

לכבוד:

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה – עיריית ירושלים

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

אני הח"מ, גדיאל ורשבסקי, מתגורר עם משפחתי בדירת גן דרומית ברחוב אלעזר המודעי 5, גוש/חלקה 3004/105, ומגיש בזאת התנגדות לתכנית מס' 101-1024645 המקודמת בתחומי הרחובות חסדא, יהושע בן נון ובן זכאי, בירושלים.

מהות הפגיעה:

דירתי ממוקמת בקומת הקרקע הדרומית של הבניין ברחוב אלעזר המודעי 5, המצוי בסמיכות ישירה לגבול הצפוני של שטח התכנית. התכנית כוללת הקמה של שני מגדלים בני 36 ו-40 קומות, וכן מספר מבנים נוספים בגובה בינוני. מבנים אלו צפויים להצל באופן משמעותי על הבניין בו אני גר, ולגרום לפגיעה חמורה בזכויות השמש של הדירה.

על פי הדו"ח הסביבתי שנערך עבור התכנית ("חוות דעת סביבתית – פינוי בינוי רחוב חסדא ויהושע בן נון", לשם שפר איכות סביבה בע"מ, פברואר 2025), נמצא כי הבניין שלי נפגע באופן מהותי מהצללות לאורך כל עונות השנה, ואינו עומד בקריטריונים המרכזיים לזכויות שמש כפי שהוגדרו בדו"ח הסביבתי – לרבות חשיפה מינימלית של גגות לשמש חורפית, וחשיפה מספקת של חזיתות דרומיות לאור שמש ישיר.

לפי טבלאות ג6 וג7 בדו"ח, המבנה אינו עומד בשני קריטריונים תכנוניים מחייבים: (1) חשיפת גג מינימלית לשמש חורפית, ו-(2) חשיפה מספקת של חזית דרומית לשמש. מדובר בחריגה ברורה מהנחיות מקצועיות מחייבות, המלמדת על תכנון שאינו מתחשב דיו בזכויות ובתנאי החיים של הדיירים הקיימים.

השלכות הפגיעה:

מדובר בדירת גן דרומית, אשר כיום נהנית מחשיפה מלאה לאור שמש טבעי לאורך שעות היום. חזית הדירה פונה לגינה בה אנו מגדלים עצי פרי וירקות, והאור החודר ממנה משמש כמרכיב מרכזי באיכות החיים ובשימוש במרחב הבית. חסימת האור – ובפרט בעונת החורף – תהפוך את החזית לאפלה, תגרום לפגיעה ברווחת המשפחה, תייתר את יכולת הגידול בגינה ותביא לירידה צפויה ומשמעותית בערך הנכס.

בקשה:

אני פונה לוועדה בבקשה לבחון את התכנית במתכונתה הנוכחית, ולדרוש מהמגישים להציע שינויים תכנוניים שיצמצמו את ההצללה החריגה ויבטיחו תנאי תאורה סבירים למגורים קיימים. תכנון איכותי מחויב באיזון בין מטרות ההתחדשות העירונית לבין שמירה על זכויות בסיסיות של תושבים קיימים.

הערות הבהרה:

בפרק ההצללה של הדו"ח הסביבתי מופיע הבניין בו אני מתגורר בשוגג תחת השם "אלעזר המודעי 3", אך בפועל מדובר ברחוב אלעזר המודעי 5. לאורך הדו"ח כולו, ובפרט בטבלאות ג6 וג7, מזהה הבניין כ"נקודת בדיקה 4" ומוצג באופן עקבי ככזה שאינו עומד בקריטריוני החשיפה לשמש. יש לראות בכך את האינדיקציה הרלוונטית והתקפה מבחינה תכנונית, על אף שגיאת הרישום.

