

אני מסר כהן פורני 6 ירושלים מצהירה בזה לאחר שהובהר לי כי עלי לאמר את האמת שאם לא
כן אלה צפויים לעונשים שבחוק. כי התפטר בהתנגדותי לתכנית פינוי ביוני 1024645-101 היום אצט
ומידעתי האישית.

זאת חתימתי א. כהן

מרדכי מלכא, עו"ד (רו"ח)

מספר רשיון 68376

רח' האומן 24 ירושלים

אני עו"ד

לאחר שני הייתי את מגישת התצהיר

באמצעות א. כהן

ומהרתי אותה שעליה לאמר את האמת. מאשר בזה את חתימתה על התצהיר.

מרדכי מלכא, עו"ד (רו"ח)
מספר רשיון 68376
רח' האומן 24 ירושלים

1. בסעיף 1.4 לבקשה: לפי סעיף בחוק לא רלונטי. מבקשת לציין לפי איזה סעיף בחוק מוגשת התכנית.
2. יש לציין בבקשה מה הבדיקות והאישורים לגבי השפעות הפרויקט על מי תהום. על יצירת בולענים. ועל פגיעה והשפעה על תופעות קרסטיות.
3. האם בוצע דוח קרקע המאשר שהקרקע מסוגלת להחזיק בנינים בגובה 150 מטר?
4. בהמשך וכחלק מסעיף 2. אך לא כדי לצמצמו. תכניות הניקוז של הפרויקט אינן מספקות. הן אינן מכירות את המציאות של הצפת רחובות בן זכאי ואלעזר המודעי בזמן שלג. התכנית לפליטת עודפי מים לרחוב אם מאגרי הויסות יתמלאו בארוע גשם נרחב. עלולה לגרום לאסון אם תהיה בזמן שלגים.
5. בנינים של 150 מטר גובה מחייבים מערכת ביוב נפרדת מהמערכות השכונתיות. תקלה של הפרעת זרימת ביוב במערכת שכונתית כשמגדל של עשרות קומות מזרים ביוב. תציף בנינים.
6. חסר דוח על השפעת המגדלים: בזמן הבניה. ברעידת אדמה ובמקרי חרום אחרים. השפעה על יציבות מבנים סמוכים ובעיקר מבנים ותיקים ומבנים לשימור. וכן על תשתיות כולל הרק"ל. 150 מטר גובה ועוד עשרות מטרים מתחת לקרקע ישמשו מנוף ומטוטלת. בתוך סלע שמוגדר בדוח העיריה כמועד לגלישה ברעידת אדמה.
7. בסעיף 6.4 חניה. תת סעיף ב לבקשה: תקן חניה ליחידת דיור עד 55 מ"ר יהיה חניה 5 לירות. בדוח העיריה שכתב אפי זלצמן. בינוי ופיתוח סעיף 16. נכתב שצריך לפחות 20 אחוז לירות עד 55 מ"ר. ובסעיף 33 תנועה וחניה: תקן חניה לדירה 1:1 בגלל רק"ל. לפי הכרת תרבות השימוש ברכב בישראל, הערכת מציאות של מחסור של מעל 1000 מקומות חניה הינה סבירה. גם במחסור חניות קטן בהרבה מהערכה זאת, לא יהיה לדיירי הבתים הסמוכים שום סיכוי למצוא חניה. יהיו לכך השלכות חמורות של נזק ממשי לאיכות חיים ולבריאות ואלימות על זכות חניה ועוד.
8. סעיף 6.9 א לבקשה. מאפשר מגרסת אבן. יש להוסיף חיוב הרטבה להפחתת אבק.
9. שם 6.9 ה. טיפול במי נגר בתנאי של הצגת תכנית אמצעים לביצוע. יש לפרסם ולאפשר התנגדויות.
10. שם ו. מתקנים סלולריים יש לפרסם מיקום וכדומה. ורק אז לפרסם להתנגדויות.
11. שם 6.10 ח2. צוברי גז. לפרסם מיקום ואז לאפשר התנגדויות.
12. 6.10 י. לא לאפשר לעגורנים להסתובב מעל בתים שכנים וכדומה. ולא תתאפשר כל פעילות שתהפוך מגרשים סמוכים לפרויקט. למסוכנים כמו שטח של עבודות בניה.
13. עוד בחו"ד של אפי זלצמן: לא התקבלו אישורים של: חברת חשמל. רשות העתיקות. מחלקת תחזוקת כבישים ומדרכות. תכנית אב לתחבורה. ובסעיף 57 של חוות הדעת הוא כותב להשלים חוות דעת של מחלקות רבות ובהן: כבאות. איכות הסביבה. רשות העתיקות. תחבורה... צריך לפרסם את כל חוות הדעת והאישורים. ואז לאפשר התנגדויות.
14. נספח איכות הסביבה סעיף 4.6 3: נקודת פליטת אויר... מחניונים... בגגות המבנים הגבוהים ביותר. או במיקום... באישור המחלקה לאיכות הסביבה... יש לאפשר לנו את ההתנגדויות לאחר השלמת תכנית פליטת האויר. הזרמת אויר עם גזי פליטה שנשרפו חלקית. עשירים בחד תחמוצת הפחמן. ונשימה לא מודעת של חומרים רעילים מסכנת חיים. יש לאפשר ידיעת כל הפרטים ואז לאפשר התנגדויות.
15. הוספת דרישה להפרשת כספים ראליים לשיפוי בעלי נכסים ודיירים, אורחים ומשתמשי דרך. לנזקי גוף ונפש, בריאות, ממון, אבדן זמן ונזקים עקיפים. כתוצאה מפרויקט זה.

