

כתב ההתנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 101-1217165

ההתנגדות מחויבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)

תאריך: 13/01/26

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה מ'כאן ק' שמחון נושא/ת תעודת זהות מס' 311030274, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד מ'כאן ק' שמחון שם בא כוחו של המתנגד ג' ר'ר' 9
כתובת למשלוח תשובה 23 א'ר'ר' 9 211
מיקוד 9380429 ת.ד. 02-6711916 טל' 0545308192
א'ר'ר' 9

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

א.

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
	<u>23 א'ר'ר' 9</u>				
דירת המתנגד	<u>23 א'ר'ר' 9</u>	<u>211</u>	<u>9</u>		<u>3</u>

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

כ 50 מ'
ג. סטטוס דירת המתנגד ב'ר'ר' 9 (בעלות/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן לצרף דף נוסף)

הר'ר' 9

5. הצהרת המאמת את העובדות

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

חתימת מגיש ההתנגדות מ'כאן ק' שמחון

אני הח"מ ל'ר'ר' 9 עו"ד מאשר/ת כי מר'ר' א'ר'ר' 9 ת.ז. מס' 311030274
חתם על תצהירו ביום 13.1.2026, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו הנ"ל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד ל'ר'ר' 9
15020

- תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
- תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

א. היעדר תכנון כולל והשלכות על השכונה ועל דירתי בפרט

1. **שינוי דרמטי באופי השכונה:** בניית גורדי שחקים מול הבתים שלנו תהפוך את הרחוב ממתחם מגורים שקט ונעים למתחם עירוני צפוף ומסואב. הרחוב, שהיה מאופיין בבניינים נמוכים ואלגנטיים, יושפע קשות מהשינוי, וערך הדירות בו ובכלל האזור צפוי לרדת משמעותית. הטענה ש"מי שגר בעיר צריך לצפות לשינויים" צינית ואינה נוגעת לסוגיה כאן, שכן לא מדובר בפרויקט שמטרתו לבנות בניין חדש פרופורציוני או להרחיב בניין קיים, אלא מדובר בבניית בניינים ענקיים ודוחים ששונים בתכלית מכל מה שיש בשכונה.
 2. **עומס תחבורתי מופרז:** הרחוב לא ערוך להכיל את העומס שייווצר עקב ריבוי הדיירים והמסתעף ממנו. נוסף לכך, לא קיימת ולא מתוכננת תחבורה ציבורית ראויה כמו קו רכבת שיכולה למנוע את עומס התנועה. אם הפרויקט ייצא לפועל, צפוי עומס תחבורתי בלתי נסבל ברחוב, דבר שיפגע גם בבני הבית שלי וגם בתושבי הרחוב והאזור כולו.
 3. **רעש ומטרדים נוספים:** כעת, הרחוב שקט למדי, אך בניית גורדי השחקים תביא להגעת מבקרים רבים, תגרום לרעש, ולתחושת צפיפות. אתרי המסחר המתוכננים לצד רחוב דב גרונר צפויים להוסיף עומס משמעותי מבחינת תנועה של אנשים ורעש נוסף.
 4. **היעדר מקומות חנייה:** החניונים המתוכננים לא יוכלו לעמוד בעומס המתווסף עקב כמות הדירות והחנויות החדשות. כתוצאה מכך, מקומות החניה הפתוחים של הבניינים השכנים לאורך הכביש יהיו תפוסים על ידי מבקרי החנויות, אורחי דיירי המגדלים, ואף על ידי הדיירים בעלי רכבים מרובים. יהיה מחסור תמידי של מקומות חניה באזור. הפקעת מקומות חניה פתוחים בקרבת הדירה שלנו תפגע באיכות חיי באופן משמעותי.
- ב. נזקים צפויים כתוצאה מתהליך הבנייה עצמו

1. **ירידת ערך הדירה:** פרויקט בניית גורדי שחקים יוביל לשינוי בלתי הפיך בנוף ובסביבה, מה שיגרום לירידת ערך הדירות באזור, כולל הדירה שלי. אתר בנייה רחב היקף מול ביתנו יפגע באופן ישיר בנראות ובערך הדירה.
2. **רעשי בנייה ממושכים:** התהליך ארוך מאוד ויכול להימשך מספר שנים. רעשי המכונות והפעלת כלי העבודה הכבדים יפגעו בשלווה ובאיכות החיים של כל תושבי הרחוב, במיוחד עבור תושבים כמוני שבחרו לגור כאן בגלל האופי השקט של האזור.
3. **זיהום אוויר ואבק:** לאור תנאי הרוחות באזור, האבק שיתפשט מהאתר יגיע לכלל הדירות שבסביבה, יכסה את המעברים וייכנס בפתחים, מה שיעלה את רמות זיהום האוויר באופן משמעותי ויגרום לאי נוחות בריאותית ואף למחלות. חשש נוסף הוא שהאבק יתפשט מעבר לאזור הקרוב לאתר הבנייה וישפיע על בריאות התושבים בכל האזור.

