



התייחסות המנהל הקהילתי - תכנית התחדשות עירונית מתחם ההרדוף 101-948356

אני הח"מ ישראל דיין נושא ת.ז. 36866416 ולאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את

האמת וכי באם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני עושה את תצהירי זה בתמיכה להתנגדות שאני מגיש לוועדה המחוזית לתכנון ובניה בירושלים לתכנית מס' 101-948356
2. הנני להצהיר כי כל העובדות המפורטות בהתנגדותי אמת לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.
3. זהו שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

יונתן דיין
חתימת המצהיר

תמצית הטיעונים:

1. **התחדשות עירונית ובינוי חדש בגילה:** מבני המגורים בשכונת גילה תוכננו כחלק מקומפלקסים שבו כל מבנן, הוא חלק מהעמדה של מספר מבנים, החולקים חצרות, שבילים ומגרשי חניה משותפים. חלקם שטחי ציבור וחלקם שטחים פרטיים עם זיקות הנאה לציבור. לכן, בבאנו לדון בתכנית שהיא חלק מבלוק, בתחומי שכונת גילה, יש להרחיב את המבט מעבר לקו הכחול. שכונת גילה עוברת התחדשות עירונית מסיבית בשנים האחרונות. בנוסף לתכניות ההתחדשות העירונית שולי השכונה מתעבים במאות יח"ד נוספות. נכון לאוגוסט 2024 יש 2 תוכניות שאושרו ומעל 10 תכניות שעמדו בתנאי הסף וכבר דנו בהן בוועדה המחוזית. הנוסף מבנים רבים נוספים נמצאים בשלבי תכנון וחתימה שונים מול יזמים. בבחינת פרויקט יש לבחון את ההשפעות של הציפוף לא רק ברמת המתחם הספציפי אלא גם ברמת הבלוק וכלל השכונה.

2. מבני ציבור:

○ **בית ספר** – ע"פ מדיניות תכנון תוספת כה משמעותית של משפחות ותושבים לשכונה מחייבת הקמת בית ספר. בהסתכלות רחבה על כלל ההתחדשות העירונית בשכונה אין אפשרות להפנות את המשפחות והתלמידים לפתרונות אחרים ברחבי השכונה

○ **מגרש 2** – מגרש 2 נשאר כמגרש ללא תכנון – לטובת תכנון עתידי בצירוף המגרש בסמוך. תקן החניה שלו מחושב לפי מתנ"ס. יש להבין מה הייעוד העתידי של המגרש (עם עדיפות להגדיל אותו כמו בסעיף לעיל) ולהתייג תכנון עתידי שלו כמו שמוצג בסעיף 4.א.4.2.2

○ **מבני ציבור מותנים** – דרך תוספת יח"ד עבור קרן התחזוקה תחת סעיף הדיור המותנה מוספות 50 משפחות ללא פתרונות פרוגרמטים – יש להוסיף מעונות יום וגני ילדים בהתאם לגודל האוכלוסיה ע"פ כלל יח"ד ולא להתעלם מהדיור המותנה

3. שצ"פים ומעברים:

○ **שצ"פ איכותי** – התכנית מוסיפה תוספת ניכרת של יח"ד אך לא מוסיפה שטח שצ"פ משמעותי (ואנו אף מבקשי לצמצם את שטח השצ"פ לטובת הגדלת שטח חום לביה"ס). התכנית יושבת על סיפו של יער גילה. על התכנית לספק חיבורים מונגשים ונעימים להליכה ליער גילה.

○ **מעבר רכב חירום ותחזוקה** – ככלל, אפשרות למעבר רכבי חירום גורעת משטחים פתוחים לטובת הציבור הרחב. יש לבחון האם נדרש כאן מעבר שכזה כשכל המבנים נמצאים על רחוב המרגלית

○ מעברים מכניים -

- i. מעלית ציבורית – באחריות מי התחזוקה? כיוון שההגעה הנגישה לגני הילדים מסתמכת על המעלית הזו יש חשיבות גדולה בתפקודה הרציף ועל כן בתחזוקה שוטפת שלה.
- ii. כיוון שהגישה למבני הציבור הינה ממפלס השצ"פ – נבקש לתכנן מעברים מכניים נוספים – כולל בתא שטח 13



iii. גישה לבתי הכנסת – יש לוודא שהמעברים המכנים יותאמו לשימוש בשבת כיוון שהנגשת בתי הכנסת מסתמכת עליהם.

4. תנועה:

- **חניית** – התכנית מגדירה כ-10% מהדירות (לפחות) כדירות קטנות של עד 55 מ"ר. בנוסף, התכנית מגדירה שלדירות עד 55 מ"ר ינתנו רק 0.2 מקומות חניה לדירה (כלומר – 15 חניות ל-75 מ"ר). בנוסף, מותרות עד 50 דיוריות במתחם. זה יביא אותנו למעל 100 יח"ד ללא מקום חניה. אנו מכירים בכך שהתכנית מתוכננת על תחנת רק"ל אבל תוספת כזו מסיבית של יח"ד בקצה העיר ללא מענה חניה לדירה תגרור מצוקת חניה קשה
- **חניות ציבוריות** – ככל הידוע לנו עיריית ירושלים לא חופרת חניונים תת קרקעיים עבור מבני הציבור. יש להציג את החניות למבני הציבור בעל קרקע או לחייב את יזם התכנית לבנות אותן

5. הסכמות

ככלל, המינה"ק לא מתייחס בהתנגדויותיו להסכמות תושבים, מתוך הבנה של המדיניות העירונית המקדמת את ההתחדשות העירונית במידה ויש הסכמות תושבים. ראש העיר ומהנדס העיר חוזרים שוב ושוב כי לא יאפשרו התחדשות עירונית במידה ואין הסכמה. בפרויקט זה אנו נדרשים להידרש לסוגיה כי למרות שהוכנס סעיף להפקדת התכנית ביולי 2022 שלא מאפשר את הפקדת התכנית עד להגעה להסכמות הנדרשות, התכנית הופקדה להתנגדויות ביוני האחרון על אף חוסר בחתימות בטענה שהעירייה הצטרפה כמגישה. אנו כמינה"ק מסתמכים על הגדרות אלו בבואנו ללוות את תושבי השכונה בתהליכי ההתחדשות. כאן היתה חריגה ואנו כמינה"ק נדרשים להתייחס לסוגיה – מתוך הסתכלות על קידום התחדשות עירונית בכלל השכונה ללא הסכמות וחתימות.

פירוט ההתנגדות

1. **התחדשות עירונית ובינוי חדש בגילה** בבאנו לדון בכל תכנית שהיא בתחומי שכונת גילה יש לסקור את תהליכי הבינוי הקיימים בשכונה. שכונת גילה עוברת התחדשות עירונית מסיבית בשנים האחרונות.

1.1. ע"פ נתוני המחלקה למדיניות התכנון, נכון לשנת 2022 שכונת גילה מנתה 30,990 תושבים ב-9,990 יח"ד קיימות. **תכנית המתאר שנגנזה משנת 2012 הציעה להוסיף לגילה כ-6,000 יח"ד בתהליכי עיבוי.**

1.2. כיום בשכונת גילה מאושרות ובתהליכי בניה (טרום אכלוס) בפרויקטים של בניה חדשה ועיבוי:

שם התכנית	מס' תב"ע	מס' יח"ד
הסיגלית	517383	179
לשם	11382	104
מרגלית- החסידה	400812	290
קצה דוגה	739912	284
מורדות מערב	13157	400 (טרום אכלוס)
מורדות דרום	13261	891*

1.3. כיום בשכונת גילה מאושרות 2 תכניות להתחדשות עירונית – פינוי בינוי:

שם התכנית	מס' תב"ע	מס' יח"ד תוספת
מרכז קליטה	532325	1,036
אפרסמון הלוט	403428	384

1.4. עשרות יח"ד נוספות נמצאות בשלבי בחינה וטרם תכנון

שם התכנית	מס' תב"ע	סוג התכנית	מס' יח"ד תוספת
אפרסמון הדודאים	892588	התחדשות עירונית	370
הגפן	737866	התחדשות עירונית	332
איילה	1082387	התחדשות עירונית	384
הרדוף	948356	התחדשות עירונית	571
תרשיש	1073816	התחדשות עירונית	391
מרכז מסחרי	1082809	התחדשות עירונית	628
הצוף	701391	התחדשות עירונית	618
אפטאון	1349091	התחדשות עירונית	2,085
הרחבה צפונית	1233030	בינוי חדש	528
נופי גילה	1236876	התחדשות עירונית	300

1.5. מתחמים רבים נוספים נמצאים בשלבי בחינה מול אגף תכנון, עיריית ירושלים והמנהלת להתחדשות עירונית. מדובר בתוספת של אלפי יח"ד דיוור נוספות הנמצאות כבר כיום בתהליכי התקשרות וחתימות.





1.6. **על מנת לאפשר לשכונה להתחדש, יש לוודא כי תכניות העיבוי לא נותנות מענה פרוגרמטי רק לעצמן אלא מעבות ומוסיפות על השלד הציבורי גם עבור תכניות ההתחדשות העירוני.**

2. **מבני ציבור:**

2.1. **שלד ציבורי**

- 2.1.1. בתאריך 10.7.22 יצאה ממחלקת מדיניות תכנון בעיריית ירושלים חוות דעת לצרכים הפרוגרמטים של התכנית
- 2.1.2. אנו רוצים לשים דגש על ההפרש ועל החוסרים שהתכנית תייצר ע"פ חוות הדעת לעיל
- 2.1.3. מעונות יום
- 2.1.3.1. ע"פ מחלקת מדיניות תכנון – נדרשות 5 כיתות מעון יום. מעונות יום מגיעים באשכולות של 3 כיתות – לכן נדרשות כאן 6 כיתות מעון מחלוקות ל 2 אשכולות
- 2.1.3.2. התכנית מציעה רק 3 כיתות מעון יום
- 2.1.4. גני ילדים
- 2.1.4.1. ע"פ מחלקת מדיניות תכנון נדרשות 6 כיתות גני ילדים
- 2.1.4.2. התכנית מציעה רק 3 כיתות גן
- 2.1.5. **לסיכום – יש להוסיף ולגדיל את ההפרשות המבונות בהתאם לפרוגרמה שנדרשה ע"י מדיניות תכנון**

2.2. **בית ספר**

- 2.2.1. התכנית מציעה תוספת של 750 יח"ד ועוד 50 יח"ד מותנות (שאליהן אין התייחסות כלל)
- 2.2.2. ע"פ חוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון מתאריך 10.7.22 הפרוייקט נדרש ל 14 כיתות ביה"ס יסודי
- 2.2.3. הנספח הפרוגרמטי (המקל יותר מחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון) קובע כי תוספת של 750 יח"ד דורשת תוספת של 10.3 כיתות לימוד

ברחבי השכונה

נדרש כ 0.3 דונם לכיתה. בי"ס יסודיים לרוב נבנים במוסדות של 18 כיתות

10.3

יסודי

- 2.2.4. אנו מבינים כי ההנחות עליהן הסתמך הפרוייקט הוא שהתלמידים יתפזרו ברחבי השכונה.
- 2.2.5. בשכונה שניצבת בפני כזו מסה של התחדשות עירונית זו החלטה בעייתית. מתחמים גדולים לא יכולים להסתמך על מוסדות ציבור ברחבי השכונה וצריכים לדאוג ללדרישות הפרוגרמטיות שלהם בפני עצמם.
- 2.2.6. בפרוייקט יש שטח שבהגדלה מעטה שלו יוכל לשמש כביה"ס – בתוך שטח הפרוייקט במגרש מס' 2.
- 2.2.7. **אנו מבקשים להגדיל את מגרש 2 ולהגדיר אותו כביה"ס יסודי- עם כל הדרישות הנלוות הנגזרות מכך (חניה, איזורי העלאה והורדה, חצרות ומגרשים)**

