

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 3.6.2025

שם פרטי: נורית שם משפחה: אטאס

מען המתנגד: רבי צדוק 13 ירושלים

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

פירוט ההתנגדות:

אני בעלים של דירה ברחוב רבי חסדא 6ב, דירה 15 בירושלים, גוש 30004 חלקה 101, מגישה בזאת התנגדות לתוכנית המופקדת מס' 101-1024645 במתחם שבמפגש הרחובות אלעזר המודעי, בן זכאי ורבי חסדא בירושלים.

אני מבקשת לוודא שכל הדירות העולות על 55 מ"ר מקבלות לפחות חניה אחת כדי שיהיו חניות לכלל הבעלים, הנוסח הקיים עלול למנוע את זה, ובפרויקטים אחרים על ציר הרק"ל אישרו נוסח של חניה אחת לכל דירה כבר בתקנון עצמו של התב"ע.

האפשרות שלא נוכל להחזיק בלפחות רכב אחד למשפחה תהווה הרעה חמורה בתנאי חיינו הנוכחיים, גם אם התחבורה הציבורית תהיה נוחה ונגישה, יש מקרים רבים בהם רכב פרטי נחוץ ואין לו תחליף, כמו למשל בשבתות ובחגים ובעוד מיקרים רבים אחרים.

אני מתנגדת לעמימות לגבי קבלת חניות לדירות בפרויקט החדש. קיימות שמועות על תקן חניה עתידי שיקטן מהתקן הנוכחי של חניה אחת לכל דירה. על כן, אני מבקשת שייקבע כי תקן החניה לדירות שמעל 55 מ"ר בפרויקט לא יפחת מחניה אחת לכל דירה.

תצהיר

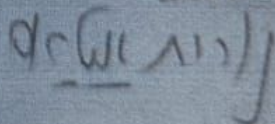
אני הח"מ מרית אטאס, ת.ז. 055041495, לאחר שהצהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוייה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה לאמור:

1. אני בעלים של דירה ברחוב רבי חסדא 6ב, דירה 15 בירושלים, גוש 30004 חלקה 101, ושנתק תצהיר זה ממסר לתמיכת התנגדות לתוכנית מס' 101-1024645 המופקדת לתכנית החדשה במתחם שבמסגרת הרחובות אלעזר המודעי, בן זכאי ורבי חסדא בירושלים.

2. העובדות המפורטות בהתנגדות ובעיקר עמימות לגבי קבלת חניות לדירות בפרויקט החדש. קיימות שמועות על תקן חניה עתידי שיקטן מהתקן המכתי של חניה אחת לכל דירה. על כן, אנו מבקשים שייקבע כי תקן החניה לדירות הרגילות בפרויקט לא יפחת מחניה אחת לכל דירה.

3. אני מצהירה כי זה שמי, החתימה דלקמן היא חתימתי, וכל תוכן תצהיר זה אמת.

מרית אטאס



אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד אורי עמר

, מאשר בזה כי ביום 29.5.25 הופיע בפני גברת מרית אטאס הנ"ל, לאחר שהודתה בפניי, ואשר לאחר שהצהרה כי עליה לומר את האמת וכי אם לא תעשה כן, היא צפוייה לעונשים הקבועים בחוק – הצהירה ואישרה את נכונות תצהירה דלעיל וחתמה בפני כנדרש.

אורי עמר
עו"ד
83290 מ.ר.

הנדון: התנגדות לתוכנית 1024645-101

אני הח"מ, אילנית אברישומי, ת"ז 027747724, המתגוררת ברחוב חיסדא 2, דירה 4, הנכלל בתוכנית מס' 101-1024645 (להלן: "התוכנית") מתנגדת לה מן הטעמים הבאים:

גובה המגדל בשלב א'

1. המגדל אמור להיות בגובה של למעלה מ-40 קומות – דבר, אשר בהתאם לתסקיר הסביבתי, יביא איתו רוחות לא נעימות וכן צל כבד. אני אמורה לקבל דירה באחד מן הבניינים שלמרגלות המגדל. בניינים אלה יסבלו מצל נצחי ומחריגה גבוהה במיוחדת מהתקן לשעות שמש, דהיינו – לא יהיה בהם אור שמש בכלל. בדירתי הנוכחית, אשר בדירת הקרקע, יש שמש בהתאם לתקן ומעבר לבניין שבו לא אוכל להשתמש בדוד שמש, לא לייבש בגדים ולא אוכל לצאת החוצה בלי לסבול מ"רוח לא נעימה". לא ייתכן שפינוי בינוי שנועד לשפר רווחת בעלי הדירות ואת איכות חייהם, רק ירע את איכות חיי. דירה כזאת, בבניין חשוך, ללא אור שמש טבעי, החיוני לאספקת ויטמינים ולבריאות, בניין שרוח עזה תנשב בו באופן קבוע, איננה דירה ראויה. בשל מצבי הרפואי (מסמכים רפואיים יימסרו לפי דרישה), אני חייבת להתגורר בדירה מוארת באור שמש טבעי. כל מגורים אחרים יזיקו לבריאותי באופן בלתי הפיך. מצב כזה גם ייקר את עלות המחיה שלי בשל הצורך להשתמש ביותר חשמל וגז להארת וחימום הבית, ייבוש בגדים וכו'.

2. מעבר לכך, תכנון המגדל והחניון האדיר שמתחת לכל המתחם, יימנע את צמיחתם של עצים, הן בגלל הצל, הן בגלל הרוח והן בגלל היעדר הקרקע. הדירה שייכת למשפחתי מעל ל-30 שנה והיא נקנתה מתוך הידיעה שמדובר בשכונה ירוקה, ממותנת אקלים ונעימה. במקום זאת, נקבל שכונה עקרה, חשוכה, סוערת ולא נעימה. התכנון הזה ישכן אותנו בקופסאות גפרורים בתוך ארון.

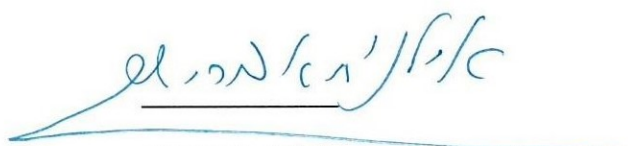
עלויות ניהול:

3. אין כל ערובה שאנחנו, שנגור בבניינים נמוכים יותר וחשוכים, לא נצטרך לשלם את אותם התשלומים לחברת הניהול כמו דיירי המגדל שיטיל עלינו צל, שיקח לנו את הנוף ויגזול לנו את האוויר הצח. עלויות מגדל של 40 קומות הן לפחות פי ארבעה מעלויות אחזקת בניין בן עשר קומות.

החניון:

4. במתחם מתוכננת תוספת של יותר מפי שלושה מן הדירות הקיימות - מעל 550 דירות (לא כולל חנויות, תעסוקה וגני הילדים המתוכננים). כל המכוניות של המתחם אמורות להיכנס לחניון דרך רחוב יהושע בן-נון, שהוא רחוב קטן וצר ולצאת ממנו אל רחוב יהושע בן-נון, שהוא רחוב קטן וצר. התכנון יגרום לעומסים ופקקים נוראיים – הן ביציאה מהחניון בשעות הבוקר, והן בכניסה לו בשעות אחר הצהריים. הפקקים הנ"ל ישפיעו על כל האזור, שהוא כבר עכשיו די פקוק, כך שאם יהיה צורך בתנועה של רכבי חירום כגון אמבולנסים וכבאיות, הם יעמדו בפקק כמו כולם. **מדובר בפוטנציאל לסכנת נפשות ממשית.**

5. החניון עתיד כנראה להיבנות בשני חלקים. רק לאחר שתושלם בנייתו של מתחם א', תתחיל הבנייה במתחם ב', שגם הוא ישתמש באותו החניון. כלומר, קירות החניון שיהיו עד אז יהרסו, מה שיטיל סימן שאלה עצום על בטיחות החניון והחנייה בו, יחמיר את הפקקים ואת העומסים וימרר את חיינו לעוד שנים רבות.
6. בשל מצבי הרפואי, אני זכאית לחניית נכים צמודה למעלית וליציאה מן החניון. לא ניתנה לי שום הבטחה שזכותי תמומש. בנוסף, לא ידוע איפה ימוקמו המחסנים ולא בטוח שתהיה לי נגישות למחסן לו אני זכאית.
7. התוכנית, כפי שהיא מתוכננת עכשיו, לא תשפר את איכות חיי ואף תרע אותו, מפני שאף דירה מדירות הקרקע (כמו הדירה בה אני מתגוררת עכשיו), לא תוצע כדירת תמורה, בעוד שבעקבות מצבי הרפואי, איני יכולה לגור בדירה שאינה דירת קרקע.
8. אבקש לזמן אותי לדיון ההתנגדויות.


אילנית אברישומי

תצהיר

אני הח"מ אילנית אברישומי, נושאת ת.ז. 027747724, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה כי כל הכתוב בהתנגדות אמת למיטב ידיעתי ואמונותי:

אני מתגוררת בחסדא 2 כניסה 'א' דירה 4. אני זכאית ע"פ צו ירושה להיות הבעלים היחידה של דירתי זו.

אני עושה תצהיר זה כחלק מכתב ההתנגדות לתכנית מס' 101-1024645

אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי.


חתימת המצהירה

אישור

אני החתומה מטה עו"ד שרה בן שאול ויס, מס' רישיון 15020, מרחוב נגבה 6, ירושלים, מאשרת בזוה כי ביום 4.6.2025 הופיעה בפני אילנית אברישומי, שזיהתה עצמה לפי ת.ז. 027747724, ובדקתי את צו הירושה ואישרתי את האמור בתצהיר לעניין זה ולאחר שהוזהרתי אותה כי עליה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה נכונות הצהרתה דלעיל וחתימה עליה בפני.


חתימת עו"ד

3/6/25

לכבוד

ועדת המשנה להתנגדויות

ועדה מחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית פינוי בינוי ברחוב חסדא - בן זכאי (101-1024645)

שלום רב,

מינהל קהילתי גינות העיר מתכבד להגיש התנגדות לתכנית שבנדון מס' 101-1024645 במתחם רחוב בן זכאי, חסדא ויהושע בן נון שהופקדה להתנגדויות.

מדובר בתוכנית פינוי בינוי החלה על שטח של כ-14 דונם בין רח' יהושע בן נון ורח' בן זכאי. התוכנית כוללת הריסה ובנייה של 2 מתחמים (כל אחד מהם מתחם איחוד וחלוקה נפרד):

- הראשון – כולל את חלקה 101 עליה בנויים כיום 4 מבנים עם 144 דירות (יהושע בן נון 39-37-35, חסדא 6-4-2).

- השני – כולל את חלקות 149 (חסדא 3), 157 (בן זכאי 4) ו-155 (בן זכאי 6) עליהן בנויים כיום 50 יח"ד.

מיקום התוכנית באזור דרום קטמון הישנה, אזור שנמצא בגזרת גינות העיר שגם נכלל בגבולות תכנית אב המושבות.

מינהל קהילתי גינות העיר רואה בחיוב את התחדשות תשתיות השכונות ההיסטוריות וייצור של דירות חדשות כדי למשוך אוכלוסיות צעירות לעיר ההיסטורית.

עם זאת, המינהל רואה בדאגה תכניות כמו התוכנית המוצעת, שחורגת באופן משמעותי מהמדיניות במקום. בהתנגדות להלן, המינהל מציג את הנקודות המשמעותיות של התכנית מבחינת המרחב הציבורי וגם מציע פתרון חלקי העוסק בשיפור נראות התכנית וצמצום הפגיעה הקשה לכל המרחב - בעיקר בנושא צל ורוח.

