתכנית נשוא ההתנגדות, הינו להחליף את היעוד ולאפשר הקמת מבנה בן 7 קומות לדיוור מוגן, שכל הנראה מיעוד לאכלוס מאות רבות של דיירים, עובדים, מבקרים וספקים, דבר שיפגע קשות באיכות החיים של המתנגדים.
8. סך כל הבינוי המוצע הינו בהיקף זהה לתוכנית המאושרת, אך בנוסף להוספת מספר קומות, מבוקשת אף הגדלת גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת, מ-21 ל-22 מטרים, דבר שיחסום את הנוף, את האור והאוויר לדירות המתנגדים.
9. להלן יפרטו המתנגדים את טיעוניהם המבססים את התנגדותם.

השפעה על איכות החיים בשכונה

10. התוכנית המוצעת מבקשת לשנות את היעוד ובכך להפוך את המבנה, ממבנה ציבור, שאינו מכיל מגורים כלל, למעון דיוור מוגן. בכך ישתנה המצב מיסודו שכן במבנה יהיו כ-170 יחידות דיוור מוגן, כאמור בסעיף 4 לתוכנית. בנוסף ואף, על פי הערות לתוכנית, תהיה אפשרות להוסיף עוד יחידות בשיעור של 10%, כך שלמעשה, תינתן אפשרות לבנייה של 187 יחידות דיוור.
- חשוב להדגיש כאן כי פיתוח עירוני חייב להתבצע בהתחשבות מלאה באיכות חיי התושבים ובשמירה על המרקם החברתי והתרבותי העדינים הקיימים, דבר שדומה נעלם לחלוטין מהתוכנית המוצעת.**
11. התכנית המוצעת נראית כמתנגשת עם תכניות אב ותקנות מקומיות המגדירות את השימוש במקרקעין ומגבלות הבנייה. יש לבחון את התאמת התכנית לחוקי התכנון והבנייה ולהבטיח שלא תפגע בזכויות התושבים.
12. אישור התוכנית יביא לצפיפות רבה באזור, שתשפיע על התשתיות והשירותים שכבר כיום קיימים בחסר לתושבים הקיימים.

הגדלת מספר יחידות דיור

13. הגדלת מספר יחידות הדיור מביאה לעלייה בצפיפות האוכלוסייה, ומהווה שינוי משמעותי באופי השכונה. מצב זה ישפיע על התשתיות הקיימות ועל המרחב הציבורי. צפיפות גבוהה יותר תפגע באיכות החיים של המתגגדים, תוביל לרעש ולזיהום מוגברים.
14. על כן, יש לבחון את ההשפעות הסביבתיות והחברתיות של התוכנית על השכונה. בין מסמכי התכנית לא נמצא תסקיר העוסק בהגנת הסביבה ובהשפעות הדרמטיות שיש לתכנית על הסביבה ועל התושבים הגרים בה.

בעיות חניה ותחבורה

15. התוכנית המוצעת אינה מספקת מענה ראוי לצורכי החניה של הדיירים במעון הדיור המוגן, ספקיו ומבקרו, והיא תפגע אנושות בהסדרי החניה בסביבה. התוכנית המוצעת מבוססת על תקן שמחייב 90 חניות בלבד ל-187 יחידות דיור כאמור. הדבר עלול ליצור מצוקת חניה קשה גם במבנה עצמו וגם בשכונה כולה.
16. כמו כן, כאמור בנספח התנועה שצורף לתוכנית, הכניסה לחניון של המקרקעין נשוא התוכנית, מתוכננת להיות דרך אותה הכניסה המשמשת כיום את המתגגדים, הן רגלית והן עם רכבם. הוספת עשרות רבות של כלי רכב ותנועת אנשים בצפיפות כה גדולה, תהווה מטרד של ממש שאף עלולה לגרום לסכנות לרבות בטיחותיות, לעומס תנועה כבד בשל תנועות דיירים, מבקרים, ספקים וכו', כל זאת בכל שעות היום והלילה.
17. יש להדגיש את העובדה שלא צורף דו"ח בא"ת שמתאר את הצפיפות המותרת לבנייה באזור בכלל ובמקרקעין. במקרה שלנו, החיסרון הזה מציין בבירור את ההתעלמות מההשפעה של השינוי הדרמטי בצפיפות, שמבקשת התוכנית להוסיף באמצעות הגדלה של כ-200 יחידות דיור, על הסביבה. ההתעלמות הזו מהצפיפות המותרת והמצופה מעידה על חוסר תכנון מספק ועלולה להוביל להשפעות שליליות על הסביבה ועל איכות החיים של התושבים..

חוסר בחוות דעת מקצועיות

18. לא נמצא בתוכנית המוצעת כל חוות דעת של פרוגרמטור, שתבחן את השפעת המבנה בייעוד המוצע על התשתיות הקיימות בשכונה, לרבות מבני הציבור, ושירותים, כגון שירותי בריאות, חינוך וכו'. הצורך במבני ציבור ואת ההשפעות האפשריות של התוכנית על הקהילה והסביבה.

