

אני החתומה מטה, מתגוררת ברחוב עמק רפאים 61 בירושלים.

אני מבקשת להתנגד לתכנית פינוי-בינוי ברחוב עמק רפאים 59-59א הידועה כתכנית 101-1301753.

אני רואה עצמי נפגעת מהסיבות הבאות:

1. הקמת בניינים בגובה שמונה קומות חורגת מהמותר בתכנית האב למושב. קיים סיכוי גדול שלאחר אישור תכנית זו, גם בניינים אחרים באזור (הרכבת 49, עמק רפאים 58, 60, 68, 53, מתחם האחים חסיד, עמק רפאים 43 ועוד) יבקשו לבנות בגובה דומה, דבר שיהפוך את הוראות תכנית האב למושב לאות מתה. מעבר להיבטים הסביבתיים והשימוריים של חריגה זו, תוספת של יח"ד ומסחר רבות כל כך תעמיס על תשתיות התחבורה באזור, הן בכמות כלי הרכב שעתידים לנסוע ברחוב הרכבת וברחוב עמק רפאים והן על החניה באזור, שכבר כעת אינה עונה על צרכי הדיירים.

2. תיאור מצב הבניינים המיועדים על פי הבקשה הוא מופת של עיוות מציאות שנועד להצדיק את הריסתם ובנייתם מחדש במסגרת תכנית פינוי-בינוי, למרות שהם לא עומדים באמת המידה לפינוי בינוי כמפורט בתיקון לחוק מס' 139 משנת תשפ"ב, סעיף 70א.1, שכן האישור לבנייתם הוא מאפריל 1980. אכן, לדירות אין ממ"דים, אולם מהתיאור ניתן להתרשם שהבניינים מוזנחים ומטים ליפול. בפועל מדובר בבניינים ראויים, שגם אם הם בני למעלה מארבעים שנים, הם נאים ומטופחים.

3. תיאור גינת קורנבלום אכן הולם את מצבה הנוכחי. עם זאת, יש לציין שעד שהעירייה החריבה אותה במהלך עבודות הרכבת הקלה, היא הייתה מטופחת ושימשה את תושבי השכונה ואת המבקרים בה. לטעמי יש לחייב את העירייה להחזיר את הגן למצב תקין ובהקדם האפשרי (עם סיום שלב אינפרא 1 בעבודות הרכבת הקלה בסמוך אליה). אין שום סיבה לכרוך בין חובת העירייה להחזיר את הגינה למצב תקין לבין תכנית הבנייה המצרנית. הקלה על היזם אינה סיבה ראויה להזנחת הגינה למשך שנים ארוכות. אנו דורשים ששיקום הגינה יטופל בנפרד ובאופן מידי, ושלא יהיה כרוך בהשלמת הפרוייקט.

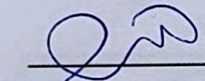
4. הקמת בניינים כה גבוהים בסמיכות למקום מגוריי תגרום להצללה מוגברת של הבניין שלי ותמנע את הגעת אור השמש, באופן שיגביר את הצורך בתאורה ובחימום בחורף. לפיכך, ככל שהתכנית תאושר, יש לחייב את יוזמיה לשפות אותי על ההוצאות הנוספות שיגרמו לי בעתיד.

תצהיר בתמיכה להתנגדות לתכנית 101-1301753

אני, מר משה אלון, נושא/ת ת.ז. 13045612, המתגורר/ת בשכונת לתכנית המוצעת, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה התנגדות לתכנית מספר 101-1301753.
2. העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות מבוססות על ידיעתי האישית / מסמכים שבידי.
3. פירוט העובדות המרכזיות:
 - א. גובה הבנייה המבוקש נוגד את תוכנית האב למושבות.
 - ב. עומס על תשתיות.
 - ג. הבניינים אינם עומדים בקריטריונים של החוק לפינוי-בינוי.
 - ד. דרישה לנתק בין שיקום גינת קורנבלום לבין פרויקט הבנייה.
 - ה. נזקי הצללה.

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

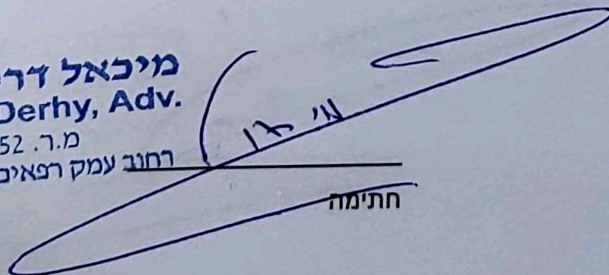

חתימה

20.2.26
תאריך

אישור

אני, אליסא ברק, עו"ד מרחוב אמק יס' 43 בעיר ירושלים, מאשר/ת בזה כי ביום 20.2.26 הופיע/ה בפניי מר/גב' מר משה אלון המוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 13045612, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

מיכאל דרעי, עו"ד
Michael Derhy, Adv.
מ.ר. 23052
רחוב עמק רפאים 43 ירושלים


חתימה

20.2.26
חותמת

אני מבקש להתנגד לתכנית פינוי-בינוי ברחוב עמק רפאים 59-59א הידועה כתכנית 101-1301753.