1. כללי

מדובר בתכנית פורצת גדר ומשמעותית מאד מכמה בחינות עבור השכונה והשכונות מסביב:

- התכנית אינה עומדת בהנחיות של מסמכי המדיניות המנחים: ירושלים 2000 / מדיניות רק"ל / עדכון מדיניות דרום קטמון עפ"י כושר הנשיאה של השכונה (בהובלת מהנדס העיר).
- התכנית אינה עומדת בתנאי הפרוגרמה שנקבעה בתכנית כושר נשיאה של השכונה (בהובלת מהנדס העיר) ועלולה לחסום תוכניות אחרות ונוספות של התחדשות עירונית בשכונה.
- התכנית אינה מציעה דיור בר השגה, למעט דירות עד 55 מ"ר.
- ההשפעה של התוכנית מרחיקת לכת, במיוחד הפגיעה הסביבתית:
- הן בכריתה מסיבית של כל העצים על החלקה - למעט 1 או 2 בשטח החום שיירדו בתכנון עתידי.

- והן ברוחות ובעיקר בצל כאשר בחורף (עפ"י הערכה ל-21/12) הצל ישפיע 74 בתים סמוכים שהפגיעה בהם בשעות השמש מגיעה גם עד ל-100%. צל המגדלים עלול להשפיע על בתים בדרום קטמון עד רחוב רבי חייא, ברחוב עמק רפאים, בשכונת בקעה וכל האזור דרומית מרחוב

אמציה במושבה היוונית. התכנית גם משפיעה באופן משמעותי על חשיפה לשמש של השטחים הפתוחים שהתכנית מציעה (שצ"פ). בקיץ, בגלל זווית וכיוון השמש, ההשפעה קטנה יותר (כ-20 בתים) וההשפעה עלולה להגיע עד לרחוב נפתלי בבקעה. ביוני, שוב, בגלל זווית וכיוון השמש, הצל משפיע בעשרות בתים ממעגלי יבנה בשעות הבוקר במערב ועד לרחוב אפריים וזבולון בבקעה בשעות אחר הצהריים במזרח.

- לגבי גגות חשופים (דודי שמש ומרפסות גג של בתים שכנים) עפ"י הטבלאות בנספח איכות הסביבה, 7 בתים לא יקבלו שמש בכלל, ול-3 בתים מצטמצמת החשיפה לשמש לכ-50%. כ-60 בתים יקבלו בין 2 ל-4 שעות שמש (כמחצית מהשעות שהם מקבלים היום). תוצאות דומות מתקבלות בנספח לגבי חשיפה לשמש של החזיתות הדרומיות בבית השכנים כאשר 5 בתים לא מקבלים שמש בכלל, 7 בתים מקבלים בין שעה לשעה וחצי וכל השאר עד 4 שעות בלבד.
- לגבי שטחים פתוחים בקרבת התכנית (שצ"פים קיימים, גנים ובתי ספר) לרבות בדיקה שעתית של השפעת הצל במרחב - הם יקבלו עד 4 שעות שמש ביום בחורף.
- לגבי השטח הציבורי המוצע בתכנית (שצ"פ) הוא מקבל עד 4 שעות שמש ב-33% משטחו בחורף. זאת אומרת שהשטח יהיה בצל רוב הזמן.
- בניה מסיבית של 2 מגדלים של 43 ו-36 קומות, בניגוד למדיניות הקיימת (מדיניות ציפוף לאורך קו הרק"ל מ-2019): למגרשים מעל דונם שאינם בקו רכס (כמו במקרה של התכנית שבנדון) גובה הבינו מגיע עד ל-18 קומות.
- התכנית מציעה שצ"פ במרכז החלקה שאינו משרת את תפקידו: השצ"פ יהיה רוב הזמן בצל ולא ניתן יהיה לשהות בו. כמו כן, השצ"פ יהיה מושפע מרוחות ומנהרת רוח שהתכנית מייצרת כלפי דרום, דרום מזרח ודרום מערב, הכיוון של הרוח השליטה בעיר (עפ"י תחנה מטאורולוגית 'ג'נרלי'). כל זאת, מתוך תסקיר איכות הסביבה שצורף למסמכי התכנית.
- כמו כן, התכנית משפיעה באופן קיצוני על השכונה מבחינת התנועה: הכניסות והיציאות של חניות התכנית (563 עפ"י תקן מופחת) שוות ערך למחצית הכמות כל המכוניות הצפויות עד 2040 וכאשר צמתים רלוונטיים לתוכנית צפויים מראש להיות בכשל: בן זכאי-אורנים, בן זכאי-עמק רפאים וצמתים בשכונה: יהושע בן נון-אלעזר המודעי.

להלן התייחסות מפורטת לכל הנושאים:

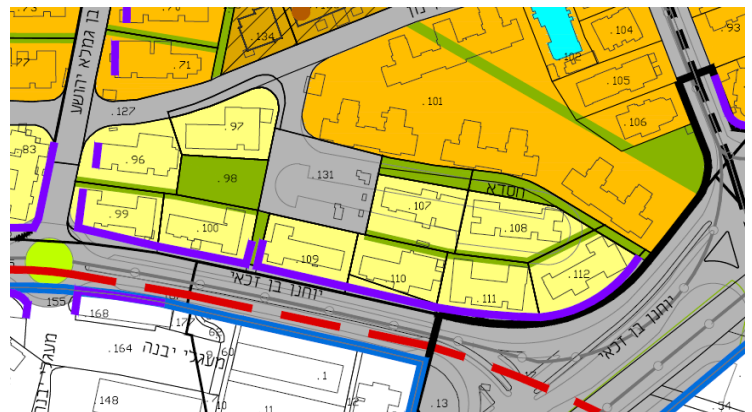
2. נתוני התוכנית:

- שטח התכנית: 14.1 ד'.
- יעודי קרקע: מגורים - מסחר - מבנים ומוסדות ציבור - שצ"פ - זכות דרך.
- מס' יח"ד נכנס: 194 ב-7 מבנים.
- מ"ר קיים: כ-13,000 מ"ר בנוי.
- מס' יח"ד יוצא: לכאורה, 512. בפועל: עוד 10 יח"ד לקרן תחזוקה + 10% דירות אופציונליות לפי הערה ט' לטבלה 5 בתכנית (51 דירות) + 20% דיוריות (43 דירות). סך הכל בחישוב שמרני: **606 דירות**.
- מ"ר מוצע: כ-48,855 מ"ר עיקרי + 20,525 מ"ר שירות מעל הקרקע = **69,380 מ"ר**.
- מספר דירות נכנסות: 194 לעומת דירות יוצאות: 606 = מכפיל $3.17 < 2.8$.
- חישוב ללא דיוריות: נכנסות 194 לעומת יוצאות 563 = מכפיל $2.9 < 2.8$.
- המכפיל הנ"ל לא כולל תוספות צפויות בכ-30% יח"ד

- תוספת יח"ד לשכונת דרום קטמון עפ"י כושר נשיאה של שכונת דרום קטמון (עפ"י דוח בהנחית מהנדס העיר): 1,359.
- אם התכנית מציעה בין 563-606 יח"ד חדשות נותרות 710-753 יח"ד לפיתוח כל השכונה. תכנית משגב לדרך מציעה כ-400-600 יח"ד. האם נלקח בחשבון כמה יח"ד נותרות להתחדשות של כל השכונה באופן מאוזן?
- אחוזי בניה מוצעים (עם שטח בית הספר): 350% (עיקרי) ו-495% (סה"כ) $< 475\%$.
- אחוזי בניה מוצעים (ללא שטח בית הספר): 408% (עיקרי) ו-578% (סה"כ) $< 475\%$.
- מספר הקומות וגובה הבינוי המוצע: ארבעה מבנים בני 8.5-9.5 קומות; מגדל אחד בן 2+34 קומות (36) ומגדל אחד בן 3+40 קומות (43). לכל מגדל נוספה קומה של "דירות מותנות", ויש להוסיף לכך קומה טכנית אחת למגדל ה"נמוך", 2 קומות טכניות למגדל ה"גבוה" (לא כולל גדרות ועיצוב אדריכלי של 8 מטרים).
- חריגה בגובה המגדלים: 2 + 34 < 18 קומות ו-40 + 3 < 18 קומות.
- שטח ציבורי: 2 ד'.
- פארק (שצ"פ): 3.8 ד'.
- שטחים ציבוריים מבוני: 1300 מ"ר.

3. מדיניות לבחינת התכנית:

- התוכנית הייתה שייכת לתוכנית אב למושבות.



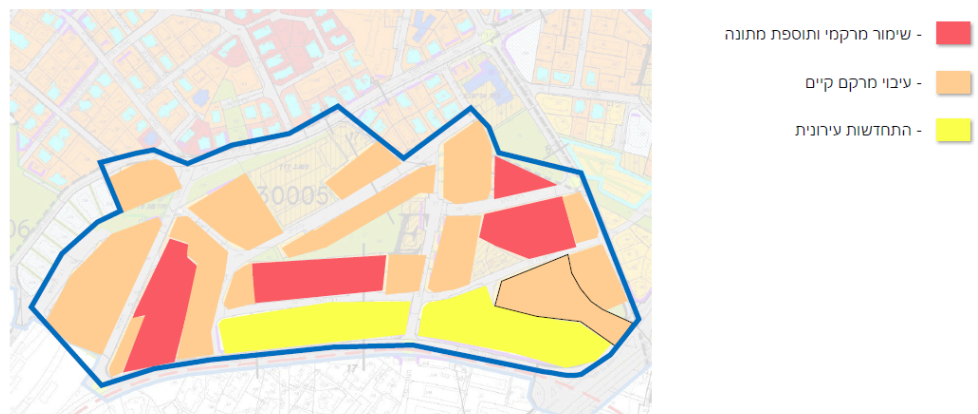
מתוך תכנית אב למושבות: כתום = 3 עיבוי מרקם קיים, צהוב = 4 התחדשות עירונית.

- ב-2019 התכנית הוחלפה למדיניות חדשה של עיבוי זכויות בניה וציפוף בניה לאורך הרק"ל. עפ"י המדיניות החדשה מותר במקום:
 - 7.1. במגרשים ששטחם פחות מדונם, בינוי בגובה של עד 9 קומות ועד 360% זכויות בניה.
 - 7.2. במגרשים ששטחם 1.5-1 דונם, בינוי בגובה של עד 12 קומות ועד 440% זכויות בניה.
 - 7.3. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם, בינוי בגובה עד 18 קומות ועד 720% זכויות בניה.
 - 7.4. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם הממוקמים בקו רכס, בינוי בגובה של עד 30 קומות ועד 1200% זכויות בניה, לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש לטובת שטחי ציבור.

גודל מגרש	עד 1.5 דונם מדיניות נפחית	מעל 1.5 דונם	מעל 1.5 דונם על קו רכס
גובה	עד 10 קומות	עד 18 קומות	עד 30 קומות
קווי בניין	0 קדמי כלפי ציר הרק"ל 0-3 קדמי כלפי רחוב ניצב לציר הרק"ל 3 צדדי 5 אחורי	לפי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת
תכנית	עד השטח הכלוא בקווי הבניין	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר יראה הערה בסעיף 19.6
אחוזי בניה	בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע.	עד 720%	עד 1200% לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צרכי ציבור

מתוך מסמך מדיניות בניה לאורך צירי רק"ל שאושרה ב-2019

- ב-2023 מהנדס העיר יזם בחינת כושר הנשיאה של אזור דרום קטמון, על מנת לקדם מדיניות חדשה לבחינת תכניות להתחדשות עירונית. השינוי לא כלל את שאר אזור המושבות שתכנית אב למושבות ממשיכה להיות בו המדיניות התקפה. לגבי דרום קטמון, המדיניות החדשה נקבעה עפ"י כושר נשיאה של השכונה להתחדשות עירונית. עפ"י מסקנות הבדיקה, יש לשכונה 2 נקודות חלשות: (א) נושא השטחים הציבוריים שהאדריכלים הציעו לפתור ע"י גינות כיס ו(ב) צומת יהושע בן נון ואלעזר המודעי שהן בכשל אם התכנית תבוצע. התוכנית אושרה ב-2023 (מס' 2022963) ועל פיה ניתן לבחון את התכנית המוצעת:



מתוך החלטת הוועדה המחוזית לתכנית בדרום קטמון (6/3/2023)

מתוך מסמכי תכנית בחינת כושר נשיאה של דרום קטמון (2022)

עפ"י הגדרת האיזורים, האיזור של התכנית שייך לאזור מגורים 3 "עיבוי מרקם קיים". אזור המגדל הדרומי, הינו אזור 5 "התחדשות מיוחדת".