בברכה,

גדיאל ורשבסקי

רחוב אלעזר המודעי 5, ירושלים

אני, החתום מטה, גדיאל ורשבסקי, ת"ז 0367306064, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה לאמור:

1. אני בעלים של דירה ברחוב אלעזר המודעי 5, ירושלים, גוש/חלקה 30004/105. עושה תצהיר זה בתמיכה להתנגדות לתוכנית מספר 101/102/4645, העוסקת בשינוי התכנון במתחם שבמפגש הרחובות אלעזר המודעי, בן זכאי וחסידא, ירושלים.

2. העובדות המצוינות בהתנגדות, ובעיקר בעיית ההצללה על הבניין בו אני מתגורר אשר תיגרם ככל שתאושר הבנייה המבוקשת במסגרת הבקשה, והטענה האמורה, ידועות לי מידיעתי האישית וכמפורט בחוות הדעת סביבתית מאת לשם שפר איכות סביבה בע"מ, שהוגשה לוועדה המחוזית בחודש פברואר 2025.

3. אני מצהיר כי זה שמי, החתימה למטה היא חתימתי וכי תוכן תצהיר זה אמת.



אני, החתום למטה, עורך דין לוי ליטוויין, מאשר בזה כי ביום הראשון ליוני 2025 הופיע בפניי גדיאל ורשבסקי, המוכר לי אישית, ולאחר שזיהיתי אותו ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

לוי ליטוויין, עורך דין
Levi Litvin, Attoreny
מ"ר 90580 L.N

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 22 מאי 2025

שם משפחה: טנקמן

שם פרטי: איזידור

מען המתנגד: אלעזר המודעי 4

פירוט ההתנגדות:

התנגדות לתכנית מספר: 101-1024645

אשתי ואני בעלים של שתי דירות בבניין שבאלעזר המודעי 4: האחת בכיווני צפון-מזרח; והשנייה בכיווני דרום - מזרח. אנו מביעים בזאת את התנגדותנו לתכנית המוצעת בקרבת בניינו.

הפרויקט, ובמיוחד שני המגדלים בני 40 ו-30 קומות המתוכננים לקום במסגרת התכנית 101-1024645 המוצעת, אמור לפגוע בצורה ניכרת ברמת האור בדירות אלה: כמתואר "בחוות דעת סביבתית" שהוגשה בפברואר 2025 לוועדה המחוזית ירושלים, (סעיף 3.2.2, עמ' 43-62).

1. על פי בדיקת ההצללה של הפרויקט על הבניין שלנו עולה:
 - א. לפי הקריטריון המוצע, נדרשת חשיפה לשמש של 50% משטח גגות מבנים בסביבת התוכנית ביום שיא החורף במשך 4 שעות לפחות, בין השעות 9:00-15:00. על אף זאת, על פי הבדיקה, הבניין, במצבו לאחר ביצוע הפרויקט, לא יעמוד בקריטריון חשיפת גגות לשמש חורפית. במצב המוצע אחוז הגג החשוף ל- 4 שעות שמש יהיה אפס;
 - ב. עפ"י הקריטריון, נדרשת חשיפה ל- 4 שעות שמש או יותר בחזיתות דרומיות, בין השעות 09:00-15:00 בעונת החורף על אף זאת, במצב המוצע, החזית הדרומית של הבניין שלנו, הרגיש בחותם צל התכנית אשר עמדה במצב הקיים אינה חשופה לקרינת שמש נאותה ועל כן עברה לא מתקיימת עמידה בקריטריון החשיפה לחזיתות דרומיות.
2. על כן תדרש מדיירי הדירות בבניין שהות יומית ארוכה יותר באור שמקורו בחשמל, ולא באור טבעי. על פי "מדעון הבריאות", חשיפה לאור טבעי משפיעה באופן ישיר על המערכת האנדוקרינית שלנו, ובפרט על ייצור הורמון המלטונין, האחראי על מחזור השינה-ערות. תאורה טבעית מסייעת בשמירה על מקצב צירקדי בריא, מה שמשפר את איכות השינה ומפחית את הסיכון לדיכאון עונתי. בנוסף, חשיפה לאור שמש מסייעת בייצור ויטמין D, החיוני לבריאות העצמות ולמערכת החיסון.
3. במצב זה תפגע איכות החיים של דיירי הבניין, ובהמשך כתוצאה מכך גם תיווצר פגיעה בערכן של דירות הבניין. אנו מזכירים שרוב רובם של בעלי הדירות בבניין רכשו אותן עוד בטרם שונתה מדיניות התכנון המקומית והמחוזית, ובעת רכישתן בעלי הדירות לא היו יכולים לצפות שינוי זה במערכת השיקולים שהניעו אותם לרכוש את דירותיהם בתוך העיר ההסטורית, אזור בו היתה מתחבת מגבלת גובה משמעותית לבניינים. על כן יש להתחשב בהסתמכותם של בעלי הדירות על המדיניות התכנונית שהיתה נהוגה בעת רכישת הדירות.

