

ירושלים: ז' בניסן תשפ"ד
13 ביוני 2024

לכבוד הוועדה המקומית

עיריית ירושלים, ירושלים

לכבוד הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים
לתכנון ובניה
שלומציון המלכה 1, ירושלים

א.ג.נ.מ

הנדון: כתב התנגדות לתכנית 101-1182146- מגדל עמק הצבאים.

1. אנחנו מבקשים ב"הוראות התכנית" בעמ' 12 סעיף 4- "ייעודי קרקע ושימושים" – 4.1.1 "שימושים" סעיף קטן 3 לשלול היתכנות של "אולמות אירועים" "פאבים" ו"מועדונים". ויכתב "לא יהיה אולמות אירועים, פאבים ומועדונים בפרויקט הנ"ל"

"גבעת-מרדכי" נמצאת מול הפרויקט, אבל בינה לבין יש שטח פתוח – "עמק הצבאים" ולכן היום אנחנו שומעים בלילה (כאשר הסביבה שקטה), צעקות מתחת הדלק וגם קולות כלי הרכב שבתחנה. באולמות אירועים יש תזמורת, רעש החוגגים וקולות הכרזים כאשר כל אלה מוגברים ע"י מערכות הגברה.

יש לנו ניסיון רע מאירועים דומים שנערכים במוסדות החינוך "מכון-לב" מכללת ירושלים לבנות" בגן הבוטני ומלון שלום. בכל השכונה שומעים קולות נגינה וכך יהיה ממגדל הצבאים. אירועים כאלה הם פתח לחיכוך מתמיד ולפגיעה באיכות החיים שלנו ולנו נותר יהיה לסבול ואחרי 23:00 להתקשר למשטרה.

ב"תסקיר איכות הסביבה" – "חוות דעת סביבתיות" עמ' 86 בפרק ד' – "אמצעים למניעת מפגעי רעש משימושים מסחריים" כתוב: - "כניסת עסקים כגון פאבים ומועדונים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש בשעות הלילה..." – סעיף 4.6.4

לכן אנחנו מבקשים שבנוסף לאולמות האירועים, תישלל האפשרות של כניסת פאבים ומועדונים. לא צריך להכניס לפרויקט יפה כזה, מוקשים שיתפוצצו ויפגעו באיכות החיים של תושבים רבים. מוקדים לחכוך מתמיד בנינו לבין העסקים האלה. מקומם של אולמות, פאבים ומועדונים, לא באזורי מגורים מובהקים ובסמיכות להם.

2. מניסיון עם פרויקטים שנבנים ונסללים בצד השני של "גבעת-מרדכי" יש להוסיף להוראות התכנית במפורש את שעות העבודה המותרות, ולהכניס מהתסקיר הנ"ל את האמור בעמ' 84 פרק ד' שבכותרתו "אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים" את הכתוב בסעיף 4.2.3 "מניעת מטרדי אבק בשלבי ה'הקמה'" ובסעיף 4.6.1 מניעת מפגעי רעש וכבישים וממסילת הרכ"ל - סעיפים 4.6.2 4.6.4 והקטע שמתייחס לפאבים ומועדונים. כל הנקודות שבהן יכנסו לתוך "הוראות התכנית" ולא להשאיר אותן בגדר המלצה ושייכתב שזה המינימום. יש לנו ניסיון מר מהרעש והאבק שבקעו ממכונות הקידוח בזמן שסללו את הפרדת המפלסים בצומת פת, האבק והרעש היו בלתי נסבלים. לפחות נרכז את המצב ע"י מימוש מינימום חובה, של הסעיפים הנ"ל, ונקווה שהפקידים בעירייה יוסיפו וישפרו!!! אנחנו מבקשים להציג את הטיועונים הנ"ל וטיעונים נוספים.