להלן התנאים עבור כל אזור:

12. **אזור מגורים 3 עיבוי מרקם קיים:** הוועדה תציין כי אזור זה, כפי שנקבע בתכנית האב, כולל את מרבית מבני השיכון במתחם. המלצת הוועדה המקומית לקידום התחדשות באזור זה היא לקידום בינוי בגובה של 10-12 קומות, בשטח מרבי של 475% בנייה ותכסית מרבית של 50%.

15. בהתאם לכל האמור לעיל, הוועדה סבורה כי נכון להגדיר את המתחמים אשר הוצגו בדיון **"כאזור מגורים 5 התחדשות מיוחדת"**. בהתייחס למתחמים אלה (תשעה במספר) יקבע כי כל מתחם יקודם ככל הניתן כחטיבה מתחמית אחת שתכלול לפחות ארבעה מבנים, ותאפשר חידוש ושיפור מרביים של המרחב הציבורי. במסגרת התכניות המפורטות תיבחן תבנית הבנייה והיקפה, לרבות חלופה הכוללת שילוב של בנייה בגובה של עד 18 קומות לצד בנייה מרקמית בגובה של עד שש קומות. כן תבחן האפשרות לכלול תבנית בניה טורית במבנים אופקיים כדוגמת מבני השיכון הקיימים במתחם. בהמשך לאמור תותר קביעה של קו בניין 0 כלפי דרכים וזאת בהתאם לאופי העירוני של חזית המתחמים כלפי המרחב הציבורי, ולאור החשיבות של הרחבת הדרכים הנדרשת במתחם כולו.

עפ"י הנ"ל התכנית מציעה באזור מגורים 5 מגדל אחד בלבד (בחריגה של קומות) ללא בניה מרקמית של 6 קומות. כלומר- התכנית לא עומדת בהנחיות המדיניות של המקום. כמו כן, חשוב לציין כי הנחיות המדיניות קובעות כי התכנית המוצעת תאפשר "חידוש ושיפור מרבי של המרחב הציבורי". דהיינו, התכנית צריכה למסור לשכונה מרחב ציבורי טוב יותר ממה שהיה לפני הפרויקט. האם זה קורה?

כפי שנציג בהמשך, התוכנית פוגעת באופן אנוש במרחבים הציבורי והפרטי של השכנים במרחב ואינה משפרת אותו. נהפוך הוא. היא מצמצמת שעות שמש בשצ"פ שהיא מציעה, מצמצמת שעות שמש ל-74 בתים בשכונה, גורמת לכשל בתנועה בצומת מרכזי לשכונה ועוד! במונחים כאלה, התוכנית לא עומדת בעקרונות המדיניות ולכן המינהל מתנגד בתוקף לתכנית.

כפי שנציג בהמשך, התוכנית גם לא עומדת במדיניות מבחינת מספר יח"ד, מכפיל יח"ד, גובה ועוד. מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד לקידום התוכנית ומבקש לצמצם אותה עפ"י המדיניות הקיימת בשכונה.

להלן, הנקודות במפורט:

4. תנועה וחניה

התכנית מציעה להוסיף לשכונה כ-600 מקומות חניה בחניון תת קרקעי מתחת לכל שטח המגרש. לפחות 400 ממקומות החניה המיועדים לרכבים חדשים. גם בהנחה של מספר הדירות המצומצם ביותר, החניון אמור לפתור את בעיית החניה של תושבי המתחם הקיים ויח"ד החדשות. אך פתרון החניה אינו לוקח בחשבון 3 היבטים חשובים:

א. מספר מקומות חניה מחושב עפ"י תקן מצומצם (1:1). מקום חניה אחד עבור כל יח"ד - כולל עבור הדיירים של 2 מגדלי יוקרה. היכן יחנה כל רכב נוסף של דייר או אורח לדייר? כנראה, ברחוב. כך שהתכנית עלולה לפנות רכבים מחניון חוץ מוסדר למחצה (של הדיירים הקיימים שחנו בחניון חסדא) ולהוסיף מספר גדול יותר של רכבים ברחוב יהושע בן נון שהוא כבר היום עמוס. זאת, בלי לקחת בחשבון דיירים שיעדיפו לחנות ברחוב ולא להמתין ליציאה של מאות רכבים בו זמנית כל בוקר, מהיציאה היחידה מהחניון.

7/01/2024

להפקיד את חו

30/03/2025

י"ר

תאריך

טבלת מאזן חניה - פרויקט התחדשות עירונית, מתחם המושבות תקן חניה ירושלים 5166

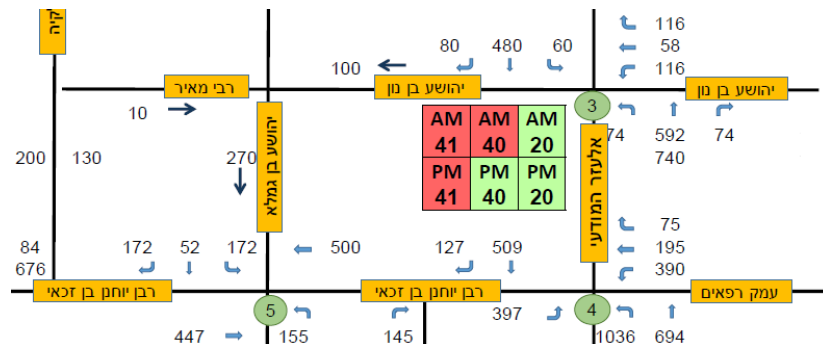
בניינים	שטח קרקע	כמות תקן (שטח עיגור)	חניית פרטית			חניה תפוצצית		חניית אופניים		חניה סטוכסנת - תקן מחפזות			
			תקן דרישה לפי	מסלול לפי	מסלול לפי	תקן דרישה לפי	מסלול לפי	דרישה	כמות	דרישה	כמות	מסלול	רכב פרטי
בניין A בניין B בניין C בניין D	מגורים	32 יחיד	11	32	32			110	32	110	3	+721.70 -1	25
	מגורים	35 יחיד	11	35	35			110	35	110	3	+718.70 -2	44
	מגורים	38 יחיד	11	38	38			110	38	110	4	+718.70 -3	74
	מגורים	38 יחיד	11	38	38			110	38	110	4		
גני ילדים A+B בניין	380 נר	140	10	5	5								5
	143 יחיד	10%	14	14	14								14
	סה"כ		167	162	162				16		143		162
מגורים	יחיד עד 55 מ"ר	0.21	7	7	7			110	36	110	4	+721.70 -1	20
	יחיד מעל 55 מ"ר	11	176	176	176			110	176	110	17	+718.70 -2	72
												+715.70 -3	82
												+715.70 -4	9
מסחר	300 נר	125	12	5	5			1200	1	1300	2	+721.70 -1	6
	400 נר	150	8	4	4			1200	—	1500	2	+721.70 -1	4
	212 יחיד	10%	21	21	21								21
	סה"כ		224	214	214				25		213		214
מגורים	יחיד עד 55 מ"ר	0.21	3	3	3			110	16	110	1	+718.70 -2	36
	יחיד מעל 55 מ"ר	11	141	141	141			110	141	110	14	+715.70 -3	42
												+715.70 -4	39
													37
מסחר	750 נר	125	30	13	13			1200	2	1300	4	+721.70 -1	13
	1000 נר	135	29	4	4			1200	4	1250	5	+721.70 -1	4
	500 נר	150	10	9	9								1
	157 יחיד	10%	16	16	16								16
מסחר	187	229		187	187				24		163		187
	סה"כ		620	563	563				65		519		563

מחשבים 11 חניות נגישות המיועדות לשמשים הציבוריים.

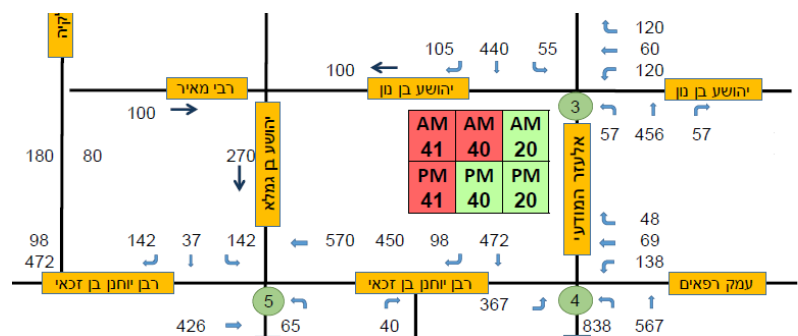
טבלת מאזן חניה של התכנית ממסמכי התכנית (תאריך התכנית: 23/2/2025)

ב. תשתית הרחובות בשכונה אינה יכולה לשאת את כמות הרכבים שהתוכנית מציעה. הכניסה לחניון והיציאה ממנו הן מרחוב יהושע בן נון. עפ"י בחינת כושר נשיאה של הרחוב, צומת יהושע בן נון - אלעזר המודעי בכשל תנועתי עם ביצוע התכנית הזאת ואחרות בשכונה עד 2040. רחוב יהושע בן נון מכיל היום בתי מגורים (קיימים וחדשים/מתחדשים) ומשרת 2 גני ילדים קיימים. זה כבר גורם בבוקר ואחה"צ לפקקים וחסימת הרחוב. כניסות ויציאות לחניון התת"ק מוצעות רק ברחוב יהושע בן נון. התכנית אינה לוקחת בחשבון את הנתונים האלה ואינה מציעה חלופה שתשפר את המצב ברחוב. נהפוך הוא. היא מציעה עוד 600 רכבים ברחוב שיחמירו את המצב

של היום והמצב הצפוי בעתיד ללא חשיבה וללא תרומה לשכונה ולמרחב הציבורי. יתרה מכך, ההנחה ששוכרי 20% הדירות שהן דיוריות יתחייבו שלא לרכוש מכונית, אינה מוצדקת. שאלה: היום מי שחונה בחסדא לא יוצא בהכרח מיהושע בן נון? כי אם כן דרכו, אז התוספת מופחתת. <<< אין מצב. רק כניסה ויציאה אחת.



כשל הצומת יהושע בן נון-אלעזר המודעי בשעות שיא בוקר מתוך מצגת האדריכלים של בחינת כושר נשיאה של השכונה מטעם מהנדס העיר (2022)



כשל צומת יהושע בן נון-אלעזר המודעי בשעות שיא אחה"צ מתוך מצגת האדריכלים של בחינת כושר נשיאה של השכונה מטעם מהנדס העיר (2022)

למעשה התכנית מציעה להכפיל את התנועה ברחוב ולכן להחמיר עוד יותר את הכשל של הרחוב בתפקודו בשנים הקרובות ואף לעתיד הרחוק. כמו כן, התחזית של כ-600 רכבים של הדיירים אינה לוקחת בחשבון גם את מאות הרכבים של הורים שביאו את הילדים לבית הספר העתידי המתוכנן במתחם ותגרום לדיירים המתנה ארוכה מאד ביציאה מהחניון.

(ג) חפירת החניה גורמת לכריתה של 81 (מתוך 98 מסומנים בתכנית) עצים במתחם ובחלקות השכונות (למעט 2 עצים בתחום השטח החום שעלולים להכרת לטובת בניית בית ספר עתידי). כל העצים הבוגרים הקיימים היום במתחם מסומנים בצהוב (לכריתה) בתכנית.