תצהיר

אני הח"מ איזידור טנקמן ת.ז. 013309596 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה לאמור:

1. אני בעלים של דירה ברחוב אלעזר המודעי 4 ירושלים גוש 30004 חלקה 91 ועושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות לתכנית מספר 101-1024645 העוסקת בשינוי התכנון במתחם שבמפגש הרחובות אלעזר המודעי, בן זכאי וחסדא ירושלים.

2. העובדות המצויינות בהתנגדות ובעיקר בעיית הצללה של הבניין שלנו אשר תיגרס ככל שתאושר הבנייה המבוקשת במסגרת הבקשה והתב"ע האמורה ידועות לי מידיעה אישית וכמפורט בחוות דעת סביבתית מאת לשם שפר איכות סביבה בעמ שהוגשה לוועדה המחוזית בחודש פברואר 2025.

3. אני מצהיר כי זה שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


איזידור טנקמן

אישור

אני הח"מ שחר פדה עורך דין, מאשר בזה כי ביום 22.5.25 הופיעה בפניי ה"ה איזידור טנקמן המוכר לי אישית ולאחר שזיהיתי אותו ולאחר שהוזהרתי כי עליו לאמר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

שחר פדה-עורך דין
מ.ר. 20114
רח' הלטם 12 בית רמטא
הר חומרים ויזמים 91055
עורך-דין
22.5.25

חותמת

תצהיר

אנו הח"מ, נסים יתאח ת.ז. 055467757 ושושנה יתאח ת.ז. 056809999, לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן, מצהירים בזה בכתב, כדלקמן:

1. אנו תושבי ישראל, העיר ירושלים ומעל גיל 18.
2. אנו הבעלים של דירת המגורים הנמצאת ברח' חסדא 4 כניסה א קומה 3 דירה מספר 9 ירושלים, להלן "הדירה".
3. אנו מתגוררים בדירה במשך עשרות שנים ונהנים מאיזור שקט ורגוע בשכונת קטמון.
4. אנו מגישים בזה התנגדות לתכנית בניין עיר מספר 101-1024645 ולכלן הרקע

והנימוקים להתנגדות:

1. מערכת 'תכנון זמין' (מבא"ת) – פורטל התכנון הזמין – מס' סימוכין הגשה [אם רלוונטי]
2. שליח רשום / שליחות מיוחדת עם אישור מסירה מתועד – אישור מסירה מצורף
3. **העתק (בדרישה לפעולה ולהתערבות):**
יושב הראש וחברי הוועדה, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים
כבוד ראש העיר ירושלים, מר משה ליאון
מהנדס העיר, מינהל הנדסה, עיריית ירושלים
היועץ המשפטי לממשלה – בנוגע לפגיעה אפשרית בזכויות יסוד, פגמים חמורים בהליך הפרוצדורלי, סתירות לחוק ולתקנות, ונזק חמור לאינטרס הציבורי.
מבקר המדינה – בנוגע לבחינת ההליכים המנהליים וכשלים מערכתיים אפשריים בקידום התכנית, ובפרט התנהלות הוועדות בעבר כפי שתועדה בהתכתבויות המצורפות.
כיכר ספרא 1 ירושלים