אני רואה עצמי נפגע מהסיבות הבאות:

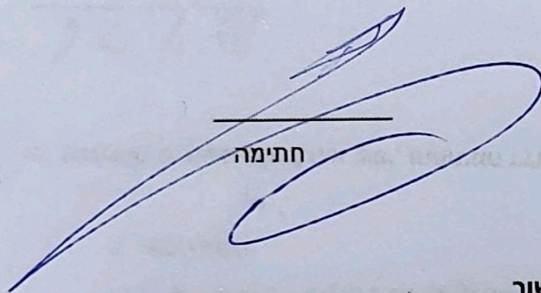
1. הקמת בניינים בגובה שמונה קומות חורגת מהמותר בתכנית האב למושב. ברי שלאחר אישור תכנית זו, גם בניינים אחרים באזור (הרכבת 49, עמק רפאים 58, 60, 68, 53 מתחם האחים חסיד, עמק רפאים 43, ועוד) יבקשו לבנות בגובה דומה, דבר שיהפוך את הוראות תכנית האב למושב לאות מתה. מעבר להיבטים הסביבתיים והשימוריים של חריגה זו שיקרים ללבי, תוספת זו של יח"ד ומסחר תעמיס על תשתיות התחבורה באזור, הן בכמות כלי הרכב שעתידים לנסוע ברחוב הרכבת וברחוב עמק רפאים והן על החניה באזור, שכבר כעת אינה עונה על צרכי הדיירים.
2. תיאור מצב הבניינים המיועדים על פי הבקשה הוא מופת של עיוות מציאות שנועד להצדיק את הריסתם ובנייתם מחדש במסגרת תכנית פינוי-בינוי, למרות שהם לא עומדים באמת המידה לפינוי בינוי כמפורט בתיקון לחוק מס' 139 משנת תשפ"ב, סעיף 1.א.70, א, שכן האישור לבנייתם הוא מאפריל 1980. אכן, לדירות אין ממ"דים, אולם מהתיאור ניתן להתרשם שהבניינים מוזנחים ומטים ליפול. בפועל מדובר בבניינים ראויים, שגם אם הם בני למעלה מארבעים שנים, הם נאים ומטופחים.
3. תיאור גינת קורנבלום אכן הולם את מצבה עם זאת, יש לציין שעד שהעירייה החריבה אותה במהלך עבודות הרכבת הקלה, היא הייתה מטופחת ושימשה את תושבי השכונה ואת המבקרים בה. מה שברור זה שאין שום סיבה לכלול את הגינה בתכנית ויש לחייב את העירייה להחזיר את הגן למצב תקין ובהקדם האפשרי (עם סיום שלב אינפרא 1 בעבודות הרכבת הקלה בסמוך אליה). אין שום סיבה לכרוך בין חובת העירייה להחזיר את הגינה למצב תקין לבין תכנית הבנייה המצרנית. הקלה על היזם אינה סיבה ראויה להזנחת הגינה למשך שנים ארוכות.
4. הקמת בניינים כה גבוהים בסמיכות תגרום להצללה מוגברת של הבניין שלי ותמנע את הגעת אור השמש, באופן שיגביר את הצורך בתאורה ובחימום בחורף. לפיכך, ככל שהתכנית תאושר, יש לחייב את יוזמיה לשפות אותי על ההוצאות הנוספות שיגרמו לי בעטייה.

תצהיר בתמיכה להתנגדות לתכנית 101-1301753

אני, מיכאל דרעי, נושא/ת ת.ז. 13287982, המתגורר/ת בשכנות לתכנית המוצעת, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה התנגדות לתכנית מספר 101-1301753.
2. העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות מבוססות על ידיעתי האישית / מסמכים שבידי.
3. פירוט העובדות המרכזיות:
 - א. גובה הבנייה המבוקש נוגד את תוכנית האב למושבות.
 - ב. עומס על תשתיות.
 - ג. הבניינים אינם עומדים בקריטריונים של החוק לפינוי-בינוי.
 - ד. דרישה לנתק בין שיקום גינת קורנבלום לבין פרויקט הבנייה.
 - ה. נזקי הצללה.

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


חתימה

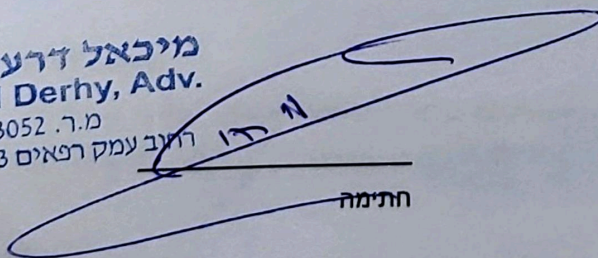
20.2.26

תאריך

אישור

אני, מיכאל דרעי, עו"ד מרחוב צוק רמ"ל בעיר ירושלים מאשר/ת בזה כי ביום 20.2.26 הופיע/ה בפניי מר/גב' מיכאל אלעזר המוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 13287982, ולאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

