

תצהיר

אני הח"מ שניאור שפירא הנושא ת"ז מס' 301265161 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת, ולא אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק מצהיר זאת בכתב כדלהלן:

1. תצהירי זה ניתן בתמיכה להתנגדות לעיל.
2. כל האמור לעיל הינו לפי ידיעתי האישית ו/או למיטב הבנתי.
3. זהו שמי זוהי חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



שניאור שפירא

בפני עו"ד אסף חרץ מרח' שי עגנון 15, ירושלים חתם בפניי ביום 07/03/2025 מר שניאור שפירא המוכר לי אישית ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני,



אסף חרץ, עו"ד-ד"ר
Asaf Haratz, Advocate
מספר רישון 58915
License No. 58915

עו"ד אסף חרץ

תצהיר

אני הח"מ הלל שלו הנושא ת"ז מס' 039331228 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת, ולא אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק מצהיר זאת בכתב כדלהלן:

1. תצהירי זה ניתן בתמיכה להתנגדות לעיל.
2. כל האמור לעיל הינו לפי ידיעתי האישית ו/או למיטב הבנתי.
3. זהו שמי זוהי חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

הלל שלו

בפני עו"ד אסף חרץ מרח' שי עגנון 15, ירושלים חתם בפניי ביום 07/03/2025 מר הלל שלו המוכר לי אישית ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני,

אסף חרץ, עו"ד-ד"ר
Asaf Haratz, Advocate
License No. 56915 רישיון

עו"ד אסף חרץ

תצהיר

אני הח"מ יצחק ירמיהו הנושא ת"ז מס' 024149643 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת, ולא אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק מצהיר זאת בכתב כדלהלן:

1. תצהירי זה ניתן בתמיכה להתנגדות לעיל.
2. כל האמור לעיל הינו לפי ידיעתי האישית ו/או למיטב הבנתי.
3. זהו שמי זוהי חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



יצחק ירמיהו

בפני עו"ד אסף חרץ מרח' שי עגנון 15, ירושלים חתם בפניי ביום 07/03/2025 מר יצחק ירמיהו המוכר לי אישית ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני,



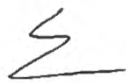
אסף חרץ, עו"ד-ד"ר
Asaf Harati, Advocate
License No. 50915
מספר רישוי 50915

עו"ד אסף חרץ

תצהיר

אני הח"מ ציפי שרפלר הנושא ת"ז מס' 052623808 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת, ולא אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק מצהיר זאת בכתב כדלהלן:

1. תצהירי זה ניתן בתמיכה להתנגדות לעיל.
2. כל האמור לעיל הינו לפי ידיעתי האישית ו/או למיטב הבנתי.
3. זהו שמי זוהי חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



ציפי שרפלר

בפני עו"ד אסף חרץ מרח' שי עגנון 15, ירושלים חתם בפניי ביום 07/03/2025 גב ציפי שרפלר המוכרת לי אישית ולאחר שהוזהרתי כי עליה להצהיר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי תהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה וחתמה עליה בפני,



אסף חרץ, עו"ד-דין
Asaf Haratz, Advocate
License No. 50915

עו"ד אסף חרץ

משרד עורכי דין חרץ ושות' שד' ש"י עגנון 15, ירושלים



ז אדר תשפ"ה

07/03/2025

לכבוד	לכבוד
יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה	יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה
ירושלים	מחוז ירושלים
מר אליעזר ראוכברגר	הגב' שירה תלמי בבאי

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1025295 התחדשות עירונית בן זכאי 31, ירושלים

ההתנגדות מוגשת בזאת ע"י דיירים המתגוררים ברחוב בן זכאי 29 צמוד לבניין בן זכאי 31 נשוא התוכנית.

פירוט ההתנגדות:

הסדרי תנועה:

כביש הגישה היחיד לחניון הפרטי של דיירי בן זכאי 29 הינו מרחוב טוביה בן חפץ, בקצה רחוב זה אשר הנו רחוב ללא מוצא, צר מאד ודו-סתי.

מדובר על כביש גישה יחיד ובודד וכל תנועת הרכבים אל הבניינים נעשית דרך הכביש הצר רח' טוביה בן חפץ.

כבר כיום, מדובר על כביש ללא מוצא שאינו מאפשר כניסה ויציאה של כלי רכב בו-זמנית, ולכן כמעט כל כניסה או יציאה מרחוב צר זה דורש נסיעה ברוורס לאחור במרחקים רבים על מנת לאפשר לרכב להיכנס או לצאת מהרחוב.

אין מפרצי חניה או מקומות ברחוב טוביה חפץ המאפשרים נסיעה של 2 רכבים במקביל ולכן מצב בו רכב נכנס לרחוב בו זמנית לרכב המנסה לצאת פשוט אינו אפשרי. אישור התוכנית יגרום לכך שעוד מאות רכבים יצטרפו "לחגיגה" ובכך הרחוב ייסתם לחלוטין ללא יכולת כניסה לרחוב וללא יכולת לצאת מהרחוב.

מערך התנועה (הכניסה והיציאה לחניה) המוצע בתכנית נסמך כולו על הרחוב הנ"ל, רחוב טוביה בן חפץ.

הפרויקט יעמיס בצורה משמעותית עד כדי אי יכולת להיכנס ולצאת כלל מהרחוב שכן הוא דו-סתרי (בשל העובדה שהוא אין מוצא) ובהתאמה על הרחוב הסמוך אנטיגנוס, שגם הוא צר וכבר היום שני הרחובות פקוקים ועמוסים.

התשתיות הקיימות אינן תואמות להיקפי הבינוי המוצעים, אשר מוסיפים כ-300 כלי רכב לתנועה השכונתית. (היום לשיכון בן זכאי 31 ישנם חניות בשימוש גם על רח' בן זכאי). כמות זו מצטרפת הן לכלי הרכב הקיימים והן לכלי הרכב שיתווספו באכלוס פרויקט פינוי בינוי אנטיגנוס 14. אנו מבקשים לבחון הסדרי תנועה שישפרו את זרימת התנועה כתנאי סף מקדים לאישור התב"ע.

אנו מבקשים לבחון כניסה ויציאה נוספת בתכנית מרח' בן זכאי, כדי לחלק את העומס בצורה סבירה בין שני הרחובות הגובלים בפרויקט. אפשר לבחון חלוקת החניון כך שחלקו ייכנס וייצא מרח' בן זכאי וחלקו מרח' טוביה בן חפץ. או לבחון כניסה בלבד מרח' טוביה בן חפץ ויציאה מרח' בן זכאי. כך העומסים בבוקר לא יהיה על הרחובות הצריך טוביה בן חפץ ואנטיגנוס, אלא על ציר ראשי.

בנוסף יש לוודא כי הגישה אל הגנים והפונקציות העירוניות והציבוריות יהיו מהרח' הראשי, רח' בן זכאי, שהוא הרחוב עם תשתית תחבורה ציבורית.

בנספח התנועה לא מופיעים מפריצי ההורדה לפונקציות הנ"ל. אנו מבקשים מהועדה לוודא כי התנועה מהפונקציות הנ"ל ואליהם ומפריצי ההורדה, תעשה מהצירים הראשיים ולא מתוך הרחובות הצרים של השכונה. העמסת התנועה לפונקציות הנ"ל על רח' טוביה בן חפץ (שוב - רח' ללא מוצא, דו סטרי אך חד נתיבי) יוסיף על התנועה ברחובות הצרים של השכונה. שגם כך עמוסים מאד.

לכן, שוב, מבקשים לבחון כי אנו מבקשים להדגיש שוב, כי אישור התכנית כפי המוצע בתכנית התנועה והחניה, תהפוך את התנועה ברחובות הנ"ל לבלתי אפשרית לחלוטין! ומשמעה אחת – אי יכולת כניסה ויציאה מהחניון הפרטי שלנו.

התוכנית תגרום מטרדים וירידת ערך לדיירי בן זכאי 29:

בנייה של מגדל 30 קומות צמוד לבן זכאי 29 יגרום לחסימת אור השמש וצל (כפי שעולה ממסמכי התוכנית) ממנו נהנים דיירי בן זכאי 29 במשך עשרות שנים. פגיעה זו גורמת לפגיעה בזרימת האוויר ובאיכות החיים ומהווה ירידת ערך לדירות הדיירים.

נוק נוסף הוא פגיעה בפרטיותם של דיירי בן זכאי 29 אשר חדריהם יהיו חשופים לעיני דיירי המגדל ולכן בין יתר דרישות הדיירים כי נדרשת הרחקה של המגדל מגבול המגרש הסמוך לבן זכאי 29.

לסיכום, דיירי בן זכאי 29 סבורים כי הקמת המגדל תוביל להפרעה לאור השמש, פגיעה באיכות החיים היום יומית, פגיעה בפרטיות, הפרעה לנוף, הפרעה לזרימת האוויר, יצירת תחושת מחנק, פגיעה בערך הדירה ועוד, וכתוצאה מכך תיפגם הנאתם מהקניין אשר בבעלותם.

לסיכום:

התכנית איננה עומדת בהסדרי התנועה הנדרשים ולכן אנו מבקשים כי תנאי סף לאישור התב"ע יהיה מציאת הסדרי תנועה שישפרו את זרימת התנועה ברחוב טוביה חפץ כתנאי סף מקדים לאישור התב"ע ובנוסף התוכנית תגרום מטרדים וירידת ערך לדיירי בן זכאי 29 ולכן נדרש הרחקת המגדל מבן זכאי 29 וכן מציאת פתרון אשר ימנע את ההפרעה לאור השמש, פגיעה באיכות החיים היום יומית, פגיעה בפרטיות, הפרעה לנוף, הפרעה לזרימת האוויר, יצירת תחושת מחנק, פגיעה בערך הדירה ועוד, וכתוצאה מכך תיפגם הנאתם של דיירי בן זכאי 29 מהקניין אשר בבעלותם.

לאור האמור מתבקשת הוועדה המחוזית לבטל את הפקדת התכנית 101-1025295 או לחילופין לקבוע תנאי סף מקדים לפתרון הסדרי התנועה.

בכבוד רב,



אסף חרץ, עו"ד

תצהיר

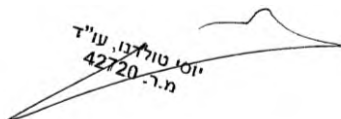
אני הח"מ אסף חרץ הנושא ת"ז מס' 043029164 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת, ולא אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק מצהיר זאת בכתב כדלהלן:

1. תצהירי זה ניתן בתמיכה להתנגדות לעיל.
2. כל האמור לעיל הינו לפי ידיעתי האישית ו/או למיטב הבנתי.
3. זהו שמי זוהי חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



אסף חרץ

בפני עו"ד יוסי טולדנו מרח' ינאי 6, ירושלים חתם בפניי ביום 07/03/2025 מר אסף חרץ המוכר לי אישית ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני,



יוסי טולדנו, עו"ד
מ.ר. 42720

עו"ד יוסי טולדנו

תצהיר

אני הח"מ אריה ויסלס, בעל/ת ת.ז. 324472247, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה:

1. אני נותנ/ת תצהירי זה כבסיס לכתב התנגדות בתכנית המפקדת 101-1025495 בעניין גן סא' 31, ירושלים.
2. העובדות המפורטות בכתב התנגדות ובתצהיר זה נכונות למיטב ידיעתי.
3. זהו שמי, וזהי כתובתי וחתימתי.

לתובת: נחמ ליטל 15/19
חתימה: [חתימה]

אישור

אני הח"מ יעירב וסל מס רישיון 41625, מאשרת בזאת כי אריה ויסלס 327472247 וזו חתימתו/ה. הזדהה/הזדהתה בפניי על פי תעודת זהות מספר

חתימה: [חתימה]
ידידת חלף י"ד
מ.ג. 41625

התנגדות בן זכאי 31 - חתימות						
מס. סידורי	שם פרטי	שם משפחה	ת.ז.	מייל	כתובת	בעל דירה באנטיגנוס 14
1	אריה	וייסגלס	327472247	iwiseglass@gmail.com	נחום ליפשיץ 15/19	TRUE
2	פביאן	אטאל	321780033	fabiattal@gmail.com	נחום שדמי 1/5	TRUE
3	רוחמה	שמואלביץ	60742046	ruchamars@gmail.com	דרך בית לחם 164/2	TRUE
4	צילה	כהן	56179013	rtuci50@gmail.com	דן 24 ירושלים	TRUE
5	רחל	ששון	25118621	ssrachel1973@gmail.com	בן טבאי 5 ירושלים	TRUE
6	אילת	פארן	57824492	ayeletpar@gmail.com	גלעדי 3, ירושלים	TRUE
7	איל	מילס	526102294	eyal.milles@gmail.com	גבולות 2 גבעתיים	TRUE
8	בן	גרשון	52854924	benj83@gmail.com	דרך חברון 45 ירושלים	TRUE
9	ורדה	שכטר (גערש)	50965300	varda.geresh@gmail.com	אבן גברול 18, עפולה	TRUE
10	מיכל	זוסמן-אשל	28568269	zusi1971@gmail.com	חיים בג'איו 6	TRUE
11	אורלי	מילר		orlimiller@gmail.com	מושב נטעים	TRUE
12	סיגל	שנובסקי	29507258	matanandsigal@yahoo.com	פינלס שמואל 2 ירושלים	TRUE
13	אילת	פארן	55452155	amnon@aapple.co.il	גלעדי 3, ירושלים	TRUE
14	אסתר	מזרחי	53203287	esterm2155@gmail.com	הרב ניסים יצחק 37/4 הר חומה ירוש	TRUE
15	יחיאל	בן זאב	302151816	Yechiel212@gmail.com	רבי טרפון ירושלים	TRUE
16	מרדכי	מזרחי	22031496	motimizr@gmail.com	שמעוני 10 ירושלים	TRUE
17	יוסי	שחר	32066342	yossi.shachar11@gmail.com	אלרואי 3	TRUE
18	יוסף יעקב	בן הרוש	34603993	yossi.benharush@gmail.com	ביל"ו 7	TRUE
19	גלית	סופר מזרחי	13406160	galitso70@gmail.com	שמעוני 10 ירושלים	TRUE
20	רויטל	הרמן	68982065	revitalfit@gmail.com		TRUE
21	דרורית	נויגבורן	004540580	droritne@gmail.com	הפלמ"ח 63, ירושלים	TRUE

הנדון: התנגדות לתוכנית 101-1025295 - התחדשות עירונית ברחוב בן זכאי 31

אנחנו, בעלי דירות ברחוב אנטיגונוס 14, מבקשים להביע בזאת את התנגדותנו לתוכנית ההתחדשות העירונית המוצעת ברחוב בן זכאי 31. תוכנית זו, הכוללת הריסת מבנה רכבת בן 56 יחידות דיור והקמת שני מבנים – האחד בגובה 30 קומות והשני בגובה 10 קומות, עם 220 יחידות דיור, שטחי מסחר, מבני ציבור, 3 מעונות יום ומבנים קהילתיים – מהווה עומס בלתי נסבל על האזור ומאיימת לפגוע משמעותית באיכות החיים של כלל תושבי השכונה.

להלן הנקודות העיקריות המטרידות את הדיירים:

א. עומסי תחבורה חמורים ופגיעה בתשתיות הרחוב

1. התוכנית כוללת יציאה וכניסה לחניון בן 6 קומות מרחוב בן חפץ – רחוב צר (בערך 9 מ') ללא מוצא, אשר כבר כיום מתקשה להתמודד עם תנועת רכבים. במצב הקיים, משאית לפינוי אשפה בקושי מצליחה לעבור ברחוב. הרחבת השימוש ברחוב זה לכלי רכב פרטיים נוספים של דיירים ושל המגיעים למבני הציבור צפויה לגרום לעומסי תנועה חמורים ולהכביד על תושבי השכונה באופן בלתי נסבל. כמו-כן, הגישה לאותו רחוב ללא מוצא הינה מרחוב אנטיגונוס שהינו רחוב צר וברובו חד סיטרי, שגם היום קיים בו עומס תנועה חריף בשעות העומס.
2. הכניסה לשלוש כיתות המעון המתוכננות תהיה גם היא מרחוב טוביה בן חפץ, מה שיגרום לחסם תנועה בשעות הבוקר ואחר הצהריים בזמן הורדה ואיסוף של ילדים. זאת בנוסף לעומס חמור קיים ליד הגן ברח' אנטיגונוס וברח' אליעזר הגדול (בית ספר דנמרק).
3. תוספת הרכבת הקלה ברחוב בן זכאי עשויה להפחית את השימוש ברכבים פרטיים, אבל לא מספיק כדי לתת מענה לבעיית התנועה ברחוב טוביה בן חפץ וברחוב אנטיגונוס.



רחוב אנטיגונוס כיום, כל התנועה מרחוב טוביה בן חפץ מתנקזת אליו.



החיבור של טוביה בן חפץ לרחוב אנטיגנוס, ליד גני הילדים הקיימים ברחוב כיום.

פתרונות מוצעים:

4. השלמת החיבור הנוסף בין רח' טוביה בן חפץ לבין רח' אנטיגנוס בהתאם להנחיות תכנית אב לגוננים:



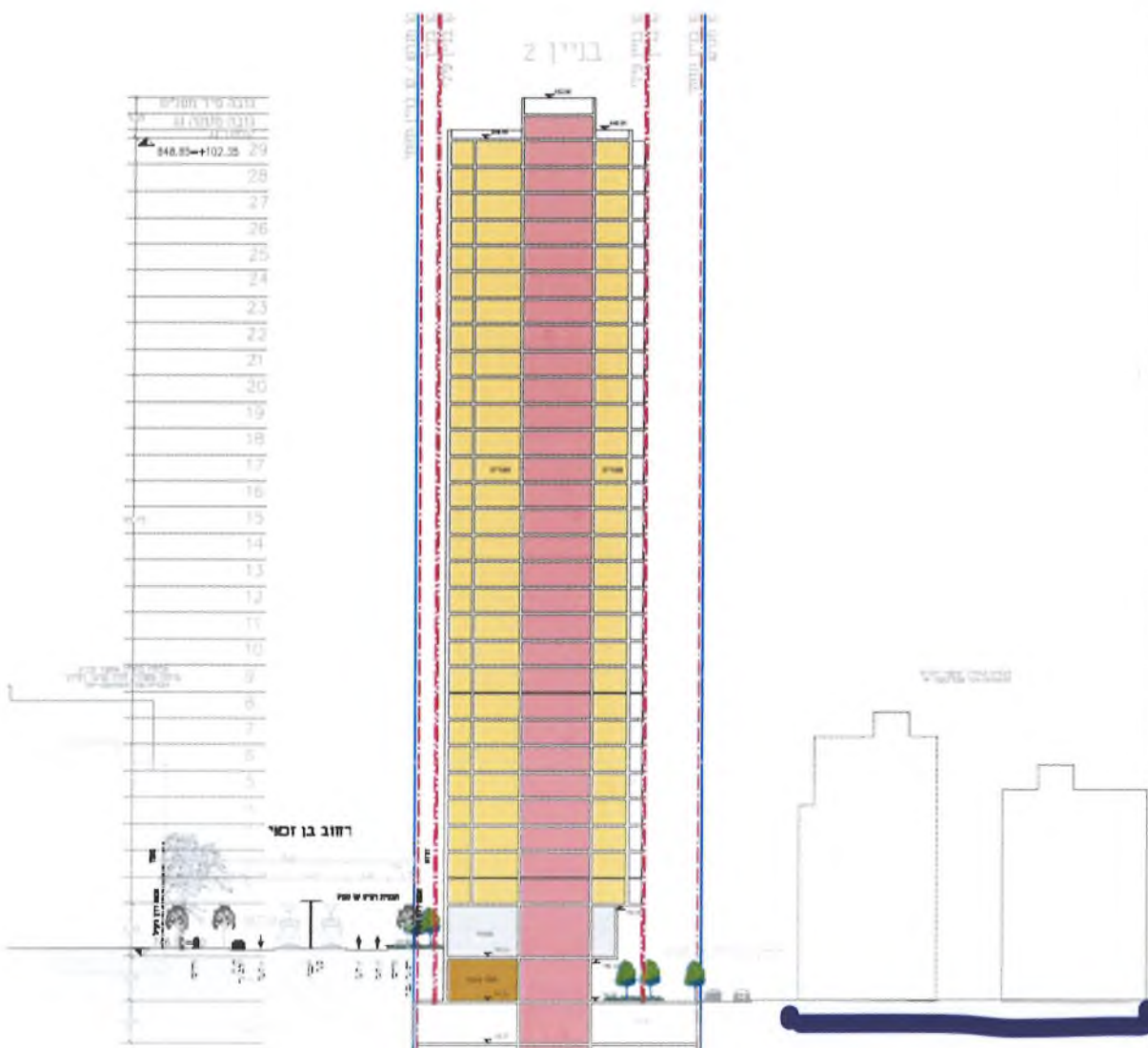
5. בחינת שילוב הורדת נוסעים / כניסה נוספת לחניון מרח' בן זכאי כדי להפחית את עומס התנועה בתוך השכונה

6. הפחתה משמעותית של תקן החניה לבניין, הכולל קביעה שחלק מהדיירים לא יוכלו לחנות בפרויקט או ברחובות בשכונה. ראו [Car Free Developments](#) בלונדון

ב. צפיפות יתר

1. אישור תוכנית לבניין בן 30 קומות באזור שנחשב לאזור מגורים של בניינים נמוכים מהווה שינוי קיצוני במרקם האורבני. כאשר אנו, דיירי אנטיגונוס 14, ביקשנו לאשר את התחדשות עירונית לבניין שלנו, העירייה הגבילה את גובהו לעשר קומות בלבד (הבקשה המקורית הייתה לאחת עשרה קומות). אישור בניין כה גבוה ממש בסמוך לבניין שלנו אינו הוגן ומהווה אפליה ברורה בין פרויקטים שונים בעיר. בנוסף, חשוב לציין שהגובה האפקטיבי של הבניין המאסיבי בטוביה בן חפץ הוא הרבה יותר מ-30 קומות (ראה תרשים 1)

תרשים 1: חתך לא פרופורציונלי ביחס לרוחב הרחוב / המרחק למבנים של אנטיגונוס 14:



כמו-כן, אחת המוטיבציות של בנייה לגובה היא הקטנת התכסית של המבנה במגרש ויצירת שטחים פתוחים אפקטיביים יותר. בתכנית המוצעת השטחים הירוקים הינם קטנים ודלים ולא נוצר מרחב ירוק אפקטיבי דיו עבור דיירי הבניין והתושבים.

2. צפיפות הפרויקט המוצע - **81 יח"ד לדונם** - הוא כמעט פי שניים ביחס לפרויקט פינוי הבינוי של אנטיגנוס 14, שעומד ב-41 יח"ד לדונם.

3. צורת הבניין הקיים בבן זכאי 31 וגודל הדירות הקיימות הן כמעט זהות למבנה המקורי ברח' אנטיגנוס 14, אבל המכפיל באנטיגנוס (שאושר ב-2019) היה רק 3.3 לעומת מכפיל של 3.9 בפרויקט המוצע. מדובר על תוספת של כ-18% למכפיל. מאז 2019, מחירי הדירות עלו באופן דרמטי, ולכאורה אין הצדקה להגדלת המכפיל מעבר ל-3.3. להפך, היינו מצפים לראות הפחתה במכפיל, מה שכמובן יוריד את צפיפות היתר של הבניין. אמנם עלויות הבנייה עלו גם הן מאז 2019, אך לא באותה מידה ובאופן המצדיק הגדלת המכפיל במידה כזו.

4. גודל / תמהיל הדירות - בקומה הטיפוסית יש הרבה דירות של 115 מ"ר ו-130 מ"ר. אין בכלל דירות בגודל בין 55-110 מ"ר. רצוי להפחית את הגודל הממוצע של הדירות



5. קו בניין קדמי של 2.7 מ' כלפי רחוב טוביה בן חפץ, שהוא ברוחב של 10.5 מ', עבור בניה בגובה של 109 מ', הוא כשל תכנוני חמור שאינו מתאים לשום שכונה בשום מדינה.