4. **הנדון: התנגדות סופית, מקיפה ובלתי חוזרת – גינוי מן השורש ודרישה לדחייה מיידית של תכנית מופקדת מס' 101-1024645 – מעשה של רשלנות תכנונית המהווה איום קיומי על שכונתנו המושבה היונית (רח' חסדא ויהושע בן נון) המוצגת כשכונת קטמונים בהוראות התכנית – המשך ישיר לפגיעה מתמשכת בזכויות הדיירים וסיכול פרויקט בטיחותי חיוני (תמ"א 38/1)**

5. במלוא כובד הראש הראוי לאיום הקיומי הניצב בפני קהילתנו, במימוש מלוא זכויותינו הסטטוטוריות על פי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (סעיפים 103-100א והפסיקה הנלווית), ומתוך חובתנו האזרחית העמוקה, אנו החתומים מטה – המייצגים ציבור משמעותי ומאוחד של תושבים, בעלי נכסים ובעלי עניין מודאגים עד מאד, אשר חייהם, בטיחותם, קהילתם וסביבתם תלויים על בלימה – מגישים בזאת התנגדות סופית, ממצה, מפורטת עד דק ובלתי ניתנת למשא ומתן זו לתכנית המופקדת מס' 101-1024645 (להלן: "המנדט ההרסני" או "קטסטרופת הפיתוח המוצעת").

6. מסמך זה אינו רק התנגדות לתכנית הרסנית חדשה; הוא מהווה המשך ישיר למאבק ארוך שנים של דיירי המתחם, אשר ניסו בתום לב לקדם פתרון מידתי וחיוני של תמ"א 38/1, פתרון שנועד לספק הגנה בסיסית מפני רעידות אדמה ומתקפות טילים, ושסוכל וטורפד באופן שיטתי וחסר תום לב, בין היתר בהחלטות ועדה שהתקבלו ללא ידיעתנו וללא זימוןנו, כדי לפנות דרך לפרויקט הפינוי-בינוי המגלומני והספקולטיבי הנידון כעת. ההיסטוריה הזו, המתועדת בין היתר בערעורים שהוגשו עוד בשנת 2020 על ידי נציגי הדיירים נסים יתאח וג'ון בראון (מצורפים כנספחים א' ו-ב' בהתאמה), חושפת דפוס מדאיג של התעלמות מזכויות הדיירים, הליכים פגומים, ומסירת מידע מטעה לוועדות התכנון.

1.6

7. אנו טוענים, בהתבסס על ראיות מכריעות הנגזרות ישירות ממסמכי התכנית עצמה ונמכדות אל מול עקרונות תכנון בלתי ניתנים להפרה, חוקים סטטוטוריים, מדע הסביבה, מציאות תשתיתית, ציוויים של צדק חברתי, וניסיון העבר המר, כי הצעה זו מייצגת מחדל חמור במילוי חובת התכנון, הגובל ברשלנות אורבנית פושעת. זהו פרויקט שנולד מתאוות בצע ספקולטיבית, המפגין בוז להקשר, אדישות מחושבת לציוויים אקולוגיים, התעלמות פזיזה מיכולת נשיאה תשתיתית, אי-צדק חברתי עמוק, ומניפולציה צינית של דרישות פרוצדורליות. אנו טוענים כי התכנית פוגעת באופן בוטה באינטרס הציבורי ובזכויות יסוד של תושבים ותיקים, שחלקם קשישים, אשר **שילמו דמי חכירה לעשרות שנים** מתוך אמונה שיזכו לחיות את חייהם בכבוד ובביטחון בבתייהם.