מיכאל דרעי, עו"ד
Michael Derhy, Adv.
מ.ר. 23052
רחוב עמק רפאים 43 ירושלים


חתימה

20.2.26

חותמת

18/2/26

לכבוד
וועדה מחוזית להתנגדויות
מחוז ירושלים
ירושלים

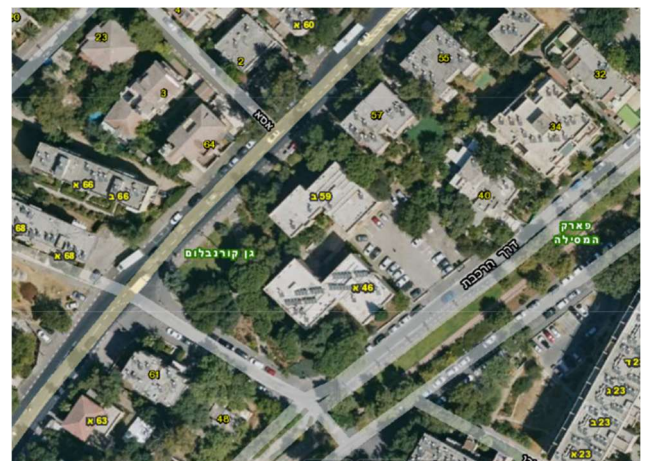
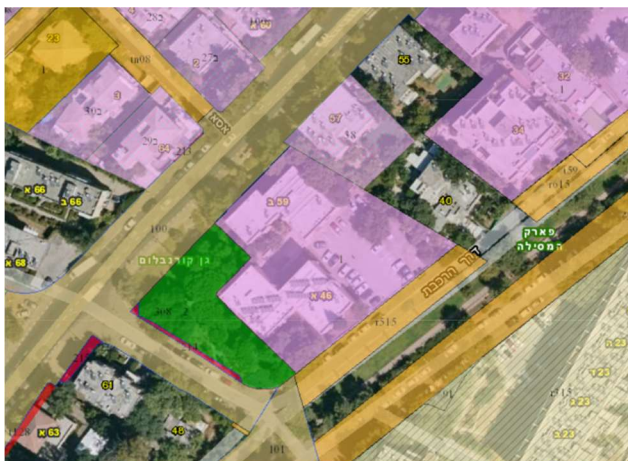
הנדון: התנגדות של מינהל קהילתי גינות העיר לתכנית בעמק רפאים 59 מס' 1301753-101

שלום רב,

1. כללי

מינהל קהילתי גינות העיר מעודד התחדשות המרחב והתחדשות המגורים בשכונות ההיסטוריות. מנהל קהילתי גינות העיר מתכבד להגיש את התנגדותו לתכנית שבנדון על בסיס דיון של הפורום האורבני גינות העיר על התכנית. בדיון השתתפו תושבים פעילים ונציגי הנהלת המינהל. באופן עקרוני הפורום לא דן בתכניות פרטיות אלא אם יש היבטים ציבוריים. חריגה מתכנית אב של השכונה ואם התכנית מהווה תקדים לחריגות ופריצות של מדיניות השכונה בעתיד; נפנה לפסק הדין שניתן בעת"מ 75566-03-25 עמותת יובלים נ' ועדה מקומית (15.2.2026) בו נקבע כי תכנית אב המהווה מסמך מדיניות מחייבת את מוסדות התכנון אלא אם שונתה, ואם ישנה חריגה ממנה, כי אז, בהתאם לפסיקה המנחה, יש לנמק זאת באופן מלא. זאת גם הסיבה שמינהל קהילתי גינות העיר מגיש התנגדות לתכנית שבנדון, כדי למנוע חריגות ממדיניות השכונה היום ובעתיד כפי שנפרט בהמשך.

2. מיקום התוכנית - עמק רפאים 59



תצ"א של מיקום התכנית וייעודי קרקע - GIS עיריית ירושלים

אזורי מגורים	
1 - אזורי ליבה	
2 - שימור מרקמי ותוספת מתונה	
2 מיוחד	
3 - עיבוי מרקם קיים	
4 - התחדשות עירונית	



2.1.5 טבלת זכויות לתוספות בנייה למגורים

אזורי מגורים	קווי בנין (מטר) לבנייה חדשה				מספר קומות מירבי (1)		גובה מבנה (במטר) (2)		תכנית (3)	סה"כ % בנייה מעל לקרקע (1)		גודל מגרש (מ"ר)	דרגת שימור מרקמי
	אזורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	טור א'	טור ב'	טור א'	טור ב'		טור א'	טור ב'		
אזור	5	4	4	לפי קיים ברחוב (2)	5	4	16.5	13.5	30	125	110	עד 500	מגורים 2 - שימור מרקמי
									33	135	115	501-600	
									35	145	120	601-700	
									37	155	135	701-1,000	
									40	170	150	1,001 ומעלה	
אזור (4)	5	4	4	לפי קיים ברחוב (2)	6 (4)	5	19.5 מ' (4)	16.5	33	165	145	עד 500	מגורים 3 - עיבוי מרקם קיים
									35	175	155	501-600	
									37	185	165	601-700	
									40	210	180	701-1,000	
									45	215	195	1,001 ומעלה	