ועזבעה"ח היום 16.6.2024

ישראל קרופל
שחל 21 גבעת מרדכי ירושלים
חבר הוועדה הפיזית גבעת מרדכי

שלמה שימל
מנ"ל גבעת מרדכי ירושלים
ת.ז. 0217/6042

יו"ר הוועדה הפיזית גבעת מרדכי, עו"ד ונוטריון
מינהל קהילתי מיתרים
מ.ר. 54815
רח' דוד הח"י 35, ירושלים

אני הח"מ, עורך דין, מספר רישיון _____, מאשר בזה כי ביום 18/6/24, הופיע בפני מר _____ שזיהה עצמו לפי תעודת זהות 71276042, ולאחר שהזהרתני כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה.

רח' נג'ארה 27, גבעת שאול, ירושלים 9547130 טל. 02-6536828 פקס: 02-6540614 מייל: matnas.office@gmail.com

ג'ליה דאם, עו"ד ונוטריון
מ.ר. 54815
רח' דוד הח"י 35, ירושלים

לכבוד:

בלי לפגוע בזכויות

גב' שירה תלמי באבאי, יו"ר הוועדה המחוזית
מר אליעזר ראוכברגר, יו"ר הוועדה המקומית
עו"ד שרית בן הרוש וחיים לנקרי, ייעוץ משפטי הוועדה המחוזית
הגשה מקוונת

הנדון: כתב התנגדות לתכנית 101-1182146

בשם החתומים מטה, תושבי גוננים א-ו, מוגשת בזאת התנגדות לתכנית 101-1182146 (מגדל עמק הצבאים – מגורים, מבנה ציבור ומסחר, להלן "**התכנית המוצעת**") בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 כדלקמן:

1. **גובה המבנים** - גובה המבנים המוצעים חורג מהקבוע בתכנית האב, יהווה תקדים מסוכן לאזור, יציב מפגע ויזואלי חמור אשר אינו משתלב עם הקיים, יחשיך ללא צורך את האזור בקרבת המבנים (כולל את גג בית הספר אשר לפי התכנון אמור לשמש חצר לילדים), וייצור רוחות לא נעימים על גג בית הספר. גובה זה אינו תואם אף מסמך מדיניות אשר גובש ע"י גורמי התכנון ומנוגד לרצונו המוצהר של תושבי האזור. יש למתן את גובה המבנים עד 10 קומות.
2. **רמת ציפוף** - תכנית זו מציעה תוספת של 220 יח"ד לשכונת גוננים אשר לא תוכננו כחלק מתכנית האב. לא נערך עדכון של תכנית האב אשר לוקח בחשבון יחידות תוספתיות אלו באופן שמבטיח: (א) כי יהיה מענה לאוכלוסיה הנכנסת והקיימת מבחינת פרוגרמה למוסדות ציבור, שטח פתוח לנפש, תשתיות, תחבורה ועוד (ב) כי אישורן של דירות אלו לא ינצל את כושר הנשיאה של השכונה באופן שמסכל את יכולתם של המבנים הקיימים (אשר כמעט כולם נבנו בשנות ה-50) להשתקם. יש להמתין עד להשלמת התכנון הכולל עד לבחינת תכנית זו.
3. **בית הספר** - המגרש המוצע הממוקם במרכז צומת סואנת ורועשת אינו מתאים כלל לבית ספר יסודי. כמו כן, אין זה מקובל, סביר או בטיחותי למקם בית ספר יסודי מעל קומת קניון עם חצר על הגג. בהנחה שתהיה הפרשה של שטח מבונה לצורכי עירייה (נוהג פסול אשר עומד בסתירה לפסיקת בית משפט העליון), יש לבחור שימוש חלופי לשטח זה – דבר אשר יכול גם להקל על יצירת שני מבנים בגובה 10 קומות במקום מבנה אחד גבוה ואחד נמוך.
4. **התניית זכויות בדיוור בר השגה** - התכנית המוצעת מבקשת לשנות את היעוד של המגרש ולהעניק לו זכויות בניה חדשות משמעותיות. זכויות אלו הינן עניין של שיקול דעת של הועדה ואין ליזם התכנית זכויות מוקנות להן. יש להתנות את מתן זכויות הבניה בהצעת דיוור בר השגה לאזור – אם בצורת דיוור למכירה במחירים מוגבלים, אם בצורת דיוור להשכרה במחיר מופחת ללא הגבלת זמן. יודגש כי אין להסתפק בהגדרות של *דיוור בהישג יד* המנויים בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, אלא לקבוע תנאים המציעים דיוור שהינו בר השגה לפי נתונים מציאותיים של עלויות דיוור חזויות ביחס להכנסה ברוטו ממוצע. הרוב המכריע של דיוור תוספתי המתוכנן היום בעיר ירושלים ובשכונת גוננים בפרט הינו במסגרת פרויקטים של פינוי בינוי אשר כהגדרה אינם מציעים דיוור בר השגה. על כן, קיים צורך מובהק לנצל פרויקטים מעין זה לצורך מתן מענה לצורך בסיסי זה של תושבי העיר.