8. עצם העובדה כי הצעה כה פגומה, פוגענית ובלתי לגיטימית מיסודה, המבוססת על נתונים מסולפים, המתעלמת מהקשר אורבני וצרכים חברתיים, ושהצליחה לנווט דרך מנגנוני הבקרה והאיוונים המקדמיים ולהגיע לשלב ההפקדה הרשמי – לאחר שסיכלה פתרון בטיחותי חיוני (תמ"א 38/1) שהיה כבר בשלבים מתקדמים (כולל התקשרות עם יזם, עו"ד, פתיחת תיק בעירייה והשקעה כספית ניכרת כפי שפורט במכתבו של מר יתאח - **נספח א'**) מהווה כשלעצמה עניין הדורש בחינה דחופה של פרוטוקולי בקרת הסף והנהלים המנהליים של הוועדה עצמה. הדבר מאותת על כשל מערכתי פוטנציאלי שאפשר לתכנית רצופת דגלים אדומים להתקדם. לאשר את המנדט ההרסני, בכל צורה או בכפוף לכל תנאי, יהיה משום מתן היתר לניתוח חי של קהילה חיה, בגידה בעקרונות היסוד של ניהול אחראי שהופקדו בידי גוף זה, והנחלת נזק בלתי הפיך למרקם העירוני הייחודי של ירושלים.

9. לפיכך, דרישתנו הראשונית, הבלתי מעורערת והסופית היא מוחלטת: **הפסקה מיידית, בלתי מותנית, סופית וקבועה של כל ההליכים הקשורים לתכנית 101-1024645 ודחייתה הרשמית והמתועדת על כל נימוקיה**. אנו דוחים אפרורית כל רעיון של אפשרות הצלה באמצעות תיקונים שטחיים או תנאים. התכנית פגומה מיסודה ולא ניתנת לגאולה. ככל שוועדה נכבדה זו תשקול כל דרך אחרת מלבד דחייה מוחלטת, אנו מצהירים על כוונתנו הבלתי מסויגת לנקוט בכל האמצעים המשפטיים, הציבוריים והאזרחיים העומדים לרשותנו כדי למנוע את התרחשותה של קטסטרופה זו.

10. התנגדות זו נסמכת על בחינה ממצה של כל התיעוד הרלוונטי הקשור לתכנית, שנבחן דרך העדשה הביקורתית של דוקטרינת תכנון מבוססת, מדע הסביבה, מציאות הנדסת תשתיות, הערכת השפעה סוציו-אקונומית, עקרונות צדק פרוצדורלי, הנוף הרגולטורי הספציפי המסדיר פיתוח בירושלים (כולל תכניות האב ומתאר ירושלים מס' 2000), ניסיון העבר המר והמתועד וניסיון החיים והחששות הלגיטימיים של התושבים הקיימים.

11. **נימוקי ההתנגדות המפורטים – טיעון בלתי מתפשר כנגד רשלנות תכנונית והרס שכונה:**

טרור אדריכלי, השמדת מרקם עירוני והפרת עקרונות תכנון:

א. היפר-צפיפות פתולוגית – צפיפות המנותקת מהקשר: ההצעה להכפיל כמעט פי שלושה את מספר יחידות הדיר (מ-194 קיימות ל-512 מוצעות) – גידול של 368 יח"ד שהם 264% והצפיפות הנובעת מכך (כ-54 יח"ד/דונם) מייצגים אקט קיצוני ופתולוגי של היפר-צפיפות. אין זו אבולוציה אורבנית אורגנית או התחדשות רגישה; זוהי קולוניזציה מרחבית, הכופה מובלעת בלתי קיימת הזרה לחלוטין לאופי, לטיפולוגיה (בעיקר 4-5 קומות) וליכולת הנשיאה התשתיתית של שכונתנו. סדר גודל כזה מתעלם בבטות מעקרונות של אורבניזם הדרגתי, רגישות הקשרית ומידתיות, ומצביע על היצמדות ליעדי צפיפות אבסטרקטיים או לשאיפות יזמיות במקום לתכנון אחראי מבוסס-מקום. הוא נכשל כשלון חרוץ במבחן הבסיסי של התאמה לתכנית מתאר ירושלים 2000 ולאופי המוגדר לאזור זה, ובפרט לאור העובדה שבעבר נאמר לנציגי הדיירים כי הגובה המותר במתחם מוגבל ל-6 קומות בלבד (כעדות מר יתאח במכתבו, **נספח א**).