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 21.5.2025

שם פרטי: _____ מנחם _____ שם משפחה: _____ בן לביא _____

מען המתנגד: _____ אלעזר המודעי 4 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.

לכבוד,

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – עיריית ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1024645 – פינוי בינוי רחוב חסדא ויהושע בן נון, ירושלים

אני הח"מ, מנחם בן-לביא, תושב רחוב אלעזר המודעי 4, ירושלים, מבקש בזאת להגיש התנגדות לתכנית המפורטת שמספרה 101-1024645, אשר כוללת הריסת מבנים קיימים ובניית מגדלים חדשים בתחום הרחובות חסדא, יהושע בן נון ובן זכאי, בסמוך לביתי.

ענייני במקרקעין:

אני מתגורר דרך קבע בדירה 3 בבניין ברחוב אלעזר המודעי 4, המצוי בגבול המזרחי של תחום התכנית המוצעת. הדירה מהווה את מקום מגורי הקבוע מזה שנים רבות, ומשמשת לי ולבני משפחתי כבית מגורים.

מהות הפגיעה בתכנית:

התכנית המוצעת כוללת הקמה של מבנים רבי קומות, דבר הצפוי להביא לפגיעה ממשית בזכויותי כאזרח וכדייר, ובעיקר בזכותי לאור שמש טבעי.

על פי נספח ההצללה הכלול בדו"ח הסביבתי של התכנית (עמוד 52, טבלה ג-6), עולה כי הבניין ברחוב אלעזר המודעי 4, בו אני מתגורר, צפוי להיפגע משמעותית מהבנייה:

- במצב הקיים, 100% מגג הבניין חשוף לשמש בשעות 09:00-15:00 ביום ה-21 בדצמבר (היום הקצר בשנה), ואילו במצב המוצע החשיפה תרד ל-0%.

- משמעות הדבר היא פגיעה של 100% בחשיפת הגג לשמש – ממצא חמור שמלמד על השפעה קשה על הסביבה המיידית.

חשוב לציין כי אני ומשפחתי מתגוררים בקומת הקרקע בבניין, וכבר כיום כמות האור הנכנסת לדירה שלנו מוגבלת, בשל תנאי טופוגרפיה וקרבה לבניינים סמוכים. הקמת הבניינים החדשים תחסום את האור כמעט לחלוטין, ותגרום לפגיעה קיצונית באיכות חיינו, בתאורה הטבעית וביכולת ליהנות מסביבת מגורים מוארת ובריאה.

סיכום ובקשה:

לאור הפגיעה הקשה באיכות החיים ובזכויות הקנייניות של תושבי רחוב אלעזר המודעי 4, ובשל ההצללה הקיצונית הצפויה בעקבות התכנית – אני מבקש לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית, ולדרוש ממגיש התכנית לבצע התאמות תכנוניות שימנעו הצללה כה חריפה על בניינים קיימים.