נתונים לגבי המקום עפ"י מסמכי תכנית אב למושב

3. נתוני התכנית

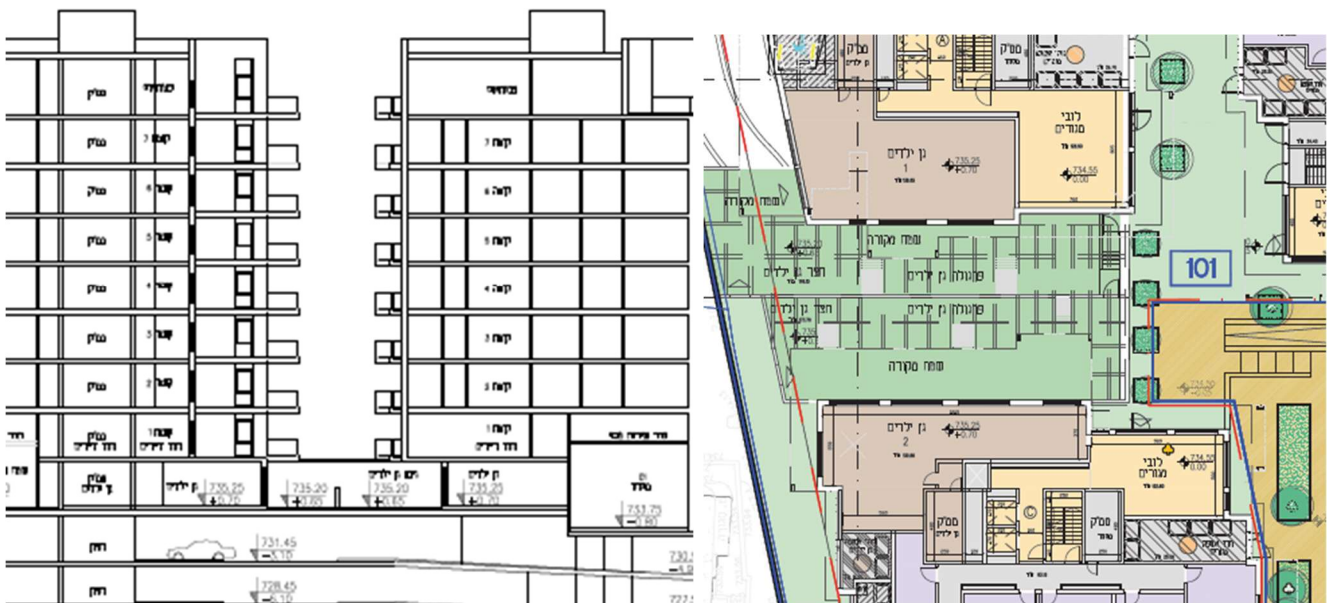
התכנית מוגדרת כתכנית התחדשות עירונית (פינוי בינוי). בתחום התכנית קיימים שני בנייני מגורים בני 4 קומות ובהם 49 יחידות דיור. בשטח המתחם, צמוד לבניינים קיים שצ"פ - גן קורנבלום - הנמצא בחזית רח' עמק רפאים בפינה של רחוב ריש לקיש. הגן משרת את התושבים וגם מהווה ציון דרך ע"י פסל העיזים שנמצא בחזית של עמק רפאים. היום הגן בתחום עבודות רק"ל בעמק רפאים. התכנית המוצעת מציעה בניה של שלושה בניינים בני 8 קומות, 7 קומות מעל קומת כניסה (מסחר בחזית רח' הרכבת) וקומת פנטהאוזים בנסיגה. סה"כ 9 קומות + קומה טכנית. התכנית מציעה 132 יח"ד. בקומת הקרקע ישולבו שטחים מבונים לשימוש ציבורי.

4. נקודות עיקריות מהחלטת הוועדה המחוזית (לקראת הפקדה)

- יש להפחית את מספר הקומות המוצע ולהציע בינוי בהיקף של עד 7 קומות אשר מהווה חריגה מקובלת בהתייחס למתווה התכנוני הכולל מענה לצרכי ציבור.
- ניתן לטייב את העמדת הבינוי על ידי מיקום השצ"פ כלפי רחוב עמק רפאים בלבד ובתצורה רגולרית בתיאום לשכת התכנון.

- קווי הבניין יהיו 0 כלפי עמק רפאים ופארק המסילה, 3 מ' כלפי השצ"פ ו- 4 מ' לכיוון חלקות ביעוד מגורים ובהנחיית לשכת התכנון. מרחק בין המבנים בתחום התכנית לא ייפחת מ- 8 מ'.
- חזיתות מסחריות ימוקמו כלפי עמק רפאים ופארק המסילה בלבד.
- מספר יחידות הדירור הסופי יקבע בתיאום לשכת התכנון על רקע ישימות התכנית.
- הבטחת מדרכה ברוחב של 3 מ' לפחות.
- לצמצם ככל הניתן את עקירת העצים בתחום התכנית, בתיאום לשכת התכנון.
- הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה.

5. פרוגרמה ציבורית



סימון מיקום גני ילדים עפ"י המלצת אגף מבני ציבור.

עפ"י המלצת אגף מבני ציבור, מומלץ לקבוע באגף הצפוני של התוכנית תכנון של 2 כיתות גני ילדים עם חצר הנדרשת (סימון בחום בתכנית). מיקום החצר בין שני אגפים של מבנה המגורים מיצר מצב בלתי מתקבל עד הדעת כאשר כל הרעש מחצר הגנים ישמע ויודהדה בין שני הבנינים בני 9 קומות ויפריע לכל הדירות הפונות לחצרות.