2.3. **מגרש 2:**

- 2.3.1. השטח מוגדר כשטח חום ללא שימוש מוגדר
- 2.3.2. בנספח החניה השטח מוגדר כמתנ"ס לצורך מס' החניות
- 2.3.3. בשטח החום מאושר עד 10% מסחר. אנו מבקשים להוריד סעיף זה. השטח החום בפרוייקט הזה חסר מאד ואין אפשרות להפנות אפילו מאית ממנו למסחר, מה גם שאנחנו רוצים שהמסחר יהיה ברחוב המרגלית ולא בתוך הבלוק.
- 2.3.4. אנו מבקשים:
- 2.3.4.1. להגדיר את השטח כביה"ס
- 2.3.4.2. להגדיל את השטח כך שיתאים לגודל מינימלי של ביה"ס
- 2.3.4.3. להוריד את סעיף 4.2.1.3 מהוראות התכנית

2.4. **מבני ציבור מותנים**

- 2.4.1. עבור קרן תחזוקה מוצעת תוספת של 50 יח"ד
- 2.4.2. מדובר על תוספת לא שולית של משפחות
- 2.4.3. יש צורך לדאוג שהשלד הציבורי של התכנית יותאם למספר המלא של יח"ד כולל הדיור המוצג – 800 יח"ד



3. שצ"פים ומעברים:

3.1. שצ"פ איכותי

- 3.1.1. ע"פ הנספח הפרוגרמטי בתכנית יש צורך ב-7.9 דונם שצ"פ לפי 3 מ"ר שצ"פ לנפש
- 3.1.2. גם הנחה מקילה של 2.5 מ"ר שצ"פ לנפש (שהמחלקה למדיניות תכנון מציעה) מביאה ל-7.1 דונם שצ"פ
- 3.1.3. התכנית לא מצליחה לספק את השצ"פ הדרוש – ומייצרת רק 6.3 דונם שצ"פ
- 3.1.4. התכנית אם כן, נסמכת על יער גילה כשצ"פ אינטנסיבי אפקטיבי לפרויקט (ע"פ הנספח הפרוגרמטי)
- 3.1.5. אנו לא רואים פסול בהסתמכות הזו אך מבקשים:
 - 3.1.5.1. להציג חיבור מצרני אשר יעזור לתושבים לצות את הכביש ואת הרק"ל על מנת להגיע לפארק (בין אם במינהרה ובין אם בגשר עילי)
 - 3.1.5.2. מיקסום השטחים הפתוחים שכן מוצגים בפרויקט כשטחים אינטנסיביים

3.2. מעבר רכב חירום ותחזוקה –

- 3.2.1. כפי שהצגנו בסעיף 3.1 הפרויקט אינו מייצר שצ"פ מספק עבור מאסה כה גדולה של יח"ד
- 3.2.2. לא רק זו אלא שבהוראות התכנית השצ"פ מוגדר גם כמעבר עבור רכבי חירום (סעיף 4.3.1.3 בהוראות התכנית)
- 3.2.3. לא מסומנות רחבות כיבוי אש – לא בנספח הנופי ולא בנספח הבינוי
- 3.2.4. לכל הבינוי יש חזית על רחוב המרגלית (מלבד מבנה הציבור שיושב ברחוב האודם)
- 3.2.5. אנו תוהים האם יש צורך בהפיכת השצ"פ לדרך עבור רכבי חירום – מה שימנע את פיתוחו באותן נקודות.
- 3.2.6. אנו מבקשים להסדיר אל מול כבאות אש והצלה אפשרות למיקום רחבות הכיבוי ברחוב המרגלית ולפנות את השצ"פ שיישאר פתוח מכל מעבר כלי רכב

3.3. עצים

- 3.3.1. ע"פ סקר העצים בשטח התכנית 153 עצים
- 3.3.2. מתוכם 17 עצים בערכיות גבוהה מאד (11% מסך העצים) ועוד 96 בערכיות גבוהה (63% מסך העצים)
- 3.3.3. התכנית כורתת את הרוב המוחלט של העצים – 97 עצים, שמהווים שני שליש מסך העצים הקיימים נכרתים!
- 3.3.4. התכנית כורתת 6 מתוך העצים שבערכיות גבוהה מאד (35%) ו-58 מהעצים שבערכיות גבוהה (55%)
- 3.3.5. יש לבחון מחדש את נושא עקירת העצים ולהתייחס לעצים הותיקים והערכיים כמחולל תכנון ולא כהפרעה.

3.4. מעברים מכניים –

3.4.1. מעלית ציבורית –

- 3.4.1.1. כיוון שהגישה למבני הציבור הינה ממפלס השצ"פ – נבקש לתכנן מעברים מכניים נוספים – כולל בתא שטח 13
- 3.4.1.2. לפי סעיף 4.1.ג.ה. – המעלית הציבורית תוגדר בשטח המגורים בזיקת הנאה. כיוון שהגישה למבני הציבור נסמכת על המעלית הציבורית – אנו מבקשים שהאחריות על תחזוקת תהיה תחת העירייה.
- 3.4.1.3. יש לוודא שהפעלת המעלית תהיה רציפה – וכי ינתנו פתרונות מתאימים לציבור שומר השבת אשר יצטרך להשתמש בהן על מנת להגיע לבתי הכנסת בשבתות וחגים.

4. תנועה:

- 4.1. **חניות** – התכנית מגדירה כ-10% מהדירות (לפחות) כדירות קטנות של עד 55 מ"ר. בנוסף, התכנית מגדירה שלדירות עד 55 מ"ר ינתנו רק 0.2 מקומות חניה לדירה (כלומר – 15 חניות ל-75 יח"ד). בנוסף, מותרות עד 50 דיוריות במתחם. זה יביא אותנו למעל 100 יח"ד ללא מקום חניה. אנו מכירים בכך שהתכנית מתוכננת על תחנת רק"ל אבל תוספת כזו מסיבית של יח"ד בקצה העיר ללא מענה חניה לדירה תגרור מצוקת חניה קשה.
- 4.2. **חניות ציבוריות** – ככל הידוע לנו עיריית ירושלים לא חופרת חניונים תת קרקעיים עבור מבני הציבור. יש להציג את החניות למבני הציבור בעל הקרקע או לחייב את יזם התכנית לבנות אותן

5. ככלל, המינה"ק לא מתייחס בהתנגדותיו להסכמות תושבים, מתוך הבנה של המדיניות העירונית המקדמת את ההתחדשות העירונית במידה ויש הסכמות תושבים. ראש העיר ומהנדס העיר חוזרים שוב ושוב כי לא יאפשרו התחדשות עירונית במידה ואין הסכמה. בפרויקט זה אנו נדרשים להידרש לסוגיה כי למרות שהוכנס סעיף להפקדת התכנית ביולי 2022 שלא מאפשר את הפקדת התכנית עד להגעה להסכמות הנדרשות, התכנית הופקדה להתנגדויות ביוני האחרון על אף חוסר בחתימות בטענה שהעירייה



הצטרפה כמגישה. אנו כמינה"ק מסתמכים על הגדרות אלו בבואנו ללוות את תושבי השכונה בתהליכי ההתחדשות. כאן היתה חריגה ואנו כמינה"ק נדרשים להתייחס לסוגיה – מתוך הסתכלות על קידום התחדשות עירונית בכלל השכונה ללא הסכמות וחתימות

לסיכום:

תכנית 1164433 מציעה תכנית בינוי מסיבית על שטח ריק בשכונת גילה. אין אפשרות בשכונה מתחדשת כגילה להתייחס לפרויקט רק בתוך גבולות הקו הכחול אלא להסתכל על התוספת השכונתית. אנו מבקשים להקטין אין עוצמות הבניה, להתייחס בצורה מיטיבה לרחוב הקיים ולאפשר לקיים שלד ציבורי בשכונה ולתמוך בהתחדשות העירונית. בנוסף, על התכנית החדשה לשמר בצורה המקסימלית את העצים הקיימים – כך שישומרו לאורך שנים.

בברכה,

יונתן כהן

יו"ר ועדה פיזית, מינהל קהילתי גילה

ליצירת קשר

אדר' אור הירשהורן

מתכננת שכונתית גילה

Gilo.plan@gmail.com

אימות חתימה

אני הח"מ איל סימון-טוב עו"ד מאשר בזאת כי ביום 3/9/24 הופיע בפני יונתן כהן נושא ת.ז. 36866416 ולאחר שהזהרתיו כי עליו לאמר את האמת וכי האם לא יעשה כן צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.

איל סימון-טוב, עו"ד
מ.ר. 32570
חתימת עו"ד

איל סימון-טוב
שם עו"ד

תצהיר

אני החתום מטה למנוח למנוח נושא ת"ז מס' 061644886 יאחר
שהזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אחיה צפוי ה' ליוניקים החנוניים בחיך
מצהיר ה בזה כדלקמן

אני מניש ה תצהירי זה בתמיכה לכתב התנגדות אשר מוגש על ידי

1. העובדות המצויינות בכתב ההתנגדות ידועות לי מידיעה אישית.
2. טענות משפטיות שהועלו בכתב ההתנגדות הן בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי
3. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה ע. חתמה

תאריך 27.08.2024

אימות חתימה

אני החתום מטה, עו"ד גיא עמר רשיון מס' 77233, מאשר בזה כי ביום 27.08.2024 חופיע ה
בפניי למנוח למנוח הנושא ת"ז מס' 061644886, ולאחר שזיחיתיה, ו
והזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה כן יהיה/תהיה צפוי. ה' לעונשים
הקבועים בחוק, אישר. ה' לי את תוכן תצהירו/ה וחתם/חתמה עליו בפניי.

גיא עמר, עו"ד
מג. 77233
חתימה

תאריך 27.08.2024

הנדון: התנגדות לתוכנית פינוי-בינוי במתחם הרדוף

תוכנית מספר 101-0948356

לכבוד הוועדה המחוזית,

אנו פונים אליכם בשם רבים מדיירי מתחם הרדוף להביע התנגדות נחרצת לתוכנית הפינוי-בינוי שהוצגה, וזאת בשל פגמים מהותיים בהליך וביישום התוכנית.

להלן פירוט הנימוקים המרכזיים להתנגדות:

א. אי עמידה בתנאים המשפטיים והרגולטוריים

התוכנית אינה עומדת בתנאי הסף שהוגדרו בתקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תוכנית בבית משותף), התשע"ו-2016. בהתאם לסעיף 2(ג) בתקנות, נדרשת הסכמה של לפחות 60% מבעלי הדירות במתחם, וכן הסכמה של 50% מבעלי הדירות בכל בניין לצורך הגשת התוכנית.

בדיון שהיה ב-23.5.24 נאמר שבבניין אחד ישנן רק 37% הסכמות ולא 50% ולמרות זאת התוכנית הופקדה.

מה גם, נראה כי התוכנית הופקדה שלושה ימים לאחר תום תקופת החודש שנקבעה בהחלטת הוועדה בדיון מיום 23.5.24, שבו נכתב כי ההפקדה תבוטל אם לא יעמדו בתנאים הנדרשים בתוך חודש.