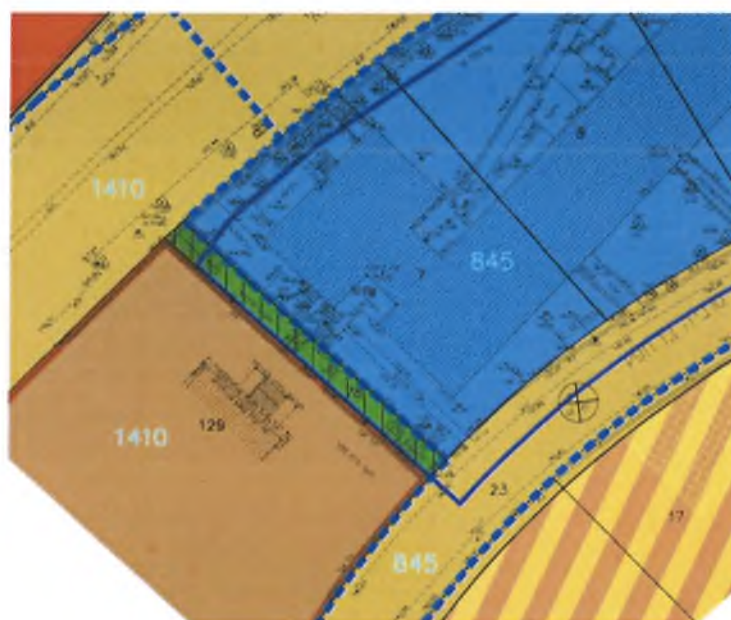
פתרונות מוצעים:

6. בדיקה חוזרת של כלכליות הפרויקט, כולל הפחתה משמעותית בכמות יחידות הדיוור, בגודל הדירות ובכמות תוספת השטחים לדיירים הקיימים, כדי ליצור פרויקט שיכול להשתלב באופן מוצלח בסביבה שלו.
7. בהתאם להנ"ל, הפחתה משמעותית בגובה המגדל ובנפח הבינוי המוצע.
8. הגדלה של קו הבניין הקדמי של המגדל כלפי טוביה בן חפץ ל-6 מ' לפחות. כדי לאפשר זאת, ניתן ליצור זיז מעל חלק מהדרך המוצעת בתא שטח 2.

1. הליכתיות - חלק מאופי השכונה הוא מערכת מעברים להולכי רגל, המקשרת בין הרחובות השונים והטופוגרפיה המשתנה. רשת השבילים מחזקת את ההליכתיות בשכונה ותורמת למרקם החיים היחודי. במצב הקיים, ישנם בתחום התכנית שני מעברים להולכי רגל המחברים בין רחוב טוביה בן חפץ ובין רחוב בן זכאי (מסומנים בירוק) הממשיכים מעברים קיימים מרחוב אנטיגנוס (מסומנים בכחול):



המעבר המערבי מוגדר כיום כמעבר ציבורי להולכי רגל. הוא מוביל לכניסה הראשית של ביה"ס עלמא אמונה ומחבר בין בית הספר והשכונה:



כאמור, המעבר ממשיך מעבר נוסף בדיקת הנאה בתחום המגרש באנטיגנוס 14 (סומן לעיל בכחול).

התכנית המוצעת מבטלת את שני הקיימים, ומציעה במקומם מעבר בין הבניינים, שיהיה מקורה וחשוך ברובו, יאריך מאוד את הדרך ביחס למצב הקיים, במיוחד עבור מי שרוצה להגיע לחלקו הדרומי של רחוב בן זכאי. חסימת המעברים הקיימים מנתקת בין רשת השבילים הקיימת בשכונה ופוגעת בהליכתיות, שהיא ממאפייני השכונה, וכן מנתקת את בית הספר מהשכונה.

2. התוכנית אינה כוללת מספיק שטחים ירוקים, פנאי ומרחב בטוח להולכי רגל. חוסר מדרכות בתכנית, במיוחד סמוך לגני ילדים, לבית ספר, ולרכבת הקלה, אינו מקובל.

3. נפח הבינוי המתוכנן יגרום לחסימה מוחלטת של אור יום עבור עשרות דירות הפזורות לכיוון טוביה בן חפץ. סוגיה זו לא נבדקה כלל בנספח הסביבתי.

4. חלק מהתהליך להתחדשות עירונית הוא בדיקה הסביבה. למרות הסמיכות של הבניין שלנו לרחוב בן זכאי 31, המבנים של רחוב אנטיגנוס 14 אינם מופיעים בכל בדיקות הסביבה בתכנית הנוכחית. התעלמות מהבניינים שלנו רק מיטיבה עם היזם תוך פגיעה משמעותית באיכות החיים שלנו ושל תושבי השכונה. האופי וההיסטוריה של שכונות הקטמונים הם חלק מתולדות הקמת מדינת ישראל, והם לא פחות חשובים מהאופי וההיסטוריה של שכונות העיר 'ההיסטורית'.

5. בכלל מסמכי התכנית אין התייחסות להשלכות התכנית על פרויקט בבנייה ברח' אנטיגנוס 14, שאושר ב-2019. הבינוי המוצע יפגע משמעותית בדיירים, אבל נושא זה לא נבחן ולא הוצג כלל.

פתרונות מוצעים:

1. שימור ושדרוג השביל הקיים ליד בית הספר.

2. בדיקה חוזרת של כלל הנושאים הסביבתיים והתנועתיים תוך לקיחה בחשבון של הבינוי החדש ועדכון התכנית בהתאם למסקנות.

סיכום

לאור האמור לעיל, אנו מבקשים לבחון מחדש את התוכנית, להקטין משמעותית את היקף הפרויקט, לתכנן פתרונות תחבורתיים מתאימים ולשמור על איזון בין הצורך בהתחדשות עירונית לבין שמירה על איכות החיים של תושבי השכונה.

בעל דירה באנטיגנוס 14



התנגדות בן זכאי 31 - חתימות						
מס. סידורי	שם פרטי	שם משפחה	ת.ז.	מייל	כתובת	
1	אריה	וייסגלס	327472247	iwiseglass@gmail.com	נחום ליפשיץ 15/19	
2	פביאן	אטאל	321780033	fabiatall@gmail.com	נחום שדמי 1/5	
3	רוחמה	שמואלביץ	60742046	ruhamars@gmail.com	דרך בית לחם 164/2	
4	צילה	כהן	56179013	rtuci50@gmail.com	דן 24 ירושלים	
5	רחל	ששון	25118621	ssrachel1973@gmail.com	בן טבאי 5 ירושלים	
6	אילת	פארן	57824492	ayeletpar@gmail.com	גלעדי 3, ירושלים	
7	איל	מילס	526102294	eyal.milles@gmail.com	גבולות 2 גבעתיים	
8	בן	גרשון	52854924	benj83@gmail.com	דרך חברון 45 ירושלים	
9	ורדה	שכטר (גערש)	50965300	varda.geresh@gmail.com	אבן גבירול 18, עפולה	
10	מיכל	זוסמן-אשל	28568269	zusi1971@gmail.com	חיים בג'איו 6	
11	אורלי	מילר		orlimiller@gmail.com	מושב נטעים	
12	סיגל	שנובסקי	29507258	matanandsigal@yahoo.com	פינלס שמואל 2 ירושלים	
13	תליא	פארן	55452155	amnon@aapple.co.il	גלעדי 3, ירושלים	
14	אסתר	מזרחי	53203287	esterm2155@gmail.com	הרב ניסים יצחק 37/4 הר חומה ירושלים	
15	לאיחי	בן זאב	302151816	Yechiel212@gmail.com	רבי טרפון ירושלים	
16	מרדכי	מזרחי	22031496	motimizr@gmail.com	שמעוני 10 ירושלים	
17	יוסי	שחר	32066342	yossi.shachar11@gmail.com	אלרואי 3	
18	יוסף יעקב	בן הרוש	34603993	yossi.benharush@gmail.com	ביל"ו 7	
19	גלית	סופר מזרחי	13406160	galitso70@gmail.com	שמעוני 10 ירושלים	
20	רויטל	הרמן	68982065	revitalh@gmail.com		
21	דרורית	נויגבורן	004540580	droritne@gmail.com	הפלמ"ח 63, ירושלים	

Eli Yogev, Adv & Notary

Ido Shvartz, Adv

Shay Ohayon, Adv & Notary

Moti Gantz, Adv

Amos Ravid, Adv

Adi Ben Porat Mishaly, Adv

ירושלים

רחוב אגריפס 42 (בנין כ"ח)

מיקוד 9430125

ת.ד. 28004

דוא"ל: motig@rhy.co.il

טל: 02-6247141, 02-6254231

פקס: 02-6247144

Jerusalem

42 Agripas St.

Zip Code 9430125

P.O.B 28004

F-mail: motig@rhy.co.il

Tel: 02-6254231, 02-6247141

Fax: 02-6247144

אלי יוגב, עורך-דין ונוטריון

עידו שוורץ, עורך-דין

שי אחיון, עורך-דין ונוטריון

מוטי גנץ, עורך-דין

עמוס רביד, עורך-דין

עדי בן פורת משעלי, עורכת-דין

Joseph Richter, Adv of counsel

www.rhy.co.il

יוסף ריכטר, עורך-דין, יועץ

Hanan Levy, Adv [1967-2000]

מיסודו של עו"ד יוסף ריכטר (מאז שנת 1970)

חנן לוי, עו"ד [1967-2000]

יפוי - כוח

אנו הח"מ **פנינת אטיגנוס בע"מ, ח.פ. 515426922** נותנים בזה יפוי כוח לעורכי הדין: **אלי יוגב ואו עידו שוורץ ואו ואו מוטי גנץ ואו שי אחיון ואו עמוס רביד ואו עדי בן פורת** [להלן: "עורכי הדין"], כולם ביחד ואו לכל אחד מהם לחוד, להיות באי-כח(ינו) ולהופיע בשמי(נו) ובמקומי(נו) בפני כל בית משפט ואו בורר ואו מגשר ואו בפני כל רשות שהיא, בין מינהלית ובין מעין שיפוטית, בכל הדרגות, וכן בפני הממונה על הרכוש הנטוש בבית אל ואו רמ"י ואו כל מוסד הקשור **בכל הנוגע להליכי התנגדות וערר לתוכנית מס' 101-1025295** המתנהל עבורי ואו על שמי בכל רשות שהיא ומהווה הסמכה ורשות מלאה ומוחלטת לייצג אותי ואו להגיש, לחתום ולשלוח התראות מסוגים שונים, להופיע ולפעול בקשר לכל תביעה או הליך אחר שיוגש נגדי/נו או בשמי/נו לרבות: ערעורים ובקשות לרשות ערעור, הליכי הוצאה לפועל ואו פשיטת רגל ואו פירוק ואו כינוס נכסים וכן, לרבות בהליכים או בייצוג אחר בפני בוררים, מגשרים, רשות מינהלית ובפני כל אדם אחר. כמו כן, יהיו עורכי הדין רשאים ומוסמכים לחתום בשמי(נו), ובמקומי(נו) על כל מסמך שידרש לצורך ייצוג זה, להזמין ולהשמיע עדים, להכחיש כתבים, חתימות, חותמות, להצטרף בתור צד, להסכים למינוי בורר או מגשר או העברת הדיון לגוף אחר, לפתוח בשמי חשבונות נאמנות, לקבל הזמנות מגופים כאמור, גם אם הן מחייבות אותנו להופיע ולהתייצב לעדות או חקירה, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית על כל תובענה, הליך, זכות. כן מוסמכים הם לקבל את הוצאות המשפט לרבות שכר טרחת עו"ד, כולם או חלקם, לתת קבלות ושחרורים, להוציא לפועל כל פסק דין, החלטה, צו או פעולה באמצעותם ואו באמצעות לשכת ההוצאה לפועל או בכל דרך נאותה אחרת ואו נוספת.

עורכי הדין יהיו מוסמכים גם לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לעניין הנ"ל. כן יהיו הם מוסמכים להופיע בשמי/נו בלשכת רישום המקרקעין, מנהל מקרקעי ישראל, רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות, רשם האגודות השיתופיות, פקיד ההסדר, מוסד ממשלתי, מוניציפלי ובפני כל רשות אחרת, לטפל ברשום פטנט, סימני מסחר, וכן בכל הזכויות האחרות המוכרות על פי החוק ולעשות את הפעולות הדרושות בשמי ובמקומי. עורכי הדין מוסמכים גם להעביר יפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעורך(י) דין אחרים, עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם, ולנהל את ענייני(נו) הנ"ל לפי ראות עיניהם המוחלטת של עורכי הדין ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט ואו ענייני(נו), הנ"ל והנני(נו) מאשר(ים) את מעשיהם או מעשי ממלאי-מקומם בתוקף הרשאה זאת מראש.

אני(נו) פוטר(ים) בזה את באי-כחי הנ"ל וכל אחד מהם מכל אחריות לנזק או הפסד שייגרם עקב או בקשר לאי-ידיעה, טעות, רשלנות שאינה מגיעה לכדי זדון ומכל טענה של הזנחה מצידם או מטעם עובדיהם או נציגיהם, אלא עד כמה שמבוססים נגדו בבטוח צד שלישי, אם אמנם יהיו מבוססים כך.

הנני(נו) מסכים לכל זכות עיכוב של הנזירות והמסמכים מכל סוג שהוא אשר נמצאים או יגיעו או עלולים להגיע לרשותם, ישירות או בעקיפין, בענייני(נו) הנ"ל עד לסילוק כל הנתבע על-ידם ממני(מאתנו) כשכר טרחת עו"ד, הוצאות וכו'. כמו כן, אני מסכים כי תהיו רשאים לקזז מכל סכום שהגיע לידיכם עבורי/נו חוב קיים או עתידי שלי/נו לכם.

אנו מסכימים כי הודעות מצדכם אלינו יוכלו להימסר גם באופן טלפוני ואו בפקסימיליה ואו בדואר אלקטרוני

ולראיה באתי(נו) על החתום היום 6

לחודש מרץ שנת 2025.

פנינת אטיגנוס בע"מ

ח.פ. 515426922

פנינת אטיגנוס בע"מ

ח.פ. 515426922

מוטי גנץ, עו"ד
 42883
 מ.ד. (בית כ"ח)
 עורכ(ח) אגריפס 42-94301
 ת.ד. 28004 ירושלים,
 טל: 02-6254231, 02-6247144

תצהיר

אני הח"מ, שלומי נהרי, ת.ז. 039999768 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

1. אני בעל תפקיד בחברת פנינת אטניגנוס בע"מ, אשר בעיצומה של בניית פרויקט פינוי בינוי ברחוב אנטיגנוס 14, מגיש בזאת בשם החברה התנגדות לתוכנית שבנדון, שעניינה פרויקט התחדשות עירונית ברח' בן זכאי 31 ירושלים.

2. מצ"ב נימוקי ההתנגדות.

3. זה שמי, זו חתימתי והאמור בתצהיר זה אמת.



שלומי נהרי

אישור

הנני מאשר בזאת כי ביום 6.3.25 הופיע בפני עו"ד מוטי גנץ, מר שלומי נהרי המוכר לי אישית ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל, וחתם עליה בפניי.

מוטי גנץ, עו"ד
מ.ד. 42683
רח' אגמון 42 (בית כ"ח)
ת.ד. 28004, ירושלים, 94301
טל: 02-6284231, המס: 02-6287166

Eli Yogev, Adv & Notary
 Ido Shvartz, Adv
 Shay Ohayon, Adv & Notary
 Moti Gantz, Adv
 Amos Ravid, Adv
 Adi Ben Porat Mishaly, Adv
 Alon Adler, Adv

ירושלים
 רחוב אגריפס 42 (בנין כ"ח)
 מיקוד 9430125
 ת.ד. 28004
 דוא"ל: motig@rhy.co.il
 טל: 02-6247141, 02-6254231
 פקס: 02-6247144

Jerusalem
 42 Agripas St.
 Zip Code 9430125
 P.O.B 28004
 E-mail: motig@rhy.co.il
 Tel: 02-6254231, 02-6247141
 Fax: 02-6247144

אלי יוגב, עורך-דין ונוטריון
 עידו שוורץ, עורך-דין
 שי אוהיון, עורך-דין ונוטריון
 מוטי גנץ, עורך-דין
 עמוס רביד, עורך-דין
 עדי בן פורת משעלי, עורכת-דין
 אלון אדלר, עורך-דין

Joseph Richter, Adv of counsel

www.rhy.co.il

יוסף ריכטר, עורך-דין, יועץ

Hanan Levy, Adv [1967-2000]

מיסודו של עו"ד יוסף ריכטר (מאז שנת 1970)

חנן לוי, עו"ד [1967-2000]

ירושלים, 25 פבואר, 2025

לכבוד:

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

מכובדי

הנדון: התנגדות לתוכנית 101-1025295

מגיש ההתנגדות: חברת פנינת אנטיגונוס באמצעות עו"ד עידו שוורץ

בשם מרשתי פנינת אנטיגונוס בע"מ בעלת זכויות בחלקה 133 מכח תכנית פינוי בינוי המבוצעת בחלקה, מוגשת התנגדות לפרק התנועה בתכנית שבנדון כדלקמן:

רקע כללי

חברת פנינת אנטיגונוס בע"מ מקדמת בימים אלו פרויקט פינוי-בינוי בשכונת קטמון, המצוי בשלבי ביצוע מתקדמים.

התוכנית המוצעת כוללת תוספת משמעותית של יחידות דיור ובהתאם למדיניות הועדה לציר רק"ל בשעה שכל העומס התחבורתי מופנה לצירים עורפיים.

העמסת הבינוי בתוכנית המוצעת המסתמכת על ציר רק"ל, ובו קיימת מדיניות מוצדקת לבינוי משמעותי בהסתמך על תנועה של התושבים ברק"ל (חלף תנועה בתחבורה פרטית), יוצרת עיוות משמעותי בכך שבפועל כל התנועה של רכבים פרטיים לפרויקט, וזאת בנוסף לתנועת רכבים למוסדות ציבור מתוכננים, מוסטת לכיוון רחובות פנימיים, קטנים וצרים שאינם יכולים להכיל את היקף התנועה שתיווצר כתוצאה מהתוכנית המוצעת ככל שתאושר במתכונת הנוכחית.

אף הוועדה ביקשה לבחון את הכניסה לחניון מבן זכאי (דף 2 סעיף 7 מסמך החלטות מיום 23.5.23) ומכאן שלא ספק מדובר בנושא מהותי ובלבית התוכנית. אך לא אותר כל מסמך שמעיד על דיון שנערך.

נימוקי ההתנגדות

- 1. ההתנגדות לתוכנית היא ביחס למיקום כניסת כלי רכב, לרבות למוסדות הציבור מרחוב טוביה בן חפץ, שהינו רחוב קטן בכניסה אליו וביציאה ממנו לרחוב אנטיגונוס, ואשר כבר היום אינו מהווה ציר תנועה שמיש, ובחלקו משמש הולכי רגל וחניה וחסום לתנועת כלי רכב. הרחוב כולל רק נתיב אחד ללא מוצא כך שרכבים חייבים לנוע הלך ושוב.**
- 2. עומסי תנועה חמורים ופקקים בלתי נמנעים:** כבר במצב הקיים, קיימים עומסי תנועה משמעותיים ברחוב אנטיגונוס, שהינו ציר חד סטרי ובו צפויים להבנות עוד פרויקטים רבים בהתאם לתכנית האב אולם בהיקף מוגבל שאינו מקביל למדיניות ציר רק"ל.
- 3. בשעות השיא כבר היום קיימים עומסים שאמנם יכולים להכיל עוד בינוי ברחוב אנטיגונוס אבל לא יכולים לקלוט תנועה נוספת מרחוב בן זכאי בוודאי לא בהיקפי הבינוי המוצעים.**

הסתמכות בלעדית על רחוב טוביה בן חפץ ואטיגונוס: הסתמכות על רחובות אילו בלבד ככניסה ראשית תיצור צוואר בקבוק תחבורתי בלתי סביר.

4. **העמסת תנועה לטובת מוסדות ציבור:** לא רק שעומסי התנועה לטובת הדיירים יהיו בלתי נסבלים התכנית מביאה לכך שבדיוק באותן שעות שיא ייוצר עומס נוסף לטובת הכנסת והוצאת תושבים למוסדות הציבור באותן שעות בדיוק, אגב יצירת עומסים נוספים בשעות השיא.

השלכות על איכות חיי התושבים: עומסי התנועה ברחוב והיקפי התנועה שיוצרו בהיקפים שבהם התכנית מוצעת ברחוב, יצרו מפגעי זיהום אוויר ורעש, פגיעה ניכרת בתנועת הולכי רגל ברחוב שיהפוך לעורק תחבורתי לכלי רכב פרטיים בחלופה לרחוב בן זכאי ובכך יצור סיכון מוגדל ולא סביר להולכי הרגל ברחוב אנטיגונוס.

סיכום

בהתאם לכל האמור לעיל ובנסיבות אלו, עותרת המתנגדת כי התכנית תתוקן כך שהכניסה לחניון הבניינים ולמוסדות הציבור לא יהיו מרחובות אנטיגונוס ובן חפץ אלא מרחוב בן זכאי שהינו החזית הרלוונטית על בסיסה מאושר הפרויקט בהיקפו על השלכותיו התחבורתיות וזאת על מנת למנוע תקלה תחבורתית ברחובות אנטיגונוס ובן חפץ.

המתנגדת ערה לכך שהתיקון הנדרש התכנית הוא ניכר אולם הוא אפשרי, מתבקש ונדרש אגב התסכלות כולל על רחוב אנטיגונוס שצפויה בו התחדשות עירונית נוספת בהיקפים התואמים את המדיניות הקיימת כיום.

בכבוד רב
עידו שוורץ, עו"ד

מצורפים: ייפוי כח, תצהיר מורשה
מטעם החברה

Eli Yogev, Adv & Notary

Ido Shvartz, Adv

Shay Ohayon, Adv & Notary

Moti Gantz, Adv

Amos Ravid, Adv

Adi Ben Porat Mishaly, Adv

ירושלים

רחוב אגריפס 42 (בנין כ"ח)

מיקוד 9430125

ת.ד. 28004

דוא"ל: motig@rhy.co.il

טל: 02-6247141, 02-6254231

פקס: 02-6247144

Jerusalem

42 Agripas St.

Zip Code 9430125

P.O.B 28004

F-mail: motig@rhy.co.il

Tel: 02-6254231, 02-6247141

Fax: 02-6247144

אלי יוגב, עורך-דין ונוטריון

עידו שוורץ, עורך-דין

שי אחיון, עורך-דין ונוטריון

מוטי גנץ, עורך-דין

עמוס רביד, עורך-דין

עדי בן פורת משעלי, עורכת-דין

Joseph Richter, Adv of counsel

www.rhy.co.il

יוסף ריכטר, עורך-דין, יועץ

Hanan Levy, Adv [1967-2000]

מיסודו של עו"ד יוסף ריכטר (מאז שנת 1970)

חנן לוי, עו"ד [1967-2000]

יפוי - כוח

אנו הח"מ **פנינת אטיגנוס בע"מ, ח.פ. 515426922** נותנים בזה יפוי כוח לעורכי הדין: **אלי יוגב ואו עידו שוורץ ואו ואו מוטי גנץ ואו שי אחיון ואו עמוס רביד ואו עדי בן פורת** (להלן: "עורכי הדין"), כולם ביחד ואו לכל אחד מהם לחוד, להיות באי-כח(ינו) ולהופיע בשמי(נו) ובמקומי(נו) בפני כל בית משפט ואו בורר ואו מגשר ואו בפני כל רשות שהיא, בין מינהלית ובין מעין שיפוטית, בכל הדרגות, וכן בפני הממונה על הרכוש הנטוש בבית אל ואו רמ"י ואו כל מוסד הקשור **בכל הנוגע להליכי התנגדות וערר לתוכנית מס' 101-1025295** המתנהל עבורי ואו על שמי בכל רשות שהיא ומהווה הסמכה ורשות מלאה ומוחלטת לייצג אותי ואו להגיש, לחתום ולשלוח התראות מסוגים שונים, להופיע ולפעול בקשר לכל תביעה או הליך אחר שיוגש נגדי/נו או בשמי/נו לרבות: ערעורים ובקשות לרשות ערעור, הליכי הוצאה לפועל ואו פשיטת רגל ואו פירוק ואו כינוס נכסים וכן, לרבות בהליכים או בייצוג אחר בפני בוררים, מגשרים, רשות מינהלית ובפני כל אדם אחר. כמו כן, יהיו עורכי הדין רשאים ומוסמכים לחתום בשמי(נו), ובמקומי(נו) על כל מסמך שידרש לצורך ייצוג זה, להזמין ולהשמיע עדים, להכחיש כתבים, חתימות, חותמות, להצטרף בתור צד, להסכים למינוי בורר או מגשר או העברת הדיון לגוף אחר, לפתוח בשמי חשבונות נאמנות, לקבל הזמנות מגופים כאמור, גם אם הן מחייבות אותי/נו להופיע ולהתייצב לעדות או חקירה, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית על כל תובענה, הליך, זכות. כן מוסמכים הם לקבל את הוצאות המשפט לרבות שכר טרחת עו"ד, כולם או חלקם, לתת קבלות ושחרורים, להוציא לפועל כל פסק דין, החלטה, צו או פעולה באמצעותם ואו באמצעות לשכת ההוצאה לפועל או בכל דרך נאותה אחרת ואו נוספת.