מבדיקה של חתך התכנית בחצר הגנים, עולה כי בכוונת עורך התכנית לקרות את חצר הגנים עד כדי קירוי מלא, על מנת לא להפריע לדירות מעל.

המינהל מתנגד לקירוי החצר ומניעת חשיפה לשמש ולאוויר צח כדי למנוע הפרעה של הגן לדירות מגורים. הפתרון לא מקובל בכלל והמינהל מתנגד להצעה שמונעת מחצר גן ילדים להיות חשוף לשמש ולאוויר. על המתכננים להציג פתרון ראוי שיאפשר הקמת חצרות גנים פתוחות ומאווררות, שיאפשרו שימוש ללא הפרעה לדיירים, על מנת שלא יוצרו לחצים של הדיירים לסגור את חצרות הגנים.



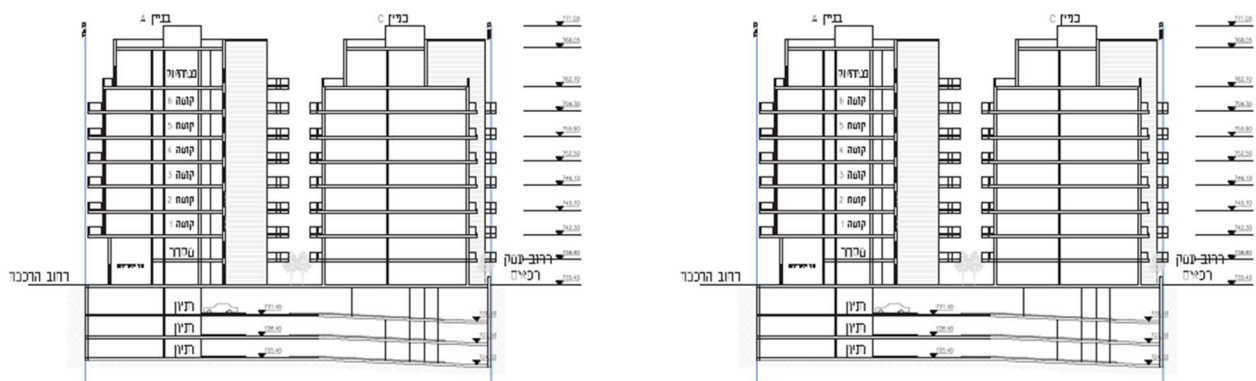
מיקום גני ילדים לעומת גישה לרכב לפינוי אשפה

עפ"י מסמך יועץ התנועה הכניסה לגני הילדים נמצאת במקום של כניסה לחניון התת קרקעי והכניסה למתחם של משאית לפינוי אשפה. השילוב של הפונקציות האלה במקום הזה עלול לגרום למצב מסוכן, לפגוע בנגישות לגנים, לסכן את ההורים ולגרום למצבים לא נעימים באופן יומיומי. התכנית אינה מסמנת מפרץ ייעודי להורדה עבור ההורים. יש לוודא שיש מפרץ והוא נמצא מקום מתאים ורחוק מתנועה של רכבי שירות ומשאיות לפינוי אשפה.

המינהל מבקש לבחון מחדש את התכנון התנועתי של התכנית ולמקם פונקציות לא תואמות רחוק אחת מהשנייה ובעיקר לקחת בחשבון שבקרבת התכנית יש גם הולכי רגל, ילדים ותנועה שאינה תנועה של רכבים ומשאיות. ולכן, יש להפריד ולוודא שמרחב הגעה לגני הילדים הינו מרחב מתאים, נגיש ובטוח. יש לסמן מפרץ הורדה להורים של לפחות 2-3 מקומות חניה עבור הגנים.

6. גובה התכנית

הגובה המוצע של התכנית חורג באופן משמעותי ממדיניות השכונה - תכנית אב למושב (עד 6 קומות). התכנית מציעה 6 קומות מגורים ועוד 2 קומות מסחר ועוד קומת פנטהאוזים. הסימון בחתך לא ברור כאשר כל השטחים הנ"ל הם שטחים סחירים המניבים רווח עבור היזם. ולכן, יש לספור את כל הקומות כקומות סחירות ולא להפריד בין המגורים לקומות האחרות.

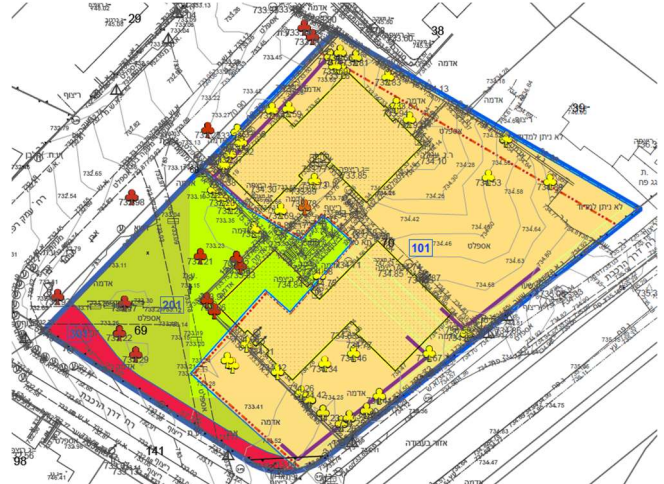


חתכים א-א וב-ב ממסמכי התכנית.