לסיכום לגבי ההיבטים הנ"ל, המינהל מתנגד לתוכנית ומבקש:
א. להתאים את תכנית החפירה של החניון התת קרקעי למצב בשטח על מנת לצמצם את הפגיעה בעצים הבוגרים הקיימים בשטח ולשמור יותר עצים / מקבצים של עצים בוגרים.

- ב. להציע כניסות ויציאות חלופיות מהחניון, על מנת לצמצם את העומסים הצפויים ברחוב יהושע בן נון והטרחת שתיגרם לדיירי המתחם המוצע ולכל דיירי הרחוב.
- ג. לחייב את מגיש התכנית להציע מקומות חנייה נוספים בחניון התת קרקעי עבור אורחים ולרכב נוסף ליח"ד ודירות/דיוריות נוספות שלא נכנסו לחישוב החניה.
- ד. לעשות כל מאמץ לצמצם את הפגיעה במרחב הציבורי.

5. מספר יח"ד

בדיקת ההיתכנות הכלכלית מיום 13.1.2025 (להלן: **דוח השמאי**) מתייחסת ל-512 יח"ד, בשני המתחמים או השלבים. לכך יש להוסיף, את 10% הדירות האופציונליות הניתנות ליזם במסגרת הערה ט' לטבלה 5, דהיינו- עוד 51 דירות. עם זאת, למרות שלפי מסמכי התכנית מדובר על 522 דירות (כולל "הדירות המותנות"), יש להוסיף אליהן, לכל דבר ועניין, את הדיוריות. לפי הוראות התכנית, ההבדל בין דיורית (שגדלה נע בין 25 ל-50 מ"ר) לבין "דירה קטנה" (שגדלה עד 55 מ"ר כולל ממ"ד) הוא בתלותה של הדיורית בממ"ד ובחניה של הדירה-האם. דא עקא, שלפי דוח השמאי, במגדל הגבוה לא מתוכננים ממ"דים, אלא ממ"קים בלבד:

"הערות: עפ"י אדריכלי הפרויקט, השטחים המשותפים כוללים מועדוני דיירים (כ- 650 מ"ר עיקרי בכלל הבניינים יחד בשלב א'), ובנוסף שטחי ממ"קים עבור כל דירות המגדל (כ- 212 יח"ד מתוך 355 יח"ד)."
(עמ' 27 לדוח השמאי)

מכאן, שאין הבדל בחיי היומיום, בין דייר "דיורית" לדייר "דירה קטנה", למעט בזכות למקום חניה. כן נקבע בהוראות התכנית, כי תותר בניית דיורית במקסימום 20% מסך הדירות, ובלבד שדיורית תשתייך לדירה שגודלה מעל 120 מ"ר פלדלת. לפי דוח השמאי, 144 דירות התמורה במתחם א' נחלקות ל-2 סוגים: אלו שעם ההרחבה גודלן יהיה 66 מ"ר, ואלו שגודלן יהיה 101 מ"ר. 50 דירות התמורה בשלב ב' יהיו בדיוק בגודל של 120 מ"ר.

לפי דוח השמאי, דירות היזם בשלב א' (למעט 36 דירות של 55 מ"ר) כולן יהיו בנות 125 מ"ר ומעלה, ואילו בשלב ב' יהיו 16 דירות בגודל 55 מ"ר (לא ברור כיצד ומדוע באותו דו"ח הגודל של 55 מ"ר פלדלת הוא דירת 2.5 חדרים בשלב א' ודירת 2 חדרים בשלב ב'), 36 דירות בגודל של 78 מ"ר (ואלו הדירות היחידות בטווח שבין 55 מ"ר ל-80 מ"ר) והשאר 100 מ"ר עד 150 מ"ר.

שלושה דברים נלמדים מכאן:

א. ככל הנראה, היזם לא יבנה בשלב א' ולו דירה אחת של קרוב ל-80 מ"ר כנדרש בהוראות התכנית, שאינה "דירת תמורה"; כלומר, שום דירה ממוצעת של 3 חדרים לא תוצע לקהל הרחב, אלא רק 36 דירות בשלב ב', הרבה פחות מ-10%.

ב. הדיוריות, שנטען לגביהן (בישיבות שונות של הוועדה הנכבדה) כי הן נועדו להקל כלכלית על מקבלי דירות התמורה, עפ"י הנתונים בדוח שמאי, לא יגיעו ככל הנראה אלא לדירות המגדלים, ויועילו, כלכלית, רק למי שרכש דירה של 125 מטרים במגדל (הערה ג' לטבלה 5 קובעת כי דיורית תוצמד רק לדירות שגודלן מעל 120 מ"ר. דירות התמורה בשלב ב' יהיו 120 מ"ר).

ג. המגדל הגבוה כולו יכיל אך ורק דירות יוקרה מעל 125 מ"ר (שבהן יהיו הדירות) ודירות קטנטנות ללא ממ"ד. לא ברור למי מוצעות דירות "הבית של יעל", שיעלו הון לתחזק למרות קטנותן.

יוער, כי לא נמצא בהוראות התכנית כל חיוב לבנות את שלב ב', והרווח היזמי ככל הנראה נמצא ברובו הגדול (במגדל היוקרה, בו לא תהיה אף דירת תמורה) בשלב א'.

למה נכנסים לחישובים האלה?

א. על מנת לקבל התייחסות משמאי הוועדה על כל הנושאים שעולים בטענות של המינהל.

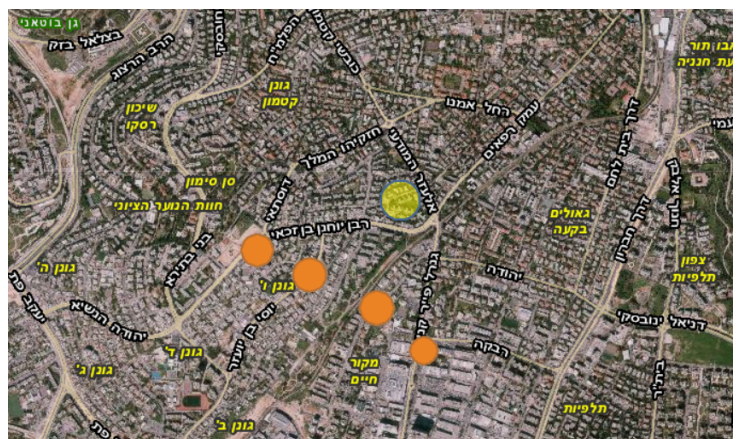
ב. כיוון שגובה המגדלים המוצעים (ומספר הדירות המוצעות בהם) הוא נגזרת של הרווח היזמי, נבקש להצביע על מספר פירוט, המחייבות שקילה מחדש של דוח השמאי כולו, החל ממספר הדירות המוצהר בו כמתואר לעיל, וכלה בערכן.

מזכיר, כי ליזם אפשרות להוסיף עוד 51 יח"ד, שאמנם יהיו קטנות יותר מ-165 מ"ר, אך שווי כל מ"ר בהן יעלה מעבר לשווי המוצהר של דירה גדולה.

ג. דוח שמאי

כדי לאמוד את ערכן של הדירות החדשות בסמוך ובצמוד לשכונות היוקרה של המושבות, פנה השמאי לארבעה פרוייקטים. מגדל פרס ברחוב פייר קניג, שבו 18 קומות נמצא באזור תעשייה תלפיות). ב"לב קטמון"-אנטיגנוס 14 (בלב שכונת גוננים) מוקם מבנה של 10 קומות; ביוסי בן יועזר 19 (אף הוא בלב שכונת גוננים) מדובר במבנה של תמ"א 38/2, 8 קומות בלבד; במקור חיים 17 (בסמוך לאזור תעשייה תלפיות) מבנה של 6-7 קומות.

האמור בהערה בעמוד 27, לפיה "לאור סקר המחירים, ובהתאמה להיקף הפרויקט (מאות יח"ד חדשות) ולעובדה כי מדובר על פרויקט להריסה ובנייה מחדש, ולאור מיקומו בשכונת הקטמונים (בניגוד לחלק מעסקאות ההשוואה), ולאור העובדה כי חלק מהותי מהפרויקט (המגדלים) ימוקמו בחזית לציר סואן שבו תעבור בעתיד הרכבת הקלה, להערכתנו שווי למ"ר בנוי פלדלת ממוצע ינוע בגבולות של כ- 37,000-43,000 ₪ כתלות בגודל הדירה."



מיקום הפרויקטים בדוח שמאי - GIS עיריית ירושלים (בצהוב התכנית שבנדון)

ברור שהדוח מטעה, בלשון המעטה!

א. התכנית, בניגוד לפרוייקטים להשוואה, אינה ממוקמת "בשכונת הקטמונים" ואינה ממוקמת באזור תעשייה תלפיות ובשוליה בו יקומו מגדלים של 40+ קומות בצפיפות חריגה. התכנית נמצאת בסמוך לשכונות יוקרה, ירוקות עם בתים היסטוריים של המושבות ושל קטמון הישנה.

ב. המגדל המוצע מיועד אך ורק לדירות יוקרה, כאמור לעיל. יש להשוותו למגדל הממוקם במיקום יוקרתי (קשה מאד לטעון כי שולי עמק רפאים, המושבה היוונית והמושבה הגרמנית, מול פארק המסילה ועל ציר הרק"ל הוא "אזור נחות"). כך, לדוגמה, במגדלים הבנויים ברחוב השופט חיים כהן, נמכרה ביום 1.10.2024 דירת 83 מ"ר בסכום של 4,650,000 ש"ח (לפי אתר מידע נדלן של רשות המסים), דהיינו בשווי של 56,000 ש"ח למ"ר.

ג. והחמור מכל:

דירות במתחם התכנית (רח' יהושע בן נון 39; יהושע בן נון 37; בן זכאי 4), נמכרות היום במחירים הנעים בין 68,967 ש"ח למ"ר (מועד המכירה מוקדם למועד הגשת דוח השמאי!) ל- 47,000 ש"ח למ"ר.

gov.il

רשות המסים בישראל
Israel Tax Authority



מידע נדלן

מידע נדלן
|
איתור גושים
|
עזרה

אזור אישי 

פרטי דירה

אזור: 30 - מק'-ירושלים		גו"ח: 030004-0157-010-00		תאריך העסקה: 03/03/2025	
ישוב: ירושלים		רחוב: יוחנן בן זכאי		בית: 4	
				כניסה: --	
				דירה: 1	

שוי בש"ח	שוי בדולר
3,050,000	847,693
3,050,000	847,693

גג	0
מחסן	0
חצר	0
מגרש	0
גלריה	0

מספר חדרים:	2.5
קומה:	2.0
מספר קומות:	4
דירות בבנין:	15
חניה צמודה ל:	0 רכבים
מעלית:	

שטח ארנונה:	47
שטח רשום:	47
שנת בניה:	1950
מחיר לחדר:	0
מחיר למט"ר:	0

סוג עסקה	תפקוד הבנין	תפקוד היחידה	שומה חלקים
מכר	מגורים	דירה בבית קומות	1 / 1 ליחידה בשלמותה

מופעי גו"ח	לפי תבע	מהות הזכות
0	-	בעלות כפופה לחכירה

gov.il רשות המסים בישראל משרד האוצר Israel Tax Authority

מידע נדלן

מידע נדלן איתור גושים עזרה

אזור אישי

פרטי דירה

אזור: 30 - מקל-ירושלים גו"ח: 0300004-0101-104-00 תאריך העסקה: 04/03/2025

ישוב: ירושלים רחוב: יהושע בן נון בית: 37 כניסה: -- דירה: 1

שוי בדולר	שוי בש"ח	מחיר מוצהר
753,254	2,720,000	מחיר מוצהר
753,254	2,720,000	מחיר מוערך

גג	מספר חדרים:	שטח ארנונה:
0	3.0	57
0	קומה: 1.0	שטח רשום: 52
0	מספר קומות: 4	שנת בניה: 1950
0	דירות בבנין: 20	מחיר לחדר: 0
0	חניה צמודה ל: 0 רכבים	מחיר למט"ר: 0
0	מעלית:	