ב. חוסר שקיפות בתהליך איסוף ההסכמות

נכון לספטמבר 2024, התוכנית נמצאת בהליכי חתימות למעלה משלוש וחצי שנים. במהלך הזמן הזה, הוצגו נתונים סותרים לגבי אחוז ההסכמות. לדוגמה:

- לפי מסמך מיום 21.11.21, נטען כי הוצגו למנהלת 60% חתימות.
 - בדיון בוועדה המקומית להפקדה מיום 8.8.22, היזם טען כי יש בידו 57% חתימות, אך טען כי אין צורך בהצגת 50% חתימות מכל בניין, מאחר שהחלקה נחשבת בית משותף אחד.
 - עורך דין הדיירים הצהיר במסמך רשמי מיום 24.8.22 כי יש 55% חתימות בלבד.
- לאור אי-בהירות זו, מתעוררת שאלה כיצד נבדקו אחוזי החתימות שהוצגו בוועדה המחוזית בהחלטת מיום 23.5.24, כאשר צוין כי בבניין אחד בלבד (הרדוף 9,11,13) יש 37% הסכמות בלבד. כיצד ניתן להפקיד את התוכנית כאשר לא עומדים בתנאי ההסכמה הנדרשים?

ג. הארכות חוזרות ונשנות ומניעה

במהלך קידום התוכנית ניתנו שתי הארכות בהתאם לסעיף 109 לחוק התכנון והבנייה: הראשונה ביום 20.7.23 והשנייה ביום 20.2.24. בקשות ההארכה נבעו מסיבות משפטיות וקנייניות וכן עקב הצטרפות הוועדה המקומית להגשה.

למרות שהועדה המקומית הצטרפה להגשה 9 חודשים לפני הדיון הראשון במחוזית. ובתשובת הועדה בכתבה שפורסמה לא מזמן בקשר להפקדת התוכנית לא לפי התנאים הקבועים בתקנות ובניגוד להחלטת הועדה על הוכחת חתימות נאמר על ידי נציג הועדה :

שבגלל שהועדה המקומית הצטרפה להגשה אין צורך בהצגת חתימות בכלל. דבר שאינו נכון גם מבחינה חוקית וגם מבחינת הועדה המקומית עצמה ועמדת מחלקת תכנון עיר בעיריית ירושלים הטוענים שניהם שעצם הצטרפות הועדה המקומית כמגישה

אינו פותר את היזם או הועדה המחוזית מהצגת הסכמות כנדרש בתקנות.

ואם כך הדבר שבעקבות הצטרפות העירייה אין צורך לעמוד בהסכמות הנדרשות בתקנות מדוע לא הופקדה התוכנית מזמן? מדוע היה צורך בשתי הארכות?

ד. חששות כלכליים וחברתיים

תוכנית הפינוי-בינוי מציעה הקמת מגדלים במתחם, אך דיירים רבים (גם מאלו שחתמו על התוכנית) הביעו חשש מההשלכות הכלכליות והחברתיות של מעבר כזה. דיירים אלו, ברובם, אינם מעוניינים לגור במגדלים עקב העלויות הגבוהות הצפויות בתחזוקה ובניהול.

חשוב לנו לציין כי ישנה נציגות דיירים כביכול, נציגות זאת לא נבחרה על ידי הדיירים, אלה על ידי בעלי עניין. חלק מאותם נבחרים מתנערים היום מבחירתם.

הובא לידיעתנו שישנה קרן הוצאות שאמורה לגשר על פארי העלות בין בניין קטן יחסית לבין אחזקת בניין רב קומתי. הקרן אמורה להיות מנוהלת על ידי נציגי הדיירים, אך אותם נציגי דיירים אינם מייצגים את אותם דיירים כיוון שלא נבחרו.

ה. אי עמידה בתנאים המשפטיים ובתנאי ההסכמה

ביום 9.8.23 נשלח תסקיר משפטי לוועדה המחוזית וליעוץ המשפטי של הוועדה, המצביע על כך שהיזם לא עמד בתנאי המתלה הראשון של החוזה – הצגת 50% חתימות בתוך שנה וחצי. התסקיר לא קיבל מענה עד כה, והדבר מעורר ספקות לגבי תקינות התוכנית ואופן הטיפול בה.

ו. תמיכת תשתיות מחוץ לפרויקט

- האם התשתיות התומכות של גורמים שאינם קשורים לפרויקט (מחוץ לקו הכחול) כגון : מים, חשמל, ביוב וכו'... יעמדו בעומס הצפוי מהגדלה כל כך משמעותית של היקף הבניה ל מגורים ותוספות שטחי המסחר ומבני הציבור ?
- האם בוצע תכנון תחבורתי אשר יתמוך בתוספת של מאות כלי רכב לשטח קרקע קטן? מדובר על תוספת של כלי רכב של התושבים ושל באי המרכז המסחרי, גני ילדים ובתי כנסת.
- כבר היום עם שינוי רוחב הכבישים שנעשו להתאמות לרכבת הקלה יש עומס תנועה גדול מאוד בשני הצמתים הקרובים למתחם.
- הצומת של המרגלית הדגן ואבנר חי שאקי עמוסה מאוד וזאת עוד לפני כל האכלוס הצפוי במורדות גילה.
- וכך גם הצומת במרגלית המחנכת הרדוף שצפויה לקבל עוד מאות מכוניות בשימוש יום יומי.

- האם בדקו את מפלסי הרעש הקיימים היום ברחוב ממסוף האוטובוסים הקיים מול המתחם ? והתנועה של הרכבים במצב היום?
- אנו חיים במצב של צפירה מתמשכת היום . מה יהיה כשכל המתחם יצמח לגובה? מה הפתרון לרעש שנוצר מהמסוף ומכל התנועה שעוד תגדל בכל האזור?
- לגבי דוחות האיזון וההקצאה ניתן לראות בקלות שהעבודה על תיאור המצב הנכנס לא נעשתה בצורה שמשקפת את המצב בשטח. נכתב בו שלאחר מדידות שנעשו בדירות במתחם שונה הגודל של הדירות מ100 מטר ל108 מטר.
- אנו יודעים בוודאות שלא נעשו מדידות במעל 40 דירות במתחם .
- וגם שישנן דירות שבמצב הנכנס מופיע להם תוספת של מרפסות ומחסנים והמצב בשטח כלל אינו תואם לכך.
- האם מישוהו בודק את זה לעומק?
- כיצד ניתן לחשב כדאיות כלכלית לפרויקט בכלל ולבעל דירה בפרט כאשר נקודת המוצא אינה מדויקת כלל וכלל?
- האם מישוהו נתן את הדעת לצורך בהפרדה בין הכניסות לבנייני מגורים ולשטחים הציבוריים?
- ישנם גני ילדים ומעונות יום המתוכננים מתחת לכל בנין בפרויקט, כיצד יגיעו אליהם בלי להיכנס לשטחים של הבניינים? בלי לחסום חניות של תושבים? אנו עדים לבעיות מסוג זה סביב בתי הספר בשכונה ומתחמי הגנים. דיירים המעוניינים לצאת ליום עבודה או לחזור לביתם בסוף יום נתקלים בחסימות ותפיסת חניות על ידי הורים המביאים למוסדות החינוך.
- הוספה על כל זאת מתחמי מסחר אף מגדילה את קשיי החניה במתחם בעשרות מונים.

בהתאם לכל האמור לעיל, אנו מבקשים :

1. עצירה מיידית של התוכנית והפסקת קידומה.
 2. ביטול התוכנית הנוכחית.
 3. מתן אפשרות לדיירים להתארגן מחדש עם נציגות מוסכמת שתיבחר על ידי כלל הדיירים ולהציע תוכנית מוסכמת שתעמוד בתנאי החוק ותזכה להסכמות רחבות.
- אנו מבקשים להחזיר את אמון הציבור ברשויות התכנון ולהבטיח שהליך קבלת ההחלטות יתבצע בצורה שקופה, חוקית והוגנת.

אנו מודים לכם על ההתייחסות הרצינית לנושא זה.

בברכה,

תצהיר

אני החתום.ה מטה אל זמון נושא.ת ת"ז מס' 02970230/ לאחר
שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי.ה לעונשים הקבועים בחוק
מצהיר.ה בזה כדלקמן:

אני מגיש.ה תצהירי זה בתמיכה לכתב התנגדות אשר מוגש על ידי

1. העובדות המצויינות בכתב ההתנגדות ידועות לי מידיעה אישית.
2. טענות משפטיות שהועלו בכתב ההתנגדות הן בהתאם ליעוץ משפטי שקיבלתי.
3. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה

תאריך 27.08.2024

אימות חתימה

אני החתום מטה, עו"ד גיא עמר רשיון מס' 77233, מאשר בזה כי ביום 27.08.2024 הופיע.ה
בפניי אל זמון הנושא.ת ת"ז מס' 02970230/, ולאחר שזיהיתי.ה
והזהרתי.ה כי עליו.ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה כן יהיה /תהיה צפוי.ה לעונשים
הקבועים בחוק, אישר.ה לי את תוכן תצהירו/ה וחתם /חתמה עליו בפניי.

גיא עמר, עו"ד
77233
חתימה

תאריך 27.08.2024

תצהיר

אני החתום.ה מטה אל זמון נושא.ת ת"ז מס' 02970230/ לאחר
שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי.ה לעונשים הקבועים בחוק
מצהיר.ה בזה כדלקמן:

אני מגיש.ה תצהירי זה בתמיכה לכתב התנגדות אשר מוגש על ידי

1. העובדות המצויינות בכתב ההתנגדות ידועות לי מידיעה אישית.
2. טענות משפטיות שהועלו בכתב ההתנגדות הן בהתאם ליעוץ משפטי שקיבלתי.
3. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה

תאריך 27.08.2024

אימות חתימה

אני החתום מטה, עו"ד גיא עמר רשיון מס' 77233, מאשר בזה כי ביום 27.08.2024 הופיע.ה
בפניי אל זמון הנושא.ת ת"ז מס' 02970230/, ולאחר שזיהיתי.ה
והזהרתי.ה כי עליו.ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה כן יהיה /תהיה צפוי.ה לעונשים
הקבועים בחוק, אישר.ה לי את תוכן תצהירו/ה וחתם /חתמה עליו בפניי.

גיא עמר, עו"ד
77233
חתימה

תאריך 27.08.2024

כ"ד אב תשפ"ד

28 אוגוסט 2024

התנגדות בפינוי בינוי רחוב הרדוף:

אנחנו 30 שנה תושבי רחוב הרדוף משנת 1996

מתנגדים נחרצות לפינוי בינוי (יותר נכון בינוי פינוי מה שמסתירים מחלק גדול של תושבי הרדוף)

ראשית הכל התנהל בצורה לא ישרה לא נבחר שום נציג ע"י הדיירים מכל כניסה .

כך שזה רקם עור וגידים ע"י קבוצה קטנה של אנשים בעלי אינטרס ועד שנודע לי ולמשפחתי שיש כבר

יזם ואנשים חתמו לא היה ניתן לשנות כלום.

אנחנו לא מעוניינים לגור במגדל רב קומות.

לפני מספר שנים חצי מהכניסה הוצאנו רשיון בניה למעלית ולתוספות של חדר ומרפסת

אין לנו צורך להתחדשות ולהרחבות נוספות.