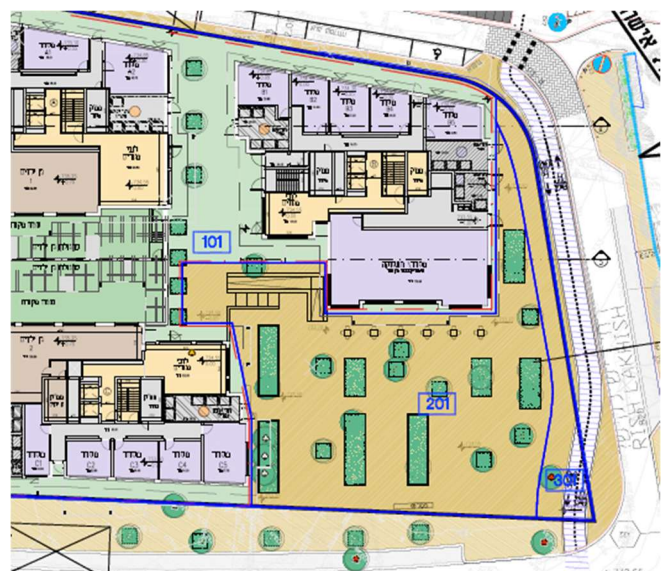
המינהל תומך בדרישה של הועדה המחוזית להוריד את גובה הבינוי ל-7 קומות ואף מבקש להוריד ל-6 קומות ולעמוד במגבלות המדיניות. המינהל מתנגד לחריגה של יותר קומות מעל המותר. יש לסמן ברור בחתכים ובמסמכי התכנית את מיספור הקומות של הבנין ולא להפריד בין מסחר למגורים ולפנטהאוזים.

7. שטח ציבורי פתוח – גינת העצים

התכנית מציעה לספח חלק מהשטח הציבורי ובכך גורעת מהעיר שטח ירוק ששירת את התושבים כמרחב רגוע. סיפוח שטח השטח ובנייה עליו, גורם לכריתה של רוב העצים הוותיקים על השטח, במקום לשמור אותם ולהוסיף עוד עצים חדשים. התכנית מציעה מעבר ציבורי דרך הפרויקט, כפי שהיה בו, בין עמק רפאים לפארק המסילה. המינהל מבקש לשמר את שטחו של הציבורי לפחות במצבו הנוכחי מבלי לצמצם משטחו לצורך בנייה. המינהל מבקש לצמצם את הקו הכחול של התכנית בלי השטח הציבורי הפתוח.



תשריט מצב מוצע עם סימון רוב העצים בשטח ובחלקה לכריתה – סימון הגן היום (GIS עירוני)



פסל העצים והעצים כפי שהיו בגן המקורי

תכנית קומת קרקע של התכנית המוצעת

לאורך רחוב ריש לקיש, התכנית מציעה לצמצם את הגן הקיים למצב של שביל אופניים ומדרכה. התכנית והופכת את שאר שטח הגן לערוגות של שיחים(?) ודשא(?) ולא משאירה שום זכר לגן הקיים. למעשה, התכנית מציעה להפוך את הגן לכיכר ללא צל, ללא עצים וללא מקומות לתושבים להנות מהטבע המעט שנותר בשכונה ובעיר. השכונה דורשת להחזיר לשכונה את הגן, על ערכיו הנופיים והסביבתיים ועל זהויו כגן העצים. המינהל מתנגד נחרצות לתכנון הגן שבו האזורים המגוונים הפכו לאזורים מרוצפים, ללא פיתוח, עצים וצל. המינהל מתנגד לטיפול בדופן של ריש לקיש שהופך למדרכה ללא עצים וללא צל.

על המתכננים להגיש תכנית חדשה וראויה לשטח הציבורי שתענה על דרישות אלה כתנאי לכל התקדמות בהעברת התכנית.

כמו כן, יש לוודא כי גדרות התכנית עפ"י ההנחיות של תכנית אב למושב ואתן לחרוג מגובה הגדרות עפ"י הנחיות המדיניות בשכונה.

8. שמירה על עצים

הוועדה המחוזית מבקשת לצמצם את מספר הכריתות ולבטל כריתות מהשטח הציבורי הפתוח. חשוב לציין כי עבודות הרק"ל בעמק רפאים כבר פגעו במרחב הציבורי של עמק רפאים עם כריתה של עשרות עצים וותיקים. ולכן, אין לפגוע בעצים הוותיקים הקיימים ברחוב ובטח לא בשטח ציבורי פתוח קיים. סיפוח שטח השצ"פ ובנייה עליו, גורם לכריתה של רב העצים הוותיקים על השצ"פ, במקום לשמור אותם ולהוסיף עוד עצים חדשים. המינהל מבקש לראות תכנית מדויקת של שמירה על עצים ונטיעות חדשות שתיעשה כמקובל וכנדרש.