נבקש להופיע בדיון ולהרחיב על טענות אלו, באמצעות הצגת מצגת לוועדה.

בכבוד,


דוד שורש


ידידה וולף, עו"ד

תצהיר

אני הח"מ ידיד 9/11, בעלת ת.ז. 327127825, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה:

1. אני נותנת/ת תצהירי זה כבסיס לכתב התנגדות בתכנית המופקדת 101-1182146 בעניין מגדל עמק הצבאים – מגורים מבנה ציבור ומסחר, ירושלים.
2. העובדות המפורטות בכתב התנגדות ובתצהיר זה נכונות למיטב ידיעתי.
3. זהו שמי, וזוהי כתובתי וחתימתי.

כתובת: רמג 21
חתימה: [Signature]

אישור

אני הח"מ ידיד 9/11 מס רישיון 1502, מאשרת בזאת כי ידיד 9/11 327127825 זהו חתימתו/ה. הזדהה/הזדהתה בפניי על פי תעודת זהות מספר 327127825

חתימה: [Signature]
סדרת בן-שמואל ויט
מס' רישיון 1302

כתב התנגדות לתכנית מספר 101-1182146-מגדל עמק הצבאים

מטעם קהילת גוננים ורסקו .

רקע-

תוכנית 101-1182146: מגדל עמק הצבאים-מגורים, מבנה ציבור ומסחר ותעסוקה בצומת פת מרחב התכנון, בהיקף של כ- 5.7 ד', נמצא בצומת פת מדרום מזרח לפינת הרחובות הרב הרצוג ופת, כחלק משכונת גוננים. לאורך רחוב הרב הרצוג עתיד לעבור תוואי הרק"ל הקו הירוק עם חיבור לתוואי הרק"ל הקו הסגול. מול הפרוייקט, מצפון לרחוב הרב הרצוג, נמצא פארק עמק הצבאים. התכנית מציעה הריסה ופינוי תחנת דלק לטובת הקמת מגדל בן 30 קומות. הכולל 4 קומות עבור שטחי תעסוקה, ומסחר ו- 26 קומות מגורים ובנוסף 2 קומות טכניות, לצד מבנה ציבורי בן עד 6 קומות לשימוש בית ספר. בנוסף, התכנית מייצרת חיבור בין שכונת גוננים לפארק הצבאים על ידי הקמת גשר להולכי רגל ורוכבי אופניים מרחוב חננאל, דרך הפרוייקט ומעל רחוב הרצוג.