אשתי ואני חיים בפחד יום יומי מאז שנודע לנו על כל העניין אני באופן אישי בלחץ נוראי

רק מלחשוב שאני בגילי המתקדם צריך לעזוב לבית שלא שלי למשך שנים ואז לחזור לבית במגדל שהוא לא נודע.

מישהו יצטרך לקחת אחריות אם יקרה לי משהו מהמהלך הלא שפוי הזה.

נ.ב אני שואל באיזה מדינת חוק קיימת אפשרות למהלך לא חוקי שאין ליזם את החתימות הדרושות לכפות עלנו מהלך לא שפוי שכזה ??

ב ב ר כ ה ,

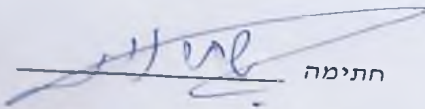
נחמית וירון שטיין

תצהיר

מס' 06895238 נוסא.ת ת"ז מס' 06895238 לאחר עליי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אחיה צפוי.ה לעונשים הקבועים בחוק כדלקמן:

תצהירי זה בתמיכה לכתב התנגדות אשר מוגש על ידי

ובדות המצוינות בכתב ההתנגדות ידועות לי מידיעה אישית גנות משפטיות שהועלו בכתב ההתנגדות הן בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי. זו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימה

27.08.2024

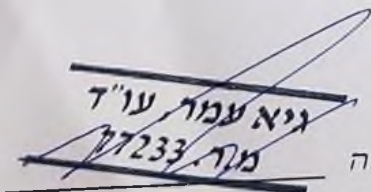
אימות חתימה

י החתום מטה, עו"ד גיא עמר רשיון מס' 77233, מאשר בזה כי ביום 27.08.2024 הופיע.ה

פניי גמי זכר הנושא.ת ת"ז מס' 068952380, ולאחר שזיהיתי.ו

הזהרתי.ו כי עליו.ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה כן יהיה/תהיה צפוי.ה לעונשים

הקבועים בחוק, אישר.ה לי את תוכן תצהירו/ה וחתם/חתמה עליו בפניי.


גיא עמר עו"ד
מס' 77233
חתימה

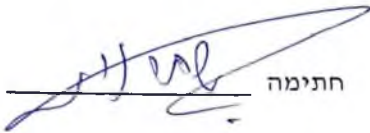
תאריך 27.08.2024

תצהיר

אני החתום.ה מטה למי זכיה נושא.ת ת"ז מס' 06895238 לאחר 06895238 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אחיה צפוי.ה לעונשים הקבועים בחוק מצהיר.ה בזה כדלקמן:

אני מגיש.ה תצהירי זה בתמיכה לכתב התנגדות אשר מוגש על ידי

1. העובדות המצויינות בכתב ההתנגדות ידועות לי מידיעה אישית.
2. טענות משפטיות שהועלו בכתב ההתנגדות הן בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי.
3. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימה

תאריך 27.08.2024

אימות חתימה

אני החתום מטה, עו"ד גיא עמר רשיון מס' 77233, מאשר בזה כי ביום 27.08.2024 הופיע.ה בפניי למי זכיה הנושא.ת ת"ז מס' 06895238, ולאחר שזיהיתי.ה וזהרתי.ה כי עליו.ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה כן יהיה/תהיה צפוי.ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר.ה לי את תוכן תצהירו/ה וחתם/חתמה עליו בפניי.


חתימה

תאריך 27.08.2024

הנדון: התנגדות לתוכנית פינוי-בינוי במתחם הרדוף

תוכנית מספר 101-0948356

לכבוד הוועדה המחוזית,

אנו פונים אליכם בשם רבים מדיירי מתחם הרדוף להביע התנגדות נחרצת לתוכנית הפינוי-בינוי שהוצגה, וזאת בשל פגמים מהותיים בהליך וביישום התוכנית.

להלן פירוט הנימוקים המרכזיים להתנגדות:

א. אי עמידה בתנאים המשפטיים והרגולטוריים

התוכנית אינה עומדת בתנאי הסף שהוגדרו בתקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תוכנית בבית משותף), התשע"ו-2016. בהתאם לסעיף 2(ג) בתקנות, נדרשת הסכמה של לפחות 60% מבעלי הדירות במתחם, וכן הסכמה של 50% מבעלי הדירות בכל בניין לצורך הגשת התוכנית.

בדיון שהיה ב-23.5.24 נאמר שבבניין אחד ישנן רק 37% הסכמות ולא 50% ולמרות זאת התוכנית הופקדה.

מה גם, נראה כי התוכנית הופקדה שלושה ימים לאחר תום תקופת החודש שנקבעה בהחלטת הוועדה בדיון מיום 23.5.24, שבו נכתב כי ההפקדה תבוטל אם לא יעמדו בתנאים הנדרשים בתוך חודש.

ב. חוסר שקיפות בתהליך איסוף ההסכמות

נכון לספטמבר 2024, התוכנית נמצאת בהליכי חתימות למעלה משלוש וחצי שנים. במהלך הזמן הזה, הוצגו נתונים סותרים לגבי אחוז ההסכמות. לדוגמה:

- לפי מסמך מיום 21.11.21, נטען כי הוצגו למנהלת 60% חתימות.
 - בדיון בוועדה המקומית להפקדה מיום 8.8.22, היזם טען כי יש בידו 57% חתימות, אך טען כי אין צורך בהצגת 50% חתימות מכל בניין, מאחר שהחלקה נחשבת בית משותף אחד.
 - עורך דין הדיירים הצהיר במסמך רשמי מיום 24.8.22 כי יש 55% חתימות בלבד.
- לאור אי-בהירות זו, מתעוררת שאלה כיצד נבדקו אחוזי החתימות שהוצגו בוועדה המחוזית בהחלטת מיום 23.5.24, כאשר צוין כי בבניין אחד בלבד (הרדוף 9,11,13) יש 37% הסכמות בלבד. כיצד ניתן להפקיד את התוכנית כאשר לא עומדים בתנאי ההסכמה הנדרשים?

ג. הארכות חוזרות ונשנות ומניעה

במהלך קידום התוכנית ניתנו שתי הארכות בהתאם לסעיף 109 לחוק התכנון והבנייה: הראשונה ביום 20.7.23 והשנייה ביום 20.2.24. בקשות ההארכה נבעו מסיבות משפטיות וקנייניות וכן עקב הצטרפות הוועדה המקומית להגשה.

למרות שהועדה המקומית הצטרפה להגשה 9 חודשים לפני הדיון הראשון במחוזית. ובתשובת הועדה בכתבה שפורסמה לא מזמן בקשר להפקדת התוכנית לא לפי התנאים הקבועים בתקנות ובניגוד להחלטת הועדה על הוכחת חתימות נאמר על ידי נציג הועדה :

שבגלל שהועדה המקומית הצטרפה להגשה אין צורך בהצגת חתימות בכלל. דבר שאינו נכון גם מבחינה חוקית וגם מבחינת הועדה המקומית עצמה ועמדת מחלקת תכנון עיר בעיריית ירושלים הטוענים שניהם שעצם הצטרפות הועדה המקומית כמגישה

אינו פותר את היזם או הועדה המחוזית מהצגת הסכמות כנדרש בתקנות.

ואם כך הדבר שבעקבות הצטרפות העירייה אין צורך לעמוד בהסכמות הנדרשות בתקנות מדוע לא הופקדה התוכנית מזמן? מדוע היה צורך בשתי הארכות?

ד. חששות כלכליים וחברתיים

תוכנית הפינוי-בינוי מציעה הקמת מגדלים במתחם, אך דיירים רבים (גם מאלו שחתמו על התוכנית) הביעו חשש מההשלכות הכלכליות והחברתיות של מעבר כזה. דיירים אלו, ברובם, אינם מעוניינים לגור במגדלים עקב העלויות הגבוהות הצפויות בתחזוקה ובניהול.

חשוב לנו לציין כי ישנה נציגות דיירים כביכול, נציגות זאת לא נבחרה על ידי הדיירים, אלה על ידי בעלי עניין. חלק מאותם נבחרים מתנערים היום מבחירתם.

הובא לידיעתנו שישנה קרן הוצאות שאמורה לגשר על פארי העלות בין בניין קטן יחסית לבין אחזקת בניין רב קומתי. הקרן אמורה להיות מנוהלת על ידי נציגי הדיירים, אך אותם נציגי דיירים אינם מייצגים את אותם דיירים כיוון שלא נבחרו.

ה. אי עמידה בתנאים המשפטיים ובתנאי ההסכמה

ביום 9.8.23 נשלח תסקיר משפטי לוועדה המחוזית וליעוץ המשפטי של הוועדה, המצביע על כך שהיזם לא עמד בתנאי המתלה הראשון של החוזה – הצגת 50% חתימות בתוך שנה וחצי. התסקיר לא קיבל מענה עד כה, והדבר מעורר ספקות לגבי תקינות התוכנית ואופן הטיפול בה.

ו. תמיכת תשתיות מחוץ לפרויקט

- האם התשתיות התומכות של גורמים שאינם קשורים לפרויקט (מחוץ לקו הכחול) כגון : מים, חשמל, ביוב וכו'... יעמדו בעומס הצפוי מהגדלה כל כך משמעותית של היקף הבניה ל מגורים ותוספות שטחי המסחר ומבני הציבור ?
- האם בוצע תכנון תחבורתי אשר יתמוך בתוספת של מאות כלי רכב לשטח קרקע קטן? מדובר על תוספת של כלי רכב של התושבים ושל באי המרכז המסחרי, גני ילדים ובתי כנסת.
- כבר היום עם שינוי רוחב הכבישים שנעשו להתאמות לרכבת הקלה יש עומס תנועה גדול מאוד בשני הצמתים הקרובים למתחם.
- הצומת של המרגלית הדגן ואבנר חי שאקי עמוסה מאוד וזאת עוד לפני כל האכלוס הצפוי במורדות גילה.
- וכך גם הצומת במרגלית המחנכת הרדוף שצפויה לקבל עוד מאות מכוניות בשימוש יום יומי.

- האם בדקו את מפלסי הרעש הקיימים היום ברחוב ממסוף האוטובוסים הקיים מול המתחם ? והתנועה של הרכבים במצב היום?
- אנו חיים במצב של צפירה מתמשכת היום . מה יהיה כשכל המתחם יצמח לגובה? מה הפתרון לרעש שנוצר מהמסוף ומכל התנועה שעוד תגדל בכל האזור?
- לגבי דוחות האיזון וההקצאה ניתן לראות בקלות שהעבודה על תיאור המצב הנכנס לא נעשתה בצורה שמשקפת את המצב בשטח. נכתב בו שלאחר מדידות שנעשו בדירות במתחם שונה הגודל של הדירות מ100 מטר ל108 מטר.
- אנו יודעים בוודאות שלא נעשו מדידות במעל 40 דירות במתחם .
- וגם שישנן דירות שבמצב הנכנס מופיע להם תוספת של מרפסות ומחסנים והמצב בשטח כלל אינו תואם לכך.
- האם מישוהו בודק את זה לעומק?
- כיצד ניתן לחשב כדאיות כלכלית לפרויקט בכלל ולבעל דירה בפרט כאשר נקודת המוצא אינה מדויקת כלל וכלל?
- האם מישוהו נתן את הדעת לצורך בהפרדה בין הכניסות לבנייני מגורים ולשטחים הציבוריים?
- ישנם גני ילדים ומעונות יום המתוכננים מתחת לכל בנין בפרויקט, כיצד יגיעו אליהם בלי להיכנס לשטחים של הבניינים? בלי לחסום חניות של תושבים? אנו עדים לבעיות מסוג זה סביב בתי הספר בשכונה ומתחמי הגנים. דיירים המעוניינים לצאת ליום עבודה או לחזור לביתם בסוף יום נתקלים בחסימות ותפיסת חניות על ידי הורים המביאים למוסדות החינוך.
- הוספה על כל זאת מתחמי מסחר אף מגדילה את קשיי החניה במתחם בעשרות מונים.