9. איכות הסביבה

בסעיף 6.1.2 רשום כי תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281. יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281 אך מבלי לרשום בכמה כוכבים. **יש לקבוע כי תנאי לתכנית עמידה בתקן 5281 בלפחות 3 כוכבים.**

מודים מראש על ההתייחסות לעמדה של מינהל קהילתי גינות העיר. מבקשים לקבל הזמנה בדואר אלטרנוי – ולא דואר ישראל – על מנת שנוכל להיות מוזמנים לדיון כדי להציג את עמדתנו לפני הוועדה.

בברכה,

**אדר' רונית לומברוזו
יו"ר פורום אורבני גינות העיר
חברת הנהלה, מינהל קהילתי גינות העיר**

ריכוז הפורום:
אדר' אליאס מסינס
מתכנן אורבני
מינהל קהילתי גינות העיר
בית יהודית
עמק רפאים 12א
ירושלים
elias@ginothair.org.il



מינהל קהילתי גינות העיר

כינוי - אלמנט 1

תצהיר עו"ד

תצהיר עו"ד המאמת את העובדות בטופס התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר 101-1301753

אני הח"מ שרה בן אלוש עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' בן-אליהו סלמה

מ.ז. 051229742 חתם על תצהיר ביום 22.2.2016, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד שרה בן אלוש
ש.א.ל. - ש.א.ל. עו"ד
15020
משרד עורכי דין

טלפון 050-6204154

כתובת רח' ביה"ב, 6, נוף-הלב

תאריך 22.2.2016

לכבוד:

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1301753 – עמק רפאים 59-59, ירושלים

אני החתומה מטה, **הדס שטיינר (ת.ז 038682639)**, מתגוררת ברחוב עמק רפאים 61, מבקשת להגיש את התנגדותי הנחרצת לתכנית שבנדון. דירתי גובלת ישירות בשטח התכנית, ואני רואה עצמי נפגעת ישירה ומהותית מאישורה מהטעמים הבאים:

1. פגיעה אנושה באור שמש ובזכויות קנייניות

מרכז החיים בביתי הוא הסלון, המאופיין בחלון רחב ידיים שנועד להכניס אור טבעי ואוויר. בניית מגדלים בגובה 8 קומות במרחק כה קצר מחלוני תייצר חסימה מוחלטת של קרינת השמש.

- **השלכות כלכליות:** חסימת האור תאלץ אותי להשתמש בתאורה מלאכותית ובחימום מוגבר לאורך כל שעות היום, דבר שיטית עליי הוצאות כבדות.
- **מצור בנייה:** דירתי כבר סובלת מחסימת אור ונוף עקב בניין חדש שהוקם מאחורינו. אישור התכנית הנוכחית יביא למצב בו ביתי מוקף מכל עבריו בבנייה רוויה, ללא 'ריאות ירוקות' או מרווח מחיה מינימלי.

2. אובדן המרחב הירוק ונוף הגינה (גינת קורנבלום)

הסיבה המרכזית לבחירתי לגור בכתובת זו היא המרחב הפתוח ונוף עצי הנוי הנשקף מחלוני.

- התכנית מבקשת לבלוע לתוכה את שטח הגינה הציבורית, ובכך להפוך נכס ציבורי יקר ערך לחלק מפריקט נדל"ני פרטי.
- אני מתנגדת לניסיון להצדיק את הבנייה על חשבון הגינה בשל מצבה המוזנח הנוכחי. הזנחה זו היא תוצאה זמנית של עבודות הרכבת הקלה, ועל העירייה חלה החובה להשיב את הגינה למצבה המטופח מיד עם סיום עבודות התשתית, ללא קשר ליזמות הפרטית.

3. חריגה מתכנית האב למושבבות ופגיעה באופי השכונה

הקמת בניינים בני 8 קומות מהווה סטייה חמורה מהוראות תכנית האב למושבבות.

- אישור התכנית יצור תקדים מסוכן שיגרור בקשות דומות בבניינים סמוכים (כגון עמק רפאים 58, 60 ומתחם האחים חסיד), מה שיוביל להרס מוחלט של אופייה ההיסטורי והייחודי של המושבה הגרמנית.

4. קריסת תשתיות, תחבורה וחניה

- האזור סובל כבר כעת ממצוקת חניה קשה ומעומסי תנועה כבדים.
- תוספת יחידות דיור ומסחר בהיקף כזה תעמיס באופן בלתי נסבל על רחובות עמק רפאים והרכבת.
- לכך מתווספת הירידה הדרסטית באיכות החיים בשל עבודות הרכבת הקלה (רעש, אבק ומפגעים), אשר עתידות להתחלף ברעש קבוע של תנועת הרכבת. הוספת אתר בנייה מאסיבי נוסף בלב המגורים תהפוך את החיים בבניין לבלתי אפשריים.

5. אי-עמידה בתנאי "פינוי-בינוי"

הבניינים הקיימים (59-59א) הם בניינים נאים ומטופחים שנבנו סביב אפריל 1980. הם אינם עומדים באמות המידה הנדרשות להריסה לפי תיקון 139 לחוק. הצגתם כ"מוזנחים" היא עיוות של המציאות שנועד לשרת רווח יזמי בלבד.

לסיכום:

התכנית המוצעת פוגעת בזכותי הבסיסית לאור, אוויר ואיכות חיים מינימלית, תוך שהיא מפרה את האיזון התכנוני במושבה. אני מבקשת לדחות את התכנית או לחלופין לצמצמה באופן משמעותי כך שלא תחרוג מקווי הבנייה הקיימים ולא תפגע בגינה הציבורית ובזכויותי הקניניות.