תכנית זו נדונה בהרחבה במסגרת שיתוף ציבור המיועד לכלל התושבים של שכונות גוננים ורסקו ב-16.4.23 וחלק ניכר מההתייחסויות שעלו מקבלות ביטוי בהתנגדות זו. קהילת גוננים מברכת על ההתחדשות העירונית במרחב אולם סוברת שבתוכנית זו יש סוגיות רבות בעלות השלכות משמעותיות עליהן צריך לתת את הדעת:

1. גובה והיקף הבינוי-

- א. מדיניות הבינוי החלה במרחב זה הינה מדיניות הבינוי בסמון לצירי רק"ל . גובה הבינוי המתאפשר במדיניות זו הוא עד 18 קומות במגרשים הגדולים מ-1.5 דונם. גובה הבינוי בתכנית זו חורג משמעותית מהנחיות אלו (כאמור, מוצע מגדל בן 32 קומות). יצוין כי לא מדובר במתווה של פינוי בינוי- שכן התכנית המוצעת אינה תכנית של פינוי-בינוי (התכנית מציעה הריסה ופינוי של תחנת דלק) ועל כן הכדאיות הכלכלית קיימת בכל מקרה.**
- להיקפי בינוי אלו השלכות חשובות בנוגע לעומס על התשתיות במרחב –תנועה, ניקוז, וכו' ואין מענה בהיבטי פרוגרמה , שטחים ירוקים וכד'
- ב. בהתחשב בכך שתכנית זו אינה מציעה שטחי ציבור גדולים, וניתן לשער שערכי הקרקע גבוהים (קרבה לתחנות רק"ל, קמפוס שטחי ציבור ופארק עירוני) ולאור פטור מהיטלי השבחה, יש לבחון הפחתה במספר יח"ד בתוכנית בהתבסס על הערכה שמאית אובייקטיבית.**
- ג. ככלל, זכויות בניה בשיעור של 720% הוא שיעור מקסימלי והמדובר ב-32 קומות, שייצרו עומס תשתיתי ויהוו מפגע חזותי, וכן יפרו את הנצפות לעמק הצבאים ממבני השכונה הקיימים. אנו מבקשים לבחון חלופת בנייה לגובה 18 קומות, לפי מדיניות הבנייה לאורך קווי הרק"ל.**
- ד. תכנית – לפי סעיף 4.1.14 – " תכנית מגדל המגורים לא תעלה על 1,000 מ"ר"- תכנית זו גבוהה במיוחד ואף חורגת מהמלצות הועדה המקומית , לתכנית זו השלכות על מופע הבינוי המסיבי , לנראות ולמבטים מהשכונה.**

2. מעברים ושטחים ירוקים :

- א. גשר: בתכנית שלפנינו מקודם גשר לפארק הצבאים. ככל שהמכפיל גדל בשל הצבת הגשר להולכי רגל, ניתן לשקול את הסרתו מהתכנית או לחילופין להציבו במיקום חלופי.**
- ב. על פי תשריט התכנית, הגשר מוצע בסמוך למעבר חצייה קיים. יש לוודא כי תתקיים קישוריות לגוננים ח-ט למעבר זה לפארק הצבאים. ניתן לשקול מיקום חלופי לגשר בנקודה צפונית יותר, שתחבר את שכונת רסקו לפארק, כך שיינתן מענה בנושא לתושביה, שאינם נהנים מנקודת גישה לפארק נכון להיום. בסמוך לבית הנוער העברי שטח המיועד לשימושי ציבור, שם עתידה לקום תחנת רק"ל, שגשר להולכי רגל עשוי לשרת את הנוסעים בה. צוות הפרויקטור בוחן את יצירת הממשק ואופיו לאורך גולומב והרצוג בהתייחס לתכניות המקודמות. העמותה המנהלת את הפארק מתנגדת להקמת הגשר, לטענתה הדרישה להקמתו אינה ברורה.**
- ג. הגשר הדרומי -בדרום התכנית מוצע גשר נוסף המקשר בין פנים השכונה (רחוב חננאל) למבנה הציבור גשר זה למעשה בתחום תכנית מספר 101-0833038 , יש לבצע תיאום מלא עם תכנית זו לענייני מפלסים, וכן לענייני הכניסה המשותפת המוצעת לחניון.**