בברכה

מנחם בן-לביא

אלעזר המודעי

טופס פירוט התנגדות

- על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

פירוט ההתנגדות:

תצהיר

אני, מנחם בן לביא, נושא/ת ת.ז. 043189398_ לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלהלן:

1. אני מתגורר דרך קבע בדירה בבניין ברחוב אלעזר המודעי 4 בירושלים, המצוי בגבול המזרחי של תכנית מס' 101-1024645 (פינוי בינוי רחוב חסדא ויהושע בן נון). מגוריי במקום זה מקנים לי זיקה ישירה לקרקע ולבניין שבסמוך לתכנית. התכנית המוצעת צפויה לגרום לפגיעה ממשית בזכויותיי, בפרט בזכותי לחשיפה לשמש ולאור טבעי, שכן על פי נספח ההצללה שבתכנית, החשיפה לשמש תצטמצם באופן קיצוני — מ־100% חשיפה בגג ל־0%. בהיותי דייר בקומת הקרקע, שגם כך סובל ממיעוט אור טבעי, הפגיעה בי ובבני משפחתי צפויה להיות חמורה במיוחד.

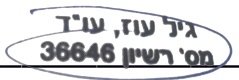
אני מצהיר/ה כי השם דלעיל הוא שמי, והחתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימה

21.5.25 _____
תאריך

אישור

אני, גילי עוז, עו"ד מרחוב עין חרוד _____ בעיר _____ X _____ מאשר בזה כי ביום 21.5.25 _____ הופיע בפניי מר מנחם בן לביא _____ **המוכר לי באופן** אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה כן, אישר את ההצהרה דלעיל וחתם עליה בפניי.


חתימה

חותמת

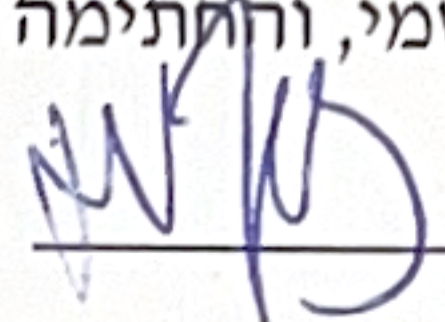
תצהיר

אני, מיכאל בן סימון נושא ת.ז. 316937598 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלהלן:

1. אני הבעלים בדירה בבניין ברחוב אלעזר המודעי 7 בירושלים, הממוקם בגבול המזרחי של תכנית מס' 101-1024645 (פינוי בינוי רחוב חסדא ויהושע בן נון), וזה זה מקנה לי זיקה ישירה לתכנית. התכנית המוצעת צפויה לגרום לפגיעה ממשית בזכויותיי בקרקע ובבניין הסמוך לתכנית, בפרט בזכותי לאור טבעי ולחשיפה לשמש.

על פי הנספח ההצללה שבתכנית, החשיפה לשמש ולאור טבעי תצטמצם באופן קיצוני, כך שהחשיפה בגג מ' 100% ל' 0% על פי נספח ההצללה שבתכנית.