בכבוד רב,

הדס שטיינר

תצהיר בתמיכה להתנגדות לתכנית 101-1301753

אני, בצל טליר, נושא/ת ת.ז. 038682639, המתגורר/ת בשכונת לתכנית המוצעת, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה התנגדות לתכנית מספר 101-1301753.
2. העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות מבוססות על ידיעתי האישית / מסמכים שבידי.
3. פירוט העובדות המרכזיות:
 - א. גובה הבנייה המבוקש נוגד את תוכנית האב למושבות.
 - ב. עומס על תשתיות.
 - ג. הבניינים אינם עומדים בקריטריונים של החוק לפינוי-בינוי.
 - ד. דרישה לנתק בין שיקום גינת קורנבלום לבין פרויקט הבנייה.
 - ה. נזקי הצללה

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

כץ ורלי
חתימה

20.2.26
תאריך

אישור

אני, אילן מצ'י, עו"ד מרחוב אקדמי בעיר ירושלם, מאשר/ת בזה כי ביום 20.2.26 הופיע/ה בפניי מרעב' הגל טליר המוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 038682639, ולאחר שהזהרתי/וה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

מיכאל דרעי, עו"ד
Michael Derhy, Adv.
מ.ר. 23052
לחוב עמל רפאים 43 ירושלים

חתימה

20.2.26
חותמת

אני החתום/ה מטה, מתגורר/ת ברחוב עמק רפאים 61 בירושלים.

אני מבקש להתנגד לתכנית פינוי-בינוי ברחוב עמק רפאים 59-59א הידועה כתכנית 101-1301753

אנסה להעביר את התנגדותי בצורה פשוטה ככל הניתן.

א. אנחנו חווים בחודשים האחרונים ברחוב צונמי של שיפוצים, (עבודות רכבת ברחוב, בנין שהקימו במרחק יריקה, כפשוטו, מאחורינו בעמק רפאים 63, תמא שמתנהל בנין המקביל לנו מעבר לרחוב) ,מעבר למצב של הלכלוך, הרעש וההמולה הבלתי נסבלים לעמיתים, אנו דואגים ממש:

1. נראה כי בעל הבית השתגע ומחלק היתרי בנייה מבלי לחשוב ממש על העתיד – מה יהיה עם קשת הכבישים מסביב? איך נוכל להעמיס גידול כזה ניכר במספר התושבים בשכונה על מערכת כבישים שגם ככה קורסת מהגידול הטבעי בכלי רכב. תחבורה ציבורית אינה אופציה, אני אדם שעובד עם הרכב יום יום, מבלה לפעמים חצי שעה ואף יותר מצומת פת עד הבית! אחרי יום עבודה ואחרי נסיעה מסוימת עד לצומת פת
2. מה יהי על היופי של השכונה, שילמנו יקר, יקר מאוד כדי לעבור לשכונה ירוקה, מוארת, יש בה שמיים ומיעוט תושבים.
- עוקרים לנו עצים, מסתירים את השמיים, ודוחסים ומצופפים את התושבים.
3. חניה!!!, אין איפה לחנות, לעמיתים אחרי שני סיבובים סביב הרחוב אני נאלץ לחנות על המדרכה, פשוט מצוקת חניה נוראית, שלא לדבר על אמצע היום.

לא אאריך מידי, שמא לא אשמע כלל,
כללו של דבר היזהרו זהירות חמורה לא להחריב את האותנטיות
הפסטורליות והיופי שיש בשכונה הזאת, שלא תבואו לתקן ותצאו מקלקלים
על האותנטיות של העיר הזו צריך לשמור מכל משמר, אתם מופקדים עליה,
אל תמעלו בתפקידכם.

תצהיר בתמיכה להתנגדות לתכנית 101-1301753

אני, בצל טליר, נושא/ת ת.ז. 038682639, המתגורר/ת בשכונת לתכנית המוצעת, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלהלן:

1. הנני מגיש/ה התנגדות לתכנית מספר 101-1301753.
2. העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות מבוססות על ידיעתי האישית / מסמכים שבידי.
3. פירוט העובדות המרכזיות:
 - א. גובה הבנייה המבוקש נוגד את תוכנית האב למושבות.
 - ב. עומס על תשתיות.
 - ג. הבניינים אינם עומדים בקריטריונים של החוק לפינוי-בינוי.
 - ד. דרישה לנתק בין שיקום גינת קורנבלום לבין פרויקט הבנייה.
 - ה. נזקי הצללה

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

כץ ורלי
חתימה

20.2.26
תאריך

אישור

אני, אילן מצ'י, עו"ד מרחוב אקדמי בעיר ירושלם, מאשר/ת בזה כי ביום 20.2.26 הופיע/ה בפניי מרעב' הגל טליר המוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 038682639, ולאחר שהזהרתי/וה כי עליו/ה לומר את האמת וכי י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא י/תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

מיכאל דרעי, עו"ד
Michael Derhy, Adv.
מ.ר. 23052
לחוב עמל רפאים 43 ירושלים

חתימה

20.2.26
חותמת