בהתאם לכל האמור לעיל, אנו מבקשים :

1. עצירה מיידית של התוכנית והפסקת קידומה.
 2. ביטול התוכנית הנוכחית.
 3. מתן אפשרות לדיירים להתארגן מחדש עם נציגות מוסכמת שתיבחר על ידי כלל הדיירים ולהציע תוכנית מוסכמת שתעמוד בתנאי החוק ותזכה להסכמות רחבות.
- אנו מבקשים להחזיר את אמון הציבור ברשויות התכנון ולהבטיח שהליך קבלת ההחלטות יתבצע בצורה שקופה, חוקית והוגנת.

אנו מודים לכם על ההתייחסות הרצינית לנושא זה.

בברכה,

תצהיר

אני החתום.ה מטה עמנואל ח"מ נושא.ת ת"ז מס' 053923728 לאחר

שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי.ה לעונשים הקבועים בחוק מצהיר.ה בזה כדלקמן:

אני מגיש.ה תצהירי זה בתמיכה לכתב התנגדות אשר מוגש על ידי

1. העובדות המצויינות בכתב ההתנגדות ידועות לי מידיעה אישית.
2. טענות משפטיות שהועלו בכתב ההתנגדות הן בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי.
3. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



חתימה

תאריך 27.08.2024

אימות חתימה

אני החתום מטה, עו"ד גיא עמר רשיון מס' 77233, מאשר בזה כי ביום 27.08.2024 הופיע.ה

בפניי עמנואל ח"מ הנושא.ת ת"ז מס' 053923728, ולאחר שזיהיתי.ה

והזהרתי.ה כי עליו.ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה כן יהיה/תהיה צפוי.ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר.ה לי את תוכן תצהירו/ה וחתם/חתמה עליו בפניי.

גיא עמר, עו"ד
מ.ר. 77233

חתימה

תאריך 27.08.2024

מסמך התנגדות

לא הגיוני וסביר שאני כבן 70 שנה ואשתי כ-75 שנה נגיע או נעבור את שנותינו ה-80 (בתקווה שנגיע לימים האלה). מבקשים שנעזוב את ביתנו (שבה אנו מתגוררים כ-40 שנה) ונחיה בשכירות בבית לא שלנו לא מעט שנים, על מנת אולי לקבל דירה אחרת אפילו יותר גדולה או יותר יפה, אנחנו לא רוצים (כאשר ברור לנו שעלויות התחזוקה יהיו שונים משמעותית) ממה שאנו משלמים היום

בכל ההתנהלות שלי מול נציגי החברה נתקלתי בלשון עדינה בתחושה של אי-אמינות.

כלומר הם רצו שאחתום להם על הסכמה לפינוי בינוי אבל התחושה היא של חוסר אמינות.

כיום אני מחזיק בדירה גדולה ברשותי מחסן, מרפסת דירה משופצת ומושקעת ביותר (581/7) ומעלית בבנין (להבהרה רק 5 מחסנים לכל כ-33 דירות) את המעלית עשינו באופן פרטי כך שחלק גדול מהבינינים ללא מעלית. אבל זה לא כל כך ענין אותם, ואני לא אקבל פיצוי עבור זה.

אפילו הצעתי להם בואו תקנו ממני את הדירה שלי במחיר השוק ואז אתם מסודרים מבחינת פחות דייר מתנגד אבל כמובן הם סרבו.

אין שום הגיון שהיום בגיל שלי ושל אשתי נעבור לגור בשכירות לתקופה לפי הערכה לפחות כ-7 שנים כאשר ביתי ייהרס בינתיים. ואני צריך להתפלל, לקוות ולהאמין שהם ישלמו לי את השכירות לבית חילופי ושקבל בסוף כל אותם שנים האלה בית כמו שהבטיחו.

לכן אני לא מאמין להם ולא מוכן עם כאלה לעשות עסק.

אם הם כל כך רוצים את הבית שלי בואו תקנו אותו במחיר שוק ותנו לנו להמשיך בחיינו (שנותרו) ללא דאגות.

8.7.2024

הנדון : התנגדות לתוכנית פינוי בינוי – מתתם הרדוף שכונת גילה ירושלים

אני יצחק סומך ת.ז. 026614962 המתגורר ברחוב הרדוף 2/2 יחד עם אשתי שרית סומך וחמשת בנותינו מתנגד בתוקף להליך פינוי בינוי מהסיבות הבאות :

1. בראשונה אני מתנגד מהסיבה העיקרית אי עמידה בתנאי הסף הדרושים, ולא נחתמו רוב החתימות לפי הנדרש בחוק, על מנת להתקדם והוגש לערייה. מדוע?
 2. אני מתגורר כיום בדירת קרקע עם כניסה פרטית ודירתי לאחר שיפוץ עם היתר בניה ותוספת של 52 מטר לפי החוק ולפי כל אישורי הערייה. ביצענו הרחבה של הדירה מפאת מספר הנפשות הגדול בבית תהליך שהתחיל עוד באמצע שנת 2018 בתום לב בלי קשר וידיעה לפינוי בינוי שהיה רחוק מלהתקיים עוד..וקבלת היתר הבניה התקבל במרץ 2022.
 3. היזם טוען שאני לא זכאי לתוספת הבניה שלי שבוצעה כחוק, כי התוכנית פינוי בינוי הופקדה שלושה חודשים קודם לכן.דבר המופרח מן המציאות בעליל מבלי להתחשב בזכויותי שלי ושל משפחתי כחוק. כאילו שהשטח בבעלותם הפרטית וכל מה שמעניין זה רק חישובים כלכליים וכל תוכנית הבניה שלי שעשיתי והרחבתי במיטב כספי בביכול לטענתם יילך לשווא.
 4. הפרויקט יהפוך את מתחם הרדוף בשכונת גילה ממתחם המונה 179 יח' דיור למתחם ענק של כ 750 יח' דיור לפי התיכנון דבר שיוביל לצפיפות יתר, בעיות חניה, בעיות תשתית ופיתוח, דבר שיפגע באיכות החיים.
 5. לפי דרישות הערייה היזם היה צריך להגיש שינוי, ולהוסיף בתוכניות הפיתוח חשיבה על גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת ומקוואות. כרגע לפי התוכניות היזם עדיין לא הגיש את התוכניות הנדרשות.
 6. מדובר בפרויקט אשר זמן הבניה שלו ייקח שנים, אך היזם רוצה לפנות חלק מהדיירים בהתחלה ולהחזיר אותם לאתר בניה לאחר השלמת המבנים הראשונים. בנוסף לאחר השלמת הבניה עלויות אחזקת הבניין יהיו גבוהות.
 7. אני באופן אישי לא מעוניין לעבור לגור במגדל רב קומות, יש לי את הזכות לסרב לכך ולגור בבנין שאינו רב קומות. יש לי ילדה נכה שיש לה פחד ממעליות ולכן אני מתגורר בקומת קרקע. יש לציין שבפרויקט אין דירות קרקע והמגורים מתחילים מקומה 3.
 8. יש לציין שאני לא מוכן להמר על הנכס שלי שבניתי והרחבתי במיטב כספי בית חדש וגדול על פי חוק שמרצה ומשרת אותי ואת משפחתי עוד לשנים רבות.בניגוד לרוב הדירות שמתחם הרדוף. ולכן אני לא מוכן שחלילה אם אחתום לא אקבל את כל הזכויות המגיעות כולל תוספת הבנייה.
- לאור כל האמור למעלה ובדגש שהיזם לא הגיע לתנאי הסף הדרושים אני מתנגד להליך פינוי בינוי במתחם הרדוף ודורש הוגנות ושקיפות ואמינות כלפיי.

בברכה, יצחק סומך

נייד 0506775461

לכבוד הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרחב ירושלים תוכנית מספר 101-0948356

הנדון: התנגדות לתכנית פנוי בנוי-מתחם הרדוף שכונת גילה ירושלים

התנגדות לתכנית פנוי בנוי-מתחם הרדוף שכונת גילה ירושלים

בעלת דירה נוספת נכס ברחוב הרדוף 12 דירה 3 גוש שומה 28055 חלק 15 תת חלקה 76

1. אני ובעלי מתגוררים בדירה זו והרינו מתנגדים לפנוי בנוי הסיבה העיקרית הינה אי עמידה בתנאי הסף הדרושים מבחינת חתימות כפי שדורש החוק על מנת שהיזם יוכל להפקיד את התוכנית.
2. ברצוני לחדד ולהדגיש כי הוועדה המקומית באישורו של ראש העיר נתנה ארכה מספר פעמים נוספות ליזמים וזה נוגד את חוק פנוי בנוי כאשר מחובתה של הוועדה היה לפסול כעבור שנתיים מהגשת הבקשה הראשונה שלא עמדה בדרישות הסף.
3. מדוע הוועדה המקומית נותנת ידה כאשר מספר חברי הוועדה התנגדו להפקדת התוכנית שלא עמדה בדרישות הסף ללא הסכמת בעלי הדירות כנדרש בחוק.
4. ברצוני לציין כי אנו אנשים מבוגרים בעלי רפאל שיחיה עד 120 נושק לגיל 80, הוא חולה ריאות ואסור לו לחיות במקום של אוויר מזוהם ואבק, הוא מוגבל בהליכה ועומד לעבור ניתוח להחלפת מפרקי ירכיים. בעלי ממכר כסעודי בביטוח לאומי.
5. אני שושנה-סעודית ומכורת בביטוח לאומי בדרגה גבוהה, אינה ניידת ולאחר ניתוח גדול בעמוד השדרה צווארי וביות גב. מאחר ולא היה באפשרותי לעלות מדרגות עבדנו לדירה זו.
6. מאחר ויש לנו בעיות רפואיות, בנינו חדר נוסף ברשיון במידה ונזדקק לעובדת זרה.
7. כמו כן יש הרבה הוצאות רפואיות ואין באפשרותנו לשלם את ההפרש שיהיה בשכירות.
8. מאחר וקשה לנו מבחינת ניידות איננו מסוגלים להיטלטל מדירה לדירה בשכירות.
9. מאחר והבאנו את ביתינו להתגורר על ידינו איננו יכולים בשום אופן להיפרד בשכירות מאחר ואנו זקוקים אחד לשני והיא היחידה שגרה בירושלים, שני ילדים הנוספים שלנו אחד גר בארה"ב והבת השניה בעוטף עזה, לכן אנו חייבים להתגורר בסמיכות.
10. הפרויקט יהפוך את המתחם הרדוף ממתחם המונה 179 יחידות דיור למתחם ענק של 750 יחידות דיור. הצפיפות תהיה מאוד גדולה הן בדיור והן ביציאה מהמתחם שגם כך הינו פקוק רוב הזמן מאחר והרבה כבישים הפכו להיות נתיב אחד, ומספיק שאיזה רכב אחד נתקע כולם נתקעים, כך זה כיום מה יהיה עם 750 יחידות דיור.
11. אנו מתנגדים מאחר ואיננו יכולים לגור בשכירות ולהיטלטל מבית לבית ולאחר מכן לגור באתר בניה כאשר היזם יאכלס את 179 יחידות דיור במגדל שסיים.
12. לאור כל האמור לעיל ובדגש שהיזם לא הגיע לתנאי הסף הדרושים אנו מתנגדים להליך פנוי בנוי במתחם הרדוף ודרושים הוגנות וסקיפות כלפי הדיירים. אי לכך אנו מתנגדים בכל תוקף לפנוי בנוי בשתי הדירות הרדוף 2 דירה 8 והרדוף 12 דירה 3