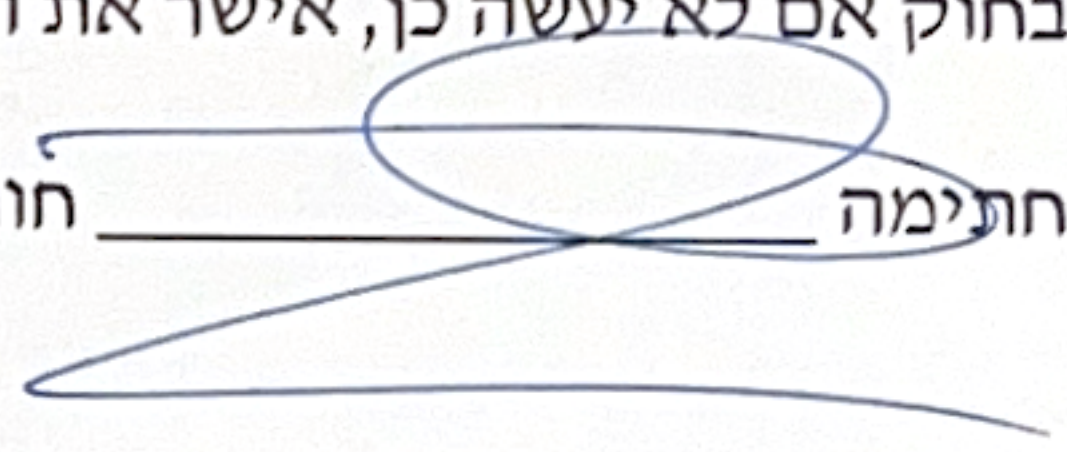
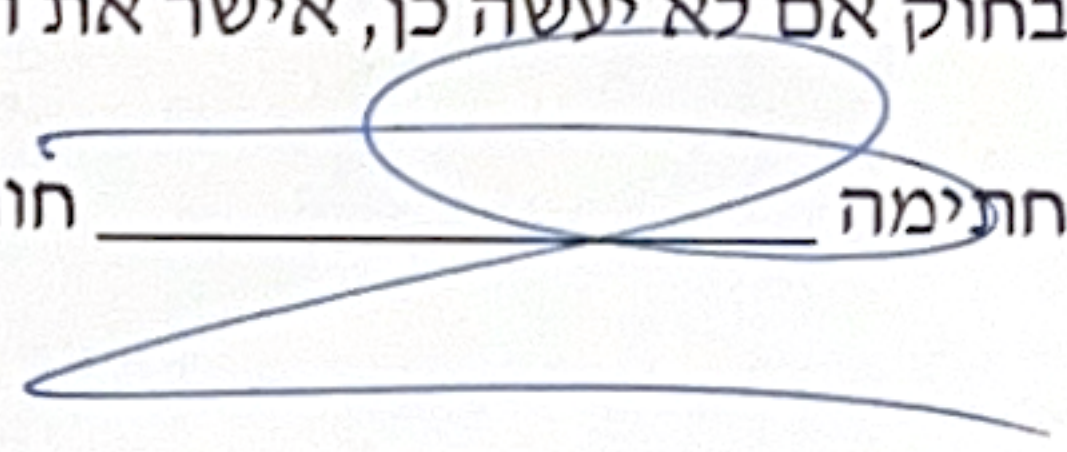
אני מצהיר כי השם לעיל הוא שמי, והחתימה למטה היא חתימתי, וכי זה הצהרתי אמת.

תאריך: 22.5.2025 חתימה: 

אישור חתימה:

אני, אילן דהן עו"ד, מרחוב משה הס 5 בעיר ירושלים מאשר בזה כי ביום 22.5.2025 הופיע בפני מר מיכאל בן סימון המוכר לי באופן אישי ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את ההצהרה לעיל וחתם עליה בפני.

אילן דהן עו"ד
מ.ר. 35103
רח' בן יהודה 34, ירושלים 9423001
טל: 02-6249859. פקס: 02-6244822

חתימה:  חותמת: 

טופס פירוט ההתנגדות

תאריך: 22 מאי 2025

שם פרטי: מיכאל שם משפחה: בן סימון

מען המתנגד: אלעזר המודעי 7 -ירושלים

פירוט ההתנגדות

התנגדות לתכנית מספר: 101-1024645

אני בעלים של דירה בבניין שבאלעזר המודעי 7. אני מביע בזאת את התנגדותי לתכנית המוצעת בקרבת בניינו.

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 9:00-15:00. 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 9:00-15:00 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 עברה 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 רובם 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 דירותיהם בתוך העיר ההסטורית, אזור בו היתה מתחייבת מגבלת גובה משמעותית לבניינים. על כן יש להתחשב בהסתמכותם של בעלי הדירות על המדיניות התכנונית שהיתה נהוגה בעת רכישת הדירות.
4. לאור הפגיעה הקשה באיכות החיים ובזכויות הקנייניות של תושבי רחוב אלעזר המודעי 7 ובשל ההצללה הקיצונית הצפויה בעקבות התכנית – אני מבקש לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית, ולדרוש ממגישי התכנית לבצע התאמות תכנוניות שימנעו הצללה כה חריפה על בניינים קיימים.

בכבוד רב,

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 3/6/2025

שם פרטי: דוד יוסף שם משפחה: גמרי

מען המתנגד: רבי חסדא 6, דירה 6

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 בעל דירה ומתגורר ברחוב רבי חסדא 6ב, דירה 6 בירושלים, גוש 30004 חלקה 101, והתנגדות זו נוגעת לתוכנית המופקדת בה אני כלול מס' 101-1024645 פינוי בינוי רחוב חסדא ויהושע בן נון.