- ד. בהמשך לסעיף הנ"ל, נושא המפלסים והחיבוריות לשכונה בתכניות אינו מובן מספיק, יש להציג את החיבור בין השטח המוצע לצירים והשבילים המובילים אליהם. יש לוודא כי המפלסים מתוכננים בהתאם לפיתוח המעברים.
- ה. ככל והגשר נשאר במקומו- הירידה מהגשר נדרשת להיות במגרש עצמו ולא בשטח השצ"פ כדי שהשצ"פ ימוקסם ויהיה שמיש ופעיל על כל שטחו.
- ו. בהמשך לסעיף הקודם, ככל והגשר נשאר במקומו, יש לשקול את הארכת הגשר לרחוב חננאל במפלס 705 (מפלס הגשר המוצע הוא 707) ובכך להשלים רצף מעברים מרחוב והרצוג ועד פנים השכונה - רחוב הורקניה.
- ז. עצים- יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר

3. תנועה וחניה:

- א. בחינה תנועתית כוללת- אנו מבקשים לבחון תכנית נקודתית זו על פרטיה, השפעותיה והשלכותיה תוך ראייה רחבה של כלל הפרויקטים הקיימים, המקודמים והעתידיים במרחב. כחלק מבחינה זו אנו מבקשים לקבל ניתוח תנועתי ומסמכים מקיפים הבוחנים את תכנית זו למול כלל הסביבה ותכניות עתידיות ורלוונטיות ברחובות הסמוכים. תכנית זו נדרשת להבחן במסגרת עבודת הפרויקטור.
- ב. רחובות חננאל וניקנור הינם רחובות צרים ומקומיים, רחוב הרצוג הינו רחוב אינטנסיבי, הסובל מעומס תשתיות ופקקים רבים כבר כיום, היקף יח"ד הדיוור הריג עתיד להעמיס עוד יותר על הרחובות ועל תפקוד הצמתים בסביבתם.
- ג. מפרצי הורדה והעלאה – במסגרת התכנון מקודם בית ספר בן שש קומות. יש לתכנן עבור בית הספר וכן עבור כלל הפונקציות הציבוריות בתכנית מפרצי הורדה והעלאה בטיחותיים. יש לערוך תיאום מעמיק לסוגיה זו.
- ד. פריקה וטעינה – במסגרת תכנית זו מקודם מסחר, שיתכן ודורש שטח לטובת פריקה וטעינה, יש לערוך תיאום מעמיק לסוגיה זו, בפרט לאור השילוב עם בי"ס המתוכנן והילדים הרבים שצפויים לעבור במרחב זה.
- ה. גישה לחניה – במסגרת התכנון מוצעות שתי כניסות לחניה התת קרקעית, על מנת לצמצם את הקטיעה של המדרכה ולאפשר הליכה בטוחה ברחוב, יש לנסות להציע כניסה אחת בלבד או / ולצמצם את רוחב המעבר לחניון. כאמור, יש לערוך תיאום מלא עם תכנית מספר 101-0833038 לעניין הכניסה המשותפת לחניון.

4. פרוגרמה-

1. בשנים האחרונות מקודם תהליך של חשיבה כוללת בנוגע למבני החינוך והציבור בשכונה. (" הפרויקטור"), בהתייחס לתשתיות הקיימות בשכונה, לתחבורה ולחניה. אנו מבקשים לבחון את

הפרוגרמה המוצעת בתכנית במסגרת תהליך זה ע"מ ליצור תכנון מסודר ויעיל של כלל מוסדות של השכונה.