סוג עסקה	תפקוד הבנין	תפקוד היחידה	שומה חלקים
מכר	מגורים	דירה בבית קומות	1 / 1 ליחידה בשלמותה

מופעי גו"ח	לפי תבע	מהות הזכות
0	--	בעלות

gov.il רשות המסים בישראל משרד האוצר Israel Tax Authority

מידע נדלן

מידע נדלן איתור גושים עזרה

אזור אישי

פרטי דירה

אזור: 30 - מקל-ירושלים גו"ח: 0300004-0101-144-00 תאריך העסקה: 27/10/2024

ישוב: ירושלים רחוב: יהושע בן נון בית: 39 כניסה: -- דירה: 16

שוי בדולר	שוי בש"ח	מחיר מוצהר
0	4,100,000	מחיר מוצהר
0	4,100,000	מחיר מוערך

גג	מספר חדרים:	שטח ארנונה:
0	3.0	58
0	קומה: 4.0	שטח רשום: 58
0	מספר קומות: 4	שנת בניה: 1970
0	דירות בבנין: 48	מחיר לחדר: 0
0	חניה צמודה ל: 0 רכבים	מחיר למט"ר: 0
0	מעלית:	

סוג עסקה	תפקוד הבנין	תפקוד היחידה	שומה חלקים
מכר	מגורים	דירה בבית קומות	1 / 1 ליחידה בשלמותה

מופעי גו"ח	לפי תבע	מהות הזכות
0	--	בעלות

מידע נדלן מאתר רשות המסים משרד האוצר (05/2025)

האמנם דירת פאר חדשה במגדל יוקרה תעלה פחות מדירה של 57 מ"ר בקומה רביעית ללא מעלית? הרבה פחות?

המסקנה הנובעת מכל האמור בפרק זה, היא כי רווחי היזם הוצגו במכוון כנמוכים במיוחד, כי הרווח היזמי גבוה בהרבה מהמוצג בדוח, וכי אין כל צורך אמיתי בבניית המגדלים הגבוהים באזור שכולו בניה נמוכה בהרבה ואשר יפגעו קשות בנוף ובמרקם השכונתי ובזכות התושבים במרחקים של מאד מטרים מהתכנית, לשמש ולחסכון לכלי משימוש בדוד שמש.

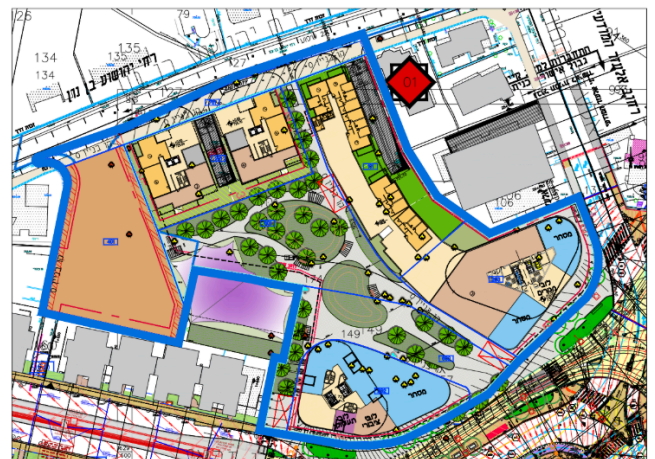
המינהל מתנגד בתוקף לצמצום הלא ריאלי בחישוב הרווח היזמי שגורם לתוספת יח"ד וקומות למבנים המוצעים במתחם ומבקש, כי יועץ השמאי הוועדה יבחן את דוח השמאי בהתאם למחירים הריאליים של דירות באזור ו/או בפרוייקטים בעלי מאפיינים דומים, ולא כאלה שנבחרו בקפידה כדי לשנמך את רווחי היזם למראית עין.

כמו כן, בהנתן שאין כל הוראת סטיה ניכרת או אחרת, המחייבת את היזם לבנות את שלב ב', נבקש את הבהרת עמדת הוועדה המחוזית בקשר לכך, גם בהקשר דוח השמאי.

6. גובה הבינוי המוצע:

התכנית מציעה:

- 4 מבנים 8.5-9.5 קומות.
 - מגדל 30 + 2 קומות.
 - מגדל 40 + 2 קומות (אחרי שהגובה הורד מ-40 קומות וחזר לשם בנסיבות לא ברורות).
- השכונה מבקשת לבחון אפשרות של ניווד שטחים בין המבנים המוצעים, כך שהמגדלים ירדו בגובה (גם לאחר בדיקת שמאי הוועדה את הדוח) והמבנים הנמוכים יותר יעלו בגובה כך שהבניה במתחם תהיה יותר אחידה ויותר נמוכה, באופן שלא ישפיע לרעה על השכונות השכנות (ראה נושא הצללה מטה).



מתוך מסמכי התכנית שהופקדו - אתר תכנון זמין

יש להוסיף להוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת גם לעניין גובה הבינוי בכלל וגובה המגדלים בפרט והגובה האבסולוטי של סה"כ גובה הבינוי בכלל וגובה המגדל בפרט - כולל קומה טכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר גמישות של 1 מטר בגובה המירבי של המבנים. גובה המתקנים והחדרים הטכניים יהיה בנוסף לגובה המירבי של הבניינים.
- (2) בנוסף תותר קומה עליונה המיועדת למערכות ומתקנים טכניים. כל מבנה יכלול: קומת מסד רציפה + ומעליה שני מבנים בני 8.5 ק' ו- 9.5 ק' (חצי קומה תהיה בנסיגה) + קומת גג טכני.
- (3) לעת מתן היתר בניה תותר הפחתה או תוספת של מספר קומות החניה בהתאם לתקן התקף.
- (4) כפי שמוסמן בתשריט.
- (5) בנוסף תותר קומה עליונה המיועדת למערכות ומתקנים טכניים. כל מבנה יכלול: קומת קרקע ומעליה מבנה בן 8.5 ק' (חצי קומה תהיה בנסיגה) + קומת גג טכני.

ממסמך הוראות התכנית טבלה 5 עמ' 19

7. איכות הסביבה - צל ורוח

ראשית, נספח איכות הסביבה, שנחתם ביום 26.2.2025, אינו עדכני ואינו מתייחס כלל לתוספות הגובה של הדירות המותנות ושל הקומות הטכניות. דהיינו, עוד 8.5 מטרים מעבר לבחינה.

שנית, עפ"י הנתונים בנספח איכות הסביבה עולה כי ההשפעות של התכנית מרחיקות לכת.

א. צל

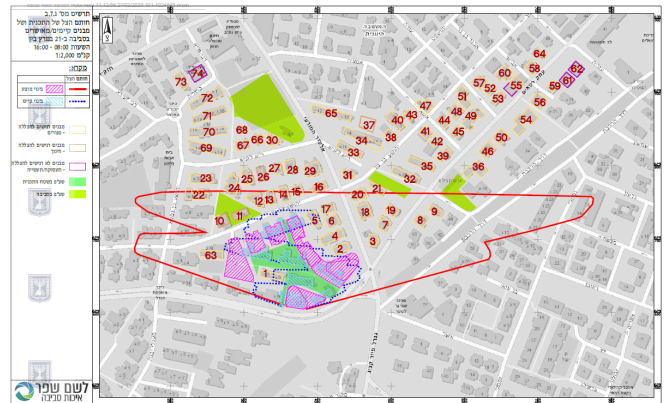
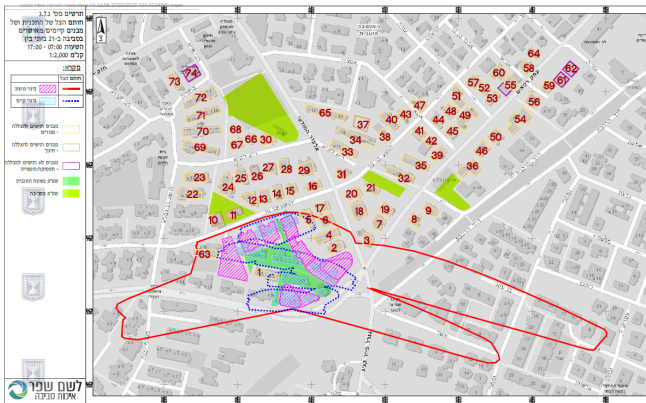
- הצל בחורף (עפ"י הערכה ל-21/12) ישפיע ב-74 בתים סמוכים ורחוקים שהפגיעה בשעות השמש משתנה ומגיע עד ל-100%. צל המגדלים עלולה להשפיע בבתים בדרום קטמון עד רבי חיא, ברחוב עמק רפאים עד מספר 43, בשכונת בקעה וכל הבתים דרומית מרחוב אמציה במושבה היוונית.
- הצל בקיץ, בגלל זווית וכיוון השמש, ההשפעה קטנה יותר (כ-20 בתים) וההשפעה עלולה להגיע עד לרחוב נפתלי בבקעה. ביוני, שוב, בגלל זווית וכיוון השמש, הצל ישפיע בעשרות בתים ממעגלי יבנה בשעות הבוקר במערב ועד לרחוב אפריים וזבולון בבקעה בשעות אחר"צ במזרח.

טבלה 8-1: פירוט חתירות מחקריות במגניס בסביבת התוכנית

מס' מבנה	כתובת	שימוש	קומות חורגות בחזית הדרומית	חריגה בגג
2	אלעזר המודעי 3	מגורים	1-3	כן
3	עמק רפאים 76	מגורים	-	כן
4	אלעזר המודעי 3	מגורים	1-3	כן
5	יהושע בן נון 33	מגורים	1	כן
6	אלעזר המודעי 7	מגורים	1	כן
12	יהושע בן נון 34	מגורים	1-3	כן
13	יהושע בן נון 32	מגורים	1-3	-
14	יהושע בן נון 30	מגורים	1-3	כן
15	יהושע בן נון 28 א'	מגורים	1-3	-
16	יהושע בן נון 28	מגורים	1-3	-
17	אלעזר המודעי 11	מגורים	1-5	כן
18	אלעזר המודעי 4	מגורים	1-6	כן
20	אלעזר המודעי 6	מגורים	1-4	כן

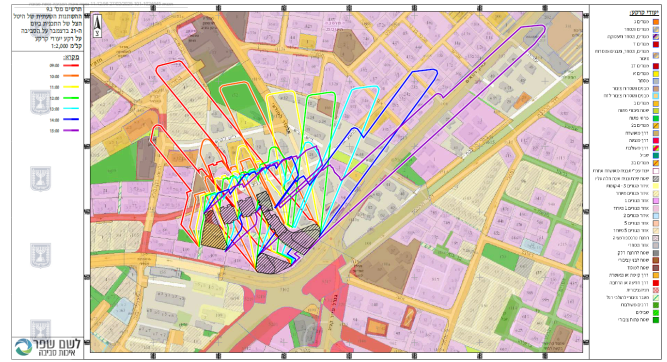
• ארבעת השטחים בתחום חותם הצל של התכנית המוצעת עומדים בקריטריון הן במצב הקיים והן במצב המוצע.