העתק לוועדה מקומית

התנגדות לתכנית פנוי בנוי-מתחם הרדוף שכונת גילה ירושלים

התנגדות לתכנית פנוי בנוי-מתחם הרדוף שכונת גילה ירושלים

לכבוד הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרחב ירושלים תוכנית מספר 101-0948356

הנדון: התנגדות לתכנית פנוי בנוי-מתחם הרדוף שכונת גילה ירושלים

~~בניין מספר 101-0948356~~
~~התנגדות לתכנית פנוי בנוי-מתחם הרדוף שכונת גילה ירושלים~~

מחזיקים בנכס ברחוב הרדוף 2 דירה 8 דירה גוש שומה 28055 חלק 15 תת חלקה 163

1. הרינו מתנגדים לפנוי בנוי הסיבה העיקרית הינה אי עמידה בתנאי הסף הדרושים מבחינת חתימות כפי שדורש החוק על מנת שהיזם יוכל להפקיד את התוכנית.
2. ברצוני לחדד ולהדגיש כי הוועדה המקומית באישורו של ראש העיר נתנה ארכה מספר פעמים נוספות ליזמים וזה נוגד את חוק פנוי בנוי כאשר מחובתה של הוועדה היה לפסול כעבור שנתיים מהגשת הבקשה הראשונה שלא עמדה בדרישות הסף.
3. מדוע הוועדה המקומית נותנת ידה כאשר מספר חברי הוועדה התנגדו להפקדת התוכנית שלא עמדה בדרישות הסף ללא הסכמת בעלי הדירות כנדרש בחוק.
4. ברצוני לציין כי ביתי ומשפחתי גרים בדירה זו.בתי מטפלת בשני ילדים על הרצף האוטוטיסטי, ילדים אלא לא מסוגלים לגור במגדל הומה אנשים ולא מסוגלים להיות ברעש והמולה ואינם מסוגלים להתמודד עם מעברי דירה. כמובן אנו זקוקים שביתי ומשפחתי יגרו בסמיכות אלינו מאחר ואנו עוזרים בנטל (אנו גרים בהרדוף 12 דירה 3)
5. הפרויקט יהפוך את המתחם הרדוף ממתחם המונה 179 יחידות דיור למתחם ענק של 750 יחידות דיור. הצפיפות תהיה מאוד גדולה הן בדיור והן ביציאה מהמתחם שגם כך הינו פקוק רוב הזמן מאחר והרבה כבישים הפכו להיות נתיב אחד, ומספיק שאיזה רכב אחד נתקע כולם נתקעים, כך זה כיום מה יהיה עם 750 יחידות דיור.
6. אנו מתנגדים מאחר ואנינו יכולים לגור בשכירות ולהיטלטל מבית לבית ולאחר מכן לגור באתר בניה כאשר היזם יאכלס את 179 יחידות דיור במגדל שסיים.
7. לאור כל האמור לעיל ובדגש שהיזם לא הגיע לתנאי הסף הדרושים אנו מתנגדים להליך פנוי בנוי במתחם הרדוף ודרושים הוגנות ושקיפות כלפי הדיירים. אי לכך אנו מתנגדים בכל תוקף לפנוי בנוי בשתי הדירות הרדוף 2 דירה 8 והרדוף 12 דירה 3

העתק לוועדה מקומית

בברכה ~~בני-גורן~~

~~התנגדות~~

המתיימר להיות בשכונתנו

אני מרדכי אביגדור ת.ז. 043440163 המתגורר ברחוב האודם
13 \ 585 או לחילופין הרדוף 4 מתנגד בתוקף לתהליך פינוי
בנוי זה מהסיבות הבאות:

1. אני מתגורר בקומה קרקע עם שישה ילדים קטנים
ובפרויקט המתוכנן אכלוס הדיירים הוא מקומה שלישית
ומעלה דבר שיהרוס לי את איכות החיים ויסכן את ילדיי.
 2. פרויקט זה עוד לפני אחוזי החתימה הנצרכים לפי החוק
הוגש לעירייה והתקדם באופן לא חוקי.
 3. ביצעתי תוספת בניה של כ-40 מטר לפי החוק ולפי כל
אישורי העיריה והיזם ברוב חוצפתו טוען שאינני זכאי
לפיצוי על כך למרות שכשדיברנו לפני כשנה אמרו
שתוספת זו אכן תאושר וזה דבר שהעלה את חמתי מאוד
מכיוון שמדובר בהתנהגות עבריינית לפי כל הדעות.
 4. מדובר בפרויקט שייקח שנים לבנותו ולמיטב הבנתי יבנה
בהדרגה שגם כאשר נכנס לדירתנו עדיין ייבנו עוד 2
מגדלים שיהוו אבק סגירת רחובות והרבה עוגמת נפש
לשנים ארוכות.
 5. גם לאחר השלמת הבניה דבר שייקח שנים ארוכות עלויות
האחזקה יעלו באופן משמעותי ויגרום להוצאות גדולות
נוספות.
 6. לאחר השלמת הפרויקט 170 דירות יהפכו ל- 1000 דירות
דבר שיוביל לצפיפות רבה בעיות חניה והרבה פקקים דבר
שיוריד מאוד מאוד את איכות החיים.
- לאור כל מה שרשמתי למעלה ולאור זה שהתנהלות היזמים
עורכי הדין ובעלי האינטרס בדבר שהוכיחו את עצמם לא אמינים
שלא לומר שקרנים אני מתנגד בתוקף לתהליך פינוי בינוי זה
ומעדיף להישאר בדירתי המושקעת בהרבה מאוד כסף שאגרתי
בעמל רב והגעתי לבית חלומותיי.

תודה

מרדכי אביגדור

8.7.2024

הנדון : התנגדות לתוכנית פינוי בינוי – מתתם הרדוף שכונת גילה ירושלים

אני יצחק סומך ת.ז. 026614962 המתגורר ברחוב הרדוף 2/2 יחד עם אשתי שרית סומך וחמשת בנותינו מתנגד בתוקף להליך פינוי בינוי מהסיבות הבאות :

1. בראשונה אני מתנגד מהסיבה העיקרית אי עמידה בתנאי הסף הדרושים, ולא נחתמו רוב החתימות לפי הנדרש בחוק, על מנת להתקדם והוגש לערייה. מדוע?
 2. אני מתגורר כיום בדירת קרקע עם כניסה פרטית ודירתי לאחר שיפוץ עם היתר בניה ותוספת של 52 מטר לפי החוק ולפי כל אישורי הערייה. ביצענו הרחבה של הדירה מפאת מספר הנפשות הגדול בבית תהליך שהתחיל עוד באמצע שנת 2018 בתום לב בלי קשר וידיעה לפינוי בינוי שהיה רחוק מלהתקיים עוד..וקבלת היתר הבניה התקבל במרץ 2022.
 3. היזם טוען שאני לא זכאי לתוספת הבניה שלי שבוצעה כחוק, כי התוכנית פינוי בינוי הופקדה שלושה חודשים קודם לכן.דבר המופרח מן המציאות בעליל מבלי להתחשב בזכויותי שלי ושל משפחתי כחוק. כאילו שהשטח בבעלותם הפרטית וכל מה שמעניין זה רק חישובים כלכליים וכל תוכנית הבניה שלי שעשיתי והרחבתי במיטב כספי בביכול לטענתם יילך לשווא.
 4. הפרויקט יהפוך את מתחם הרדוף בשכונת גילה ממתחם המונה 179 יח' דיור למתחם ענק של כ 750 יח' דיור לפי התיכנון דבר שיוביל לצפיפות יתר, בעיות חניה, בעיות תשתית ופיתוח, דבר שיפגע באיכות החיים.
 5. לפי דרישות הערייה היזם היה צריך להגיש שינוי, ולהוסיף בתוכניות הפיתוח חשיבה על גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת ומקוואות. כרגע לפי התוכניות היזם עדיין לא הגיש את התוכניות הנדרשות.
 6. מדובר בפרויקט אשר זמן הבניה שלו ייקח שנים, אך היזם רוצה לפנות חלק מהדיירים בהתחלה ולהחזיר אותם לאתר בניה לאחר השלמת המבנים הראשונים. בנוסף לאחר השלמת הבניה עלויות אחזקת הבניין יהיו גבוהות.
 7. אני באופן אישי לא מעוניין לעבור לגור במגדל רב קומות, יש לי את הזכות לסרב לכך ולגור בבנין שאינו רב קומות. יש לי ילדה נכה שיש לה פחד ממעליות ולכן אני מתגורר בקומת קרקע. יש לציין שבפרויקט אין דירות קרקע והמגורים מתחילים מקומה 3.
 8. יש לציין שאני לא מוכן להמר על הנכס שלי שבניתי והרחבתי במיטב כספי בית חדש וגדול על פי חוק שמרצה ומשרת אותי ואת משפחתי עוד לשנים רבות.בניגוד לרוב הדירות שמתחם הרדוף. ולכן אני לא מוכן שחלילה אם אחתום לא אקבל את כל הזכויות המגיעות כולל תוספת הבנייה.
- לאור כל האמור למעלה ובדגש שהיזם לא הגיע לתנאי הסף הדרושים אני מתנגד להליך פינוי בינוי במתחם הרדוף ודורש הוגנות ושקיפות ואמינות כלפיי.

בברכה, יצחק סומך

נייד 0506775461

תצהיר



000250/91
אני החתום.ה מטה מר'ם א'ק'ן נושא.ת ת"ז מס' _____ לאחר _____

שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי.ה לעונשים הקבועים בחוק

מצהיר.ה בזה כדלקמן: תכ'ן
101-0948356

אני מגיש.ה תצהירי זה בתמיכה לכתב התנגדות אשר מוגש על ידי

1. העובדות המצויינות בכתב ההתנגדות ידועות לי מידיעה אישית.
2. טענות משפטיות שהועלו בכתב ההתנגדות הן בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי.
3. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה מר'ם א'ק'ן

תאריך 27.08.2024

אימות חתימה

אני החתום מטה, עו"ד גיא עמר רשיון מס' 77233, מאשר בזה כי ביום 27.08.2024 הופיע.ה בפניי מר'ם א'ק'ן הנושא.ת ת"ז מס' 000250/91, ולאחר שזיהיתיה.ו והזהרתי.ו כי עליו.ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה כן יהיה /תהיה צפוי.ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר.ה לי את תוכן תצהירו/ה וחתם /חתמה עליו בפניי.

~~חתימה~~ ~~גיא עמר, עו"ד~~
~~77233~~

תאריך 27.08.2024

לכל מאן דבעי,

שמי מרים מיג'אן, תעודת זהות 000250191, אני גרה עם בעלי, ראובן מיג'אן, תעודת זהות 000247411 ברחוב הרדוף 10/13.