סיכום

בשל הפגיעה המשמעותית שייגרם לאופי השכונה, לאיכות החיים ולבריאות התושבים, אני מבקש לדחות את התוכנית. בניית פרויקט כזה ללא תכנון כולל שיתחשב בצורכי התושבים ושיפור תחבורה ציבורית, תשפיע לרעה על השכונה ותהפוך אותה לאזור צפוף, רועש ומזוהם, דבר שפוגע לא רק בערך הדירות אלא גם באיכות חיינו.

חתימה:

MT3 

תעודת זהות:

311030274

שם:

מיכאל בן שמחון



מינהל קהילתי ע"ש שאלתיאל (ע.ר.)
THE SALTIEL COMMUNITY CENTER

תצהיר עו"ד

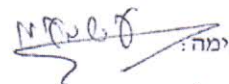
054498019

בעל ת.ז.

למנן 350, אני החתום מטה,

לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלקמן:

1. העובדות עליהן מסתמכת ההתנגדות אשר אליה מצורף תצהיר זה נכונות למיטב ידיעתי.
2. אני שומר לעצמי את הזכות להוסיף טענות, חוות דעת ואסמכתאות להתנגדות זו.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלהלן הינה חתימי, וכי תוכן תצהיר זה אמת.

חתימה: 
שם: למנן 350.
תאריך: 15.1.26.

אישור עורך דין

אני הח"מ אל-קל מנן עו"ד, מאשרת כי ביום 15.1.26 הופיע בפניי ה"ה למנן 350 בעל ת.ז. 054498019 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.

חותמת:

שמחה אוליאל, עו"ד
מ.ר. 44533

חתימה:

שמחה אוליאל, עו"ד
מ.ר. 44533



**התנגדות מנהל קהילתי תלפ"ז וארנונה הצעירה לתכנית התחדשות עירונית ברח' דב גרונר - 5
13, מתחם י' 101-1217165**

המתנגד:

החתום מטה, שמעון עזרא, חבר הנהלת המינהל הקהילתי תלפ"ז וארנונה הצעירה ויו"ר הוועדה הפיזית, זהר יעקבי, מנכ"ל המינהל הקהילתי ויעל גרנביץ, המתכנתת האורבנית של המינהל הקהילתי, מוסמכים לייצג את המינהל הקהילתי בהתנגדות זו.

מינהל קהילתי ע"ש שאלתיאל, שכתובתו רח' עולי הגרדום 13, ירושלים, הינו עמותה רשומה. אחת ממטרות העמותה היא לפעול למען שיפור איכות החיים והרווחה של הקהילה בתלפיות מזרח וארנונה הצעירה. במסגרת מטרה זו, פועל המינהל הקהילתי באופן שוטף לשיפור רווחת תושבי השכונה, בין היתר, בכל הנוגע לסוגיות בתכנון עירוני. כנציגם של תושבי השכונה יש למינהל הקהילתי עניין רב בתכנית הנ"ל.

רקע התכנית חלה על שטח של 9.8 דונם הממוקם ברחוב דב גרונר 5-13, בשכונת ארמון הנציב בירושלים. כיום קיימים במתחם 5 מבני מגורים ישנים שנבנו בשנות ה-70 של המאה ה-20, הכוללים סך של 123 יח"ד. התכנית מציעה תהליך של פינוי-בינוי, הכולל את הריסת המבנים הקיימים והקמת 3 מגדלי מגורים חדשים בגובה של 32 קומות, עם 630 יח"ד. בנוסף, התכנית כוללת 39 יח"ד נוספות המוגדרות כ"זכויות מותנות" עבור קרן תחזוקה. הבינוי המוצע כולל קומת מסד למסחר, תעסוקה ומבני ציבור לאורך רחוב דב גרונר, וכן יצירת שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) ומעברים בין רחוב דב גרונר לרחוב שלמה בן יוסף.