חורף	קיץ	אביב	סתיו	שנה
1	1	1	1	1
2	2	2	2	2
3	3	3	3	3
4	4	4	4	4
5	5	5	5	5
6	6	6	6	6
7	7	7	7	7
8	8	8	8	8
9	9	9	9	9
10	10	10	10	10
11	11	11	11	11
12	12	12	12	12
13	13	13	13	13
14	14	14	14	14
15	15	15	15	15
16	16	16	16	16
17	17	17	17	17
18	18	18	18	18
19	19	19	19	19
20	20	20	20	20
21	21	21	21	21
22	22	22	22	22
23	23	23	23	23
24	24	24	24	24
25	25	25	25	25
26	26	26	26	26
27	27	27	27	27
28	28	28	28	28
29	29	29	29	29
30	30	30	30	30
31	31	31	31	31
32	32	32	32	32
33	33	33	33	33
34	34	34	34	34
35	35	35	35	35
36	36	36	36	36
37	37	37	37	37
38	38	38	38	38
39	39	39	39	39
40	40	40	40	40
41	41	41	41	41
42	42	42	42	42
43	43	43	43	43
44	44	44	44	44
45	45	45	45	45
46	46	46	46	46
47	47	47	47	47
48	48	48	48	48
49	49	49	49	49
50	50	50	50	50
51	51	51	51	51
52	52	52	52	52
53	53	53	53	53
54	54	54	54	54
55	55	55	55	55
56	56	56	56	56
57	57	57	57	57
58	58	58	58	58
59	59	59	59	59
60	60	60	60	60
61	61	61	61	61
62	62	62	62	62
63	63	63	63	63
64	64	64	64	64
65	65	65	65	65
66	66	66	66	66
67	67	67	67	67
68	68	68	68	68
69	69	69	69	69
70	70	70	70	70
71	71	71	71	71
72	72	72	72	72
73	73	73	73	73

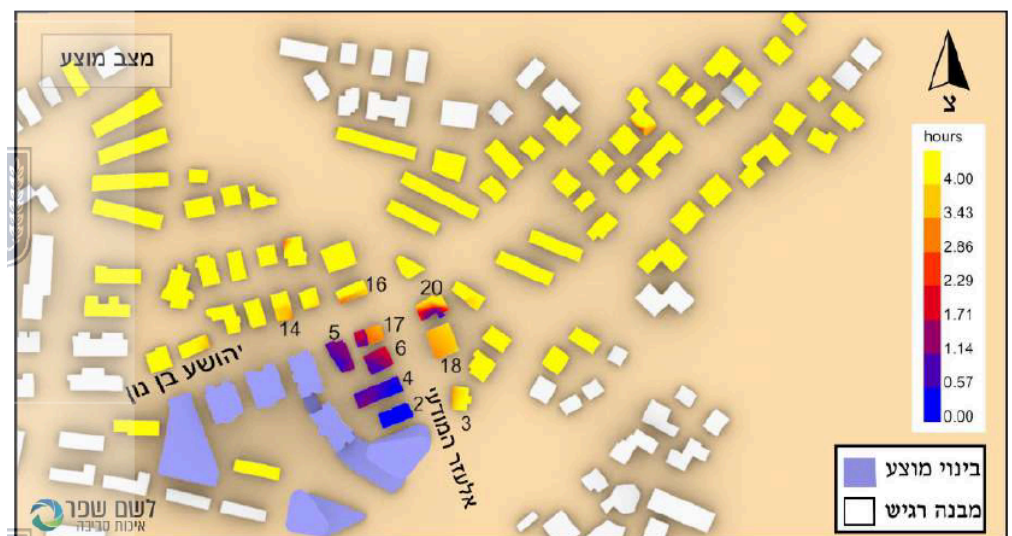
חורף	קיץ	אביב	סתיו	שנה
1	1	1	1	1
2	2	2	2	2
3	3	3	3	3
4	4	4	4	4
5	5	5	5	5
6	6	6	6	6
7	7	7	7	7
8	8	8	8	8
9	9	9	9	9
10	10	10	10	10
11	11	11	11	11
12	12	12	12	12
13	13	13	13	13
14	14	14	14	14
15	15	15	15	15
16	16	16	16	16
17	17	17	17	17
18	18	18	18	18
19	19	19	19	19
20	20	20	20	20
21	21	21	21	21
22	22	22	22	22
23	23	23	23	23
24	24	24	24	24
25	25	25	25	25
26	26	26	26	26
27	27	27	27	27
28	28	28	28	28
29	29	29	29	29
30	30	30	30	30
31	31	31	31	31
32	32	32	32	32
33	33	33	33	33
34	34	34	34	34
35	35	35	35	35
36	36	36	36	36
37	37	37	37	37
38	38	38	38	38
39	39	39	39	39
40	40	40	40	40
41	41	41	41	41
42	42	42	42	42
43	43	43	43	43
44	44	44	44	44
45	45	45	45	45
46	46	46	46	46
47	47	47	47	47
48	48	48	48	48
49	49	49	49	49
50	50	50	50	50
51	51	51	51	51
52	52	52	52	52
53	53	53	53	53
54	54	54	54	54
55	55	55	55	55
56	56	56	56	56
57	57	57	57	57
58	58	58	58	58
59	59	59	59	59
60	60	60	60	60
61	61	61	61	61
62	62	62	62	62
63	63	63	63	63
64	64	64	64	64
65	65	65	65	65
66	66	66	66	66
67	67	67	67	67
68	68	68	68	68
69	69	69	69	69
70	70	70	70	70
71	71	71	71	71
72	72	72	72	72
73	73	73	73	73



מתוך נספח איכות הסביבה של התכנית

ב. צל על גגות וחזיתות דרומיות של הבתים במרחב:

- לגבי גגות חשופים (דודי שמש של בתים שכנים) עפ"י הטבלאות בנספח איכות הסביבה, בחורף 7 בתים לא יקבלו שמש בכלל, ול-3 בתים מצטמצם לכ-50%. כ-60 בתים יקבלו בין 2 ל-4 שעות שמש (כמחצית ממה שמקבלים היום).

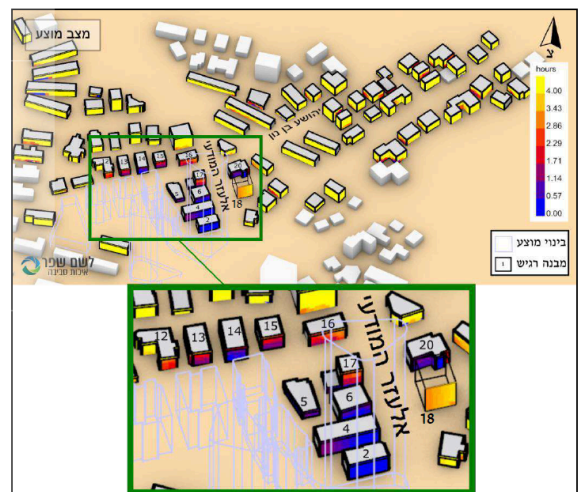


נק' בדיקה	כתובת	אחוז הגג החשוף ל-4 שעות שמש במצב הקיים	אחוז הגג החשוף ל-4 שעות שמש במצב המוצע
2	אלעזר המודעי 3	100%	0%
3	עמק רפאים 76	100%	45%
4	אלעזר המודעי 3	100%	0%
5	יהושע בן נון 33	100%	0%
6	אלעזר המודעי 7	100%	0%
14	יהושע בן נון 30	100%	41%
16	יהושע בן נון 28	100%	50%
17	אלעזר המודעי 11	100%	0%
18	אלעזר המודעי 4	100%	0%
20	אלעזר המודעי 6	65%	0%

מתוך נספח איכות הסביבה של התכנית עמ' 51-52

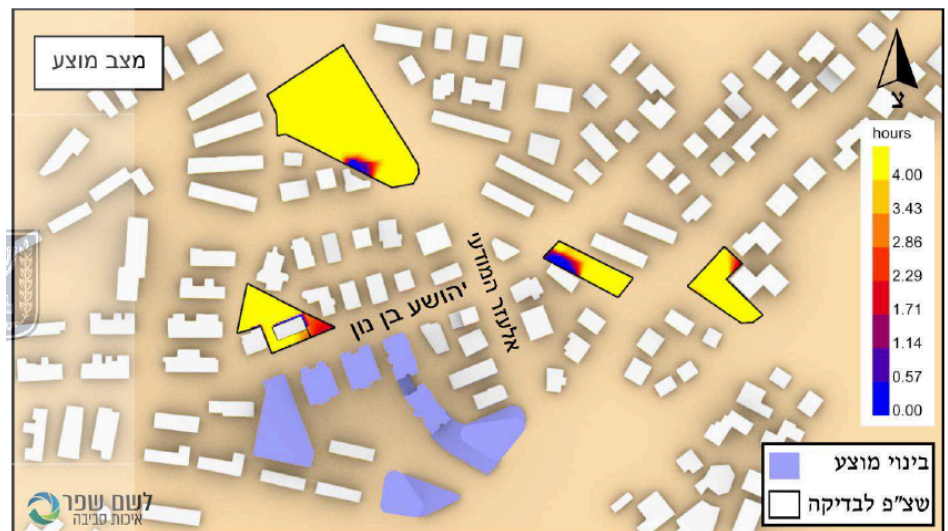
- תוצאות דומות מתקבלות בנספח לגבי חשיפה לשמש של החזיתות הדרומיות בבית השכנים כאשר 5 בתים לא מקבלים שמש בכלל, 7 בתים מקבלים בין שעה לשעה וחצי וכל השאר עד 4 שעות בלבד.

נק' בדיקה	כתובת	קומות	שעות שמש ממוצעות על החזית במצב הקיים	שעות שמש ממוצעות על החזית במצב המוצע	אחוז החומרה
2	אלעזר המודעי 3	1-3	+4	0	100%
4	אלעזר המודעי 3	1-3	0.75	0	100%
5	יהושע בן נון 33	1	+4	0	100%
6	אלעזר המודעי 7	1	2	0	100%
12	יהושע בן נון 34	1-3	+4	1	75%
13	יהושע בן נון 32	1-3	+4	1	75%
14	יהושע בן נון 30	1-3	+4	0	100%
15	יהושע בן נון 28 א'	1-3	+4	1	75%
16	יהושע בן נון 28	1-3	+4	1.5	65%
17	אלעזר המודעי 11	1-5	+4	1.5	65%
18	אלעזר המודעי 4	1-6	+4	3	25%
20	אלעזר המודעי 6	1-4	1.5	0.75	50%



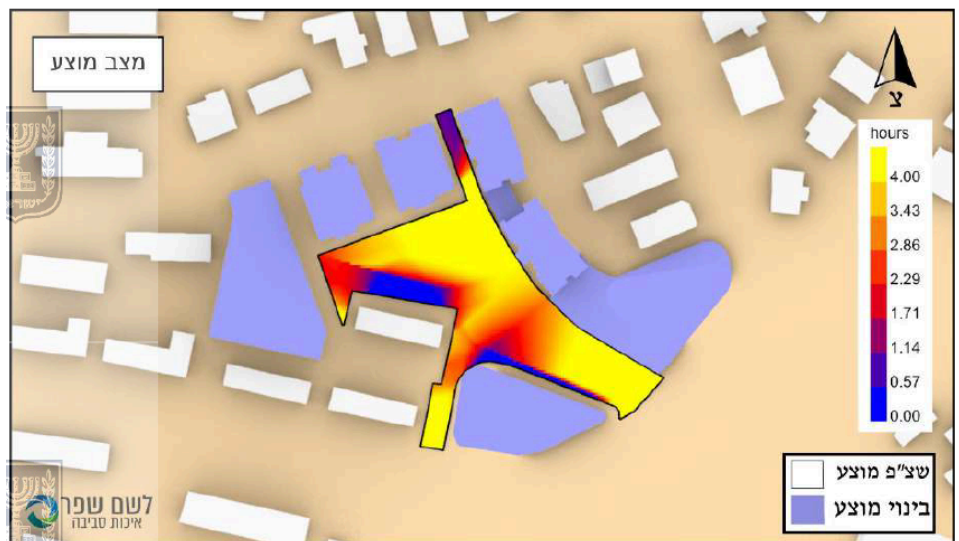
מתוך נספח איכות הסביבה של התכנית עמ' 54-55

- לגבי שטחים פתוחים בקרבת התוכנית (שצ"פים קיימים, גנים ובתי ספר) לרבות בדיקה שעתית של השפעת הצל במרחב - הינו כי יקבלו עד 4 שעות שמש בחורף.