לאור העמימות בתוכנית לגבי קבלת חניות לדירות בפרויקט החדש, אני מבקש לוודא שכל הדירות העולות על 55 מ"ר מקבלות לפחות חניה אחת כדי שיהיו חניות לכלל הבעלים, והנוסח הקיים עלול למנוע את זה, ובפרויקטים אחרים על ציר הרק"ל אישרו נוסח של חניה אחת לכל דירה כבר בתקנון עצמו של התוכנית. הבנתי שתקן חניה עתידי עלול לקטון מהתקן הנוכחי של חניה אחת לכל דירה. על כן, אני מתנגד לנוסח הקיים, ומבקש שייקבע כי תקן החניה לדירות ששטחן מעל 55 מ"ר בפרויקט לא יפחת מחניה אחת לכל דירה.

אוסף, כי למרות שלדעתי דיי בכתוב לעיל לתמוך בהתנגדות זו, אני רואה לנכון להרחיב את היריעה מעט. לצערי אנו נמצאים בתקופה בה בתכנון ערים בישראל רואים בתחבורה ציבורית כפנציה. ובהתאם לכך, מקריבים את נושא החנייה, וכך פוגעים באופן לא סביר בזכויות האזרחים בכמה אופנים. ראשית פוגעים בזכות הקניין בכך שמגבילים בניית מקומות חנייה על קרקע בבעלות פרטית, באמצעות קביעה והקטנה של יחסי תקן החנייה בתוכניות ובהיתרים. ושנית, פוגעים הן בזכות הקניין והן דה פקטו בחופש התנועה, בכך שהמשמעות של הגבלת החנייה היא הגבלת האפשרות להחזקה ולתנועה ברכב פרטי – בפשטות, אם אין לך היכן לחנות אין לך אפשרות שיהיה ברשותך רכב.

מעבר להגבלה של החניה הפרטית, גם מצמצמים דרמטית את החניה הציבורית. בתוכנית המדוברת כאן, זה בא לידי ביטוי בכך שנגרעים לא מעט חניות מהחניון הציבורי והרחובות רבי חסדא ויהושע בן נון ולכן המינימום זה להחזיר לתושבי הפרויקט חניה לכל דירה, מה שיקזז את גריעת החניות הציבוריות מהמרחב.

תחבורה ציבורית נוחה ויעילה היא מבורכת, אך היא אינה פותרת את צרכי התנועה של רבים. היא לא פועלת בשבתות ובחגים, היא לא פועלת 24 שעות ביממה, והיא לא פותרת הרבה מצבים אחרים של צורכי תחבורה הנפתרות רק בתחבורה פרטית. במקום לאסור למעשה את התחבורה הפרטית, יותר נכון שהרשויות הרלוונטיות יספקו תחבורה ציבורית נוחה ויעילה, כפי שהן פועלות לעשות, וייתירו לאזרחים את זכות הבחירה בעניין אופן התנועה שלהם. הרי במידה בה התחבורה הציבורית תהיה חלופה טובה, יותר אזרחים יבחרו בה בלי צורך לכפות אותה על כלל האזרחים.

תצהיר

אני הח"מ דוד יוסף גמרי, ת.ז. 039885322, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה לאמור:

1. אני בעלים של דירה ברחוב חסדא 6ב, דירה 6 בירושלים, גוש 30004 חלקה 101, ועותק תצהיר זה נמסר לתמיכת התנגדות לתוכנית מס' 101-1024645 המופקדת לתכנית החדשה במתחם שבמפגש הרחובות אלעזר המודעי, בן זכאי וחסדא בירושלים.

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

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

31/6/2025


דוד יוסף גמרי

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד אורי עמאד, מאשר בזה כי ביום 29.5.25 הופיע בפניי מר דוד יוסף גמרי הנ"ל, לאחר שהזדהה בפניי, ואשר לאחר שהוזהר כי עליו לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן, יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק – הצהיר ואישר את נכונות תצהירו דלעיל וחתם בפניי כנדרש.


אורי עמאד, עו"ד
מ.ר. 83290