התחדשות עירונית בתלפ"ז - נכון לכתיבת מסמך זה, מתוכננות ברחבי השכונה כ-13,000 יח"ד נוספות בתכניות התחדשות עירונית בשלבים שונים לאחר פתיחת תיק תב"ע בעיריה. זוהי תוספת אכלוס משמעותית, שנדרש לה תכנון שלד ציבורי תואם, שיבטיח יכולת נשיאה של התשתיות והמרחב הציבורי את תושבי השכונה העתידית. לשכונה אין תכנית אב או תכנית מדיניות, ותהליך ה"פרויקטור" מטעם עיריית ירושלים הפועל בשכונה נמצא רק בתחילתו. לכן, בבואנו לדון בתכניות בשכונה יש להרחיב את המבט אל מעבר לקו הכחול, ולבחון את השפעות הציפוף על כלל האזור והמרחב השכונתי. מצורפת מפת תכניות ויח"ד להמחשה:





1. **מכפיל התכנית** בסביבת התכנית, מקודמות כאמור תכניות התחדשות עירונית נוספות רבות, ותוספת האוכלוסיה המיועדת הינה משמעותית. מכפיל התכנית הזו גבוה מאוד ועומד על 5.44 כולל היחיד המותנות.

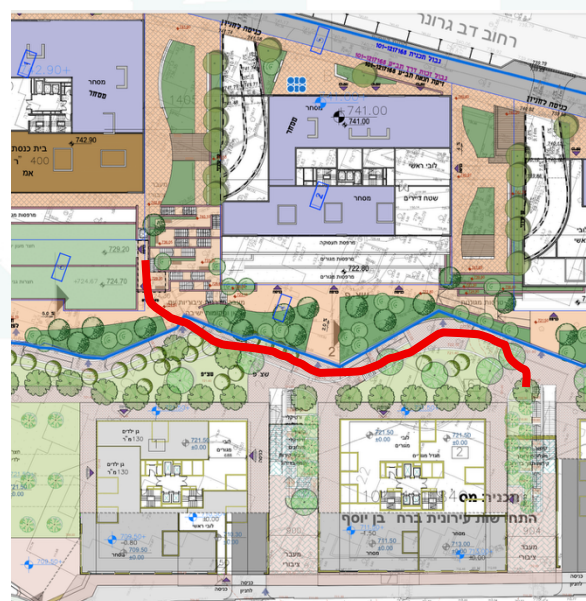
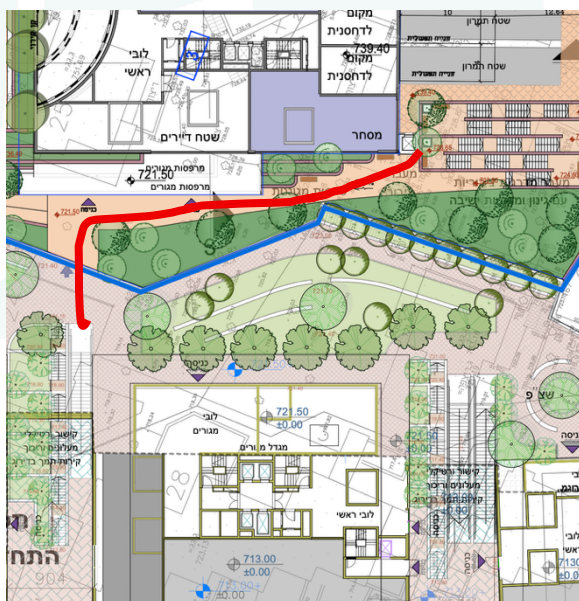
אנו דורשים שתיערך בדיקה שמאית מחודשת לתכנית, על מנת למתן את היקפי הבינוי המוצע ומספר הקומות, ומתנגדים למכפיל גבוה מ-4.

2. רצף הליכה וקישוריות

חיבורים נגישים ורציפים בין רחוב דב גרונר לבין רחוב שלמה בן יוסף חשובים מאוד לחיבור לציר הרקליה המתוכנן ברחוב פיינשטיין, בוואדי של השכונה. למרות שהתכנית המצרנית 101-1011840 ברח' שלמה בן יוסף משותפת לאותו יזם, החיבורים המוצעים בין המפלסים אינם ישירים, ועוברים חלקם במעלות, חלקם בדרגנועים – ובעיקר מצריכים "טיול" במתחם על מנת לעבור בין ההנגשות השונות ולהגיע בפועל מרח' דב גרונר לרח' שלמה בן יוסף.

בנוגע לסעיף 4.2.2, אנו מבקשים שייקבע בהוראות שלפחות מעבר אחד יהיה רציף, נגיש ונח להליכה, ממפלס דב גרונר ועד למפלס רחוב שלמה בן יוסף.

אנו דורשים שהמעברים המוצעים בתכנית זו יתוכננו בצורה המשכית למעברים המוצעים בתכנית המצרנית, ובאופן שיווצר לפחות מעבר אחד שהינו ישיר, נגיש ונח ממפלס רחוב דב גרונר ועד רחוב שלמה בן יוסף.