מתוך נספח איכות הסביבה של התכנית עמ' 56

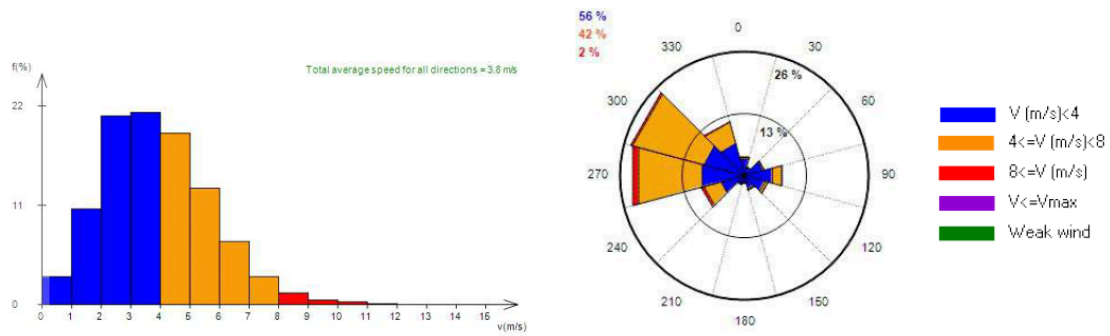
- לגבי השטח הציבורי המוצע בתכנית (שצ"פ) יקבל 4 שעות שמש ב-33% משטחו בחורף. ז"א רב השטח (67%) יהיה בצל רב הזמן. האם זה נקראה "שיפור המרחב הציבורי"?



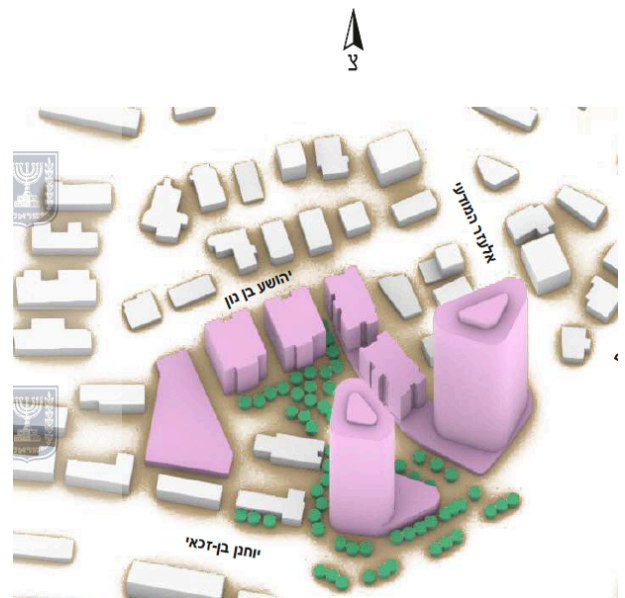
מתוך נספח איכות הסביבה של התכנית עמ' 59

ג. רוחות

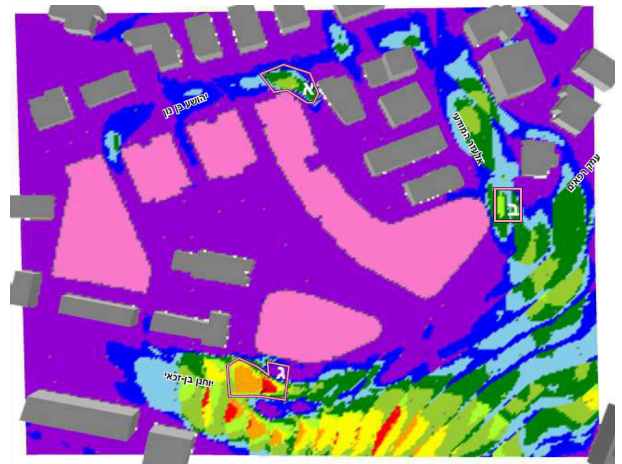
- עפ"י נפסח איכות הסביבה על נושא רוחות, המגדלים לא משפיעים בסביבה ולא בשטח הציבור (שצ"פ) בלב התכנית ו/או ההשפעה בתחום מקבלות התקן.



שושנת רוחות והתפלגות עוצמת רוח בתחנת 'ג'נרלי' (2019-2024) מתוך מסמך איכות הסביבה עמ' 27



בינוי התכנית והסביבה שנבדק במודל הרוחות - מתוך מסמך איכות הסביבה של התכנית עמ' 30



תוצאות ניתוח הרוחות - מתוך מסמך איכות הסביבה של התכנית עמ' 32

עם זאת, הבדיקה לא מתייחסת למצב הנתון, כאשר בצומת אורנים מצטבר ריכוז של מגדלים בתכנית מעגלי יבנה (מול התכנית שבנדון). ולכן, הבדיקות לא מתייחסות להשפעה המצטברת בין כל המגדלים בתחום התכנית ומה ההשפעה הכוללת של הרוחות כאשר נוצרת תעלת רוחת ברחוב בן זכאי (כיוון הרוחות ממערב צומת אורנים) ומה ההשפעה למרחב הרחוב ולצומת אורנים.

ולכן, משום שהתוצאות שמתייחסות לתכנית ללא השפעה מהסביבה המידית אינן רלוונטיות למצב האמיתי במרחב המינהל מבקש לבחון שוב את המרחב עפ"י הנתונים הנכונים ולהציג לועדה ולציבור את החישובים הנכונים.

ד. הערות נוספות:

יש להוסיף להוראות התכנית הנחיה לעמוד לדרישות התקן 5281 לבניה ירוקה ב-3 כוכבים או יותר.

8. עצים:

תכנית החפירה של החניון התת קרקעי לא תואמה למצב בשטח. כתוצאה מזה, כך העצים במתחם (למעט 2) סומנו לכריתה. לכריתה גם סומנו עצים בחלקות השכנות. כך שמתוך 98 עצים, 81 לכריתה ורק 16 לשימור. הפגיעה במרחב משמעותית ביותר.



נספח עצים ממסמכי התכנית

עפ"י סקר עצים מצורף למסמכי התכנית, התכנית מציעה:

טבלת ריכוז המלצות לפי מיני העצים				
סה"כ עצים	מין העץ/פוליגון	שימור	כריתה	העמקה
98		16	81	1
100%		16%	83%	1%

מאזן עצים מתוך סקר עצים

סה"כ שווי שימור עצים		
מין העץ/תיאור הפוליגון	כמות עצים	שווי העץ (ש' ליחידה/פוליגון)
איקליפטוס המקור - Eucalyptus camadulensis	2	84,579 ש'
תות לבן - Morus alba	1	11,093 ש'
יוקה -	1	0 ש'
איקליפטוס מסמרי - Eucalyptus gomphocephala	2	33,008 ש'
אראוקריה רמה - Araucaria heterophylla	1	2,934 ש'
ליגוסטרום יפני - Ligustrum japonicum	2	4,100 ש'
ווינגטוניה חסונה - Washingtonia Robusta	1	2,822 ש'
בוקיזה נמוכה - Ulmus pumila	2	3,482 ש'
אורן קפריסאי - Pinus brutia	1	5,969 ש'
אורן ירושלים - Pinus halepensis	2	14,989 ש'
ברוש מצוי - Cupressus sempervirens	1	15,826 ש'
סה"כ	16	178,802 ש'
אחוז מכל העצים	16%	36%

מאזן עצים מתוך סקר עצים

עפ"י הטבלה, חלק מהעצים לכריתה הינם עצים בעלי ערך גבוה עד מאד. הכריתה שלהם מתנגדת למדיניות החדשה של העיר לשמירת עצים ולצל ברחבי העיר.

המינהל מתנגד לפגיעה בנוף הצומח במתחם ובחלקות השכנות. מתנגד לחריגה מההנחיות של המדיניות החדשה של העיר להגביר את כמות הצל במרחבים הציבוריים ולהוריד את תופעת אי החום העירוני בשנים של התחממות וצורך להורדת עומסי החום בעיר. המינהל דורש:

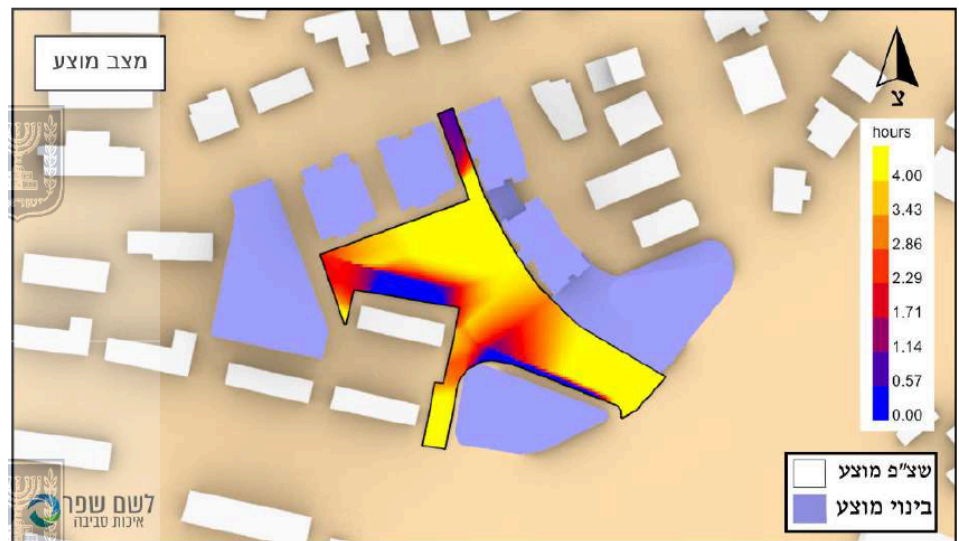
- שמירת עצים בוגרים ומקבצים של עצים משמעותיים למרחב.
- צמצום למספר העצים לכריתה ומתן עדיפות לשמירת עצים בוגרים במתחם.
- שינוי בתכנית החניון התת קרקעי מתחת לאיזורים הבנויים, ושימור האיזור הירוק הקיים לטובת המתחם ו/או השכונה.

9. שטחים ציבוריים וממשק עם המרחב הציבורי:

א. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

התכנית מציעה שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) בגודל של כ-3.8 ד' השטח מוצע לשימוש דיירי התכנית והציבור בשכונה (זיקת הנאה לציבור).

עם זאת, כפי שצוין מעלה, עפ"י מסמכי התכנית, השטח הציבורי המוצע בתכנית יקבל 4 שעות שמש ב-33% משטחו בחורף. ז"א רב השטח (67%) יהיה בצל רב הזמן. האם זה נקראה "שיפור המרחב הציבורי" ו"האם מדובר בשטח ציבורי ראוי ואיכותי"? התשובה היא ש"לא".



מתוך נספח איכות הסביבה של התכנית עמ' 59

המינהל כנציג הציבור בשכונה, מצהיר כי אם לא שומרים על הטבע העירוני שקיים היום בין הבנינים, השכונה אינה מעוניינת בשטח הזה. השכונה אינה מעוניינת בשטח שווה ערך לחצר אחורית של תכנית יוקרתית: שטח ללא שמש ועם עצים שלא יגדלו על גג של חניון, לא איכותי ולא מזמין. שטח שלא משפר את ההמרחב הציבורי. המינהל מציע למגיש התכנית לבנות על השטח הפתוח על מנת לצופף את הבנייה בחלקה וכך להוריד את גובה המגדלים המוצעים.

אם מגיש התכנית בכח זאת ישאיר שטח פתוח כדי לייצר מתחם איכותי יותר עבור הדיירים במתחם, אז המינהל מבקש שהשטח ישנה את הגדרתו לשטח פרטי פתוח (שפ"פ) כך שלא יחשב כ"מטלת יזם" בתמורה לשטחי בנייה בחריגה מהמדיניות.