ב. הגיליוטינה האנכית – מגדלים כמכשירי דיכוי ומפגע חזותי: כפיית מגה-מבנים בני 30 ו-40 קומות (המגיעים לגבהים של כ-127 מ' ו-150.5 מ', לפי טבלה 5 בהוראות התכנית) על נוף המאופיין בעיקר בבנייה נמוכה-בינונית היא מעשה של אלימות מרחבית עמוקה וברוטליזם אנכי. מפלצות אלו אינן רק בניינים; הן חדירות אנכיות אגרסיביות, כלי נשק להרס חזותי וסביבתי. הן יעוותו לצמיתות וישמידו את קו הרקיע המקומי ואת הנופים היקרים, יטילו צללים עצומים, מתישים ומדכאים הרחק מעבר לגבולות האתר) הפרה מוכחת של זכויות שמש, ראו סעיף 2.א להלן, יגרמו לתנאי מיקרו-אקלים מסוכנים ועוינים באמצעות שינוי משטר הרוחות, ויכפו תחושה מכריעה של קלסטרופוביה, ניכור ומונומנטליות ההורסת את האיכות האינטימית, ממוקדת-האדם של המרחב הציבורי הקיים. הדבר אינו תואם מבחינה אדריכלית, מנוכר מבחינה חברתית, ומהווה אנטי-תזה למילוי עירוני רגיש.

ג. תועבה של תכנון אורבני – יצירת דיס-הרמוניה, לא מקום: התכנית מפגינה כישלון מוחלט בהשגת אינטגרציה עיצובית אורבנית וקוהרנטיות אסתטית. המעבר הפתאומי, האלים והצורם מהמגדלים העצומים לבנייני ה"מרקס" המוגדלים משמעותית (שבעצמם מהווים הטעיה לשונית בגובה 8.5-9.5 קומות, החורגים בהרבה מהמרקס הקיים האמיתי), ומשם למרקס השכונתי בפועל, יוצר כאוס חזותי, אי-קוהרנטיות מרחבית וקופוניה אדריכלית. הוא חסר קצב, היררכיה, רגישות, וכל הבנה כיצד טווים יחדיו מרחבים אורבניים מוצלחים. הוא נותן עדיפות לכוח נפח גס על פני אלגנטיות ואינטגרציה. לכן את הבניינים בני 8.5-9.5 קומות "מרקסיים" הוא שימוש לרעה אורוליאני בשפה.

ד. העיוות והניכוס לרעה של המנדט ל"התחדשות עירונית": שימוש ב"פינוי בינוני" עבור פרויקט בעל אופי טרנספורמטיבי, משבש והרסני זה מותח את כוונת המחוקק להתחדשות עירונית אל מעבר לכל הכרה ומהווה ניצול ציני של המונח. אין זו התחדשות שמטרתה שיפור התנאים הקיימים בתוך ההקשר; זהו פינוי שטח סיטונאי, מחיקה והחלפה המונעים על ידי מקסום פוטנציאל פיתוח ספקולטיבי ומיצוי רווחים, תוך שימוש במסגרת שנועדה להתערבויות מאוזנות וממוקדות יותר – ובמיוחד לאור העובדה שפתרון התחדשות מידתי ובטיחותי יותר (תמ"א 38/1) נדחה וסוכל.