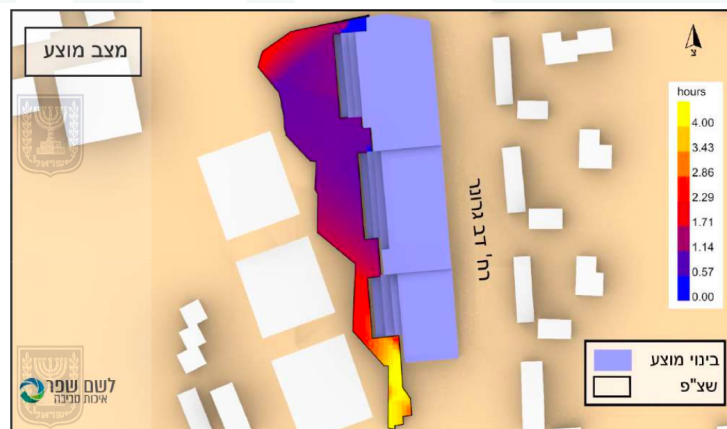


3. שטחים ציבוריים פתוחים

3.1 הצללה ורוחות

הנספח הסביבתי מעלה כי מרבית שטחי השצ"פ אינם חשופים לכמות נאותה של שמש בחורף ואינו עומד בקריטריון העירוני. בנוסף, במעבר בין המבנה הצפוני למבנה שמצפון לו נמצאה שכירות רוח של 13% (מעל התקן של 10%), דבר המונע שהייה בישיבה ומייצר אי-נוחות.

אנו דורשים שהנושא ייבחן, ויוצג פתרון שיאפשר שימוש אפקטיבי במעברים ובשצ"פים המוצעים, שכאמור הינם מעברים חשובים ברמה השכונתית, ויש צורך שיהיו מותאמים למעבר ושהייה נוחה ובטוחה לאורך כל עונות השנה.



מתוצאות הבדיקה עולה, כי מרבית שטח השצ"פ בתחום התוכנית אינו חשוף לכמות נאותה של קרינת שמש ישירה, ולא מתקיימת עמידה בקריטריון.

3.2 שימושים מותרים

על מנת לשמור על שטחי השצ"פ שיהיו אפקטיביים וברי שימוש, אנו מתנגדים לשימוש המוצע בסעיף 4.2.1 "דרכי גישה ומעבר לרכבי חירום ושירות" בשטחים המיועדים לשצ"פ וכן לשימוש המוצע בסעיף 4.2.1 "חניה תפעולית ואזור פריקה וטעינה" בשטחים המיועדים לשצ"פ.

3.3 תיאום עם תכנית מצרנית

בנוגע לסעיף 4.2.2, אנו דורשים שפיתוח השצ"פ יתואם עם תכנית שלמה בן יוסף מס' 1011840, וימותן בו עד כמה שניתן מופע קירות התמך והפרשי המפלסים, על מנת לייצר שצ"פ אפקטיבי ומעבר נח להליכה.



4. זכויות מותנות

התכנית מציעה 39 יח"ד נוספות כזכויות מותנות, שאינן נכנסות לחישוב הפרוגרמטי. היכולת לתכנן מרחב ציבורי הולם שיענה על כלל הצרכים העתידיים של התושבים המתאכלסים בפרויקטים השונים, תלויה בהלימה למספר יח"ד שבפועל יתאכלסו. 39 יח"ד זו תוספת משמעותית.

אנו דורשים שהמספר הקובע של יחידות הדיור לעניין החישוב הפרוגרמטי של צרכי הציבור ולעניין מכפיל הדירות, יכלול גם את יחידות הדיור המותנות, על מנת להבטיח מענה פרוגרמטי ראוי לכלל התושבים המתאכלסים בפרויקט.

5. שימור עצים

סקר העצים מראה כי כמעט כל עצים בשטח התכנית מיועדים לכריתה, כולל עצים בערכיות גבוהה הנמצאים בשטחים המיועדים לשצ"פ, כמו לדוג' עצים מספר 122 ו-135 בנספח העצים. עצים הינם משאב חשוב, שההתחדשות העירונית המאסיבית בשכונה מעמידה בסיכון רב.

אנו דורשים שהנושא ייבחן ותצומצם כריתת עצים כלל הניתן, בייחוד בשטחים המיועדים לשצ"פ.

בברכה,

שמעון עזרא, יו"ר הפורום האורבני וחבר הנהלה.
יעל גרנביץ, מתכנתת אורבנית קהילתית.