עורכי הדין יהיו מוסמכים גם לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לעניין הנ"ל. כן יהיו הם מוסמכים להופיע בשמי/נו בלשכת רישום המקרקעין, מנהל מקרקעי ישראל, רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות, רשם האגודות השיתופיות, פקיד ההסדר, מוסד ממשלתי, מוניציפלי ובפני כל רשות אחרת, לטפל ברשום פטנט, סימני מסחר, וכן בכל הזכויות האחרות המוכרות על פי החוק ולעשות את הפעולות הדרושות בשמי ובמקומי. עורכי הדין מוסמכים גם להעביר יפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעורך(י) דין אחרים, עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם, ולנהל את ענייני(נו) הנ"ל לפי ראות עיניהם המוחלטת של עורכי הדין ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט ואו ענייני(נו), הנ"ל והנני(נו) מאשר(ים) את מעשיהם או מעשי ממלאי-מקומם בתוקף הרשאה זאת מראש.

אני(נו) פוטר(ים) בזה את באי-כחי הנ"ל וכל אחד מהם מכל אחריות לנזק או הפסד שייגרם עקב או בקשר לאי-ידיעה, טעות, רשלנות שאינה מגיעה לכדי זדון ומכל טענה של הזנחה מצידם או מטעם עובדיהם או נציגיהם, אלא עד כמה שמבוטחים נגדו בבטוח צד שלישי, אם אמנם יהיו מבוטחים כך.

הנני(נו) מסכים לכל זכות עיכוב של הנזירות והמסמכים מכל סוג שהוא אשר נמצאים או יגיעו או עלולים להגיע לרשותם, ישירות או בעקיפין, בענייני(נו) הנ"ל עד לסילוק כל הנתבע על-ידם ממני(מאתנו) כשכר טרחת עו"ד, הוצאות וכו'. כמו כן, אני מסכים כי תהיו רשאים לקזז מכל סכום שהגיע לידיכם עבורי/נו חוב קיים או עתידי שלי/נו לכם.

אנו מסכימים כי הודעות מצדכם אלינו יוכלו להימסר גם באופן טלפוני ואו בפקסימיליה ואו בדואר אלקטרוני

ולראיה באתי(נו) על החתום היום 6

לחודש מרץ שנת 2025.

פנינת אטיגנוס בע"מ

ח.פ. 515426922

פנינת אטיגנוס בע"מ

ח.פ. 515426922

מוטי גנץ, עו"ד
 42883
 מ.ד. (בית כ"ח)
 עורכיהן אגריפס 42- (בית כ"ח)
 94301 ת.ד. 28004 ירושלים,
 טל: 02-6254231, 02-6247144

תצהיר

אני הח"מ, שלומי נהרי, ת.ז. 039999768 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

1. אני בעל תפקיד בחברת פנינת אטניגנוס בע"מ, אשר בעיצומה של בניית פרויקט פינוי בינוי ברחוב אנטיגנוס 14, מגיש בזאת בשם החברה התנגדות לתוכנית שבנדון, שעניינה פרויקט התחדשות עירונית ברח' בן זכאי 31 ירושלים.

2. מצ"ב נימוקי ההתנגדות.

3. זה שמי, זו חתימתי והאמור בתצהיר זה אמת.



שלומי נהרי

אישור

הנני מאשר בזאת כי ביום 6.3.25 הופיע בפני עו"ד מוטי גנץ, מר שלומי נהרי המוכר לי אישית ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל, וחתם עליה בפניי.

מוטי גנץ, עו"ד
מ.ד. 42683
רח' אגמון 42 (בית כ"ח)
ת.ד. 28004, ירושלים, 94301
טל: 02-6284231, המס: 02-6287166

Eli Yogev, Adv & Notary
 Ido Shvartz, Adv
 Shay Ohayon, Adv & Notary
 Moti Gantz, Adv
 Amos Ravid, Adv
 Adi Ben Porat Mishaly, Adv
 Alon Adler, Adv

ירושלים
 רחוב אגריפס 42 (בנין כ"ח)
 מיקוד 9430125
 ת.ד. 28004
 דוא"ל: motig@rhy.co.il
 טל: 02-6247141, 02-6254231
 פקס: 02-6247144

Jerusalem
 42 Agripas St.
 Zip Code 9430125
 P.O.B 28004
 E-mail: motig@rhy.co.il
 Tel: 02-6254231, 02-6247141
 Fax: 02-6247144

אלי יוגב, עורך-דין ונוטריון
 עידו שוורץ, עורך-דין
 שי אוהיון, עורך-דין ונוטריון
 מוטי גנץ, עורך-דין
 עמוס רביד, עורך-דין
 עדי בן פורת משעלי, עורכת-דין
 אלון אדלר, עורך-דין

Joseph Richter, Adv of counsel

www.rhy.co.il

יוסף ריכטר, עורך-דין, יועץ

Hanan Levy, Adv [1967-2000]

מיסודו של עו"ד יוסף ריכטר (מאז שנת 1970)

חנן לוי, עו"ד [1967-2000]

ירושלים, 25 פבואר, 2025

לכבוד:

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

מכובדי

הנדון: התנגדות לתוכנית 101-1025295

מגיש ההתנגדות: חברת פנינת אנטיגונוס באמצעות עו"ד עידו שוורץ

בשם מרשתי פנינת אנטיגונוס בע"מ בעלת זכויות בחלקה 133 מכח תכנית פינוי בינוי המבוצעת בחלקה, מוגשת התנגדות לפרק התנועה בתכנית שבנדון כדלקמן:

רקע כללי

חברת פנינת אנטיגונוס בע"מ מקדמת בימים אלו פרויקט פינוי-בינוי בשכונת קטמון, המצוי בשלבי ביצוע מתקדמים.

התוכנית המוצעת כוללת תוספת משמעותית של יחידות דיור ובהתאם למדיניות הוועדה לציר רק"ל בשעה שכל העומס התחבורתי מופנה לצירים עורפיים.

העמסת הבינוי בתוכנית המוצעת המסתמכת על ציר רק"ל, ובו קיימת מדיניות מוצדקת לבינוי משמעותי בהסתמך על תנועה של התושבים ברק"ל (חלף תנועה בתחבורה פרטית), יוצרת עיוות משמעותי בכך שבפועל כל התנועה של רכבים פרטיים לפרויקט, וזאת בנוסף לתנועת רכבים למוסדות ציבור מתוכננים, מוסטת לכיוון רחובות פנימיים, קטנים וצרים שאינם יכולים להכיל את היקף התנועה שתיווצר כתוצאה מהתוכנית המוצעת ככל שתאושר במתכונת הנוכחית.

אף הוועדה ביקשה לבחון את הכניסה לחניון מבן זכאי (דף 2 סעיף 7 מסמך החלטות מיום 23.5.23) ומכאן שלא ספק מדובר בנושא מהותי ובלבית התוכנית. אך לא אותר כל מסמך שמעיד על דיון שנערך.

נימוקי ההתנגדות

1. **ההתנגדות לתוכנית היא ביחס למיקום כניסת כלי רכב, לרבות למוסדות הציבור מרחוב טוביה בן חפץ, שהינו רחוב קטן בכניסה אליו וביציאה ממנו לרחוב אנטיגונוס, ואשר כבר היום אינו מהווה ציר תנועה שמיש, ובחלקו משמש הולכי רגל וחניה וחסום לתנועת כלי רכב. הרחוב כולל רק נתיב אחד ללא מוצא כך שרכבים חייבים לנוע הלך ושוב.**
2. **עומסי תנועה חמורים ופקקים בלתי נמנעים:** כבר במצב הקיים, קיימים עומסי תנועה משמעותיים ברחוב אנטיגונוס, שהינו ציר חד סטרי ובו צפויים להבנות עוד פרויקטים רבים בהתאם לתכנית האב אולם בהיקף מוגבל שאינו מקביל למדיניות ציר רק"ל.
3. **בשעות השיא כבר היום קיימים עומסים שאינם יכולים להכיל עוד בינוי ברחוב אנטיגונוס אבל לא יכולים לקלוט תנועה נוספת מרחוב בן זכאי בוודאי לא בהיקפי הבינוי המוצעים.**

הסתמכות בלעדית על רחוב טוביה בן חפץ ואטיגונוס: הסתמכות על רחובות אילו בלבד ככניסה ראשית תיצור צוואר בקבוק תחבורתי בלתי סביר.

4. **העמסת תנועה לטובת מוסדות ציבור:** לא רק שעומסי התנועה לטובת הדיירים יהיו בלתי נסבלים התכנית מביאה לכך שבדיוק באותן שעות שיא ייוצר עומס נוסף לטובת הכנסת והוצאת תושבים למוסדות הציבור באותן שעות בדיוק, אגב יצירת עומסים נוספים בשעות השיא.

השלכות על איכות חיי התושבים: עומסי התנועה ברחוב והיקפי התנועה שיוצרו בהיקפים שבהם התכנית מוצעת ברחוב, יצרו מפגעי זיהום אוויר ורעש, פגיעה ניכרת בתנועת הולכי רגלי ברחוב שיהפוך לעורק תחבורתי לכלי רכב פרטיים בחלופה לרחוב בן זכאי ובכך יצור סיכון מוגדל ולא סביר להולכי הרגל ברחוב אנטיגונוס.

סיכום

בהתאם לכל האמור לעיל ובנסיבות אלו, עותרת המתנגדת כי התכנית תתוקן כך שהכניסה לחניון הבניינים ולמוסדות הציבור לא יהיו מרחובות אנטיגונוס ובן חפץ אלא מרחוב בן זכאי שהינו החזית הרלוונטית על בסיסה מאושר הפרויקט בהיקפו על השלכותיו התחבורתיות וזאת על מנת למנוע תקלה תחבורתית ברחובות אנטיגונוס ובן חפץ.

המתנגדת ערה לכך שהתיקון הנדרש התכנית הוא ניכר אולם הוא אפשרי, מתבקש ונדרש אגב התסכלות כולל על רחוב אנטיגונוס שצפויה בו התחדשות עירונית נוספת בהיקפים התואמים את המדיניות הקיימת כיום.

בכבוד רב
עידו שוורץ, עו"ד

מצורפים: ייפוי כח, תצהיר מורשה
מטעם החברה

Eli Yogev, Adv & Notary

Ido Shvartz, Adv

Shay Ohayon, Adv & Notary

Moti Gantz, Adv

Amos Ravid, Adv

Adi Ben Porat Mishaly, Adv

ירושלים

רחוב אגריפס 42 (בנין כ"ח)

מיקוד 9430125

ת.ד. 28004

דוא"ל: motig@rhy.co.il

טל: 02-6247141, 02-6254231

פקס: 02-6247144

Jerusalem

42 Agripas St.

Zip Code 9430125

P.O.B 28004

F-mail: motig@rhy.co.il

Tel: 02-6254231, 02-6247141

Fax: 02-6247144

אלי יוגב, עורך-דין ונוטריון

עידו שוורץ, עורך-דין

שי אחיון, עורך-דין ונוטריון

מוטי גנץ, עורך-דין

עמוס רביד, עורך-דין

עדי בן פורת משעלי, עורכת-דין

Joseph Richter, Adv of counsel

www.rhy.co.il

יוסף ריכטר, עורך-דין, יועץ

Hanan Levy, Adv [1967-2000]

מיסודו של עו"ד יוסף ריכטר (מאז שנת 1970)

חנן לוי, עו"ד [1967-2000]

יפוי - כוח

אנו הח"מ **פנינת אטיגנוס בע"מ, ח.פ. 515426922** נותנים בזה יפוי כוח לעורכי הדין: **אלי יוגב ואו עידו שוורץ ואו ואו מוטי גנץ ואו שי אחיון ואו עמוס רביד ואו עדי בן פורת** (להלן: "עורכי הדין"), כולם ביחד ואו לכל אחד מהם לחוד, להיות באי-כח(ינו) ולהופיע בשמי(נו) ובמקומי(נו) בפני כל בית משפט ואו בורר ואו מגשר ואו בפני כל רשות שהיא, בין מינהלית ובין מעין שיפוטית, בכל הדרגות, וכן בפני הממונה על הרכוש הנטוש בבית אל ואו רמ"י ואו כל מוסד הקשור **בכל הנוגע להליכי התנגדות וערר לתוכנית מס' 101-1025295** המתנהל עבורי ואו על שמי בכל רשות שהיא ומהווה הסמכה ורשות מלאה ומוחלטת לייצג אותי ואו להגיש, לחתום ולשלוח התראות מסוגים שונים, להופיע ולפעול בקשר לכל תביעה או הליך אחר שיוגש נגדי/נו או בשמי/נו לרבות: ערעורים ובקשות לרשות ערעור, הליכי הוצאה לפועל ואו פשיטת רגל ואו פירוק ואו כינוס נכסים וכן, לרבות בהליכים או בייצוג אחר בפני בוררים, מגשרים, רשות מינהלית ובפני כל אדם אחר. כמו כן, יהיו עורכי הדין רשאים ומוסמכים לחתום בשמי(נו), ובמקומי(נו) על כל מסמך שידרש לצורך ייצוג זה, להזמין ולהשמיע עדים, להכחיש כתבים, חתימות, חותמות, להצטרף בתור צד, להסכים למינוי בורר או מגשר או העברת הדיון לגוף אחר, לפתוח בשמי חשבונות נאמנות, לקבל הזמנות מגופים כאמור, גם אם הן מחייבות אותי/נו להופיע ולהתייצב לעדות או חקירה, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית על כל תובענה, הליך, זכות. כן מוסמכים הם לקבל את הוצאות המשפט לרבות שכר טרחת עו"ד, כולם או חלקם, לתת קבלות ושחרורים, להוציא לפועל כל פסק דין, החלטה, צו או פעולה באמצעותם ואו באמצעות לשכת ההוצאה לפועל או בכל דרך נאותה אחרת ואו נוספת.

עורכי הדין יהיו מוסמכים גם לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי(נו) הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לעניין הנ"ל. כן יהיו הם מוסמכים להופיע בשמי/נו בלשכת רישום המקרקעין, מנהל מקרקעי ישראל, רשם החברות, רשם העמותות, רשם השותפויות, רשם האגודות השיתופיות, פקיד ההסדר, מוסד ממשלתי, מוניציפלי ובפני כל רשות אחרת, לטפל ברשום פטנט, סימני מסחר, וכן בכל הזכויות האחרות המוכרות על פי החוק ולעשות את הפעולות הדרושות בשמי ובמקומי. עורכי הדין מוסמכים גם להעביר יפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעורך(י) דין אחרים, עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם, ולנהל את ענייני(נו) הנ"ל לפי ראות עיניהם המוחלטת של עורכי הדין ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט ואו ענייני(נו), הנ"ל והנני(נו) מאשר(ים) את מעשיהם או מעשי ממלאי-מקומם בתוקף הרשאה זאת מראש.

אני(נו) פוטר(ים) בזה את באי-כחי הנ"ל וכל אחד מהם מכל אחריות לנזק או הפסד שייגרם עקב או בקשר לאי-ידיעה, טעות, רשלנות שאינה מגיעה לכדי זדון ומכל טענה של הזנחה מצידם או מטעם עובדיהם או נציגיהם, אלא עד כמה שמבוטחים נגדו בבוטוח צד שלישי, אם אמנם יהיו מבוטחים כך.

הנני(נו) מסכים לכל זכות עיכוב של הנזירות והמסמכים מכל סוג שהוא אשר נמצאים או יגיעו או עלולים להגיע לרשותם, ישירות או בעקיפין, בענייני(נו) הנ"ל עד לסילוק כל הנתבע על-ידם ממני(מאתנו) כשכר טרחת עו"ד, הוצאות וכו'. כמו כן, אני מסכים כי תהיו רשאים לקזז מכל סכום שהגיע לידיכם עבורי/נו חוב קיים או עתידי שלי/נו לכם.

אנו מסכימים כי הודעות מצדכם אלינו יוכלו להימסר גם באופן טלפוני ואו בפקסימיליה ואו בדואר אלקטרוני

ולראיה באתי(נו) על החתום היום 6

לחדש מרץ שנת 2025.

פנינת אטיגנוס בע"מ

ח.פ. 515426922

פנינת אטיגנוס בע"מ

ח.פ. 515426922

מוטי גנץ, עו"ד
מ.ד. 42883
מ.ד. 42 (בית כ"ח)
עורך-דין אגריפס 42, ירושלים, 94301
ת.ד. 28004
טל: 02-6254231, 02-6247144

תצהיר

אני הח"מ, שלומי נהרי, ת.ז. 039999768 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

1. אני בעל תפקיד בחברת פנינת אטניגנוס בע"מ, אשר בעיצומה של בניית פרויקט פינוי בינוי ברחוב אנטיגנוס 14, מגיש בזאת בשם החברה התנגדות לתוכנית שבנדון, שעניינה פרויקט התחדשות עירונית ברח' בן זכאי 31 ירושלים.

2. מצ"ב נימוקי ההתנגדות.

3. זה שמי, זו חתימתי והאמור בתצהיר זה אמת.


שלומי נהרי

אישור

הנני מאשר בזאת כי ביום 6.3.25 הופיע בפני עו"ד מוטי גנץ, מר שלומי נהרי המוכר לי אישית ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל, וחתם עליה בפניי.

מוטי גנץ, עו"ד
מ.ד. 42683
רח' אגמון 42 (בית כ"ח)
ת.ד. 28004, ירושלים, 94301
טל: 02-6284231, המס: 02-6287166

Eli Yogev, Adv & Notary
 Ido Shvartz, Adv
 Shay Ohayon, Adv & Notary
 Moti Gantz, Adv
 Amos Ravid, Adv
 Adi Ben Porat Mishaly, Adv
 Alon Adler, Adv

ירושלים
 רחוב אגריפס 42 (בנין כ"ח)
 מיקוד 9430125
 ת.ד. 28004
 דוא"ל: motig@rhy.co.il
 טל: 02-6247141, 02-6254231
 פקס: 02-6247144

Jerusalem
 42 Agripas St.
 Zip Code 9430125
 P.O.B 28004
 E-mail: motig@rhy.co.il
 Tel: 02-6254231, 02-6247141
 Fax: 02-6247144

אלי יוגב, עורך-דין ונוטריון
 עידו שוורץ, עורך-דין
 שי אוהיון, עורך-דין ונוטריון
 מוטי גנץ, עורך-דין
 עמוס רביד, עורך-דין
 עדי בן פורת משעלי, עורכת-דין
 אלון אדלר, עורך-דין

Joseph Richter, Adv of counsel

www.rhy.co.il

יוסף ריכטר, עורך-דין, יועץ

Hanan Levy, Adv [1967-2000]

מיסודו של עו"ד יוסף ריכטר (מאז שנת 1970)

חנן לוי, עו"ד [1967-2000]

ירושלים, 25 פבואר, 2025

לכבוד:

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

מכובדי

הנדון: התנגדות לתוכנית 101-1025295

מגיש ההתנגדות: חברת פנינת אנטיגונוס באמצעות עו"ד עידו שוורץ

בשם מרשתי פנינת אנטיגונוס בע"מ בעלת זכויות בחלקה 133 מכח תכנית פינוי בינוי המבוצעת בחלקה, מוגשת התנגדות לפרק התנועה בתכנית שבנדון כדלקמן:

רקע כללי

חברת פנינת אנטיגונוס בע"מ מקדמת בימים אלו פרויקט פינוי-בינוי בשכונת קטמון, המצוי בשלבי ביצוע מתקדמים.

התוכנית המוצעת כוללת תוספת משמעותית של יחידות דיור ובהתאם למדיניות הועדה לציר רק"ל בשעה שכל העומס התחבורתי מופנה לצירים עורפיים.

העמסת הבינוי בתוכנית המוצעת המסתמכת על ציר רק"ל, ובו קיימת מדיניות מוצדקת לבינוי משמעותי בהסתמך על תנועה של התושבים ברק"ל (חלף תנועה בתחבורה פרטית), יוצרת עיוות משמעותי בכך שבפועל כל התנועה של רכבים פרטיים לפרויקט, וזאת בנוסף לתנועת רכבים למוסדות ציבור מתוכננים, מוסטת לכיוון רחובות פנימיים, קטנים וצרים שאינם יכולים להכיל את היקף התנועה שתיווצר כתוצאה מהתוכנית המוצעת ככל שתאושר במתכונת הנוכחית.

אף הוועדה ביקשה לבחון את הכניסה לחניון מבן זכאי (דף 2 סעיף 7 מסמך החלטות מיום 23.5.23) ומכאן שלא ספק מדובר בנושא מהותי ובליבת התוכנית. אך לא אותר כל מסמך שמעיד על דיון שנערך.

נימוקי ההתנגדות

1. **ההתנגדות לתוכנית היא ביחס למיקום כניסת כלי רכב, לרבות למוסדות הציבור מרחוב טוביה בן חפץ, שהינו רחוב קטן בכניסה אליו וביציאה ממנו לרחוב אנטיגונוס, ואשר כבר היום אינו מהווה ציר תנועה שמיש, ובחלקו משמש הולכי רגל וחניה וחסום לתנועת כלי רכב. הרחוב כולל רק נתיב אחד ללא מוצא כך שרכבים חייבים לנוע הלך ושוב.**
2. **עומסי תנועה חמורים ופקקים בלתי נמנעים:** כבר במצב הקיים, קיימים עומסי תנועה משמעותיים ברחוב אנטיגונוס, שהינו ציר חד סטרי ובו צפויים להבנות עוד פרויקטים רבים בהתאם לתכנית האב אולם בהיקף מוגבל שאינו מקביל למדיניות ציר רק"ל.
3. **בשעות השיא כבר היום קיימים עומסים שאינם יכולים להכיל עוד בינוי ברחוב אנטיגונוס אבל לא יכולים לקלוט תנועה נוספת מרחוב בן זכאי בוודאי לא בהיקפי הבינוי המוצעים.**

הסתמכות בלעדית על רחוב טוביה בן חפץ ואטיגונוס: הסתמכות על רחובות אילו בלבד ככניסה ראשית תיצור צוואר בקבוק תחבורתי בלתי סביר.

4. **העמסת תנועה לטובת מוסדות ציבור:** לא רק שעומסי התנועה לטובת הדיירים יהיו בלתי נסבלים התכנית מביאה לכך שבדיוק באותן שעות שיא ייוצר עומס נוסף לטובת הכנסת והוצאת תושבים למוסדות הציבור באותן שעות בדיוק, אגב יצירת עומסים נוספים בשעות השיא.