גילי 87 וחצי וגילו של בעלי 91 וחצי. בעלי עיוור, חרש ובקושי מתפקד. אני מטפלת בו לאורך כל היום. הבית שבו אנו גרים למעלה מארבעים שנה (משנת 1986) הינו מקום מבטחים עבורנו והוא מוכר וידוע עבור בעלי. הוא ידוע מזיכרון את המבנה הפנימי של הבית (חדר השינה, שירותים, מקלחת, מטבח, סלון ומרפסות) וכן גם את הסביבה הקרובה לבית (המדרגות המובילות לבית, פח הזבל ועוד) – כל זה מזיכרון עוד מהתקופה שהיה רואה ושומע.

בשל גילנו המבוגר ובריאותנו המעורערת לא נוכל לעבור לשום דירה אחרת בגלל שהוא לא רואה וגם לא שומע, שני החושים החשובים ביותר לקיומו של אדם וכי כל שינוי הכי קטן יגרום לו לבלבול גדול ועבורי נטל גדול יותר.

מעבר דירה בשלב זה בחיינו, יגזור עלינו גזר דין מוות.

אבקש להתחשב במצב הבריאותי הלא פשוט שלי ושל בעלי.

מרים מיג'אן



0503644244-50

16NE

תצהיר



0009247411

אני החתום: משה מ'אן נושא.ת ת"ז מס' 0009247411 לאחר

שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי.ה לעונשים הקבועים בחוק

מצהיר.ה בזה כדלקמן:

101-0948356

אני מגיש.ה תצהירי זה בתמיכה לכתב התנגדות אשר מוגש על ידי

1. העובדות המצויינות בכתב ההתנגדות ידועות לי מידיעה אישית.
2. טענות משפטיות שהועלו בכתב ההתנגדות הן בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי.
3. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה

תאריך 27.08.2024

אימות חתימה

אני החתום מטה, עו"ד גיא עמר רשיון מס' 77233, מאשר בזה כי ביום 27.08.2024 הופיע.ה

בפניי מ'אן מ'אן הנושא.ת ת"ז מס' 0009247411, ולאחר שזיהיתיה.ו

והזהרתיה.ו כי עליו.ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה כן יהיה /תהיה צפוי.ה לעונשים

הקבועים בחוק, אישר.ה לי את תוכן תצהירו/ה וחתם /חתמה עליו בפניי.

גיא עמר, עו"ד
מ.ר. 77233
חתימה

תאריך 27.08.2024

לכל מאן דבעי,

שמי מרים מיג'אן, תעודת זהות 000250191, אני גרה עם בעלי, ראובן מיג'אן, תעודת זהות 000247411 ברחוב הרדוף 10/13.

גילי 87 וחצי וגילו של בעלי 91 וחצי. בעלי עיוור, חרש ובקושי מתפקד. אני מטפלת בו לאורך כל היום. הבית שבו אנו גרים למעלה מארבעים שנה (משנת 1986) הינו מקום מבטחים עבורנו והוא מוכר וידוע עבור בעלי. הוא יודע מזיכרון את המבנה הפנימי של הבית (חדר השינה, שירותים, מקלחת, מטבח, סלון ומרפסות) וכן גם את הסביבה הקרובה לבית (המדרגות המובילות לבית, פח הזבל ועוד) – כל זה מזיכרון עוד מהתקופה שהיה רואה ושומע.

בשל גילנו המבוגר ובריאותנו המעורערת לא נוכל לעבור לשום דירה אחרת בגלל שהוא לא רואה וגם לא שומע, שני החושים החשובים ביותר לקיומו של אדם וכי כל שינוי הכי קטן יגרום לו לבלבול גדול ועבורי נטל גדול יותר.

מעבר דירה בשלב זה בחיינו, יגזור עלינו גזר דין מוות.

אבקש להתחשב במצב הבריאותי הלא פשוט שלי ושל בעלי.

מרים מיג'אן



הנדון: התנגדות לתוכנית פינוי-בינוי במתחם הרדוף

תוכנית מספר 101-0948356

לכבוד הוועדה המחוזית,

אנו פונים אליכם בשם רבים מדיירי מתחם הרדוף להביע התנגדות נחרצת לתוכנית הפינוי-בינוי שהוצגה, וזאת בשל פגמים מהותיים בהליך וביישום התוכנית.

להלן פירוט הנימוקים המרכזיים להתנגדות:

א. אי עמידה בתנאים המשפטיים והרגולטוריים

התוכנית אינה עומדת בתנאי הסף שהוגדרו בתקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תוכנית בבית משותף), התשע"ו-2016. בהתאם לסעיף 2(ג) בתקנות, נדרשת הסכמה של לפחות 60% מבעלי הדירות במתחם, וכן הסכמה של 50% מבעלי הדירות בכל בניין לצורך הגשת התוכנית.

בדיון שהיה ב-23.5.24 נאמר שבבניין אחד ישנן רק 37% הסכמות ולא 50% ולמרות זאת התוכנית הופקדה.

מה גם, נראה כי התוכנית הופקדה שלושה ימים לאחר תום תקופת החודש שנקבעה בהחלטת הוועדה בדיון מיום 23.5.24, שבו נכתב כי ההפקדה תבוטל אם לא יעמדו בתנאים הנדרשים בתוך חודש.

ב. חוסר שקיפות בתהליך איסוף ההסכמות

נכון לספטמבר 2024, התוכנית נמצאת בהליכי חתימות למעלה משלוש וחצי שנים. במהלך הזמן הזה, הוצגו נתונים סותרים לגבי אחוז ההסכמות. לדוגמה:

- לפי מסמך מיום 21.11.21, נטען כי הוצגו למנהלת 60% חתימות.
 - בדיון בוועדה המקומית להפקדה מיום 8.8.22, היזם טען כי יש בידו 57% חתימות, אך טען כי אין צורך בהצגת 50% חתימות מכל בניין, מאחר שהחלקה נחשבת בית משותף אחד.
 - עורך דין הדיירים הצהיר במסמך רשמי מיום 24.8.22 כי יש 55% חתימות בלבד.
- לאור אי-בהירות זו, מתעוררת שאלה כיצד נבדקו אחוזי החתימות שהוצגו בוועדה המחוזית בהחלטתה מיום 23.5.24, כאשר צוין כי בבניין אחד בלבד (הרדוף 9,11,13) יש 37% הסכמות בלבד. כיצד ניתן להפקיד את התוכנית כאשר לא עומדים בתנאי ההסכמה הנדרשים?

ג. הארכות חוזרות ונשנות ומניעה

במהלך קידום התוכנית ניתנו שתי הארכות בהתאם לסעיף 109 לחוק התכנון והבנייה: הראשונה ביום 20.7.23 והשנייה ביום 20.2.24. בקשות ההארכה נבעו מסיבות משפטיות וקנייניות וכן עקב הצטרפות הוועדה המקומית להגשה.

למרות שהועדה המקומית הצטרפה להגשה 9 חודשים לפני הדיון הראשון במחוזית. ובתשובת הועדה בכתבה שפורסמה לא מזמן בקשר להפקדת התוכנית לא לפי התנאים הקבועים בתקנות ובניגוד להחלטת הועדה על הוכחת חתימות נאמר על ידי נציג הועדה :

שבגלל שהועדה המקומית הצטרפה להגשה אין צורך בהצגת חתימות בכלל. דבר שאינו נכון גם מבחינה חוקית וגם מבחינת הועדה המקומית עצמה ועמדת מחלקת תכנון עיר בעיריית ירושלים הטוענים שניהם שעצם הצטרפות הועדה המקומית כמגישה

אינו פותר את היזם או הועדה המחוזית מהצגת הסכמות כנדרש בתקנות.

ואם כך הדבר שבעקבות הצטרפות העירייה אין צורך לעמוד בהסכמות הנדרשות בתקנות מדוע לא הופקדה התוכנית מזמן? מדוע היה צורך בשתי הארכות?

ד. חששות כלכליים וחברתיים

תוכנית הפינוי-בינוי מציעה הקמת מגדלים במתחם, אך דיירים רבים (גם מאלו שחתמו על התוכנית) הביעו חשש מההשלכות הכלכליות והחברתיות של מעבר כזה. דיירים אלו, ברובם, אינם מעוניינים לגור במגדלים עקב העלויות הגבוהות הצפויות בתחזוקה ובניהול.

חשוב לנו לציין כי ישנה נציגות דיירים כביכול, נציגות זאת לא נבחרה על ידי הדיירים, אלה על ידי בעלי עניין. חלק מאותם נבחרים מתנערים היום מבחירתם.

הובא לידיעתנו שישנה קרן הוצאות שאמורה לגשר על פארי העלות בין בניין קטן יחסית לבין אחזקת בניין רב קומתי. הקרן אמורה להיות מנוהלת על ידי נציגי הדיירים, אך אותם נציגי דיירים אינם מייצגים את אותם דיירים כיוון שלא נבחרו.

ה. אי עמידה בתנאים המשפטיים ובתנאי ההסכמה

ביום 9.8.23 נשלח תסקיר משפטי לוועדה המחוזית וליעוץ המשפטי של הוועדה, המצביע על כך שהיזם לא עמד בתנאי המתלה הראשון של החוזה – הצגת 50% חתימות בתוך שנה וחצי. התסקיר לא קיבל מענה עד כה, והדבר מעורר ספקות לגבי תקינות התוכנית ואופן הטיפול בה.

ו. תמיכת תשתיות מחוץ לפרויקט

- האם התשתיות התומכות של גורמים שאינם קשורים לפרויקט (מחוץ לקו הכחול) כגון : מים, חשמל, ביוב וכו'... יעמדו בעומס הצפוי מהגדלה כל כך משמעותית של היקף הבניה ל מגורים ותוספות שטחי המסחר ומבני הציבור ?
- האם בוצע תכנון תחבורתי אשר יתמוך בתוספת של מאות כלי רכב לשטח קרקע קטן? מדובר על תוספת של כלי רכב של התושבים ושל באי המרכז המסחרי, גני ילדים ובתי כנסת.
- כבר היום עם שינוי רוחב הכבישים שנעשו להתאמות לרכבת הקלה יש עומס תנועה גדול מאוד בשני הצמתים הקרובים למתחם.
- הצומת של המרגלית הדגן ואבנר חי שאקי עמוסה מאוד וזאת עוד לפני כל האכלוס הצפוי במורדות גילה.
- וכך גם הצומת במרגלית המחנכת הרדוף שצפויה לקבל עוד מאות מכוניות בשימוש יום יומי.

- האם בדקו את מפלסי הרעש הקיימים היום ברחוב ממסוף האוטובוסים הקיים מול המתחם ? והתנועה של הרכבים במצב היום?
- אנו חיים במצב של צפירה מתמשכת היום . מה יהיה כשכל המתחם יצמח לגובה? מה הפתרון לרעש שנוצר מהמסוף ומכל התנועה שעוד תגדל בכל האזור?
- לגבי דוחות האיזון וההקצאה ניתן לראות בקלות שהעבודה על תיאור המצב הנכנס לא נעשתה בצורה שמשקפת את המצב בשטח. נכתב בו שלאחר מדידות שנעשו בדירות במתחם שונה הגודל של הדירות מ100 מטר ל108 מטר.
- אנו יודעים בוודאות שלא נעשו מדידות במעל 40 דירות במתחם .
- וגם שישנן דירות שבמצב הנכנס מופיע להם תוספת של מרפסות ומחסנים והמצב בשטח כלל אינו תואם לכך.
- האם מישוהו בודק את זה לעומק?
- כיצד ניתן לחשב כדאיות כלכלית לפרויקט בכלל ולבעל דירה בפרט כאשר נקודת המוצא אינה מדויקת כלל וכלל?
- האם מישוהו נתן את הדעת לצורך בהפרדה בין הכניסות לבנייני מגורים ולשטחים הציבוריים?
- ישנם גני ילדים ומעונות יום המתוכננים מתחת לכל בנין בפרויקט, כיצד יגיעו אליהם בלי להיכנס לשטחים של הבניינים? בלי לחסום חניות של תושבים? אנו עדים לבעיות מסוג זה סביב בתי הספר בשכונה ומתחמי הגנים. דיירים המעוניינים לצאת ליום עבודה או לחזור לביתם בסוף יום נתקלים בחסימות ותפיסת חניות על ידי הורים המביאים למוסדות החינוך.
- הוספה על כל זאת מתחמי מסחר אף מגדילה את קשיי החניה במתחם בעשרות מונים.