מבקשים לשנות את ההגדרות השטח במסמכי התכנית ולחשב מחדש את השטח כשטח פרטי פתוח (שפ"פ) באחריות מגיש הבקשה לתחזק אותו ו/או לבנות עליו דירות נוספות, כדי לצופף את התכנית ולהקטין את גובה הבינוי המוצע.

לגבי הפרוגרמה הציבורית המבונה, המינהל מבקש למקם את השטחים הציבוריים (מבני חינוך וקהילה לרבות 2 כיתות גן בסה"כ 260 מ"ר) בחזית הדרומית של בן זכאי והחצרות (350 מ"ר) בפניה של צומת אורנים, על מנת להבטיח שהשטחים הציבוריים והחצרות שלהם יקבלו שמש במהלך היום.

המינהל מברך על שמירת שטח למעבר ציבורי בין רחוב בן זכאי ליהושע בן נון שימשיך לשרת את הקישרויות בשכונה וגישה נוחה לתחנות הרק"ל העתידיות בבן זכאי ובצומת אורנים (תשריט מצב מוצע והוראות התכנית 4.3.2.ב). מבקשים שהשטח הזה יהיה מרוצף, נגיש, יהיו בו נטיעות של עצים ופיתוח מתאים ותאורה, על מנת שהמעבר יהיה מזמין ונעים להליכה בתוך השכונה.



מתוך מסמכי התכנית

ב. שטחים חומים

התכנית מציעה שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של כ-1,200 מ"ר בקומת הקרקע של המגדל הדרומי. התכנית גם שומרת על השטח החניון הקיים של כ-2 ד' עבור בית ספר עתידי - ז"א התכנית לא נותנת שטח מגורים לצורך ציבורי, אלא הופכת שטח בזכות דרך לשטח חום.

המינהל מברך על השטחים האלה. עם זאת, מבקש לחשב את ההפרשה הציבורית כ-20% משמעותי יותר מסה"כ הבינוי המוצע במתחם.

כמו כן, המינהל מבקש למקם את השטחים הציבוריים (מבני חינוך וקהילה הכולל 2 כיתות גן בסה"כ 260 מ"ר) בחזית הדרומית של בן זכאי והחצרות (350 מ"ר) בפינה של צומת אורנים, על מנת להבטיח שהשטחים הציבוריים והחצרות שלהם יקבלו שמש במהלך היום.

ג. מעברים ציבוריים

גודל המתחם בין הרחובות יהושע בן נון, אלעזר המודעי, בן זכאי ובן גמלא, הינו כ-25 דונם. הצלע הצפונית (יהושע בן נון) היא באורך כ-230 מטר, והצלע הדרומית (בן זכאי) היא באורך כ-315 מ'. מדובר בבלוק גדול מאוד, בפרט על רקע שטח הבלוקים הממוצע בשכונת קטמון הישנה הסמוכה (כ-10 דונם לבלוק) ובשכונת המושבה היוונית הסמוכה (כ-5 דונם לבלוק).

כיום, הבלוק מכיל גם את רחוב חסדא, שהוא רחוב ללא מוצא אבל מאפשר להולכי רגל להכנס לשכונה מעוד נקודה באמצע המתחם וכן רשת מקומית של שבילים (שאינה סטטוטורית), שבאמצעותה ניתן לחצות את המתחם ברגל בלבד מצפון לדרום ב-2 מקומות.

היעדר רחוב חוצה או צומת נוסף על בן זכאי, מביאה לכך שלכל אורך המתחם בין צומת אורנים לרח' בן גמלא ("כיכר השמן"), כ-315 מ', גם אין אף מעבר חציה. מאחר שיש תחנות אוטובוס בשני הצדדים, ושבילים מקשרים (כולל שביל לפארק המסילה), בפועל היום (ובעתיד?) אנשים רבים חוצים את בן זכאי ללא צומת וללא מעבר חציה, ומסכנים את חייהם.

מצב זה מסוכן, וסותר את הרצון לייצר סביבה הליכתית שמתעדפת את הולכי הרגל – בפרט לאור העובדה שהרק"ל צפויה להגיע לאזור בשנים הקרובות עם תחנה בצומת אורנים וברחוב בן זכאי.

ולכן, מבקשים לבחון רשת הילכתיות דרך המתחם - בן עם שצ"פ או בלי - כדי לחזק את הרשת ההליכתית של השכונה ולאפשר ליותר תושבים להגיע לתחנות הרק"ל המתוכננות.

המינהל מתנגד לתכנית כפי שהופקדה להתנגדויות ומבקש יצירת מעבר/י הולכי רגל דרך המתחם ותמיכה בהליכתיות בשכונה ושירות תנועת טוב יותר לחלקו המזרחי של התכנית עבור מגורים והמערכי עבור בית הספר העתידי.

ד. חזית מסחרית ופעילה

על מנת להבטיח שהפרויקט יפנה למרחב הציבורי חזיתות מזמינות, חיוניות ופעילות (במידת האפשר), יש לבצע בתוכנית את התיקונים הבאים:

- בטבלה 5 מופיע שהמגדל בתא שטח 203 (ייעוד מגורים) מכיל 300 מ"ר עיקרי מסחר והמגדל בתא שטח 202 (ייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה") מכיל 750 מ"ר עיקרי מסחר. בסעיף 6.1 ס"ק לתקנון נאמר "הקמת החזית המסחרית לרחוב בן זכאי וקומות המסד הכוללים שימושי תעסוקה/מסחר, הינם מחייבים".
- כמו כן בסעיף 1.7 לתקנון, נאמר ביחס לנספח הבינוי שהוא מחייב לעניין "מיקום חזיתות מסחריות".
- עם זאת, התשריט אינו מכיל כלל סימון של חזית מסחרית, באף אחד מתאי השטח שבתוכנית!

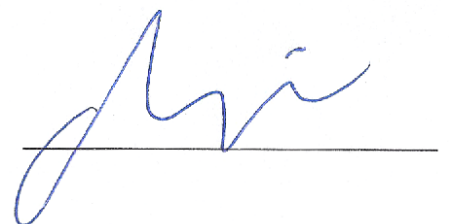
יש לתקן את התשריט ולהוסיף סימון "חזית מסחרית" או "חזית פעילה" במקומות הרלוונטיים.

לסיכום, מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד בתוקף לתכנית כפי שהופקדה להתנגדויות לסיבות שצוינו לעיל. המינהל מבקש להיות מוזמן לדיון כדי להציג את עמדת השכונה לוועדה הנכבדת על הנושאים שעולים במסמך התנגדות מעלה ועל נושאים נוספים הקשורים לממשק של התכנית עם סביבתו.

בברכה,

**בשם הפורום האורבני של מינהל קהילתי גינות העיר,
אדר' רונית לומברוז, יו"ר הפורום האורבני וחברת הנהלה**

חותם: אדר' איליאס מסינס, מתכנן אורבני, גינות העיר





תצהיר עו"ד

תצהיר עו"ד המאמת את העובדות בטופס התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-102424645

אני הח"מ לורן רזול עו"ד, מאשר/ת כי מר/ גב' איל'אס מסיון

מ.ז. 317696888 חתם על תצהיר ביום 4/6/25, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד לורן רזול
מס' רשיון 15020

טלפון 050-6704154

כתובת ל.ה.6, יומל"ה

תאריך 4.6.25

תצהיר

אני הח"מ מרים (מריון) בודיאן ת.ז. 013898168 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה לאמור:

1. אני בעלים של דירה ברחוב אלעזר המודעי 4 ירושלים גוש 30004 חלקה 91 ועושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לתכנית מספר 101-1024645 העוסקת בשינוי התכנון במתחם שבמפגש הרחובות אלעזר המודעי, בן זכאי וחסדא ירושלים.

2. העובדות המצויינות בהתנגדות ובעיקר בעיית הצללה של הבניין שלנו אשר תיגרם ככל שתאושר הבנייה המבוקשת במסגרת הבקשה והתב"ע האמורה ידועות לי מידיעה אישית וכמפורט בחוות דעת סביבתית מאת לשם שפר איכות סביבה בעמ שהוגשה לוועדה המחוזית בחודש פברואר 2025.

3. אני מצהירה כי זה שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מרים (מריון) בודיאן

Maria Badian

אישור

אני הח"מ שחר פדה עורך דין, מאשר בזה כי ביום 22.5.25 הופיעה בפניי ה"ה מרים בודיאן ת.ז. 013898168 ולאחר שזיהיתי אותה ולאחר שהוזהרתי כי עליה לאמר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי תהא צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפני.

שחר פדה - עורך דין
מ.ר. 23114
ח"ה הרטום 12 בית רמפא
הר חוצבים ירושלים 91450

עורך - דין

חותמת

22.5.25

טופס פירוט ההתנגדות

תאריך: 22 מאי 2025

שם פרטי: מרים שם משפחה: בודיאן

מען המתנגד: אלעזר המודעי 4

פירוט ההתנגדות

התנגדות לתכנית מספר : 101-1024645

אני בעלים של דירה בבניין שבאלעזר המודעי 4. אני מביע בזאת את התנגדותי לתכנית המוצעת בקרבת בנינו.

הפרויקט, ובמיוחד שני המגדלים בני 40 ו-30 קומות המתוכננים לקום במסגרת התכנית 101-1024645 המוצעת, אמור לפגוע בצורה ניכרת ברמת האור בדירה: כמתואר "בחוות דעת סביבתית" שהוגשה בפברואר 2025 לוועדה המחוזית ירושלים, (סעיף 3.2.2, עמ' 43-62).

1. על פי בדיקת ההצללה של הפרויקט על הבניין שלנו עולה:
א. לפי הקריטריון המוצע, נדרשת חשיפה לשמש של 50% משטח גגות מבנים בסביבת התוכנית ביום שיא החורף במשך 4 שעות לפחות, בין השעות 09:00-15:00. על אף זאת, על פי הבדיקה, הבניין, במצבו לאחר ביצוע הפרויקט, לא יעמוד בקריטריון חשיפת גגות לשמש חורפית. במצב המוצע אחוז הגג החשוף ל- 4 שעות שמש יהיה אפס;

ב. עפ"י הקריטריון, נדרשת חשיפה ל- 4 שעות שמש או יותר בחזיתות דרומיות, בין השעות 09:00-15:00 בעונת החורף על אף זאת, במצב המוצע, החזית הדרומית של הבניין שלנו, הרגיש בחותם צל התכנית אשר עמדה במצב הקיים אינה חשופה לקרינת שמש נאותה ועל כן עבודה לא מתקיימת עמידה בקריטריון החשיפה לחזיתות דרומיות.

2. על כן תדרש מדיירי הדירות בבניין שהות יומית ארוכה יותר באור שמקורו בחשמל, ולא באור טבעי.

על פי "מדעון הבריאות", חשיפה לאור טבעי משפיעה באופן ישיר על המערכת האנדוקרינית שלנו, ובפרט על ייצור הורמון המלטונין, האחראי על מחזור השינה-ערות. תאורה טבעית מסייעת בשמירה על מקצב צירקדי בריא, מה שמשפר את איכות השינה ומפחית את הסיכון לדיכאון עונתי. בנוסף, חשיפה לאור שמש מסייעת בייצור ויטמין D, החיוני לבריאות העצמות ולמערכת החיסון.

3. במצב זה תפגע איכות החיים של דיירי הבניין, ובהמשך כתוצאה מכך גם תיווצר פגיעה בערכן של דירות הבניין. אנו מזכירים שרוב הובם של בעלי הדירות בבניין רכשו אותן עוד בטרם שונתה מדיניות התכנון המקומית והמחוזית, ובעת רכישתן בעלי הדירות לא היו יכולים לצפות שינוי זה במערכת השיקולים שהניעו אותם לרכוש את הדירותיהם בתוך העיר ההסטורית, אזור בו היתה מתחבת מגבלת גובה משמעותית לבניינים. על כן יש להתחשב בהסתמכותם של בעלי הדירות על המדיניות התכנונית שהיתה נהוגה בעת רכישת הדירות.

מרים בודיאן