השלכות על איכות חיי התושבים: עומסי התנועה ברחוב והיקפי התנועה שיוצרו בהיקפים שבהם התכנית מוצעת ברחוב, יצרו מפגעי זיהום אוויר ורעש, פגיעה ניכרת בתנועת הולכי רגל ברחוב שיהפוך לעורק תחבורתי לכלי רכב פרטיים בחלופה לרחוב בן זכאי ובכך יצור סיכון מוגדל ולא סביר להולכי הרגל ברחוב אנטיגונוס.

סיכום

בהתאם לכל האמור לעיל ובנסיבות אלו, עותרת המתנגדת כי התכנית תתוקן כך שהכניסה לחניון הבניינים ולמוסדות הציבור לא יהיו מרחובות אנטיגונוס ובן חפץ אלא מרחוב בן זכאי שהינו החזית הרלוונטית על בסיסה מאושר הפרויקט בהיקפו על השלכותיו התחבורתיות וזאת על מנת למנוע תקלה תחבורתית ברחובות אנטיגונוס ובן חפץ.

המתנגדת ערה לכך שהתיקון הנדרש התכנית הוא ניכר אולם הוא אפשרי, מתבקש ונדרש אגב התסכלות כולל על רחוב אנטיגונוס שצפויה בו התחדשות עירונית נוספת בהיקפים התואמים את המדיניות הקיימת כיום.

בכבוד רב
עידו שוורץ, עו"ד

מצורפים: ייפוי כח, תצהיר מורשה
מטעם החברה

תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות

אני הח"מ יואל ברוכין עו"ד, מאשר כי מר/גב' אילן אלקל מס' ת.ז. 02221145-6

חתם על תצהיר ביום 09/03/2025, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד

כתובת אנטיגונוס 21, ירושלים טלפון 050-5612324

ההתנגדות תושבים מרחוב אנטיגנוס לתכנית 101-1025295

התחדשות עירונית בן זכאי 31, ירושלים.

רקע-

מטרת התכנית: שינוי ייעוד הקרקע למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, הריסת מבנה קיים והקמת שני מבנים חדשים במסגרת התחדשות עירונית

כמו כן, התכנית מציעה פינוי של מבנה אחד קיים הכולל 56 יח"ד, והקמת שני מבנים הכוללים 220 יח"ד להלן: מבנה אחד בן 30 קומות הכולל: 29 קומות מגורים וקומת קרקע למסחר עם כניסה מרחוב יוחנן בן זכאי וכן הפרשה ציבורית מבונה בקומת התת קרקע עם כניסה מרחוב טוביה בן חפץ. מבנה שני בן 10 קומות הכולל: 9 קומות מגורים, קומת קרקע למסחר, הפרשה ציבורית מבונה בקומת התת קרקע. בנוסף, התכנית מציעה חיבור בין רח' בן זכאי לרח' טוביה בן חפץ ע"י זיקת הנאה שתכלול מעלית ומדרגות ציבוריות.

נספח התנועה של התכנית מראה כניסה לחניון מרחוב טוביה בן חפץ, רחוב ללא מוצא. אליו מתוכננת גישה דרך רחוב אנטיגנוס.

ההתנגדות התושבים מוגשת מהטעמים הבאים

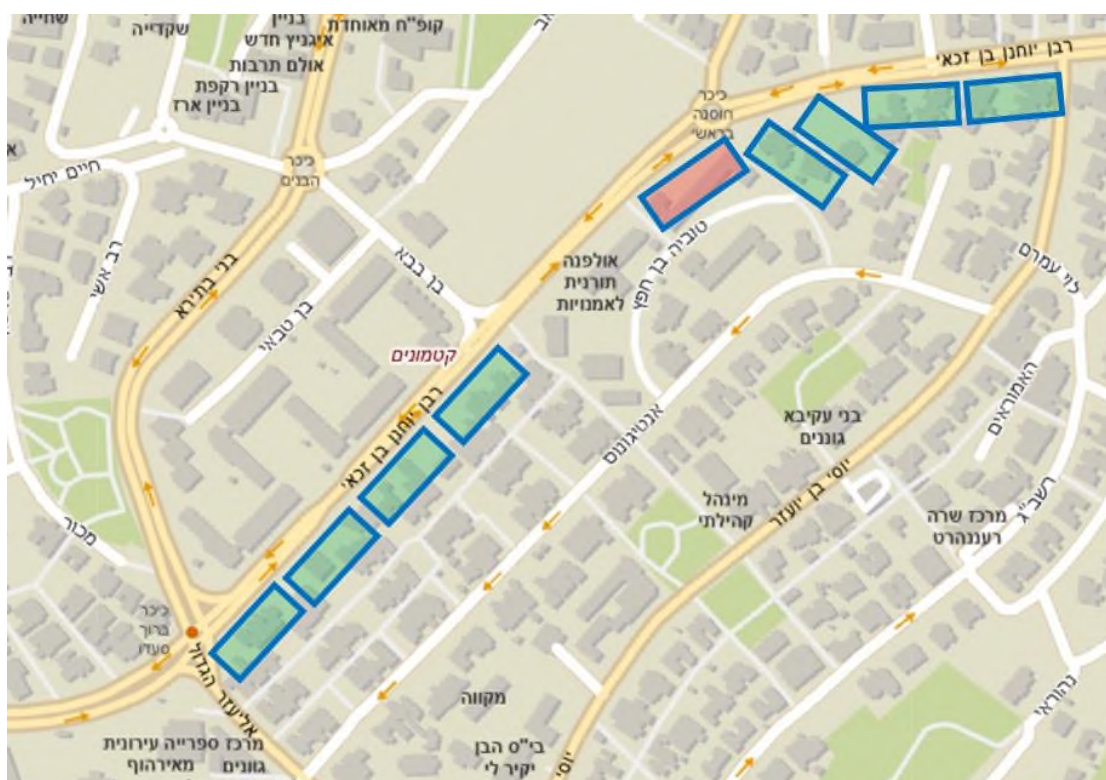
1. התאמה למדיניות תכנון והיקפי בינוי

- א. מדיניות תכנון- היקף יח"ד – אנו דורשים להצמד למדיניות התכנון העירונית כפי שנקבעה ע"י העיריה **בתכנית האב לשכונת גוננים**. תכנית זו היא התכנית שעליה יש להישען בהגשת תכניות בהיקפי בינוי גדולים בשכונה. רק ע"פ תכנית זו ניתן לשמור על המסגרת הכוללת של היקפי הבניה בשכונה, לוודא שאין פריצה של הסה"כ השכונתי וכן לוודא שאין פגיעה באפשרות למגרשים עתידיים להגיע גם שם למיצוי אפשרויות הבניה.
- ב. ראייה כוללת של המשך הפיתוח והבינוי בשכונה- לשכונה קיימת תכנית אב משנת 2012. התכנית מדברת על בניה בקומות נמוכות בהרבה מהתכנית המופקדת, עד 8 קומות ובמקרים מסוימים הוספת קומות בודדות. כאן המידות שהעירייה בעצמה קבעה נפרצות בצורה קיצונית: הגעה לגובה בינוי של 30 קומות, פי 3 (!) ויותר מהמדיניות שנקבעה. כמובן הדבר משליך גם העל היקף הבינוי.
- ג. עיריית ירושלים ומנהל התכנון קבעו מסמך מדיניות נוסף בשנת 2019: מפת מדיניות לאורך צירי הרק"ל בירושלים יחד עם "תמצית החלטת הוועדה המחוזית בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל". בהתנגדות נטען כי לא ניתן להסתמך על מסמכים אלו הקובעים בינוי גבוה במיוחד לאורך צירי הרק"ל ביחס לרחוב בן זכאי היות ורחוב זה לא נכלל במסמכי המדיניות הנזכרים כאן.
- ד. גם אם תרצה הועדה לאשר היקף יח"ד המקודם במסגרת תכנית זו, הרי שהתכנון חורג ופורץ את מדיניות התכנון שהינה מדיניות בינוי בצמוד לציר רק"ל, המאפשרת עד 18 קומות. היקף יח"ד הדיור הוא חריג, מוגזם ואינו תואם את אופי ומרקם השכונה.

- ה. היקף יחידות דיור ותושבים- התכנית המוגשת מבקשת לאשר בניית 220 (!) יח"ד, יחד עם מסחר בהיקף לא מבוטל ועוד הפרשה למבני ציבור. יש לקחת

בחשבון כי תכנית זו אינה התכנית האחרונה שתוגש לבניה בשכונה. בדומה לתכנית המוגשת קיימים עוד מבנים אשר מדיניות העיריה מכוונת לפינוי בינוי שלהם. אם תרצה העיריה והועדה לומר להגנתה באישור התכנית על רחוב בן זכאי הסמוך לרכבת הקלה העתידית (אם אכן תבנה) ניתן לאשר בינוי בהיקף גבוה יותר, נראה בשרטוט להלן כי **רק במגרשים הסמוכים לרחוב אנטיגנוס**, קיימים עוד 8 עוד מגרשים דומים בהם יוכלו הדיירים והיזמים העתידיים לדרוש היקף בינוי דומה. כלומר עוד 8 פעמים 220 יח"ד דומות, ביחד עם התכנית המוגשת עוד כ- 2,000 יח"ד, רק בסמוך לרחוב בן זכאי ורק מהצד הדרומי של רחוב אנטיגנוס. כמובן שיש מגרשים נוספים בשכונת גוננים שגם שם יוגשו בעתיד תכניות לאישור הוועדות אך כאן הצגנו רק את הבינוי על בן זכאי. בוודאי שהוועדות, כאשר יידרשו בעתיד לדיון בתכניות דומות, לא יוכלו שלא לאשר בקשות דומות וזאת מטענה לאפליה. ברור לנו כי היקף בינוי כאלה הינם חורגים מההיקף עליו מדברת תכנית האב לשכונה ובכך בעצם סותרים את המדיניות אותה קבעה מהעירייה, חורגים מהיכולת של השכונה לספק שירותים חיוניים לדיירי אותם מתחמים כן פוגעים באיכות החיים של התושבים הקיימים והעתידיים.

1. כמובן שאישור כעת של היקפי הבניה המוצעים בתכנית פוגעים בזכות קניינית עתידית של התושבים במגרשים סמוכים. על רחוב בן זכאי ובמרחב שסביב רחוב אנטיגנוס בכלל. ברור שבעתיד לא תוכל העיריה להמשיך ולהתיר היקפי בניה כמו בתכנית המוגשת, המערכת לא תוכל לתת שירותים חיוניים כמו חינוך, רווחה, תשתיות ועוד וכך תצמצם את היקפי הבניה בתכניות שיוגשו בעתיד, כך בעצם ייפגעו זכויות תושבים בעקבות אישור התכנית הנידונה כאן בהיקפי בינוי ללא פרופורציה כאמור, וניגוד למדיניות התכנון העירונית.



2. התנגדות לתכנית התנועה (נספח תנועה) המוצעת

- א. היקף החניה והתנועה המתוכנן ע"י התכנית המוצעת-
התכנית מציעה 283 מקומות חניה עבור יחידות הדיור המתוכננות וכן עבור בית כנסת ומעון יום ומסחר המתוכננים להבנות ע"פ התכנית המוצעת. בנוסף חניות לרכב תפעולי וחניות לאופנועים. לחיוב נציין כי התכנית מציעה גם חניות לאופניים.
- ב. מערך התנועה (הכניסה והיציאה לחניה) נסמך על רחוב טוביה בן חפץ שהינו רחוב צר ללא מוצא. הפרויקט יעמיס בצורה משמעותית על רחוב טוביה ובהתאמה על הרחוב הסמוך אנטיגנוס, שכבר כיום פקוקים ועמוסים. התשתיות הקיימות אינן תואמות להיקפי הבינוי המוצעים.
- ג. בחינה השפעה תנועתית כוללת- לא ברור איך ויתרה הוועדה בתכנית בהיקף בניה וחניה עצום כזה עם השלכות תנועתיות הרסניות ומרחיקות לכת על דרישה לקיום בה"ת (בדיקת השלכות תחבורתיות) על הרחוב והשכונה. עיון פשוט במדריך להכנת בה"ת של משרד התחבורה יראה כי תכנית בהיקפים כמו שמתוכננים כאן ולו כאשר התכנית עומדת לדיון לבדה, **בהילקח בחשבון יצירה ומשיכה של נסיעות ובהתייחס לביקושי התנועה וקיבולת המערכת התחבורתית (V/C) מחייב על הוראה לביצוע בה"ת.** על אחת כמה וכמה אם נוסיף את הפרויקט הסמוך שכבר בבניה ברחוב אנטיגנוס 14 ובוודאי בראיה של בינוי ותוספת חניות ברחוב.
- ד. תכנית האב לשכונת גוננים דנה בצורה כוללתית מאד בפתרונות תנועתיים לשכונה. הפתרונות מסתמכים על היקפים גבוהים של תוספת כלי רכב וביקושים תנועתיים ברחובות השכונה. בוודאי שהתכנית המוגשת פורצת את ההיקפים בהם דנה תכנית האב, שהרי התכנית מדברת על תוספות בינוי נמוכות בהרבה ובהתאמה גם תוספת חניה וביקושי תנועה בהיקפים נמוכים יותר. בזמן הכנת תכנית האב דובר על כ-20 יח"ד במגרש טיפוס בגוננים. היקפי בחניה המתוכננים בתכנית המוצעת, גם כאשר לוקחים בחשבון כי מדובר בתא שטח גדול יותר, יוצרים נפחי תנועה גבוהים משמעותית מההיקפים אותם לקחה בחשבון תכנית האב לשכונה. יוצא מכאן שהעירייה קובעת מסמכי מדיניות תכנונית כדי לקדם פיתוח מקומי ושכונתי אך לא עומדת בכללים ובהנחיות אותן היא עצמה ניסחה.
- ה. עיריית ירושלים ומנהל התכנון קבעו מסמך מדיניות נוסף בשנת 2019: מפת מדיניות לאורך צירי הרק"ל בירושלים יחד עם "תמצית החלטת הוועדה המחוזית בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל". בהתנגדות נטען כי לא ניתן להסתמך על מסמכים אלו הקובעים בינוי גבוה במיוחד לאורך צירי הרק"ל ביחס לרחוב בן זכאי היות ורחוב זה לא נכלל במסמכי המדיניות הנזכרים כאן.
- ו. בחינת המערכת התנועתית הסמוכה לתכנית המוצעת מצביעה על העובדות הבאות:
- רחוב בן זכאי – **רחוב עירוני עורקי**, דו-סטרי דו-נתיבי, עם הפרדה למסלולים נפרדים כדי לאפשר זרימת תנועה טובה ברשת העירונית.
 - רחוב טוביה בן חפץ- רחוב מקומי ללא מוצא, אורך של כ-250 מטר. הרחוב מדורג ברמה הנמוכה ביותר ברשת הרחובות העירוניים.
 - רחוב אנטיגנוס, רחוב חד סטרי עם חניה לאורכו בשני צידי הרחוב. רחוב מקומי מרמה 1. גם הוא מוגדר כנמוך מאד בהיררכיה העירונית.

הגדרות הרחובות ע"פ "הנחיות לתכנון רחובות בערים, מרחב הרחוב"
ו"הנחיות לתכנון רחובות בערים, תנועת רכב מנועי" בהוצאת משרד
התחבורה ומשרד הבינוי והשיכון.

לדעתנו, **טובת דיירי הבניינים ברחוב בן זכאי 31 עצמם**, אלו העתידים לגור
בתכנית המוצעת כאן, היא גישה לחניה דרך הציר העורקי ברחוב בן זכאי ולא
דרך צירים מקומיים. גם מרחקי הנסיעה הנוספים ברשת הרחובות המקומית, גם
העיכובים הצפויים בשל קונפליקטים עם תנועות נוספות מצביעים בבירור על
יתרון לגישה אל החניון דרך רחוב בן זכאי. **אין הגיון תנועת** בשליחת הרכבים
לכניסה לחניון דרך רחובות יוסי בן יועזר << רחוב אנטיגנוס >> רחוב טוביה בן
חפץ.

- ז. ברור לנו כי התכנית המוצעת בחרה להיכנס אל החניון המתוכנן מתוך רחוב
טוביה בן חפץ ודרך רחוב אנטיגנוס משיקולים שאינם תנועתיים. המתכננים
והיזם בחרו להיכנס מתוך הרחוב הנמוך יותר משיקולים של ניצול הטופוגרפיה
ועילות הבניה, יתכן ויחד עם צמצום חלקים לא מנוצלים בבניה ומתן משקל
עיקרי לשיקול הכלכלי **תוך דחיקת השיקולים התנועתיים הנכונים**. את המחיר
של בחירה זו ישלמו הדיירים העתידיים יחד אתנו, תושבי רחוב אנטיגנוס ואת
זה ועל כן נבקש מהוועדה לדחות את התכנית.
- ח. הוועדה חייבת לראות את התמונה הכוללת של ההשלכות התנועתיות על רחוב
אנטיגנוס ועל שכונת גוננים. נציג את הדברים באמצעות התרשים הבא:



התכנית המוצעת בן זכאי 31 מסומנת באדום. היקף החניה המבוקש – 283 מקומות חניה.

סמוך ומדרום לה, רחוב אנטיגנוס 14, מסומן באדום בהיר. כאן אושרו ונמצאים בבניה היום 233 מקומות חניה. השפעת תוספת תנועה זו עדיין לא מורגשת ברחוב כי הבניין עדיין לא אוכלס.

בירוק מסומנים אזורים מיועדים בעתיד לפינוי בינוי, כך על פי כוונת העיריה ועידוד שלה במדיניות לשכונת גוננים. כל קבוצת מגרשים כאלו, המסודרים ב-3 שורות בניה מדורגות כיום, ירצו גם הם לנצל את הטופוגרפיה, גם כאן יבואו היזמים והמתכננים וידרשו כניסה מתוך תא השטח הנמוך, כלומר מרחוב אנטיגנוס. אם תאפשר הוועדה בעתיד לכל אחד מהמגרשים היקפי חניה דומים, נניח של 250 מקומות חניה לכל אחד מ-9 המגרשים, אנחנו צפויים לדרישה עתידית של עוד 2,250 מקומות חניה.

בצהוב מסומנים מגרשים "רגילים" יותר על רחוב אנטיגנוס. אלה לא סמוכים לציר הרק"ל כפופים לכללים הרגילים של תכנית האב לגוננים. נשווה מגרשים כאלה לתכנית שאושרה ונמצאת כיום בבניה ברחוב יוסי בן יעזר הסמוך. שם אושרו 33 מקומות חניה תת קרקעית. היות ובאנטיגנוס במגרשים שסומנו חלקם על 750 מ"ר ורובם על 1,000 מ"ר נעריך ממוצע של 45 מקומות חניה למגרש. בחישוב של 12 מגרשים מסומנים מדובר על תוספת של עוד 540 מקומות חניה.

הסיכום של כל היקפי החניה המתוכננים מגיע ל-

$$283+233+2250+540= 3,306$$

3,306 מקומות חניה נוספים שהגישה אליהם דרך רחוב אנטיגנוס! האם אפשר לאשר תכניות כאלו? ברור שלא.

על אף המגמה של שתי התכניות שכבר מובילות, זו שבבניה לאנטיגנוס 14 וזו המוצעת כאן לבן זכאי 31 (סה"כ 516 מקומות חניה) נניח שלא כל התכניות יתממשו, נניח רק 70% מהפוטנציאל. האם אפשר לאשר יותר מ-2,300 מקומות חניה נוספים הנשענים על רחוב אנטיגנוס? ברור שלא.



ט. היקפי החניה המוצעים בתכנית ובהתאם אליהם במגרשים סמוכים ותכניות עתידיות יביאו להיקפי תנועה גבוהים בהרבה מאלו המופיעים בתכנית האב לגוננים ובמדיניות שאותה אימצה העיריה. יצא מכאן כי העיריה מקדמת תכניות הסותרות את מדיניות התכנון שהיא עצמה קבעה. אם תאשר הוועדה גישה בתכנית הנידונה מרחוב טוביה בן חפץ ואנטיגנוס תהיה מחויבת לאשר בעתיד גם לבניינים נוספים כפי שהוצג בתרשים לעיל. או שהוועדה תאפשר לעירייה לחרוג בהיקפים גדולים וסטיה ניכרת ממדיניות התכנון שקבעה או שלא תוכל לעמוד בעתיד ביישום התכנית כלפי חלק מהמגרשים ובעלי הזכויות.

י. עוד עולה כי בעתיד לא תוכל העיריה והוועדה לאשר תכניות למגרשים אחרים ובעלי זכויות אחרים ברחוב בגלל יד קלה שנהגה כלפי אלו שהיו ראשונים להגיש תכניות. הוועדה חייבת לשקול גם הזכויות העתידיות של תושבי רחוב אנטיגנוס.

יא. מדיניות התכנון עליה נשענת הוועדה והעיריה היא בניה לאורך צירי רק"ל. זאת על אף שהראנו שמסמכי המדיניות אינם כוללים את רחוב בן זכאי. כדי ליישם את חלק זה של מדיניות התכנון, נשענת העירייה על תכנית אחרת היא תכנית האב לשכונת גוננים. אנו מבקשים לדחות את התכנית היות ונשענת על מסמכי תכנון שונים הסותרים זה את זה במקום להיות מסמכים המשלימים זה את זה, ללא בחינה אמיתית של ההשלכות ההדדיות של התכניות ולא בחינה מעמיקה של ההשפעה העתידית על השכונה כולה ורחוב אנטיגנוס בפרט.

3. דרישה לדחיית התכנית

- 3.1. לאור האמור לעיל נבקש לדחות את התכנית כפי שהיא ולערוך בה שינויים משמעותיים.
- 3.2. על הועדה להורות על עריכת בה"ת (בדיקת השפעות תחבורתיות) מקיפה ומלאה של התכנית המוצעת, כדי לבחון את כלל ההשפעות על רחוב אנטיגנוס.
- 3.3. המתנגדים דורשים להורות על כניסה לחניה מרחוב בן זכאי כמוסבר לעיל ולאסור כניסה מרחוב טוביה בן חפץ דרך רחוב אנטיגנוס.
- 3.4. נבקש להקטין את היקף יחידות הדיור המוצעות באופן משמעותי לא קוסמטי. אין סיבה להגיע ליותר מ- 160 יח"ד מתוכננות.

תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות

אני הח"מ יואל ברוכין עו"ד, מאשר כי מרגב' 2/10/25 מס' ת.ז. 036034585

חתם עלתצהיר ביום 09/03/2025, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד

כתובת אנטיגונוס 21, ירושלים סלפון 050-5612321

תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות

אני הח"מ יואל ברוכין עו"ד, מאשר כי מרגב' 2/10/25 מס' ת.ז. 32481334

חתם עלתצהיר ביום 09/03/2025, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד

כתובת אנטיגונוס 21, ירושלים סלפון 050-5612321

תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות מר יואל ברוכין
אני הח"מ יואל ברוכין ע"ד, מאשר כי מרגב' מר יואל ברוכין מס' ת.ז. 06920728

חתם עלתצהיר ביום 09/03/2025, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת ע"ד יואל ברוכין ע"ד
כתובת אנטיגונוס 21, ירושלים סלפון 92102
טל. 02-5619999 רב ק"מ 02-5617777
YOEL BARUCHIN ADV.

תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות מר יואל ברוכין
אני הח"מ יואל ברוכין ע"ד, מאשר כי מרגב' מר יואל ברוכין מס' ת.ז. 322677089

חתם עלתצהיר ביום 09/03/2025, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת ע"ד יואל ברוכין ע"ד
כתובת אנטיגונוס 21, ירושלים סלפון 92102
טל. 02-5619999 רב ק"מ 02-5617777
YOEL BARUCHIN ADV.

תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות מר יואל ברוכין
אני הח"מ יואל ברוכין ע"ד, מאשר כי מרגב' מר יואל ברוכין מס' ת.ז. 059871967

חתם עלתצהיר ביום 09/03/2025, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת ע"ד יואל ברוכין ע"ד
כתובת אנטיגונוס 21, ירושלים סלפון 92102
טל. 02-5619999 רב ק"מ 02-5617777
YOEL BARUCHIN ADV.

תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות יבנה סולן
אני הח"מ יואל ברוכין עו"ד, מאשר כי מר/גב' יבנה סולן מס' ת.ז. 015775741

חתם עלתצהיר ביום 09/03/2025, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני

חתימה וחותמת עו"ד יואל ברוכין עו"ד
כתובת אנטיגונוס 21, ירושלים טלפון 050-5612321

מס' 10 א' דחבית ירושלים 92102
טל. 02-5617777

תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות יבנה סולן
אני הח"מ יואל ברוכין עו"ד, מאשר כי מר/גב' יבנה סולן מס' ת.ז. 066526395

חתם עלתצהיר ביום 09/03/2025, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני

חתימה וחותמת עו"ד יואל ברוכין עו"ד
כתובת אנטיגונוס 21, ירושלים טלפון 050-5612321

מס' 10 א' דחבית ירושלים 92102
טל. 02-5617777

תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות יבנה סולן
אני הח"מ יואל ברוכין עו"ד, מאשר כי מר/גב' יבנה סולן מס' ת.ז. _____

חתם עלתצהיר ביום 09/03/2025, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני

חתימה וחותמת עו"ד _____
כתובת אנטיגונוס 21, ירושלים טלפון 050-5612321

תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות

אני הח"מ יואל ברוכין ע"ד, מאשר כי מר/גב' אילן סלון מס' ת.ז. 052810232

חתם עלתצהיר ביום 09/02/2025, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד
מספר 10
COEL BAROCHIN ADV.
כתובת אנטיגונוס 21, ירושלים טלפון 050-5612321 (רב מין מס, 02-5617777)

תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות

אני הח"מ יואל ברוכין ע"ד, מאשר כי מר/גב' מס' ת.ז.

חתם עלתצהיר ביום 09/03/2025, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד

כתובת אנטיגונוס 21, ירושלים טלפון 050-5612321

תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות

אני הח"מ יואל ברוכין ע"ד, מאשר כי מר/גב' מס' ת.ז.

חתם עלתצהיר ביום 09/03/2025, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד

כתובת אנטיגונוס 21, ירושלים טלפון 050-5612321

פרטי החותמים

[illegible]

13.2.25

התייחסות מרכז שכונתי גוננים א-ו ורסקו לתכנית 101-1025295

התחדשות עירונית בן זכאי 31, ירושלים.

רקע-

מטרת התכנית: שינוי ייעוד הקרקע למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, הריסת מבנה קיים והקמת שני מבנים חדשים במסגרת התחדשות עירונית

כמו כן, התכנית מציעה פינוי של מבנה אחד קיים הכולל 56 יח"ד, והקמת שני מבנים הכוללים 220 יח"ד להלן : מבנה אחד בן 30 קומות הכולל: 29 קומות מגורים וקומת קרקע למסחר עם כניסה מרחוב יוחנן בן זכאי וכן הפרשה ציבורית מבונה בקומת התת קרקע עם כניסה מרחוב טוביה בן חפץ. מבנה שני בן 10 קומות הכולל: תשע קומות מגורים, קומת קרקע למסחר, הפרשה ציבורית מבונה בקומת התת קרקע. בנוסף, התכנית מציעה חיבור בין רח' בן זכאי לרח' טוביה בן חפץ ע"י זיקת הנאה שתכלול מעלית ומדרגות ציבוריות.

תהליך קהילתי-

לתכנית זו התקיימו מספר שיתופי ציבור, ביניהם -

-כנס תושבים ופורום אורבני-התקיים ב-20.2.23

-כנס פורום אורבני –התקיים ב-22.1.25

(השתתפו עשרות משתתפים בכלל הכנסים)

בכנסים הוצגו התכניות ולאחר מכן התייחסו לשאלות ולהערות אודות התכנון. חוות הדעת מסתמכת על

הנושאים והעקרונות שהועלו ע"י התושבים.

להלן התייחסות הפורום האורבני-

1. התאמה למדיניות תכנון והיקפי בינוי

א. מדיניות תכנון- היקף יח"ד - היקף יח"ד המקודם במסגרת תכנית זו חורג ופורץ את מדיניות

התכנון שהינה מדיניות בינוי בצמוד לציר רק"ל, המאפשרת עד 18 קומות היקף יח"ד הדיור הוא חריג, מוגזם ואינו תואם את אופי ומרקם השכונה.

ב. תקן שמאי: אנו מבקשים לבצע בחינה עירונית עדכנית של התכנית על פי התקן וכן שתעשה גם בדיקה בעניין מטעם הועדה המחוזית.

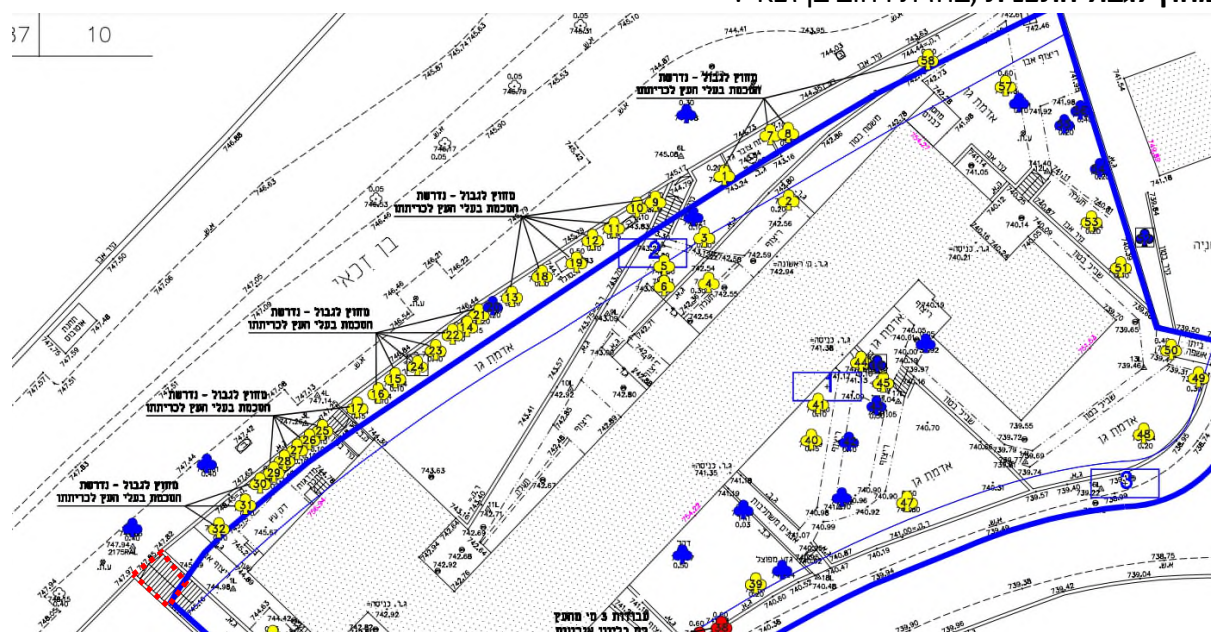
ג. בהמשך לסעיף הקודם, אנו מבקשים שתנאי להיתר בניה יהיה בחינה שמאית נוספת, בהתאם לדו"ח שיוגש לגורם המממן ובהתאם לכך יש לקבוע כי ככול והדו"ח יתעדכן מבחינת הכלכליות וזכויות הבניה יהיו מעבר לרווח של 18 אחוז מספר הדירות ירד בהלימה לכך.

ד. המכפיל המוצע במסגרת תכנית נקודתית זו הוא מכפיל גבוה. ככל ויקודמו תכניות מהסוג הזה החשש הוא שלא יהיה מענה ראוי לצרכי השכונה.

2. **גבול התכנית** - בתכנון הנוכחי מתאפשר תכנון שמחד גיסא מוסיף מספר יח"ד משמעותי לרחוב ומעמיס על תשתיות הרחוב, ומאידך גיסא אינו מאפשר שטח ציבורי משמעותי, או פתרון חניה כולל שבמסגרתו חניון תת קרקעי משותף וכניסה אחת משותפת לכמה בניינים. יש לבחון את הרחבת גבול התכנית למספר חלקות נוספות על מנת ליצור תכנון יעיל ומשמעותי, המשפר את השלד הציבורי, זאת בלי לחרוג מהיקפי הבינוי המומלצים במסגרת תכנית האב.

3. מרחב ציבורי-

א. עצים - נראה שאין הלימה בין סימון העצים המיועדים לכריתה בנספח הפיתוח ובתשריט. במסגרת התכנון מוצעת כריתת עצים נרחבת – **67 עצים, ביניהם עצים בערכיות גבוהה. יש להיטיב את התכנון ולנסות לצמצם את מספר העצים לכריתה. אנו מבקשים שלא לחרות עצים מחוץ לגבול התכנית**, בחזית רחוב בן זכאי .



ב. בהמשך לסעיף הקודם, שימור עצים- פעמים רבות העץ מסומן לשימור אך במהלך ביצוע העבודות מת, יש להטמיע הנחיות לשמירה על העצים בזמן העבודות.

ג. מעבר מסומן בדקת הנאה- אנו מבקשים לשנות את סימון המעבר שבייעוד זיקת להנאה למעבר ציבורי. סימון זה בתשריט יבטיח את קידומו וחשוב מכך יבטיח פתרון לסוגיית אחזקת, נקיון וטיפול במעבר. ככל והשטח יהיה ביעוד זיקת הנאה, החשש הוא שלא יהיה גורם עליו מוטלת האחריות לכך, המעבר לא יהיו מתוחזק וכפועל יוצא התושבים לא יחושו מוגנות ובטחון במרחב הזה ולא יעשו בו שימוש.

ד. בהמשך לסעיף הקודם וככל ורוצים לשמור על גמישות תכנונית, ניתן לסמן את מעבר זה ביעוד- " ציר הולכי רגל" כדוגמת הסימון בתכנית מתחם קורא הדורות (מספר-101) 125811-1. "בשטח המגרש מסומנים צירים להולכי רגל, שתכליתם הבטחת גישה למגרש וממנו...בתוואי צירים אלו, או בתוואי סמוך להם, יוכשרו שבילים מותאמים להולכי רגל, אשר

- יהיו נגישים ופתוחים לציבור. תוואי סופי ומדויק של השבילים, לרבות רוחבם, שיפועיהם ופרטי בניה ופיתוח לביצועם, יוטמעו בתכנית הפיתוח שתופיע בבקשה להיתר בניה במגרש."
- ה. תחזוקת מעבר- כאמור, יש לוודא שהמעבר מתוחזק ומואר כראוי.
- ו. המעבר הציבורי בגבול המערבי של התכנית שהוכנס לגבול התכנית נדרש להיות ביעוד מעבר ציבורי- על מנת שימומש ויתוחזק כראוי, **כפי שהוא מוגדר ומסומן כיום.**
- ז. **בהמשך לסעיף הקודם, חלק קטן מהמעבר (כמסומן באדום) לא נכלל בגבול התכנית, לא ברור מי אמון על תחזוקת ושיפוצ המעבר, אך הוא נדרש לעבור שיפוצ כולל.**
- ח. עירוב שימושים בחצרות המוסדות – בהתאם למדיניות העירונית, תכנון חצרות מוסדות הלימוד נדרש להיות כזה שיאפשר לפתוח אותם לשימוש הציבור לאחר שעות הלימודים ולרווחת התושבים.

4. פרוגרמה-

- א. בחינה כוללת- בחינת התכנית הנ"ל לאור קידום חשיבה רחבה וכוללת על מוסדות הציבור והחינוך בגוננים ורסקו-ישנו תהליך של חשיבה כוללת בנוגע למבני החינוך והציבור בשכונה בהתייחס לתשתיות הקיימות בשכונה, לתחבורה ולחניה.
- אנו מבקשים לבחון את הפרוגרמה המוצעת בתכנית במסגרת תהליך זה, ע"מ ליצור תכנון מסודר ויעיל של כלל מוסדות של השכונה
- ב. תיאום עם השטח החום ועם אנטיגנוס 14- יש לבצע תיאום ותכנון עם התכנית המצרניות – שטח חום של האולפנא ותכנית אנטיגנוס 14(בביצוע).
- ג. בסעיף 4.1.2. 20 יש להוסיף שימוש- גן ילדים. ככלל יש "להגמיש" את שימושי התב"ע האפשריים על מנת לדייקם ולשלב את השימושים הרלוונטיים בשלב ההיתר.
- ד. תעסוקה ומסחר- יש לבחון את הצורך וההיקף של המסחר והתעסוקה בפרויקט זה במסגרת ה-"פרויקטור השכונתי".

5. בינוי-

- א. גדרות-יש להמעיט בגדרות ככל האפשר ולהנמיכם, בפרט בסמוך לשצ"פ. גובה גדר לא יעלה על 2.20 מטר ובהתאם להוראות הבטיחות
- ב. יש לדאוג שבמתחם לא יוצר מופע אדריכלי האטום לסביבתו, יש לתת לעניין זה ביטוי כבר בשלב התב"ע.

6. תנועה

- א. בחינה תנועתית כוללת- אנו מבקשים לבחון תכנית נקודתית זו על פרטיה, השפעותיה והשלכותיה תוך ראייה רחבה של כלל הפרויקטים הקיימים, המקודמים והעתידיים במרחב. כחלק מבחינה זו אנו מבקשים לקבל ניתוח תנועת וסמכים מקיפים הבוחנים את תכנית זו למול כלל הסביבה ותכניות עתידיות ורלוונטיות ברחובות הסמוכים.
- ב. מערך התנועה (הכניסה והיציאה לחניה) נסמך על רחוב טוביה בן חפץ שהינו רחוב צר ללא מוצא. הפרויקט יעמיס בצורה משמעותית על רחוב טוביה ובהתאמה על הרחוב הסמוך אנטיגנוס, שכבר כיום פקוקים ועמוסים. התשתיות הקיימות אינן תואמות להיקפי הבינוי המוצעים. אנו מבקשים לבחון הסדרי תנועה שישפרו את זרימת התנועה כתנאי לאישור התב"ע.

ג. בהמשך לסעיף הקודם, עלתה הבקשה לבחון גישה (כניסה ויציאה) לחניון מרחוב בן זכאי (יתכן ויתאפשר בגלל המרחק מתחנות הרכ"ל) במקום מרחוב טוביה בן חפץ, שהינו רחוב מקומי, צר, וללא מוצא.

ג. המלצת הפרויקטור בנוגע לטוביה- המלצת הפרויקט לרחוב טוביה בן חפץ היא חיבור עתידי של רחוב טוביה לרחוב יוסי בן יועזר, במסגרת תכניות עתידיות של התחדשות עירונית.

ד. הסדרי הורדה והעלאה למבני הציבור- מעיון במסמכי התכנית ובנספח התנועה ככל הנראה אין פתרון ראוי עבור הורדה והעלאה של תלמידים ועבור כלל התושבים שישתמשו בהפרשות הציבוריות.

ה. פריקה וטעינה-יש לבצע הסדרי פריקה וטעינה ולצמצם את ההפרעה הנגזרת מהם ככל האפשר.

ה. הרחבת המדרכה בטוביה בן חפץ- בחתך העתידי נראה שמרחיבים את המדרכה ב-55 ס"מ. בייעוד זיקת הנאה. יש לשנות הייעוד לזכות דרך.

7. איכות הסביבה

א. הצללה על האולפנא-יש לוודא את ההשפעות האקלימיות (שכיחות לרוחות, הצללה וכו') על השטח החום הצמוד ממערב. ("שטח האולפנא")

ב. מתוך חוות הדעת האקלימית (גרינר קיימות ובניה ירוקה בע"מ) - " מערבית לתכנית ישנו אזור בו נמצא פוטנציאל לרוח לא נוחה בעוצמה של 6 מ'/ש בשיעור של 14%. אזור זה בחלקו נמצא בשטח התכנית ובחלקו מחוץ לשטח התכנית ובכל אופן שטח זה מוגדר לשהות קצרה מאוד - כביש ומדרכה. באזור זה עפ"י הנחיות עיריית ירושלים השכיחות המותרת במהירות 6 מ'/ש' היא 20% "

נשמח להציג ולפרט טענות אלו ובמידת הצורך טענות נוספות בדיון העתיד להתקיים.

בברכה,

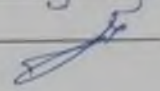
גילי פנחסי,

חבר פורום אורבני גוננים ורסקו.

תצהיר

אני הח"מ של מס' 057224961, בעלת ח.ז. לאחר שהצהרתי כי עליי להצהיר את האמת וכל אחיה צפויה לעונשיו הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה:

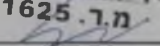
1. אני נותנת תצהירי זה כבסיס לכתב התנגדות בתכנית המפקדת 5725-102 בענין 31 ירושלים.
2. העובדות המפורטות בכתב התנגדות ובתצהיר זה נכונות למיטב ידיעתי.
3. זהו שמי, זוהי כתובתי וחתימתי.

כתובה אנא סגור 7 ירמל
חתימה: 

אישור

אני הח"מ ידידה וולף מס רישיון 41625, מאשרת בזאת כי 057224961 מס' 057224961 זה חתימתו/ה הזדהה/הזדהתה בפניי על פי תעודת זהות מספר 057224961

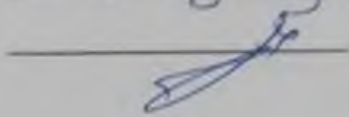
ידידה וולף, עו"ד
מ.ד. 41625

חתימה: 

תצהיר

אני הח"מ אל סן מרי בעלת ח.ז. [41625] מס, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשין והקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה:

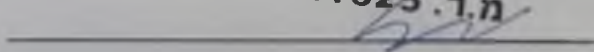
1. אני נותנת תצהירי זה כבסיס לכתב התנגדות בתכנית המופקדת 5295 102-101 בעני בן סבא 31 ירושלים.
2. העובדות המפורטות בכתב התנגדות ובתצהיר זה נכונות למיטב ידיעתי.
3. זהו שמי, וזוהי כתובתי וחתימתי.

כתובה אלי אונס 7 ירושלים
חתימה: 

אישור

אני הח"מ יבנה גולד מס רישיון 41625 מאשרת בזאת כי אל סן מרי 2015 מס, הודעה/הודעות בפניי על פי תעודת זהות מספר 057224461 וזו חתימתו/ה.

ידידה גולד, עו"ד
מ.ר. 41625

חתימה: 

התנגדות לתוכנית

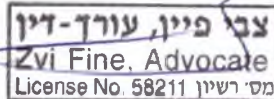
1. אני הח"מ, קופנהגן יוחאי חיים ת.ז. 052272028, מבקש להגיש התנגדותי לתוכנית מתאר מקומית מס' 101-1025295 בשל הנימוקים שלהלן.
2. ההתנגדות העיקרית שלי לתוכנית נובעת מעומסי תנועה נוספים על אלה הקיימים ברחוב טוביה בן חפץ, רחוב שאינו עומד בפני עצמו אלא ניזון ומוליך לרחוב אנטיגונס שגם ככה רחוב עמוס ויהיה עמוס עוד יותר בגלל פרויקט פינוי בינוי שמוקם בו בימים אלה.
3. בפרויקט הזה ישנם גם גנים לילדים שהוריהם יבואו בבוקר להוריד את לדיהם וייצרו גם כך פקקים.
4. למה הכניסה לפרויקט המדובר לא תבוא ממעגל התנועה של יוחנן בן זכאי וכך הגישה לא תבוא לא למכוניות ולא להולכי רגל (כי אז יבוא אורחים ויחנו ברחוב טוביה בן חפץ).

על החתום:


יוחאי קופנהגן

אישור

הנני לאשר כי ביום 04/03/2025 הופיע לפני עו"ד צבי פיין, קופנהגן יוחאי חיים ת.ז. 052272028, ולאחר שהזהרתי אותו כי עליו לומר את האמת וכי היא יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הג"ל וחתם על המסמך בפניי.


צבי פיין, עורך-דין
Zvi Fine, Advocate
מס' רישיון 58211

ההתנגדות העיקרית שלי לפרויקט נובעת מעומסי תנועה נוספים על אלה הקיימים ברחוב טוביה בן חפץ, רחוב שאינו עומד בפני עצמו אלא ניזון ומוליך לרחוב אנטיגונס שגם ככה רחוב עמוס ויהיה עמוס עוד יותר בגלל פרויקט פינוי בינוי שמוקם בו בימים אלה.

בפרויקט הזה ישנם גם גנים לילדים שהוריהם יבואו בבוקר להוריד את לדיהם וייצרו גם כך פקקים. למה הכניסה לפרויקט המדובר לא תבוא ממעגל התנועה של יוחנן בן זכאי וכך הגישה לא תבוא לא למכוניות ולא להולכי רגל (כי אז יבוא אורחים ויחנו ברחוב טוביה בן חפץ).

בברכה

יוחאי קופנהגן

3-3-2025

יהודה ומרים חרץ בן זכאי 29, ירושלים

ז' אדר תשפ"ה

07/03/2025

לכבוד	לכבוד
יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה	יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה
ירושלים	מחוז ירושלים
מר אליעזר ראובברגר	הגב' שירה תלמי בבאי

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1025295 התחדשות עירונית בן זכאי 31, ירושלים

ההתנגדות מוגשת בזאת על ידי הח"מ בעלי דירה ומתגוררים ברחוב בן זכאי 29 צמוד לבניין בן זכאי 31 נשוא התוכנית.

פירוט ההתנגדות:

הסדרי תנועה:

כביש הגישה היחיד לחניון הפרטי של דיירי בן זכאי 29 הינו מרחוב טוביה בן חפץ, בקצה רחוב זה אשר הנו רחוב ללא מוצא, צר מאוד ודו-סתרי.

מדובר על כביש גישה יחיד ובודד וכל תנועת הרכבים אל הבניינים נעשית דרך הכביש הצר רח' טוביה בן חפץ.

כבר כיום, מדובר על כביש ללא מוצא שאינו מאפשר כניסה ויציאה של כלי רכב בו-זמנית, ולכן כמעט כל כניסה או יציאה מרחוב צר זה דורש נסיעה ברוורס לאחור במרחקים רבים על מנת לאפשר לרכב להיכנס או לצאת מהרחוב.

אין מפרצי חניה או מקומות ברחוב טוביה חפץ המאפשרים נסיעה של 2 רכבים במקביל ולכן מצב בו רכב נכנס לרחוב בו זמנית לרכב המנסה לצאת פשוט אינו אפשרי. אישור התוכנית יגרום לכך שעוד מאות רכבים יצטרפו "לחגיגה" ובכך הרחוב ייסתם לחלוטין ללא יכולת כניסה לרחוב וללא יכולת לצאת מהרחוב.

מערך התנועה (הכניסה והיציאה לחניה) המוצע בתכנית נסמך כולו על הרחוב הנ"ל, רחוב טוביה בן חפץ.

הפרויקט יעמיס בצורה משמעותית עד כדי אי יכולת להיכנס ולצאת כלל מהרחוב שכן הוא דו-סתרי (בשל העובדה שהוא אין מוצא) ובהתאמה על הרחוב הסמוך אנטיגנוס, שגם הוא צר וכבר היום שני הרחובות פקוקים ועמוסים.

יהודה ומרים חרץ בן זכאי 29, ירושלים

התשתיות הקיימות אינן תואמות להיקפי הבינוי המוצעים, אשר מוסיפים כ-300 כלי רכב לתנועה השכונתית. (היום לשיכון בן זכאי 31 ישנם חניות בשימוש גם על רח' בן זכאי). כמות זו מצטרפת הן לכלי הרכב הקיימים והן לכלי הרכב שיתווספו באכלוס פרויקט פינזי בינוי אנטיגונוס 14. אנו מבקשים לבחון הסדרי תנועה שישפרו את זרימת התנועה כתנאי סף מקדים לאישור התב"ע.