בהתאם לכל האמור לעיל, אנו מבקשים :

1. עצירה מיידית של התוכנית והפסקת קידומה.
 2. ביטול התוכנית הנוכחית.
 3. מתן אפשרות לדיירים להתארגן מחדש עם נציגות מוסכמת שתיבחר על ידי כלל הדיירים ולהציע תוכנית מוסכמת שתעמוד בתנאי החוק ותזכה להסכמות רחבות.
- אנו מבקשים להחזיר את אמון הציבור ברשויות התכנון ולהבטיח שהליך קבלת ההחלטות יתבצע בצורה שקופה, חוקית והוגנת.

אנו מודים לכם על ההתייחסות הרצינית לנושא זה.

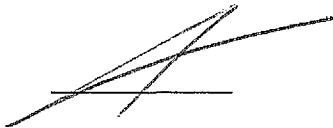
בברכה,

תצהיר

אני הח"מ יוסף חזן, הנושא/ת ת.ז. 5594849, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות לתוכנית מס 101-0948356 פיג'ו דינמי 1.7 תנ"ס דינמי
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

אני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה דניאל מוסקט עו"ד, מאשר/ת בזה כי ביום 26/8/2014 הופיע בפניי יוסף חזן הנושא/ת ת.ז. 5594849

ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.



חתימת עורך הדין

26.08.2024

לכבוד,

הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 101-0948356 פינוי בינוי במתחם הרדוף בגילה

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

ברצוני להבהיר כי אין לי כל אינטרס או עניין בקרקע נשוא התכנית או בסביבותיה וכי התנגדותי מוגשת מטעמים ציבוריים במסגרת תפקידי כסגן ראש העירייה.

אני מבקש להזמין אותי לכל דיון שייערך בתוכנית ושומר על זכותי להוסיף טיעונים ומסמכים.

בשל לחץ המועדים אני מפרט מספר נימוקים מרכזיים בלבד ושומר על זכותי להרחיב בעת הדיון שייערך.

נימוקי ההתנגדות

1. במסגרת התכנית מוצע לבנות 750 יחידות דיור בתוספת 50 יחידות עבור קרן תחזוקה, סה"כ 800 יחידות במקום 178 כיום. כבר ממבט ראשון ניתן לומר כי הבניה אינה מידתית וגדולה מידי.
2. הבניה המוצעת הינה בחמישה מגדלים בני 26 ו-36 קומות בתוספת 2 קומות עבור קרן תחזוקה בתוספת עוד שני מבנים יותר נמוכים.
3. טענתי הראשונה שיש לדחות את התכנית על הסף בשל כך שהתכנית לא עומדת בתנאים שנקבעו בחוק ובתקנות בהתייחס לכמות בעלי הדירות שתומכים בתכנית.
4. אני טוען כי על הוועדה המחוזית היה לבדוק את כמות החתימות מלכתחילה, ומשלא עשתה זאת הפרה את הוראות החוק ולכן יש לבטל את הפקדת התכנית, לדרוש להפקידה מחדש וטרם ההפקה לבחון האם קיימות מספר החתימות הדרוש.
5. המתנגד טוען כי אין חתימות של 60% מבעלי הדירות במתחם ו-50% מבעלי הדירות בכל בניין.
6. המתנגד טוען כי במועדים הרלוונטיים לא היה מספר החתימות הדרוש ולכן, גם אם כיום המספר קיים, הדבר אינו מרפא את הפגם.
7. המתנגד יטען כי עצם הצטרפות הוועדה המקומית לתכנית אינו פוטר את הוועדה המחוזית מלבדוק את החתימות, קל וחומר שהוועדה המקומית קבעה במפורש כי אין בהחלטתה כדי לפטור את הוועדה המחוזית מבדיקת החתימות.

8. המתנגד יטען כי כל התנהלות הוועדה המחוזית בעניין בדיקת החתימות וההתייחסות לתכנית הייתה לא תקינה ושלא כדין.
9. המתנגד יטען כי נראה כי הוועדה המחוזית מעדיפה את אינטרס היזם או את האינטרס לבנות על האינטרס של בעלי הדירות שאינם מעוניינים בתכנית.
10. מעבר לטענת הסף בהתייחס לחתימות המתנגד טוען כי מדובר בבנייה מופרזת באופן קיצוני כאשר התשתיות הקיימות כמו תחבורה, חניה ותשתיות נוספות לא יוכלו לעמוד בעומס של מספר יחידות הדירור המוצעות.
11. המתנגד יטען כי המגדלים הענקיים פוגעים באופי של שכונת גילה ושל ירושלים.
12. המתנגד יטען כי הדירות יהיו יקרות, לא יאפשרו לתושבי ירושלים ממעמד הביניים לרכוש דירות במגדלים הללו ויותר מאוחר, בשל הוצאות התחזוקה הגבוהות עלולים המגדלים להפוך ל"סלאמס". המתנגד יטען שקרן התחזוקה המוצעת לא נותנת מענה מלא לאמור בסעיף זה.

לסיכום

לאור כל האמור, אני מבקש לדחות את התוכנית.

יוסי חביליו

סגן ראש העיריה

לכבוד הועדה :

הנידון : פרויקט פינוי בינוי רחוב ההרדוף

אנחנו מתנגדים לפרויקט מכמה סיבות והם :

1. כבר יש לנו מספיק בלגאן בכניסה לרחוב ושיוסיפו עוד דיירים ובניתי ספר ומעונות זה יוסיף עוד רכבים וזה יגרום לעוד בלגן ועומס וגם פקקים שיש וכבר עכשיו יש בעיות בכניסה ויציאה לרחוב
2. החברה לא דוברת אמת אני ביקשתי מהם להראות לי את מספר החתימות כמה פעמים ויותר משנה ולא קבלתי מענה (שזה בניגוד לחוק וכל פעם הם נותנים תרוץ אחר) הם טעונים שיש להם 60% ואנחנו יודעים שזה הרבה פחות
3. יש לי בת נכה שמגיע לנו לפי חוק כל מי זכויות והם אימו עלנו שעם לא נחתום לא נקבל את הזכויות שמגיע לנו לפי חוק בנוסף לכך הסברנו להם שיש לבת קשיים של מעבר למקום חדש

וגם ממקומות גבוהים והם התעלמו
מכך

4. לפני יותר משנה נציגה התקשרה אלי
ואמרה לי שהם הגיעו כבר ל 67%
חתימות ושנבוא מהר לחתום ועם לא
הם יתבעו אותי בבית משפט למרות
שזה לא נכון

5. לכאורה יש פה גם הון ושלטון
(לכאורה יש שתי בכרים בעירייה
שהם נותנים הטבות למי שחותם
ועוזרים לקידום ואינטרס של הפרויקט
(

6. בסוף היה פה כמו הולילנד 2 או אפילו
יותר גרוע ושהמדינה והמשטרה
יתחילו לחקור את עניין שהעירייה
נותנת להם יד חופשית (לכאורה יש
שתי בכרים בעירייה שהם נותנים
הטבות למי שחותם ועוזרים לקידום
ואינטרס של הפרויקט)

7. למה העירייה תומכת בהם ונותנת
להם כל הזמן הערכה למרות שהם לא
הגיעו ל 60% חתימות

8. החברה הבטיחו לנו שהם בונים פה
רק 4 בניינים ומעון אבל מסתבר
שבפועל הם בונים פה 7 בניינים ומעון
וגם בית ספר .

אני מאמין שתגיעו להחלטה הנכונה

בברכה :

עינת בן ציון- 0549416193

שמואל בן ציון – 0549416192

ההרדוף 2/16

תצהיר

אני החתום.ה מטה 01/07/24 נושא.ת ת"ז מס' 53611646 לאחר
שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי.ה לעונשים הקבועים בחוק
מצהיר.ה בזה כדלקמן:

אני מגיש.ה תצהירי זה בתמיכה לכתב התנגדות אשר מוגש על ידי

1. העובדות המצויינות בכתב ההתנגדות ידועות לי מידיעה אישית.
2. טענות משפטיות שהועלו בכתב ההתנגדות הן בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי.
3. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

 חתימה

תאריך 27.08.2024

אימות חתימה

אני החתום מטה, עו"ד גיא עמר רשיון מס' 77233, מאשר בזה כי ביום 27.08.2024 הופיע.ה
בפניי 01/07/24 הנושא.ת ת"ז מס' 53611646, ולאחר שזיהיתיה.ו
והזהרתיה.ו כי עליו.ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה כן יהיה/תהיה צפוי.ה לעונשים
הקבועים בחוק, אישר.ה לי את תוכן תצהירו/ה וחתם/חתמה עליו בפניי.

 חתימה
גיא עמר, עו"ד
מ.ר. 77233

תאריך 27.08.2024

הנדון: התנגדות לתוכנית פינוי בינוי מתחם הרדוף

א: התנהלות היזם ושלוחיו מתחילת הדרך הייתה לא כשורה בעינינו. דיסאינפורמציה והסתרת מידע וכו....'

ב: הבחירות לנציגות הדיירים לא נערכו אף פעם ולמעשה נעשה מחטף בצורה לא ראויה ולא חוקית.

הנציגות אמורה לייצג את כלל הדיירים על מגוון דעותיהם מול היזם. דבר שלא קרה. כתוצאה מכך מאזן הדעות בקרב אנשי הנציגות לא היה מאוזן.

ג: היזם מנסה במשך כמעט ארבע שנים להשיג את אחוזי החתימות הנדרשים ואינו מצליח אף על פי שקיבל כבר פעמיים ארכה להגשת התוכנית מעבר לזמן החוקי (סעיף 109 לחוק התכנון והבניה).

וגם היום היזם אינו מגיע למספר החתימות הנדרש ובאופן תמוה מאשרת לו ועדת התכנון להגיש את התוכנית להפקדה באופן לא כשר.

ד: היזם ונציגיו למרות מחויבותם לשקיפות מלאה אינם מדווחים ואינם מעדכנים ומסתירים פרטים.

ולמעשה עד היום לא קיבלנו את מצב החתימות האמיתי.

כל זאת ומדובר על הנכס והקניין הפרטי שלנו.

ה: אנו ברמה האישית מתנגדים לפרויקט מכיוון שאיננו יכולים לגור במגדל רב קומות. שנינו גמלאים, דירתנו הנוכחית עברה מספר שיפוצים גדולים והותאמה לצרכינו האישיים ואין לנו צורך בשינוי גם לא דירה גדולה יותר או חניה.

ו: כל המאמץ הנדרש לאורך התהליך מעברי דירות אינו מתאים לנו.

ז: בנוסף לכל האמור לעיל התנגדותנו נובעת גם מסיבות אישיות רפואיות המגובות במסמכים רפואיים.