19. חוות דעת זו חיונית להבנת ההשלכות המלאות של השינוי ביעוד ממבנה ציבור למבנה לדיור מוגן ובו מאות דירות, כפי שמבוקש בתוכנית. הדבר מעיד על חוסר בחינה מקצועית נדרשת לשם הבנה של השפעות התוכנית על הציבור והצורך במבנה ציבורי שלא רק מבקשים לבטל עקב השינוי המבוקש אלא אף מגביר צורך בכאלה מבנים לאור הגדלת האוכלוסיה בצורה כה דרמטית בשכונה, כאמור לעיל.

חשש לעומס על התשתיות

20. התוכנית המוצעת אינה מתייחסת לבעיות הלחץ במערכת המים הקיימת. השימוש המוגבר במים עלול להביא לירידת לחץ המים שכבר נמוך ביותר בשכונה לאור היותה מהגבוהות בירושלים.

21. כבר כיום, השכונה סובלת מבעיות של לחץ מים. עלייה בשימוש במים, במיוחד באזורים גבוהים, עלולה לגרום להעדר יכולת של שימוש במים לתושבי השכונה, ולהוביל לירידה נוספת בלחץ המים ולהפרעה בשימוש היומיומי של התושבים.

שינוי במרקם האוכלוסיה

22. התוכנית עלולה לשנות את האופי החברתי והתרבותי של השכונה. שינוי זה דורש שיקול עדין ומתוך כבוד לכלל התושבים ולאורח חייהם ולמרקם האוכלוסיה הקיים בשכונה. השינוי עלול לפגוע באופן קשה באורח החיים ובאיזון החברתי של התושבים.

חסימת נוף, אור ואוויר

23. המתנגדים מתגוררים כאמור בחלקה הסמוכה בצד הצפון מערבי של המקרקעין נשוא התוכנית, הכל כמתואר בנספח 2 לעיל. הגבהת המבנה המוצע, תפגע בנוף הקיים ותחסום את זרימת האוויר והאור הטבעי לדיירים הסמוכים. חסימת הנוף והאור יכולה להשפיע לרעה על רווחת הדיירים ועל ערך הנכסים שלהם.

24. דירת המתנגדים כיום מהווה דירת נוף המשקיף להרי יהודה עד לים המלך, דרך נוף להר הזיתים וחלק של העיר העתיקה. הגבהת הבנייה תגרום לנזק כבד בשווי הדירה בשל פגיעה בנוף. כמו כן, וכיון שמדובר במקרקעין הנמצאים בצד הדרומי של בית המתנגדים, הגבהת הבניין תגרום לפגיעה באור השמש ובאוויר מהם נהנות דירות המתנגדים.

25. הגבהת הבניה המוצעת תטיל צל על דירות המתנגדים במשך שעות רבות ביום ובייחוד אחר הצהריים.

סיכום

26. בהתחשב בכל הנקודות שהועלו, חשוב להדגיש את המסר הבא בפני הועדה:
- א. פיתוח עירוני, גם במצוקת יחידות דיור, אינו יכול להתבצע בהתעלמות מהשפעותיו על איכות חיי התושבים ועל המרקם החברתי הקיים.
- ב. תוכנית הבנייה המוצעת, שמטרתה לשנות מן היסוד את תכלית המבנה שתוכנן והשימוש בו ממבנה ציבור למעון דיור מוגן, דבר שיגדיל מאוד את מספר יחידות הדיור, חייבת להתחשב בצרכים הסביבתיים, התחבורתיים והחברתיים של השכונה.
- ג. השקעה בתשתיות ובשיפור איכות החיים אינה פחות חשובה מהגדלת מספר הדירות בשכונה. על התוכנית לענות על צרכי התושבים ולהימנע מפגיעה באופי השכונה.
27. הדגשת החשיבות של שמירה על איזון בין פיתוח לבין איכות החיים יכולה להשפיע על החלטת הועדה הנכבדה ולהביא לתוצאה שתשרת את טובת הכלל.
28. על כן, ולאור כל האמור לעיל, המתנגדים קוראים לוועדה הנכבדה לשקול את ההשלכות הרחבות של התוכנית ומבקשים מהועדה הנכבדה לדחות את ההצעה המוצעת בתוכנית, הן בשל הפגמים שתוארו לעיל, והן למען טובת כלל תושבי השכונה והדורות הבאים.

תצהיר

29. להתנגדות זו מצורף תצהיר המתנגדת גב' ניקול פרץ.

בברכה ובכבוד רב,

יצחק יפת הלוי, עו"ד

תצהיר

אני הח"מ ניקול אליאן פרץ ת.ז. 332492859, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה כדלקמן:

1. הנני בעלים בזכויות הדירה המצויה במקרקעין הידועים כגוש 30300 חלקה 25 תת חלקה 25, ברח' חנוך אלבק 4 בירושלים.
2. הנני עושה תצהיר זה כתמיכה להתנגדות לתכנית מפורטת מס' 101-1218999 (להלן: "התכנית").
3. כל העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות המצ"ב הינן נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי ועל פי יעוץ משפטי שקיבלתי מיועצי המשפטיים.
4. אני מצהירה כי זה שמי, החתימה שלהלן היא חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

ניקול פרץ

אישור

אני הח"מ, עו"ד יצחק יפת הלוי מאשר בזאת כי ביום 24.03.2024, הופיעה בפני גב' ניקול פרץ, המוכרת לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליה להצהיר אמת שאם לא כן תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישרה נכונות תצהירה הנ"ל וחתימה עליו בפני.