2. ריכוז בתי הספר- התבנית מציעה הקמת בי"ס יסודי בשטחה. צורך זה עתיד לקבל מענה בדמות בתי ספר שמתוכננים במתחם בית הנוער ובמתחם בזק- תב"ע 101-0833038 הצמודה לתכנית מדרום (מרכזיית בזק). תכנית זו מציעה בי"ס יסודי בשטח שטח עדיף לשילוב שימוש זה, בתכנון הנוכחי בי"ס ממוקם בצומת סואן, שאינו מתאים לבית ספר מבחינת תנועה, חנייה ונגישות. בהתאם, לא מומלץ לייצר בי"ס יסודי גם בפרוייקט זה. בנוסף, הפרוייקט נמצא בצמוד לעמק הצבאים, ובסמוך לתחנת רק"ל ומוצע לשלב מלבד בית הכנסת בבניין א', שירותים לתרבות חברה וקהילה בבנין ב. עם זאת, חשוב לוודא כי אכן יקודם בי"ס בתב"ע של מרכזיית בזק.

3. תכנון בית הספר -"מספר הקומות לבית הספר יקבע לעד שש קומות." בהנחה ומקדמים במסגרת תכנית זו בי"ס, יש לוודא את ישימותו ואת איכותו של תכנון בי"ס במספר הקומות המוצע ובפרט את איכות החצרות הנלווים לבית הספר. בנוסף, נראה שהגישה לבית הספר מאזור המסחר אינה פתורה ויש לשקול גישה נפרדת לבית הספר.

4. מסחר- השכונות הסמוכות מציעות מרכזי מסחר גדולים, בתכנית זו יש מקום להציע מסחר בעל אופי מקומי.

5. בינוי:

- א. תמהיל הדיוור- תושבי האזור מעוניינים להתנות את מתן זכויות הבנייה, המתוכננות בהיקף נרחב, ביצירת תמהיל דירות שבו שיעור ניכר של דיוור בר השגה - דירות בנות 2-3 חדרים, בסבסוד וכד'.
- ב. קירות תמך- יש לצמצם ככל האפשר שימוש בקירות תמך וגדרות המייצרות מופע לא איכותי של הרחוב.

6.השפעות סביבתיות:

להלן סוגיות בעיתיות שעלו מתוך חוות הדעת הסביבתית שנערכה ע"י חברת לשם שפר-

" בשל החשש לפגיעה ולזיהום אור בפארק, יש לקבוע הנחיות להיתר כי המגדל ומבנה בית הספר המוצעים יהיו ללא תאורת לד המשולבת בבניין וכן הגשר המוצע המתחבר לפארק יהיה ללא תאורת לד."

" השכיחות המקסימלית החזויה לרוחות "לא נוחות" (מעל 6 מ'/שנ') הינה 13% בפינה המזרחית של בית הספר המוצע. מאחר ולא מתוכננים אזורי שהות בישיבה באזור זה, מתקיימת עמידה בקריטריון לכלל השימושים בכל שטח התכנית. בגג בית הספר המתוכנן, שכיחות הרוח למצבים "לא נוחים" אינה עומדת בקריטריון לאזורי שהות בישיבה, בעיקר בחלקו המערבי של הגג. תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע בדיקה נוספת ותכנון אמצעים למיתון רוח, במידת הצורך"

"מבנים ושטחים פתוחים- בשטח התכנית מגדל המגורים המערבי עומד בקריטריון החשיפה לגגות. גג מבנה בית הספר חשוף ל- 4 שעות שמש לכל הפחות ב- 41% משטח הגג ואינו עומד בקריטריון לגגות. עם זאת, ע"פ התכנון המוצע, גג בית הספר עתיד לשמש כחצר בית ספר וככזה עומד בקריטריון החשיפה לשצ"פים (חשיפה של מינימום

30% מהשטח לשמש במשך ארבע שעות לפחות בין השעות 9:00-15:00 בחורף.)גג מבנה הציבור חשוף ל- 4 שעות לכל הפחות ב- 49% משטח הגג ולפיכך מתקיימת חריגה זניחה מהקריטריון.