אנו מבקשים לבחון כניסה ויציאה נוספת בתכנית מרח' בן זכאי, כדי לחלק את העומס בצורה סבירה בין שני הרחובות הגובלים בפרויקט. אפשר לבחון חלוקת החניון כך שחלקו ייכנס ויציא מרח' בן זכאי וחלקו מרח' טוביה בן חפץ. או לבחון כניסה בלבד מרח' טוביה בן חפץ ויציאה מרח' בן זכאי. כך העומסים בבוקר לא יהיה על הרחובות הצריך טוביה בן חפץ ואנטיגונוס, אלא על ציר ראשי.

בנוסף יש לוודא כי הגישה אל הגנים והפונקציות העירוניות והציבוריות יהיו מהרח' הראשי, רח' בן זכאי, שהוא הרחוב עם תשתית תחבורה ציבורית.

בנספח התנועה לא מופיעים מפרכי ההורדה לפונקציות הנ"ל. אנו מבקשים מהועדה לוודא כי התנועה מהפונקציות הנ"ל ואליהם ומפרכי ההורדה, תעשה מהצירים הראשיים ולא מתוך הרחובות הצרים של השכונה. העמסת התנועה לפונקציות הנ"ל על רח' טוביה בן חפץ (שוב - רח' ללא מוצא, דו סטרי אך חד נתיבי) יוסיף על התנועה ברחובות הצרים של השכונה. שגם כך עמוסים מאוד.

לכן, שוב, מבקשים לבחון כי אנו מבקשים להדגיש שוב, כי אישור התכנית כפי המוצע בתכנית התנועה והחניה, תהפוך את התנועה ברחובות הנ"ל לבלתי אפשרית לחלוטין! ומשמעה אחת – אי יכולת כניסה ויציאה מהחניון הפרטי שלנו.

התוכנית תגרום מטרדים וירידת ערך לדיירי בן זכאי 29:

בנייה של מגדל 30 קומות צמוד לבן זכאי 29 יגרום לחסימת אור השמש וצל (כפי שעולה ממסמכי התוכנית) ממנו נהנים דיירי בן זכאי 29 במשך עשרות שנים. פגיעה זו גורמת לפגיעה בזרימת האוויר ובאיכות החיים ומהווה ירידת ערך לדירות הדיירים.

נוק נוסף הוא פגיעה בפרטיותם של דיירי בן זכאי 29 אשר חדריהם יהיו חשופים לעיני דיירי המגדל ולכן בין יתר דרישות הדיירים כי נדרשת הרחקה של המגדל מגבול המגרש הסמוך לבן זכאי 29. **לסיכום, דיירי בן זכאי 29 סבורים כי הקמת המגדל תוביל להפרעה לאור השמש, פגיעה באיכות החיים היום יומית, פגיעה בפרטיות, הפרעה לנוף, הפרעה לזרימת האוויר, יצירת תחושת מחנק, פגיעה בערך הדירה ועוד, וכתוצאה מכך תיפגם הנאתם מהקניין אשר בבעלותם.**

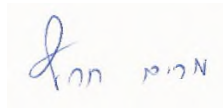
לסיכום:

התכנית איננה עומדת בהסדרי התנועה הנדרשים ולכן אנו מבקשים כי תנאי סף לאישור התב"ע יהיה מציאת הסדרי תנועה שישפרו את זרימת התנועה ברחוב טוביה בן חפץ כתנאי סף מקדים לאישור התב"ע

יהודה ומרים חרץ בן זכאי 29, ירושלים

לאור האמור מתבקשת הוועדה המחוזית לבטל את הפקדת התכנית **101-1025295** ובכל מקרה לקבוע תנאי סף מקדים לפתרון הסדרי התנועה כך שאנחנו לא ניפגע.

בכבוד רב,



מרים חרץ

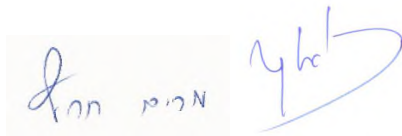


יהודה חרץ

תצהיר

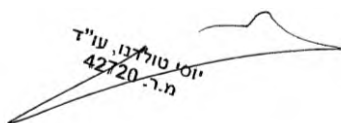
אני יהודה חרץ הנושא ת"ז מס' 050516160 ואני מרים חרץ הנושאת ת"ז מספר 051139418 לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר אמת, ולא נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק מצהירים זאת בכתב כדלהלן:

1. תצהירנו זה ניתן בתמיכה להתנגדות לעיל.
2. כל האמור לעיל הינו לפי ידיעתנו האישית ו/או למיטב הבנתנו.
3. אלה שמותינו וחתימתנו ותוכן תצהירנו אמת.



יהודה חרץ מרים חרץ

בפני עו"ד יוסי טולדנו מרח' ינאי 6, ירושלים חתם בפניי ביום 07/03/2025 מר אסף חרץ המוכר לי אישית ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני,



יוסי טולדנו, עו"ד
מ.ר. 42720

עו"ד יוסי טולדנו

יהודה ומרים חרץ בן זכאי 29, ירושלים

ז' אדר תשפ"ה

07/03/2025

לכבוד	לכבוד
יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה	יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה
ירושלים	מחוז ירושלים
מר אליעזר ראובברגר	הגב' שירה תלמי בבאי

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1025295 התחדשות עירונית בן זכאי 31, ירושלים

ההתנגדות מוגשת בזאת על ידי הח"מ בעלי דירה ומתגוררים ברחוב בן זכאי 29 צמוד לבניין בן זכאי 31 נשוא התוכנית.

פירוט ההתנגדות:

הסדרי תנועה:

כביש הגישה היחיד לחניון הפרטי של דיירי בן זכאי 29 הינו מרחוב טוביה בן חפץ, בקצה רחוב זה אשר הנו רחוב ללא מוצא, צר מאוד ודו-סתרי.

מדובר על כביש גישה יחיד ובודד וכל תנועת הרכבים אל הבניינים נעשית דרך הכביש הצר רח' טוביה בן חפץ.

כבר כיום, מדובר על כביש ללא מוצא שאינו מאפשר כניסה ויציאה של כלי רכב בו-זמנית, ולכן כמעט כל כניסה או יציאה מרחוב צר זה דורש נסיעה ברוורס לאחור במרחקים רבים על מנת לאפשר לרכב להיכנס או לצאת מהרחוב.

אין מפרצי חניה או מקומות ברחוב טוביה חפץ המאפשרים נסיעה של 2 רכבים במקביל ולכן מצב בו רכב נכנס לרחוב בו זמנית לרכב המנסה לצאת פשוט אינו אפשרי. אישור התוכנית יגרום לכך שעוד מאות רכבים יצטרפו "לחגיגה" ובכך הרחוב ייסתם לחלוטין ללא יכולת כניסה לרחוב וללא יכולת לצאת מהרחוב.

מערך התנועה (הכניסה והיציאה לחניה) המוצע בתכנית נסמך כולו על הרחוב הנ"ל, רחוב טוביה בן חפץ.

הפרויקט יעמיס בצורה משמעותית עד כדי אי יכולת להיכנס ולצאת כלל מהרחוב שכן הוא דו-סתרי (בשל העובדה שהוא אין מוצא) ובהתאמה על הרחוב הסמוך אנטיגנוס, שגם הוא צר וכבר היום שני הרחובות פקוקים ועמוסים.

יהודה ומרים חרץ בן זכאי 29, ירושלים

התשתיות הקיימות אינן תואמות להיקפי הבינוי המוצעים, אשר מוסיפים כ-300 כלי רכב לתנועה השכונתית. (היום לשיכון בן זכאי 31 ישנם חניות בשימוש גם על רח' בן זכאי). כמות זו מצטרפת הן לכלי הרכב הקיימים והן לכלי הרכב שיתווספו באכלוס פרויקט פינזי בינוי אנטיגונוס 14. אנו מבקשים לבחון הסדרי תנועה שישפרו את זרימת התנועה כתנאי סף מקדים לאישור התב"ע.

אנו מבקשים לבחון כניסה ויציאה נוספת בתכנית מרח' בן זכאי, כדי לחלק את העומס בצורה סבירה בין שני הרחובות הגובלים בפרויקט. אפשר לבחון חלוקת החניון כך שחלקו ייכנס ויציא מרח' בן זכאי וחלקו מרח' טוביה בן חפץ. או לבחון כניסה בלבד מרח' טוביה בן חפץ ויציאה מרח' בן זכאי. כך העומסים בבוקר לא יהיה על הרחובות הצריך טוביה בן חפץ ואנטיגונוס, אלא על ציר ראשי.

בנוסף יש לוודא כי הגישה אל הגנים והפונקציות העירוניות והציבוריות יהיו מהרח' הראשי, רח' בן זכאי, שהוא הרחוב עם תשתית תחבורה ציבורית.

בנספח התנועה לא מופיעים מפרכי ההורדה לפונקציות הנ"ל. אנו מבקשים מהועדה לוודא כי התנועה מהפונקציות הנ"ל ואליהם ומפרכי ההורדה, תעשה מהצירים הראשיים ולא מתוך הרחובות הצרים של השכונה. העמסת התנועה לפונקציות הנ"ל על רח' טוביה בן חפץ (שוב - רח' ללא מוצא, דו סטרי אך חד נתיבי) יוסיף על התנועה ברחובות הצרים של השכונה. שגם כך עמוסים מאוד.

לכן, שוב, מבקשים לבחון כי אנו מבקשים להדגיש שוב, כי אישור התכנית כפי המוצע בתכנית התנועה והחניה, תהפוך את התנועה ברחובות הנ"ל לבלתי אפשרית לחלוטין! ומשמעה אחת – אי יכולת כניסה ויציאה מהחניון הפרטי שלנו.

התוכנית תגרום מטרחים וירידת ערך לדיירי בן זכאי 29:

בנייה של מגדל 30 קומות צמוד לבן זכאי 29 יגרום לחסימת אור השמש וצל (כפי שעולה ממסמכי התוכנית) ממנו נהנים דיירי בן זכאי 29 במשך עשרות שנים. פגיעה זו גורמת לפגיעה בזרימת האוויר ובאיכות החיים ומהווה ירידת ערך לדירות הדיירים.

נוק נוסף הוא פגיעה בפרטיותם של דיירי בן זכאי 29 אשר חדריהם יהיו חשופים לעיני דיירי המגדל ולכן בין יתר דרישות הדיירים כי נדרשת הרחקה של המגדל מגבול המגרש הסמוך לבן זכאי 29. **לסיכום, דיירי בן זכאי 29 סבורים כי הקמת המגדל תוביל להפרעה לאור השמש, פגיעה באיכות החיים היום יומית, פגיעה בפרטיות, הפרעה לנוף, הפרעה לזרימת האוויר, יצירת תחושת מחנק, פגיעה בערך הדירה ועוד, וכתוצאה מכך תיפגם הנאתם מהקניין אשר בבעלותם.**

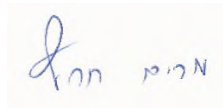
לסיכום:

התכנית איננה עומדת בהסדרי התנועה הנדרשים ולכן אנו מבקשים כי תנאי סף לאישור התב"ע יהיה מציאת הסדרי תנועה שישפרו את זרימת התנועה ברחוב טוביה בן חפץ כתנאי סף מקדים לאישור התב"ע

יהודה ומרים חרץ בן זכאי 29, ירושלים

לאור האמור מתבקשת הוועדה המחוזית לבטל את הפקדת התכנית **101-1025295** ובכל מקרה לקבוע תנאי סף מקדים לפתרון הסדרי התנועה כך שאנחנו לא ניפגע.

בכבוד רב,



מרים חרץ

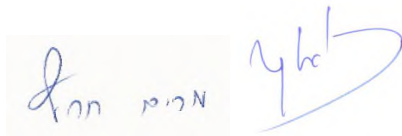


יהודה חרץ

תצהיר

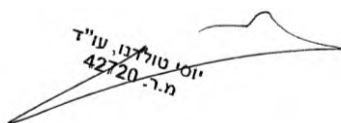
אני יהודה חרץ הנושא ת"ז מס' 050516160 ואני מרים חרץ הנושאת ת"ז מספר 051139418 לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר אמת, ולא נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק מצהירים זאת בכתב כדלהלן:

1. תצהירנו זה ניתן בתמיכה להתנגדות לעיל.
2. כל האמור לעיל הינו לפי ידיעתנו האישית ו/או למיטב הבנתנו.
3. אלה שמותינו וחתימתנו ותוכן תצהירנו אמת.



יהודה חרץ מרים חרץ

בפני עו"ד יוסי טולדנו מרח' ינאי 6, ירושלים חתם בפניי ביום 07/03/2025 מר אסף חרץ המוכר לי אישית ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני,



יוסי טולדנו, עו"ד
מ.ר. 42720

עו"ד יוסי טולדנו

27.02.2025

לכבוד,

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון – התנגדות לתכנית מס 101-1025295 התחדשות עירונית בן זכאי 31, ירושלים

הריני להגיש התנגדות לתכנית שבנדון מהטעמים כדלקמן:

התכנית דן מציעה הריסה של בניין רכבת בן 56 יח"ד ובניית 220 יח"ד בשני מבנים.

כמו כן, מציעה התכנית קומת מסחר והפרשה לטובת מבנה ציבור ברחוב בן חפץ.

נפח הבנייה שמציעה התכנית הינו נפח בנייה מסיבי שחורג מהמקובל בשכונה מכמה סיבות

1. בנייה לגובה של 30 קומות

2. מכפיל מאוד גבוהה של דירות ישנות ביחס לחדשות.

מבקשי התכנית, מבקשים זכויות בנייה גבוהות ביותר תוך כדי הסתמכות על התקן השמאי שצורף לתכנית בטענה שהם מגיעים לרווחיות של 18% מעלויות הפרויקט. אם בוחנים את חוות הדעת השמאית, ניתן לראות בבירור כי ישנה רווחיות חריגה ושעורך המסמך ניסה לעוות ולהראות רווחיות נמוכה ממה שתהיה בפועל וזאת על מנת לקבל נפחי בנייה חריגים שאינם מקובלים בשכונה.

מחירי המכירה שנלקחו בחשבון בחוות הדעת, נמוכים באופן משמעותי ביחס לדירות שנמכרות ממש בימים אלו בפרויקט סמוך בכתובת אנטיגנוס 14.

84% מהדירות (בשטח ממוצע של 105.34 מ"ר) חושבו לפי מחיר מכירה של 32,000 ₪ למ"ר ו 16% מהדירות (בשטח ממוצע של 55 מ"ר) חושבו לפי מחיר מכירה של 37,000 ₪.

מנתוני רשות המיסים ניתן לראות את מחירי המכירה בשנה האחרונה בפרויקט הסמוך –

	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
1	030133-0131-024-00	28/07/2024	8,755,880	168	6	52,118.33
2	030133-0131-036-00	03/03/2024	5,300,000	142	6	37,323.94
3	030133-0131-039-00	21/04/2024	4,580,000	118	5	38,813.56
4	030133-0131-040-00	15/05/2024	5,420,000	142	6	38,169.01
5	030133-0131-028-00	04/09/2024	4,841,385	116	5	41,736.08
6	030133-0131-033-00	30/12/2024	4,600,000	106	4	43,396.23
7	030133-0131-013-00	26/01/2025	2,307,000	46	2	50,152.17
8	030133-0131-038-00	16/02/2025	4,512,391	105	4	42,975.15
9	030133-0131-045-00	01/08/2024	7,980,000	159	5	50,188.68

51,470.00	2	46	2,367,620	01/08/2024	030133-0131-044-00	10
54,210.02	4	92	4,987,322	13/10/2024	030133-0131-003-00	11
40,103.09	4	97	3,890,000	27/10/2024	030133-0131-035-00	12
46,239.13	4	92	4,254,000	10/11/2024	030133-0131-024-00	13
41,512.53	4	97	4,026,715	14/11/2024	030133-0131-031-00	14

מחיר המכירה הממוצע הינו 44,886 ₪ למ"ר.

אם זה היה מחיר המכירה בחוות הדעת השמאית, סך ההכנסות בפרויקט מדירות המגורים היו עומדות על 675,983,160 ₪, גידול של 181,937,560 ₪ כולל מע"מ.

הרווח הצפוי היה גדל מ 67,450,000 ל 218,057,084 ₪ ואחוז הרווחיות מהעליות היה עומד על 58.17%!!!!!! 40% מעל ל 18% שהינו הרף העליון ברווחיות המותרת לפי הכללים.

במחיר מכירה של 44,886 המטרים למכירה בפרויקט היו אמורים להיות 11,006 מ"ר במקום 15,060 כיום (לפי 18% רווח מעליות) – ירידה של כ 27%.

חשוב להדגיש כי הפרויקט ברחוב אנטגנוס 14 הינו פרויקט שהכי דומה לפרויקט דנן, שכן שניהם פרויקטים של פינוי בינוי והמיקום הוא בדיוק אותו מיקום כך שסביר להניח שהמחירים יהיו זהים ואף צפוי כי עד שיגיע מועד השיווק של הפרויקט דנן המחירים יהיו אף גבוהים יותר.

לפיכך, מתבקשת הוועדה לבחון בשנית את חוות הדעת השמאית, ולהפחית את המטרים לשיווק של מבקשת התכנית ל 11,006 מ"ר בלבד.

חשוב להבהיר כי התכנית תעמיס על כל התשתיות באיזור ואולי הכי חמורה תהיה השפעת התכנית על רחוב בן חפץ, שהינו רחוב צר וללא מוצא. רק מכונית אחת יכולה לעבור בו בכל זמן נתון מכיוון שאחרי שמכוניות חונות כדין בצד הדרך, נשאר רק נתיב בודד למעבר מכוניות.

כניסה לחניון בן 5-6 קומות בנוסף לאשכול גנים שמתוכננים ברחוב בן חפץ ומצרף הורדה ואיסוף ילדים בשעות העומס, תגרום לפקק אינסופי ברחוב בן חפץ ולא ברור כיצד הדבר אמור לעבוד.

4/3/25 ברנס סמאלי ת"ש 033086554 חתומה על הת"כ

אישור ח"כ

אני, ח"כ אריק בן פאול משה'י מ.י. 90505 מאשר בקצת כי ביום 4.3.25 הוסף כפי הנ"ל סמאלי ברנס שפיתחה עצמה לפי ת"ש 033086554 וחתמה על הת"כ אר"ש נסיון.

עדי בן פורת מועצת עורכת דין
מ.ר. - 90505
רח' אגריפס 42 (בית כ"ה)
ת.ד. 28004 ירושלים 94301
טל: 02-6254231 פקס: 02-6247144

27.02.2025

לכבוד,

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון – התנגדות לתכנית מס 101-1025295 התחדשות עירונית בן זכאי 31, ירושלים

הריני להגיש התנגדות לתכנית שבנדון מהטעמים כדלקמן:

התכנית דנן מציעה הריסה של בניין רכבת בן 56 יח"ד ובניית 220 יח"ד בשני מבנים.

כמו כן, מציעה התכנית קומת מסחר והפרשה לטובת מבנה ציבור ברחוב בן חפץ.

נפח הבנייה שמציעה התכנית הינו נפח בנייה מסיבי שחורג מהמקובל בשכונה מכמה סיבות

1. בנייה לגובה של 30 קומות

2. מכפיל מאוד גבוהה של דירות ישנות ביחס לחדשות.

מבקשי התכנית, מבקשים זכויות בנייה גבוהות ביותר תוך כדי הסתמכות על התקן השמאי שצורף לתכנית בטענה שהם מגיעים לרווחיות של 18% מעלויות הפרויקט. אם בוחנים את חוות הדעת השמאית, ניתן לראות בבירור כי ישנה רווחיות חריגה ושעורך המסמך ניסה לעוות ולהראות רווחיות נמוכה ממה שתהיה בפועל וזאת על מנת לקבל נפחי בנייה חריגים שאינם מקובלים בשכונה.

מחירי המכירה שנלקחו בחשבון בחוות הדעת, נמוכים באופן משמעותי ביחס לדירות שנמכרות ממש בימים אלו בפרויקט סמוך בכתובת אנטיגנוס 14.

84% מהדירות (בשטח ממוצע של 105.34 מ"ר) חושבו לפי מחיר מכירה של 32,000 ₪ למ"ר ו 16% מהדירות (בשטח ממוצע של 55 מ"ר) חושבו לפי מחיר מכירה של 37,000 ₪.

מנתוני רשות המיסים ניתן לראות את מחירי המכירה בשנה האחרונה בפרויקט הסמוך –

	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
1	030133-0131-024-00	28/07/2024	8,755,880	168	6	52,118.33
2	030133-0131-036-00	03/03/2024	5,300,000	142	6	37,323.94
3	030133-0131-039-00	21/04/2024	4,580,000	118	5	38,813.56
4	030133-0131-040-00	15/05/2024	5,420,000	142	6	38,169.01
5	030133-0131-028-00	04/09/2024	4,841,385	116	5	41,736.08
6	030133-0131-033-00	30/12/2024	4,600,000	106	4	43,396.23
7	030133-0131-013-00	26/01/2025	2,307,000	46	2	50,152.17
8	030133-0131-038-00	16/02/2025	4,512,391	105	4	42,975.15
9	030133-0131-045-00	01/08/2024	7,980,000	159	5	50,188.68

51,470.00	2	46	2,367,620	01/08/2024	030133-0131-044-00	10
54,210.02	4	92	4,987,322	13/10/2024	030133-0131-003-00	11
40,103.09	4	97	3,890,000	27/10/2024	030133-0131-035-00	12
46,239.13	4	92	4,254,000	10/11/2024	030133-0131-024-00	13
41,512.53	4	97	4,026,715	14/11/2024	030133-0131-031-00	14

מחיר המכירה הממוצע הינו 44,886 ₪ למ"ר.

אם זה היה מחיר המכירה בחוות הדעת השמאית, סך ההכנסות בפרויקט מדירות המגורים היו עומדות על 675,983,160 ₪, גידול של 181,937,560 ₪ כולל מע"מ.

הרווח הצפוי היה גדל מ 67,450,000 ל 218,057,084 ₪ ואחוז הרווחיות מהעליות היה עומד על 58.17%!!!! 40% מעל ל 18% שהינו הרף העליון ברווחיות המותרת לפי הכללים.

במחיר מכירה של 44,886 המטרים למכירה בפרויקט היו אמורים להיות 11,006 מ"ר במקום 15,060 כיום (לפי 18% רווח מעליות) – ירידה של כ 27%.

חשוב להדגיש כי הפרויקט ברחוב אנטגנוס 14 הינו פרויקט שהכי דומה לפרויקט דנן, שכן שניהם פרויקטים של פינוי בינוי והמיקום הוא בדיוק אותו מיקום כך שסביר להניח שהמחירים יהיו זהים ואף צפוי כי עד שיגיע מועד השיווק של הפרויקט דנן המחירים יהיו אף גבוהים יותר.

לפיכך, מתבקשת הוועדה לבחון בשנית את חוות הדעת השמאית, ולהפחית את המטרים לשיווק של מבקשת התכנית ל 11,006 מ"ר בלבד.

חשוב להבהיר כי התכנית תעמיס על כל התשתיות באיזור ואולי הכי חמורה תהיה השפעת התכנית על רחוב בן חפץ, שהינו רחוב צר וללא מוצא. רק מכונית אחת יכולה לעבור בו בכל זמן נתון מכיוון שאחרי שמכוניות חונות כדין בצד הדרך, נשאר רק נתיב בודד למעבר מכוניות.

כניסה לחניון בן 5-6 קומות בנוסף לאשכול גנים שמתוכננים ברחוב בן חפץ ומצרף הורדה ואיסוף ילדים בשעות העומס, תגרום לפקק אינסופי ברחוב בן חפץ ולא ברור כיצד הדבר אמור לעבוד.

4/3/25 ברנס סמאלי ת"ש 033086554 חתומה על הת"כ

אישור ח"כ

אני, ח"כ אריק בן פאול משה' נ.י. 90505 מאשר בצד כי ביום 4.3.25 הוסף כפי הנ"ל סמאלי ברנס שפיתחה עצמה לפי ת"ש 033086554 וחתמה על הת"כ אר 15 נסיון.