עם זאת, ולאור הריכוזים הגבוהים וסמיכות התכנית לצירים ראשיים, מומלץ כי תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת חוות דעת בנושא איכות אוויר שתיבחן את הריכוזים החזויים בקומות התחתונות של בית הספר המתוכנן, על בסיס הנתונים שיהיו מעודכנים לאותה עת. בהתאם לתוצאות, ובמידת הצורך, יעודכנו קווי הבניין."

7. שונות-

א. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו')

אנו נשמח להשמיע טיעונים אלו וטיעונים נוספים בעל פה , בדיון העתיד להתקיים.

בברכה,

ד"ר עידו קליין,

חבר פורום אורבני גוננים א-ו ורסקו.

תצהיר

אני, עדו קליין, נושא ת.ז. 066493412 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלהלן:

1. אני חבר בפורום האורבני של גוונים א-ו ורסקו.
2. אני מגיש תצהיר זה כתמיכה בהתנגדות המוגשת בשם הפורום לתוכנית מס' 101-1182146 - מגדל עמק הצבאים 3. כל הפרטים הכלולים בהתנגדות הנ"ל נכונים למיטב ידיעתי והבנתי.
4. אני מצהיר כי זה שמי, זוהי חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

17878

חתימה

14.6.24

תאריך

אישור

אני, אילנה שחר, עו"ד מרחוב אל-נא-ז בעיר ירושלים מאשר/ת בזה כי ביום 14/6/24 הופיעה בפניי מר/גב' עדו קליין המוכר/ת לי באופן אישי / שהודעה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' 066493412, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי /תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא /תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

אילנה שחר, עו"ד
Tamar Shahr, Adv.
14/6/24

חתימה

14/6/24

חותמת

ירושלים, 9.6.24



לכבוד:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית ירושלים
ירושלים

לכבוד:

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה – ירושלים
רחוב שלומציון המלכה 1
ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית מספר 101-1182146 = מגדל עמק הצבאים - מיכל פני רגב

שמי מיכל פני רגב, ת"ז 006074967 מרחוב רבי צדוק 11 בירושלים.
טלפונים: 0506863586, 026791711
דואר אלקטרוני mikiregev@gmail.com

ברצוני להגיש התנגדות לתכנית שבנדון (להלן: "התכנית"), ואני מצהירה בזאת כי:

- אני הח"מ, הוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי ידוע לי שאהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן.
- נימוקי מבוססים על חיי בשכונה (מעל 50 שנים) ועל מעורבותי בפארק הטבע העירוני עמק הצבאים, החל משנת 2001, בכל ההליכים והשלבים, ועל חברותי בוועד הפעולה למען עמק הצבאים, שהוכר רשמית ע"י העירייה כמייצג של התושבים. להלן יפורטו באופן תמציתי נימוקיי העיקריים. **אני שומרת לי את הזכות להרחיב את טיעוניי.**

להלן עיקרי טיעוניי:

1. החלק הצפוני של הגשר העלי, מעל רחוב הרצוג.

בישיבת הוועדה המחוזית ביום 18.3.24, הוצגה ונדונה התכנית. נדהמתי לגלות כי כהמשך לגשר העלי מעל כביש הרצוג מתוכנן מבנה של 400 מ"ר בשטח פארק הטבע העירוני עמק הצבאים. יש להזכיר כי תכנית פארק עמק הצבאים היא תכנית סטטוטורית (20000) שמבוססת על תכנית אב שהוכנה במשותף ע"י תושבים ומתנדבים מוועד הפעולה. ועד הפעולה ליווה והשתתף באופן צמוד ופעיל גם בפיתוחה של התכנית המוגמרת, וגם בשלבי הפיתוח וההקמה של הפארק. זאת, בשיתוף פעולה מרגש ונהדר עם אדריכלי התכנית. להזכיר – התכנית תוכננה מראש כתוכנית רב-שלבית וכוללת, קבעה מראש את המבנים בתוך העמק, תוך חלוקה של הפונקציות ביניהם. נשמר העקרון של מינימום מבנים בנויים, ואי-חריגה משטח של שני מבנים שהיו קיימים (בית האריזה ו'בית השומר'). כל הפעילויות הרבות והמגוונות המתקיימות בפארק כבר יותר מתשע שנים – אינן כרוכות ואינן מצריכות בניית בניינים נוספים... בוודאי לא מבנה בשטח של 400 מ"ר, בלי התייחסות לתכנית הסטטוטורית. בישיבה הובהר ע"י הנהלת הפארק והחברה להגנת הטבע – כי לא ידוע על שום בקשה כזו. הוסכם כי אכן יבוטל המבנה. למרות זאת הוא מופיע בתכנית המופקדת! בגלל בעיות גישה למסמכי התכנית – הצלחתי להגיע רק לתשריט – המסמן את החלק הצפוני של הגשר כשצפ... אבל גם בגדה הדרומית מסומן כשצפ האזור של מבנה בתי הספר...

אין גם מקום והצדקה נוסף ע"י מגרש החנייה או ע"י גן הבנים – כל מבנה כזה מעמיס על מגרש חנייה קטן וצפוף, או שהוא גוזל מהשטח המפותח, המושקע של גן הבנים, שמשרת כהשלמה לפארק טבע. כנראה יש מקום ליצירת עוד קישור עבור תושבי הקטמונים ורסקו לכיוון עמק הצבאים (הן לפארק והן לגן הבנים), אבל אין זו סיבה ליצור ירגל גסה' הפוגעת באופיים של שני האתרים. התכנית המוצגת משתמשת בשם 'עמק הצבאים' – כדאי להזכיר למגישיה שהם נהנים כאן משכיית חמדה שהתאפשרה תודות למאבק עיקש של אותם התושבים בשכונות הקטמונים ורסקו... התוספת העצומה של תושבים ותלמידים אכן תגדיל את מספר הזקוקים נואשות לכל שריד של שטח 'יראה ירוקה', ולא לפגיעה בקיים!!

אני מצפה כי יאושר מעבר **אך ורק** להולכי רגל, עגלות ואופניים, תוך הקפדה על **הליכתיות נוחה ובטוחה**, ובי בצידו הצפוני לא יהיו שום מבנים אחרים הקשורים לתכנית הנדונה.

התנהלות תכנונית לא ראויה

יצויין עוד כי קובצי הפידיאף שצורפו באתר משני התאריכים : 7.8.23 ו-18.3.24 – אינם עוסקים בתכנית הנדונה (101-1182146) – לא סדר היום ולא התמלילים. כלומר : אין למתנגדים גישה לתמלילים ולמסמכי ההחלטות הרלוונטיים!

כמו כן – לא מתאפשרת גישה לטופס ההתנגדות, גם אחרי שהזדהיתי בהצלחה במערכת ההזדהות הממשלתית. האמצעים הדיגיטליים אמורים להקל על כולנו, אך הם חייבים להיות אמינים.

בקשה להשלמת הטיעון וצירוף חוות דעת מומחים

אני שומרת לעצמי זכות להוסיף על טיעוני התנגדותי עד למועד שייקבע לדיון בהתנגדות או במהלך הדיון, ולהיעזר באנשי מקצוע רלוונטיים.

אני מצהירה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



חתימת המצהירה

אישור

אני החתום מטה, אסף אונגר, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 9 ביוני, 2024, הופיעה בפני הגברת מיכל פני רגב הנושאת ת.ז מספר 006074967, ולאחר שהזהרתי כי עליה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפניי.

אסף אונגר, עו"ד
Assaf Unger, Adv.
L.N. 66958

אסף אונגר, עו"ד

מספר רשיון : 66958