עדי בן פורת מועלי, עורכת דין
כ.ר. - 90505
רח' אגריפס 42 (בית כ"ה)
ת.ד. 28004 ירושלים 94301
טל: 02-6254231 פקס: 02-6247144

27.02.2025

לכבוד,

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון – התנגדות לתכנית מס 101-1025295 התחדשות עירונית בן זכאי 31, ירושלים

הריני להגיש התנגדות לתכנית שבנדון מהטעמים כדלקמן:

התכנית דנן מציעה הריסה של בניין רכבת בן 56 יח"ד ובניית 220 יח"ד בשני מבנים.

כמו כן, מציעה התכנית קומת מסחר והפרשה לטובת מבנה ציבור ברחוב בן חפץ.

נפח הבנייה שמציעה התכנית הינו נפח בנייה מסיבי שחורג מהמקובל בשכונה מכמה סיבות

1. בנייה לגובה של 30 קומות

2. מכפיל מאוד גבוהה של דירות ישנות ביחס לחדשות.

מבקשי התכנית, מבקשים זכויות בנייה גבוהות ביותר תוך כדי הסתמכות על התקן השמאי שצורף לתכנית בטענה שהם מגיעים לרווחיות של 18% מעלויות הפרויקט. אם בוחנים את חוות הדעת השמאית, ניתן לראות בבירור כי ישנה רווחיות חריגה ושעורך המסמך ניסה לעוות ולהראות רווחיות נמוכה ממה שתהיה בפועל וזאת על מנת לקבל נפחי בנייה חריגים שאינם מקובלים בשכונה.

מחירי המכירה שנלקחו בחשבון בחוות הדעת, נמוכים באופן משמעותי ביחס לדירות שנמכרות ממש בימים אלו בפרויקט סמוך בכתובת אנטיגנוס 14.

84% מהדירות (בשטח ממוצע של 105.34 מ"ר) חושבו לפי מחיר מכירה של 32,000 ₪ למ"ר ו 16% מהדירות (בשטח ממוצע של 55 מ"ר) חושבו לפי מחיר מכירה של 37,000 ₪.

מנתוני רשות המיסים ניתן לראות את מחירי המכירה בשנה האחרונה בפרויקט הסמוך –

	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
1	030133-0131-024-00	28/07/2024	8,755,880	168	6	52,118.33
2	030133-0131-036-00	03/03/2024	5,300,000	142	6	37,323.94
3	030133-0131-039-00	21/04/2024	4,580,000	118	5	38,813.56
4	030133-0131-040-00	15/05/2024	5,420,000	142	6	38,169.01
5	030133-0131-028-00	04/09/2024	4,841,385	116	5	41,736.08
6	030133-0131-033-00	30/12/2024	4,600,000	106	4	43,396.23
7	030133-0131-013-00	26/01/2025	2,307,000	46	2	50,152.17
8	030133-0131-038-00	16/02/2025	4,512,391	105	4	42,975.15
9	030133-0131-045-00	01/08/2024	7,980,000	159	5	50,188.68

51,470.00	2	46	2,367,620	01/08/2024	030133-0131-044-00	10
54,210.02	4	92	4,987,322	13/10/2024	030133-0131-003-00	11
40,103.09	4	97	3,890,000	27/10/2024	030133-0131-035-00	12
46,239.13	4	92	4,254,000	10/11/2024	030133-0131-024-00	13
41,512.53	4	97	4,026,715	14/11/2024	030133-0131-031-00	14

מחיר המכירה הממוצע הינו 44,886 ₪ למ"ר.

אם זה היה מחיר המכירה בחוות הדעת השמאית, סך ההכנסות בפרויקט מדירות המגורים היו עומדות על 675,983,160 ₪, גידול של 181,937,560 ₪ כולל מע"מ.

הרווח הצפוי היה גדל מ 67,450,000 ל 218,057,084 ₪ ואחוז הרווחיות מהעליות היה עומד על 58.17%!!!!!! 40% מעל ל 18% שהינו הרף העליון ברווחיות המותרת לפי הכללים.

במחיר מכירה של 44,886 המטרים למכירה בפרויקט היו אמורים להיות 11,006 מ"ר במקום 15,060 כיום (לפי 18% רווח מעליות) – ירידה של כ 27%.

חשוב להדגיש כי הפרויקט ברחוב אנטגנוס 14 הינו פרויקט שהכי דומה לפרויקט דנן, שכן שניהם פרויקטים של פינוי בינוי והמיקום הוא בדיוק אותו מיקום כך שסביר להניח שהמחירים יהיו זהים ואף צפוי כי עד שיגיע מועד השיווק של הפרויקט דנן המחירים יהיו אף גבוהים יותר.

לפיכך, מתבקשת הוועדה לבחון בשנית את חוות הדעת השמאית, ולהפחית את המטרים לשיווק של מבקשת התכנית ל 11,006 מ"ר בלבד.

חשוב להבהיר כי התכנית תעמיס על כל התשתיות באיזור ואולי הכי חמורה תהיה השפעת התכנית על רחוב בן חפץ, שהינו רחוב צר וללא מוצא. רק מכונית אחת יכולה לעבור בו בכל זמן נתון מכיוון שאחרי שמכוניות חונות כדין בצד הדרך, נשאר רק נתיב בודד למעבר מכוניות.

כניסה לחניון בן 5-6 קומות בנוסף לאשכול גנים שמתוכננים ברחוב בן חפץ ומצרף הורדה ואיסוף ילדים בשעות העומס, תגרום לפקק אינסופי ברחוב בן חפץ ולא ברור כיצד הדבר אמור לעבוד.

4/3/25 ברנס סמאלי ת"ש 033086554 חתומה על בקשה

אישור ח"כ

אני, ח"כ אריק ארנון מ"מ, 90505 מאשר בקשה כי כיום 4.3.25 הוסף כפי הנ"ל סמאלי ברנס שפיתחה עצמה לפי ת"ש 033086554 וחתמה על התנגדות 15 נסיון.

עדי בן פורת מ"מ, עורכת דין
כ.ר. - 90505
רח' אגריפס 42 (בית כ"ה)
ת.ד. 28004 ירושלים 94301
טל: 02-6254231 פקס: 02-6247144

תצהיר

אני הח"מ ברנד חנן, בעל/ת ת.ז. 036767556, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, מצהיר/ה:

1. אני נותנ/ת תצהירי זה כבסיס לכתב התנגדות בתכנית המופקדת 101-1025295 בענין הבנין ברחוב בן זכאי 31, ירושלים ובשם כל המתנגדים המופיעים בכתב ההתנגדות.

2. העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות ובתצהיר זה נכונות למיטב ידיעתי.

3. זהו שמי, כתובתי וזו חתימתי.

כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים

חתימה:



אישור

אני הח"מ פאול אלכסנדר, מ.ס רשיון 6429, מאשר בזאת כי חנן ברנד הזדהה בפניי על פי תעודת זהות מספר 036767556 וזו חתימתו.

חתימה:



פאול מ. אלכסנדר

עורך דין
מ.ר. 6429

טופס התנגדות

תאריך: 05/03/2025

שם פרטי ומשפחה: ברנד מיה וחנן	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים
שם פרטי ומשפחה: ישי ושרה גולדשטיין,	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים.
שם פרטי ומשפחה: דניאל ומור בן סימון,	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים.
שם פרטי ומשפחה: מרקוביץ רינה	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים
שם פרטי ומשפחה: נעה ואבידן אלזס	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים.
שם פרטי ומשפחה: הלמן זיו	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים.
שם פרטי ומשפחה: חפצדי עליזה	כתובת: נוף הרים 155, הר הדר / בן זכאי 27, ירושלים
שם פרטי ומשפחה: חפצדי עדנה	כתובת: מבוא הבוסתן 4, הר הדר / בן זכאי 27, ירושלים
שם פרטי ומשפחה: עמית שושנה	כתובת: ארזה 3, מוצא / בן זכאי 27, ירושלים

מען המתנגדים: רח' טוביה בן חפץ 11, בן זכאי 27, בסמוך לחניה בקצה רח' טוביה בן חפץ, קצה רחוב ללא מוצע. כאשר לשלש הבניינים הנ"ל הכניסה לחניה בפועל ובהיתר הבניה הנה מרח' טוביה בן חפץ. כל המתנגדים בעלים ו/או מתגוררים בכתובות הנ"ל.

פירוט ההתנגדות:

1. תנועה:

אנו גרים ברחוב טוביה בן חפץ, בקצה רחוב זה אשר הנו רחוב ללא מוצא, צר ודו-סטרי. כאמור הכניסה לחניית הבניינים הנה מרח' טוביה בן חפץ. וכל תנועת הרכבים אל הבניינים נעשית דרך רח' טוביה בן חפץ. מערך התנועה (הכניסה והיציאה לחניה) המוצע בתכנית נסמך כולו על הרחוב הנ"ל, רחוב טוביה בן חפץ. הפרויקט יעמיס בצורה משמעותית על הרחוב ובהתאמה על הרחוב הסמוך אנטיגנוס, שגם הוא צר וכבר היום שני הרחובות פקוקים ועמוסים. התשתיות הקיימות אינן תואמות להיקפי הבינוי המוצעים, אשר מוסיפים כ-300 כלי רכב לתנועה השכונתית. (היום לשיכון בן זכאי 31 ישנם חניות בשימוש גם על רח' בן זכאי). כמות זו מצטרפת הן לכלי הרכב הקיימים והן לכלי הרכב שיתווספו באכלוס פרויקט פינני בינוי אנטיגנוס 14. אנו מבקשים לבחון הסדרי תנועה שישפרו את זרימת התנועה כתנאי לאישור התב"ע.

חתימה

טופס התנגדות

אנו מבקשים לבחון כניסה ויציאה נוספת בתכנית מרח' בן זכאי, כדי לחלק את העומס בצורה סבירה בין שני הרחובות הגובלים בפרויקט. אפשר לבחון חלוקת החניון כך שחלקו ייכנס וייצא מרח' בן זכאי וחלקו מרח' טוביה בן חפץ. או לבחון כניסה בלבד מרח' טוביה בן חפץ ויציאה מרח' בן זכאי. כך העומסים בבוקר לא יהיה על הרחובות הצריך טוביה בן חפץ ואנטיגונוס, אלא על ציר ראשי.

בנוסף יש לוודא כי הגישה אל ההגנים והפונקציות העירוניות והציבוריות יהיו מהרח' הראשי, רח' בן זכאי, שהוא הרחוב עם תשתית תחבורה ציבורית.

בנספח התנועה לא מופיעים מפרצי ההורדה לפונקציות הנ"ל. אנו מבקשים מהועדה לוודא כי התנועה מהפונקציות הנ"ל ואליהם ומפרצי ההורדה, תעשה מהצירים הראשיים ולא מתוך הרחובות הצרים של השכונה. העמסת התנועה לפונקציות הנ"ל על רח' טוביה בן חפץ (שוב - רח' ללא מוצא, דו סטרי אך חד נתיבי) יוסיף על התנועה ברחובות הצרים של השכונה. שגם כך עמוסים מאד.

לכן, שוב, מבקשים לבחון כי אנו מבקשים להדגיש שוב, כי אישור התכנית כפי המוצע בתכנית התנועה והחניה, תהפוך את התנועה ברחובות הנ"ל לבלתי אפשרית, לפחות בשעות הבוקר.

2. התאמה למדיניות תכנון והיקפי בינוי:

מדיניות התכנון בצמוד לציר רק"ל מאפשרת עד 18 קומות. התכנית מבקשת הקמת מגדל בן 30 קומות. זהו מגדל חריג, גבוה במיוחד ואשר אינו תואם את אופי ומרקם השכונה. המיקום אינו בקו רכס ולכן גם לא מצדיק את פריצת המדיניות, אשר תשפיע על כל התכניות בשכונה. התייחסות לתכנית כתכנית על קו רכס הינו שימוש לא נכון ולא מוצדק בהחלטות הוועדה במסמך המדיניות.

רח' זכאי

תצהיר

אני הח"מ ברנד חנן, בעל/ת ת.ז. 036767556, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, מצהיר/ה:

1. אני נותנ/ת תצהירי זה כבסיס לכתב התנגדות בתכנית המופקדת 101-1025295 בענין הבנין ברחוב בן זכאי 31, ירושלים ובשם כל המתנגדים המופיעים בכתב ההתנגדות.

2. העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות ובתצהיר זה נכונות למיטב ידיעתי.

3. זהו שמי, כתובתי וזו חתימתי.

כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים

חתימה:



אישור

אני הח"מ פאול אלכסנדר, מ.ס. רשיון 6429, מאשר בזאת כי חנן ברנד הזדהה בפניי על פי תעודת זהות מספר 036767556 וזו חתימתו.

חתימה:



פאול מ. אלכסנדר

עורך דין
מ.ר. 6429

טופס התנגדות

תאריך: 05/03/2025

שם פרטי ומשפחה: ברנד מיה וחנן	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים
שם פרטי ומשפחה: ישי ושרה גולדשטיין,	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים.
שם פרטי ומשפחה: דניאל ומור בן סימון,	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים.
שם פרטי ומשפחה: מרקוביץ רינה	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים
שם פרטי ומשפחה: נעה ואבידן אלזס	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים.
שם פרטי ומשפחה: הלמן זיו	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים.
שם פרטי ומשפחה: חפצדי עליזה	כתובת: נוף הרים 155, הר הדר / בן זכאי 27, ירושלים
שם פרטי ומשפחה: חפצדי עדנה	כתובת: מבוא הבוסתן 4, הר הדר / בן זכאי 27, ירושלים
שם פרטי ומשפחה: עמית שושנה	כתובת: ארזה 3, מוצא / בן זכאי 27, ירושלים

מען המתנגדים: רח' טוביה בן חפץ 11, בן זכאי 27, בסמוך לחניה בקצה רח' טוביה בן חפץ, קצה רחוב ללא מוצע. כאשר לשלשת הבניינים הנ"ל הכניסה לחניה בפועל ובהיתר הבניה הנה מרח' טוביה בן חפץ. כל המתנגדים בעלים ו/או מתגוררים בכתובות הנ"ל.

פירוט ההתנגדות:

1. תנועה:

אנו גרים ברחוב טוביה בן חפץ, בקצה רחוב זה אשר הנו רחוב ללא מוצא, צר ודו-סטרי.
כאמור הכניסה לחניית הבניינים הנה מרח' טוביה בן חפץ. וכל תנועת הרכבים אל הבניינים נעשית דרך רח' טוביה בן חפץ.
מערך התנועה (הכניסה והיציאה לחניה) המוצע בתכנית נסמך כולו על הרחוב הנ"ל, רחוב טוביה בן חפץ.
הפרויקט יעמיס בצורה משמעותית על הרחוב ובהתאמה על הרחוב הסמוך אנטיגנוס, שגם הוא צר וכבר היום שני הרחובות פקוקים ועמוסים.

התשתיות הקיימות אינן תואמות להיקפי הבינוי המוצעים, אשר מוסיפים כ-300 כלי רכב לתנועה השכונתית. (היום לשיכון בן זכאי 31 ישנם חניות בשימוש גם על רח' בן זכאי).
כמות זו מצטרפת הן לכלי הרכב הקיימים והן לכלי הרכב שיתווספו באכלוס פרויקט פינזי בינוי אנטיגנוס 14. אנו מבקשים לבחון הסדרי תנועה שישפרו את זרימת התנועה כתנאי לאישור התב"ע.

חתימה

טופס התנגדות

אנו מבקשים לבחון כניסה ויציאה נוספת בתכנית מרח' בן זכאי, כדי לחלק את העומס בצורה סבירה בין שני הרחובות הגובלים בפרויקט. אפשר לבחון חלוקת החניון כך שחלקו ייכנס וייצא מרח' בן זכאי וחלקו מרח' טוביה בן חפץ. או לבחון כניסה בלבד מרח' טוביה בן חפץ ויציאה מרח' בן זכאי. כך העומסים בבוקר לא יהיה על הרחובות הצריך טוביה בן חפץ ואנטיגונוס, אלא על ציר ראשי.

בנוסף יש לוודא כי הגישה אל ההגנים והפונקציות העירוניות והציבוריות יהיו מהרח' הראשי, רח' בן זכאי, שהוא הרחוב עם תשתית תחבורה ציבורית.

בנספח התנועה לא מופיעים מפרצי ההורדה לפונקציות הנ"ל. אנו מבקשים מהועדה לוודא כי התנועה מהפונקציות הנ"ל ואליהם ומפרצי ההורדה, תעשה מהצירים הראשיים ולא מתוך הרחובות הצרים של השכונה. העמסת התנועה לפונקציות הנ"ל על רח' טוביה בן חפץ (שוב - רח' ללא מוצא, דו סטרי אך חד נתיבי) יוסיף על התנועה ברחובות הצרים של השכונה. שגם כך עמוסים מאד.

לכן, שוב, מבקשים לבחון כי אנו מבקשים להדגיש שוב, כי אישור התכנית כפי המוצע בתכנית התנועה והחניה, תהפוך את התנועה ברחובות הנ"ל לבלתי אפשרית, לפחות בשעות הבוקר.

2. התאמה למדיניות תכנון והיקפי בינוי:

מדיניות התכנון בצמוד לציר רק"ל מאפשרת עד 18 קומות. התכנית מבקשת הקמת מגדל בן 30 קומות. זהו מגדל חריג, גבוה במיוחד ואשר אינו תואם את אופי ומרקם השכונה. המיקום אינו בקו רכס ולכן גם לא מצדיק את פריצת המדיניות, אשר תשפיע על כל התכניות בשכונה. התייחסות לתכנית כתכנית על קו רכס הינו שימוש לא נכון ולא מוצדק בהחלטות הוועדה במסמך המדיניות.

רח' זכאי

תצהיר

אני הח"מ ברנד חנן, בעל/ת ת.ז. 036767556, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, מצהיר/ה:

1. אני נותנ/ת תצהירי זה כבסיס לכתב התנגדות בתכנית המופקדת 101-1025295 בענין הבנין ברחוב בן זכאי 31, ירושלים ובשם כל המתנגדים המופיעים בכתב ההתנגדות.

2. העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות ובתצהיר זה נכונות למיטב ידיעתי.

3. זהו שמי, כתובתי וזו חתימתי.

כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים

חתימה:



אישור

אני הח"מ פאול אלכסנדר, מ.ס רשיון 6429, מאשר בזאת כי חנן ברנד הזדהה בפניי על פי תעודת זהות מספר 036767556 וזו חתימתו.

חתימה:



פאול מ. אלכסנדר

עורך דין
מ.ר. 6429

טופס התנגדות

תאריך: 05/03/2025

שם פרטי ומשפחה: ברנד מיה וחנן	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים
שם פרטי ומשפחה: ישי ושרה גולדשטיין,	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים.
שם פרטי ומשפחה: דניאל ומור בן סימון,	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים.
שם פרטי ומשפחה: מרקוביץ רינה	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים
שם פרטי ומשפחה: נעה ואבידן אלזס	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים.
שם פרטי ומשפחה: הלמן זיו	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים.
שם פרטי ומשפחה: חפצדי עליזה	כתובת: נוף הרים 155, הר הדר / בן זכאי 27, ירושלים
שם פרטי ומשפחה: חפצדי עדנה	כתובת: מבוא הבוסתן 4, הר הדר / בן זכאי 27, ירושלים
שם פרטי ומשפחה: עמית שושנה	כתובת: ארזה 3, מוצא / בן זכאי 27, ירושלים

מען המתנגדים: רח' טוביה בן חפץ 11, בן זכאי 27, בסמוך לחניה בקצה רח' טוביה בן חפץ, קצה רחוב ללא מוצע. כאשר לשלשת הבניינים הנ"ל הכניסה לחניה בפועל ובהיתר הבניה הנה מרח' טוביה בן חפץ. כל המתנגדים בעלים ו/או מתגוררים בכתובות הנ"ל.

פירוט ההתנגדות:

1. תנועה:

אנו גרים ברחוב טוביה בן חפץ, בקצה רחוב זה אשר הנו רחוב ללא מוצא, צר ודו-סטרי. כאמור הכניסה לחניית הבניינים הנה מרח' טוביה בן חפץ. וכל תנועת הרכבים אל הבניינים נעשית דרך רח' טוביה בן חפץ. מערך התנועה (הכניסה והיציאה לחניה) המוצע בתכנית נסמך כולו על הרחוב הנ"ל, רחוב טוביה בן חפץ. הפרויקט יעמיס בצורה משמעותית על הרחוב ובהתאמה על הרחוב הסמוך אנטיגנוס, שגם הוא צר וכבר היום שני הרחובות פקוקים ועמוסים. התשתיות הקיימות אינן תואמות להיקפי הבינוי המוצעים, אשר מוסיפים כ-300 כלי רכב לתנועה השכונתית. (היום לשיכון בן זכאי 31 ישנם חניות בשימוש גם על רח' בן זכאי). כמות זו מצטרפת הן לכלי הרכב הקיימים והן לכלי הרכב שיתווספו באכלוס פרויקט פינזי בינוי אנטיגנוס 14. אנו מבקשים לבחון הסדרי תנועה שישפרו את זרימת התנועה כתנאי לאישור התב"ע.

טופס התנגדות

אנו מבקשים לבחון כניסה ויציאה נוספת בתכנית מרח' בן זכאי, כדי לחלק את העומס בצורה סבירה בין שני הרחובות הגובלים בפרויקט. אפשר לבחון חלוקת החניון כך שחלקו ייכנס וייצא מרח' בן זכאי וחלקו מרח' טוביה בן חפץ. או לבחון כניסה בלבד מרח' טוביה בן חפץ ויציאה מרח' בן זכאי. כך העומסים בבוקר לא יהיה על הרחובות הצריך טוביה בן חפץ ואנטיגונוס, אלא על ציר ראשי.

בנוסף יש לוודא כי הגישה אל ההגנים והפונקציות העירוניות והציבוריות יהיו מהרח' הראשי, רח' בן זכאי, שהוא הרחוב עם תשתית תחבורה ציבורית.

בנספח התנועה לא מופיעים מפרצי ההורדה לפונקציות הנ"ל. אנו מבקשים מהועדה לוודא כי התנועה מהפונקציות הנ"ל ואליהם ומפרצי ההורדה, תעשה מהצירים הראשיים ולא מתוך הרחובות הצרים של השכונה. העמסת התנועה לפונקציות הנ"ל על רח' טוביה בן חפץ (שוב - רח' ללא מוצא, דו סטרי אך חד נתיבי) יוסיף על התנועה ברחובות הצרים של השכונה. שגם כך עמוסים מאד.

לכן, שוב, מבקשים לבחון כי אנו מבקשים להדגיש שוב, כי אישור התכנית כפי המוצע בתכנית התנועה והחניה, תהפוך את התנועה ברחובות הנ"ל לבלתי אפשרית, לפחות בשעות הבוקר.

2. התאמה למדיניות תכנון והיקפי בינוי:

מדיניות התכנון בצמוד לציר רק"ל מאפשרת עד 18 קומות. התכנית מבקשת הקמת מגדל בן 30 קומות. זהו מגדל חריג, גבוה במיוחד ואשר אינו תואם את אופי ומרקם השכונה. המיקום אינו בקו רכס ולכן גם לא מצדיק את פריצת המדיניות, אשר תשפיע על כל התכניות בשכונה. התייחסות לתכנית כתכנית על קו רכס הינו שימוש לא נכון ולא מוצדק בהחלטות הוועדה במסמך המדיניות.

רח' זכאי

תצהיר

אני הח"מ ברנד חנן, בעל/ת ת.ז. 036767556, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, מצהיר/ה:

1. אני נותנ/ת תצהירי זה כבסיס לכתב התנגדות בתכנית המופקדת 101-1025295 בענין הבנין ברחוב בן זכאי 31, ירושלים ובשם כל המתנגדים המופיעים בכתב ההתנגדות.

2. העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות ובתצהיר זה נכונות למיטב ידיעתי.

3. זהו שמי, כתובתי וזו חתימתי.

כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים

חתימה:

אישור

אני הח"מ פאול אלכסנדר, מ.ס. רשיון 6429, מאשר בזאת כי חנן ברנד הזדהה בפניי על פי תעודת זהות מספר 036767556 וזו חתימתו.

חתימה:



פאול מ. אלכסנדר

עורך דין
מ.ר. 6429

טופס התנגדות

תאריך: 05/03/2025

שם פרטי ומשפחה: ברנד מיה וחנן	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים
שם פרטי ומשפחה: ישי ושרה גולדשטיין ,	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים.
שם פרטי ומשפחה: דניאל ומור בן סימון ,	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים.
שם פרטי ומשפחה: מרקוביץ רינה	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים
שם פרטי ומשפחה: נעה ואבירן אלזס	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים.
שם פרטי ומשפחה: הלמן זיו	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים.
שם פרטי ומשפחה: חפצדי עליזה	כתובת: נוף הרים 155, הר הדר / בן זכאי 27, ירושלים
שם פרטי ומשפחה: חפצדי עדנה	כתובת: מבוא הבוסתן 4, הר הדר / בן זכאי 27, ירושלים
שם פרטי ומשפחה: עמית שושנה	כתובת: ארזה 3, מוצא / בן זכאי 27, ירושלים

מען המתנגדים: רח' טוביה בן חפץ 11, בן זכאי 27, בסמוך לחניה בקצה רח' טוביה בן חפץ, קצה רחוב ללא מוצע. כאשר לשלש הבניינים הנ"ל הכניסה לחניה בפועל ובהיתר הבניה הנה מרח' טוביה בן חפץ. כל המתנגדים בעלים ו/או מתגוררים בכתובות הנ"ל.

פירוט ההתנגדות:

1. תנועה:

אנו גרים ברחוב טוביה בן חפץ, בקצה רחוב זה אשר הנו רחוב ללא מוצא, צר ודו-סתרי. כאמור הכניסה לחניית הבניינים הנה מרח' טוביה בן חפץ. וכל תנועת הרכבים אל הבניינים נעשית דרך רח' טוביה בן חפץ. מערך התנועה (הכניסה והיציאה לחניה) המוצע בתכנית נסמך כולו על הרחוב הנ"ל, רחוב טוביה בן חפץ. הפרויקט יעמיס בצורה משמעותית על הרחוב ובהתאמה על הרחוב הסמוך אנטיגנוס, שגם הוא צר וכבר היום שני הרחובות פקוקים ועמוסים. התשתיות הקיימות אינן תואמות להיקפי הבינוי המוצעים, אשר מוסיפים כ-300 כלי רכב לתנועה השכונתית. (היום לשיכון בן זכאי 31 ישנם חניות בשימוש גם על רח' בן זכאי). כמות זו מצטרפת הן לכלי הרכב הקיימים והן לכלי הרכב שיתווספו באכלוס פרויקט פינוי בינוי אנטיגנוס 14. אנו מבקשים לבחון הסדרי תנועה שישפרו את זרימת התנועה כתנאי לאישור התב"ע.

טופס התנגדות

אנו מבקשים לבחון כניסה ויציאה נוספת בתכנית מרח' בן זכאי, כדי לחלק את העומס בצורה סבירה בין שני הרחובות הגובלים בפרויקט. אפשר לבחון חלוקת החניון כך שחלקו ייכנס וייצא מרח' בן זכאי וחלקו מרח' טוביה בן חפץ. או לבחון כניסה בלבד מרח' טוביה בן חפץ ויציאה מרח' בן זכאי. כך העומסים בבוקר לא יהיה על הרחובות הצריך טוביה בן חפץ ואנטיגונוס, אלא על ציר ראשי.

בנוסף יש לוודא כי הגישה אל ההגנים והפונקציות העירוניות והציבוריות יהיו מהרח' הראשי, רח' בן זכאי, שהוא הרחוב עם תשתית תחבורה ציבורית.

בנספח התנועה לא מופיעים מפרצי ההורדה לפונקציות הנ"ל. אנו מבקשים מהועדה לוודא כי התנועה מהפונקציות הנ"ל ואליהם ומפרצי ההורדה, תעשה מהצירים הראשיים ולא מתוך הרחובות הצרים של השכונה. העמסת התנועה לפונקציות הנ"ל על רח' טוביה בן חפץ (שוב - רח' ללא מוצא, דו סטרי אך חד נתיבי) יוסיף על התנועה ברחובות הצרים של השכונה. שגם כך עמוסים מאד.

לכן, שוב, מבקשים לבחון כי אנו מבקשים להדגיש שוב, כי אישור התכנית כפי המוצע בתכנית התנועה והחניה, תהפוך את התנועה ברחובות הנ"ל לבלתי אפשרית, לפחות בשעות הבוקר.

2. התאמה למדיניות תכנון והיקפי בינוי:

מדיניות התכנון בצמוד לציר רק"ל מאפשרת עד 18 קומות. התכנית מבקשת הקמת מגדל בן 30 קומות. זהו מגדל חריג, גבוה במיוחד ואשר אינו תואם את אופי ומרקם השכונה. המיקום אינו בקו רכס ולכן גם לא מצדיק את פריצת המדיניות, אשר תשפיע על כל התכניות בשכונה. התייחסות לתכנית כתכנית על קו רכס הינו שימוש לא נכון ולא מוצדק בהחלטות הוועדה במסמך המדיניות.

תצהיר

אני הח"מ ברנד חנן, בעל/ת ת.ז. 036767556, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, מצהיר/ה:

1. אני נותנ/ת תצהירי זה כבסיס לכתב התנגדות בתכנית המופקדת 101-1025295 בענין הבנין ברחוב בן זכאי 31, ירושלים ובשם כל המתנגדים המופיעים בכתב ההתנגדות.

2. העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות ובתצהיר זה נכונות למיטב ידיעתי.

3. זהו שמי, כתובתי וזו חתימתי.

כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים

חתימה:

אישור

אני הח"מ פאול אלכסנדר, מ.ס. רשיון 6429, מאשר בזאת כי חנן ברנד הזדהה בפניי על פי תעודת זהות מספר 036767556 וזו חתימתו.

חתימה:



פאול מ. אלכסנדר

עורך דין

מ.ר. 6429

טופס התנגדות

תאריך: 05/03/2025

שם פרטי ומשפחה: ברנד מיה וחנן	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים
שם פרטי ומשפחה: ישי ושרה גולדשטיין ,	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים.
שם פרטי ומשפחה: דניאל ומור בן סימון ,	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים.
שם פרטי ומשפחה: מרקוביץ רינה	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים
שם פרטי ומשפחה: נעה ואבירן אלזס	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים.
שם פרטי ומשפחה: הלמן זיו	כתובת: טוביה בן חפץ 11, ירושלים.
שם פרטי ומשפחה: חפצדי עליזה	כתובת: נוף הרים 155, הר הדר / בן זכאי 27, ירושלים
שם פרטי ומשפחה: חפצדי עדנה	כתובת: מבוא הבוסתן 4, הר הדר / בן זכאי 27, ירושלים
שם פרטי ומשפחה: עמית שושנה	כתובת: ארזה 3, מוצא / בן זכאי 27, ירושלים

מען המתנגדים: רח' טוביה בן חפץ 11, בן זכאי 27, בסמוך לחניה בקצה רח' טוביה בן חפץ, קצה רחוב ללא מוצע. כאשר לשלש הבניינים הנ"ל הכניסה לחניה בפועל ובהיתר הבניה הנה מרח' טוביה בן חפץ. כל המתנגדים בעלים ו/או מתגוררים בכתובות הנ"ל.

פירוט ההתנגדות:

1. תנועה:

אנו גרים ברחוב טוביה בן חפץ, בקצה רחוב זה אשר הנו רחוב ללא מוצא, צר ודו-סטרי. כאמור הכניסה לחניית הבניינים הנה מרח' טוביה בן חפץ. וכל תנועת הרכבים אל הבניינים נעשית דרך רח' טוביה בן חפץ. מערך התנועה (הכניסה והיציאה לחניה) המוצע בתכנית נסמך כולו על הרחוב הנ"ל, רחוב טוביה בן חפץ. הפרויקט יעמיס בצורה משמעותית על הרחוב ובהתאמה על הרחוב הסמוך אנטיגנוס, שגם הוא צר וכבר היום שני הרחובות פקוקים ועמוסים. התשתיות הקיימות אינן תואמות להיקפי הבינוי המוצעים, אשר מוסיפים כ-300 כלי רכב לתנועה השכונתית. (היום לשיכון בן זכאי 31 ישנם חניות בשימוש גם על רח' בן זכאי). כמות זו מצטרפת הן לכלי הרכב הקיימים והן לכלי הרכב שיתווספו באכלוס פרויקט פינוי בינוי אנטיגנוס 14. אנו מבקשים לבחון הסדרי תנועה שישפרו את זרימת התנועה כתנאי לאישור התב"ע.

טופס התנגדות

אנו מבקשים לבחון כניסה ויציאה נוספת בתכנית מרח' בן זכאי, כדי לחלק את העומס בצורה סבירה בין שני הרחובות הגובלים בפרויקט. אפשר לבחון חלוקת החניון כך שחלקו ייכנס וייצא מרח' בן זכאי וחלקו מרח' טוביה בן חפץ. או לבחון כניסה בלבד מרח' טוביה בן חפץ ויציאה מרח' בן זכאי. כך העומסים בבוקר לא יהיה על הרחובות הצריך טוביה בן חפץ ואנטיגונוס, אלא על ציר ראשי.

בנוסף יש לוודא כי הגישה אל ההגנים והפונקציות העירוניות והציבוריות יהיו מהרח' הראשי, רח' בן זכאי, שהוא הרחוב עם תשתית תחבורה ציבורית.

בנספח התנועה לא מופיעים מפרצי ההורדה לפונקציות הנ"ל. אנו מבקשים מהועדה לוודא כי התנועה מהפונקציות הנ"ל ואליהם ומפרצי ההורדה, תעשה מהצירים הראשיים ולא מתוך הרחובות הצרים של השכונה. העמסת התנועה לפונקציות הנ"ל על רח' טוביה בן חפץ (שוב - רח' ללא מוצא, דו סטרי אך חד נתיבי) יוסיף על התנועה ברחובות הצרים של השכונה. שגם כך עמוסים מאד.

לכן, שוב, מבקשים לבחון כי אנו מבקשים להדגיש שוב, כי אישור התכנית כפי המוצע בתכנית התנועה והחניה, תהפוך את התנועה ברחובות הנ"ל לבלתי אפשרית, לפחות בשעות הבוקר.

2. התאמה למדיניות תכנון והיקפי בינוי:

מדיניות התכנון בצמוד לציר רק"ל מאפשרת עד 18 קומות. התכנית מבקשת הקמת מגדל בן 30 קומות. זהו מגדל חריג, גבוה במיוחד ואשר אינו תואם את אופי ומרקם השכונה. המיקום אינו בקו רכס ולכן גם לא מצדיק את פריצת המדיניות, אשר תשפיע על כל התכניות בשכונה. התייחסות לתכנית כתכנית על קו רכס הינו שימוש לא נכון ולא מוצדק בהחלטות הוועדה במסמך המדיניות.

תצהיר

אני הח"מ, ורדה אשר, ת.ז. 059853762 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת בכתב, כדלקמן:

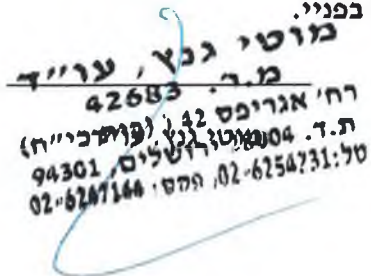
1. אני בעלת דירה ברח' אנטיגונוס 14, מגישה בזאת התנגדות לתכנית שבנדון, שעניינה פרויקט התחדשות עירונית ברח' בן זכאי 31 ירושלים.
2. מצ"ב נימוקי ההתנגדות.
3. זה שמי, זו חתימתי והאמור בתצהיר זה אמת.



ורדה אשר

אישור

הנני מאשר בזאת כי ביום 2.3.25 הופיעה בפני עו"ד מוטי גנץ, גב' ורדה אשר, ת.ז. 059853762 ולאחר שהוזהרתי כי עליה להצהיר את האמת, וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק באם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה הנ"ל, וחתמה עליה בפניי.


מוטי גנץ, עו"ד
מ.ר. 42683
רח' אגריפס 42, ת.ד. 94301, ירושלים
טל: 02-62547331, פקס: 02-62547144

הנדון – התנגדות לתכנית מס 101-1025295 התחדשות עירונית בן זכאי 31, ירושלים

הריני להגיש התנגדות לתכנית שבנדון מהטעמים כדלקמן:

התכנית דנן מציעה הריסה של בניין רכבת בן 56 יח"ד ובניית 220 יח"ד בשני מבנים.

כמו כן, מציעה התכנית קומת מסחר והפרשה לטובת מבנה ציבור ברחוב בן חפץ.

נפח הבנייה שמציעה התכנית הינו נפח בנייה מסיבי שחורג מהמקובל בשכונה מכמה סיבות

1. בנייה לגובה של 30 קומות

2. מכפיל מאוד גבוה של דירות ישנות ביחס לחדשות.

מבקשי התכנית, מבקשים זכויות בנייה גבוהות ביותר תוך כדי הסתמכות על התקן השמאי שצורף לתכנית בטענה שהם מגיעים לרווחיות של 18% מעלויות הפרויקט. אם בוחנים את חוות הדעת השמאית, ניתן לראות בבירור כי ישנה רווחיות חריגה ושעורך המסמך ניסה לעוות ולהראות רווחיות נמוכה ממה שתהיה בפועל וזאת על מנת לקבל נפחי בנייה חריגים שאינם מקובלים בשכונה.

מחירי המכירה שנלקחו בחשבון בחוות הדעת, נמוכים באופן משמעותי ביחס לדירות שנמכרות ממש בימים אלו בפרויקט סמוך בכתובת אנטיגו 14.

84% מהדירות (בשטח ממוצע של 105.34 מ"ר) חושבו לפי מחיר מכירה של 32,000 ₪ למ"ר ו 16% מהדירות (בשטח ממוצע של 55 מ"ר) חושבו לפי מחיר מכירה של 37,000 ₪.

מנתוני רשות המיסים ניתן לראות את מחירי המכירה בשנה האחרונה בפרויקט הסמוך –

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
030133-0131-024-00	28/07/2024	8,755,880	168	6	52,118.33
030133-0131-036-00	03/03/2024	5,300,000	142	6	37,323.94
030133-0131-039-00	21/04/2024	4,580,000	118	5	38,813.56
030133-0131-040-00	15/05/2024	5,420,000	142	6	38,169.01
030133-0131-028-00	04/09/2024	4,841,385	116	5	41,736.08
030133-0131-033-00	30/12/2024	4,600,000	106	4	43,396.23
030133-0131-013-00	26/01/2025	2,307,000	46	2	50,152.17
030133-0131-038-00	16/02/2025	4,512,391	105	4	42,975.15
030133-0131-045-00	01/08/2024	7,980,000	159	5	50,188.68

51,470.00	2	46	2,367,620	01/08/2024	030133-0131-044-00	10
54,210.02	4	92	4,987,322	13/10/2024	030133-0131-003-00	11
40,103.09	4	97	3,890,000	27/10/2024	030133-0131-035-00	12
46,239.13	4	92	4,254,000	10/11/2024	030133-0131-024-00	13
41,512.53	4	97	4,026,715	14/11/2024	030133-0131-031-00	14

מחיר המכירה הממוצע הינו 44,886 ₪ למ"ר.

אם זה היה מחיר המכירה בחוות הדעת השמאית, סך ההכנסות בפרויקט מדירות המגורים היו עומדות על 675,983,160 ₪, גידול של 181,937,560 ₪ כולל מע"מ.

הרווח הצפוי היה גדל מ 67,450,000 ל 218,057,084 ₪ ואחוז הרווחיות מהעליות היה עומד על 58.17%!!!! 40% מעל ל 18% שהינו הרף העליון ברווחיות המותרת לפי הכללים.

במחיר מכירה של 44,886 המטרים למכירה בפרויקט היו אמורים להיות 11,006 מ"ר במקום 15,060 כיום (לפי 18% רווח מעליות) – ירידה של כ 27%.

חשוב להדגיש כי הפרויקט ברחוב אנטגנוס 14 הינו פרויקט שהכי דומה לפרויקט דנן, שכן שניהם פרויקטים של פינוי בינוי והמיקום הוא בדיוק אותו מיקום כך שסביר להניח שהמחירים יהיו זהים ואף צפוי כי עד שיגיע מועד השיווק של הפרויקט דנן המחירים יהיו אף גבוהים יותר.

לפיכך, מתבקשת הוועדה לבחון בשנית את חוות הדעת השמאית, ולהפחית את המטרים לשיווק של מבקשת התכנית ל 11,006 מ"ר בלבד.

חשוב להבהיר כי התכנית תעמיס על כל התשתיות באיזור ואולי הכי חמורה תהיה השפעת התכנית על רחוב בן חפץ, שהינו רחוב צר וללא מוצא. רק מכונית אחת יכולה לעבור בו בכל זמן נתון מכיוון שאחרי שמכוניות חונות כדין בצד הדרך, נשאר רק נתיב בודד למעבר מכוניות.

כניסה לחניון בן 5-6 קומות בנוסף לאשכול גנים שמתוכננים ברחוב בן חפץ ומצריך הורדה ואיסוף ילדים בשעות העומס, תגרום לפקק אינסופי ברחוב בן חפץ ולא ברור כיצד הדבר אמור לעבוד.

ורדה אשר תז: 059853762

רחוב: אנטגונוס 14

ורדה

תצהיר

"מ, ורדה אשר, ת.ז. 059853762 לאחר שהזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה
ו הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת בכתב, כדלקמן:

בעלת דירה ברח' אנטיגונוס 14, מגישה בזאת התנגדות לתכונת שבנדון, שעניינה פרויקט
ידשות עירונית ברח' בן זכאי 31 ירושלים.

:נימוקי ההתנגדות.

וי, זו חתימתי והאמור בתצהיר זה אמת.

ורדה אשר
ורדה אשר

אישור

"את כי ביום 2.3.25 הופיעה בפני עו"ד מוטי גנץ, גב' ורדה אשר, ת.ז. 059853762
תיה כי עליה להצהיר את האמת, וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק באו
וישרה את נכונות הצהרתה הנ"ל, וחתמה עליה בפניי.

מוטי גנץ, עו"ד
מ.ר. 42683
רח' אגריפס 42
ת.ד. 94301, ירושלים
טל: 02-6254731, פקס: 02-62547144

הנדון – התנגדות לתכנית מס 101-1025295 התחדשות עירונית בן זכאי 31, ירושלים

הריני להגיש התנגדות לתכנית שבנדון מהטעמים כדלקמן:

התכנית דנן מציעה הריסה של בניין רכבת בן 56 יח"ד ובניית 220 יח"ד בשני מבנים.

כמו כן, מציעה התכנית קומת מסחר והפרשה לטובת מבנה ציבור ברחוב בן חפץ.

נפח הבנייה שמציעה התכנית הינו נפח בנייה מסיבי שחורג מהמקובל בשכונה מכמה סיבות

1. בנייה לגובה של 30 קומות

2. מכפיל מאוד גבוה של דירות ישנות ביחס לחדשות.

מבקשי התכנית, מבקשים זכויות בנייה גבוהות ביותר תוך כדי הסתמכות על התקן השמאי שצורף לתכנית בטענה שהם מגיעים לרווחיות של 18% מעלויות הפרויקט. אם בוחנים את חוות הדעת השמאית, ניתן לראות בבירור כי ישנה רווחיות חריגה ושעורך המסמך ניסה לעוות ולהראות רווחיות נמוכה ממה שתהיה בפועל וזאת על מנת לקבל נפחי בנייה חריגים שאינם מקובלים בשכונה.

מחירי המכירה שנלקחו בחשבון בחוות הדעת, נמוכים באופן משמעותי ביחס לדירות שנמכרות ממש בימים אלו בפרויקט סמוך בכתובת אנטיגנוס 14.

84% מהדירות (בשטח ממוצע של 105.34 מ"ר) חושבו לפי מחיר מכירה של 32,000 ₪ למ"ר ו 16% מהדירות (בשטח ממוצע של 55 מ"ר) חושבו לפי מחיר מכירה של 37,000 ₪.

מנתוני רשות המיסים ניתן לראות את מחירי המכירה בשנה האחרונה בפרויקט הסמוך –

מחיר למ"ר	חדרים	שטח	תמורה מוצהרת בש"ח	יום מכירה	גוש חלקה	
52,118.33	6	168	8,755,880	28/07/2024	030133-0131-024-00	1
37,323.94	6	142	5,300,000	03/03/2024	030133-0131-036-00	2
38,813.56	5	118	4,580,000	21/04/2024	030133-0131-039-00	3
38,169.01	6	142	5,420,000	15/05/2024	030133-0131-040-00	4
41,736.08	5	116	4,841,385	04/09/2024	030133-0131-028-00	5
43,396.23	4	106	4,600,000	30/12/2024	030133-0131-033-00	6
50,152.17	2	46	2,307,000	26/01/2025	030133-0131-013-00	7
42,975.15	4	105	4,512,391	16/02/2025	030133-0131-038-00	8
50,188.68	5	159	7,980,000	01/08/2024	030133-0131-045-00	9

51,470.00	2	46	2,367,620	01/08/2024	030133-0131-044-00	10
54,210.02	4	92	4,987,322	13/10/2024	030133-0131-003-00	11
40,103.09	4	97	3,890,000	27/10/2024	030133-0131-035-00	12
46,239.13	4	92	4,254,000	10/11/2024	030133-0131-024-00	13
41,512.53	4	97	4,026,715	14/11/2024	030133-0131-031-00	14

מחיר המכירה הממוצע הינו 44,886 ₪ למ"ר.

אם זה היה מחיר המכירה בחוות הדעת השמאית, סך ההכנסות בפרויקט מדירות המגורים היו עומדות על 675,983,160 ₪, גידול של 181,937,560 ₪ כולל מע"מ.

הרווח הצפוי היה גדל מ 67,450,000 ל 218,057,084 ₪ ואחוז הרווחיות מהעליות היה עומד על 58.17%!!!!!! 40% מעל ל 18% שהינו הרף העליון ברווחיות המותרת לפי הכללים.

במחיר מכירה של 44,886 המטרים למכירה בפרויקט היו אמורים להיות 11,006 מ"ר במקום 15,060 כיום (לפי 18% רווח מעליות) – ירידה של כ 27%.

חשוב להדגיש כי הפרויקט ברחוב אנטגנוס 14 הינו פרויקט שהכי דומה לפרויקט דנן, שכן שניהם פרויקטים של פינוי בינוי והמיקום הוא בדיוק אותו מיקום כך שסביר להניח שהמחירים יהיו זהים ואף צפוי כי עד שיגיע מועד השיווק של הפרויקט דנן המחירים יהיו אף גבוהים יותר.

לפיכך, מתבקשת הוועדה לבחון בשנית את חוות הדעת השמאית, ולהפחית את המטרים לשיווק של מבקשת התכנית ל 11,006 מ"ר בלבד.

חשוב להבהיר כי התכנית תעמיס על כל התשתיות באיזור ואולי הכי חמורה תהיה השפעת התכנית על רחוב בן חפץ, שהינו רחוב צר וללא מוצא. רק מכונית אחת יכולה לעבור בו בכל זמן נתון מכיוון שאחרי שמכוניות חונות כדין בצד הדרך, נשאר רק נתיב בודד למעבר מכוניות.

כניסה לחניון בן 5-6 קומות בנוסף לאשכול גנים שמתוכננים ברחוב בן חפץ ומצריך הורדה ואיסוף ילדים בשעות העומס, תגרום לפקק אינסופי ברחוב בן חפץ ולא ברור כיצד הדבר אמור לעבוד.

ורדה אשר, תז: 059853762
כתובת: אנטיגנוס

ורדה אשר