ה. שחרור אפקט הדומינו – תקדים להתרת רסן הרס שכונות ירושלים: מתן היתר לחריגה קיצונית זו, לסטייה תכנונית זו, ייצור תקדים בלתי הפיך ומסוכן. הוא ינפץ כל אשליה שנותרה של אזור מגן או כבוד לאופי שכונתי מבוסס ברחבי ירושלים, יאותת 'עונה פתוחה' וייתן לגיטימציה לדהרה פיתוחית חסרת מעצורים שבה פרויקטים דומים חסרי מידה והורסי-אופי יוכלו להתרבות, מה שיוביל בסופו של דבר להומוגניזציה, לדגרציה ולאובדן בלתי הפיך של הפסיפס העירוני הייחודי של העיר ושל קהילות המגורים המוערכות שלה.

1. רשלנות סביבתית מחושבת, סיכון מכוון וונדליזם אקולוגי:

ו. הפרה מוכחת של זכויות שמש – נטילה בלתי נסבלת ובת-תביעה: אנו חוזרים ומדגישים במלוא העוצמה: נספח הסביבה של היוזם עצמו שהוכנה על ידי לשם-שפר איכות סביבה בע"מ, פברואר 2025, סעיף 3.2 ונספחים/טבלאות נלווים כגון ג.7-15, מספק ראיות חד-משמעיות ומתועדות לכך שהתכנית המופקדת תשלוט באופן בלתי חוקי או בלתי מביתים קיימים סמוכים ומאזורים פוטנציאליים בתוך הפרויקט עצמו אור שמש חיוני, תוך כשלון מוכח בעמידה בקריטריונים ובתקנים רגולטוריים מחייבים לגישה לשמש. להמשיך ביוזעין בהפקדה ובאישור פוטנציאלי של תכנית המתועדת על ידי יועציה שלה כגורמת נזק ישיר, כמותי ומשמעותי זה, שקול למתן היתר ל**נטילה של נוחות סביבתית, איכות חיים וערך קניין** מתושבים קיימים ללא הליך הוגן או פיצוי הולם. כשל מתועד זה לבדו מהווה עילה לדחייה מיידית והוא בר-תביעה משפטית וראוי לגינוי מוסרי.

ז. הימורים פיזיים בבטיחות ובנוחות רוח – סיכון מכוון: קנה המידה והמסה מבטיחים שינוי משמעותי במשטר הרוחות המקומי. מעבר לבעיות נוחות פוטנציאליות שצוינו בגגות בנספח הסביבתי (סעיף 3.1), הסיכון לזרמי אוויר יורדים מסוכנים בבסיסי המגדלים, פרצי רוח במפלס הולכי הרגל, אפקטים של מנהרות רוח במרחבים ציבוריים (Corner Vortex), ושינויים מיקרו-אקלימיים שליליים מחייב מידול עצמאי וקפדני והוכחת פתרונות מיתון משולבים בתכנון לפני כל אישור. בנוסף לכך, נקודת הרפרנס במודל אינה מיקום הפרויקט וכמו כן גובה המבנה הגבוה ביותר במודל הינו נמוך מהגובה המוגדר בהוראות התכנית. דחיית נושא בטיחות ונוחות קריטי זה לשלב ההיתר, תוך הסתמכות על הבטחות יועצים ללא אימות עצמאי, מהווה סיכון מכוון של בטיחות הציבור ונוחותו.

ח. אקוסייד של היער העירוני – חקלאות אדמה חרוכה: ההרס וההוצאה להורג המתוכננים של 49 עצים בוגרים (סקר עצים, ארז קפלן, פברואר 2025), המייצגים למעלה מ-50% מהחופה הבוגרת באתר, מהווים ונדליזם אקולוגי ואקוסייד עירוני. עצים אלה אינם פריטים דקורטיביים מקריים; הם עמודי תווך קריטיים ובלתי ניתנים להחלפה של המערכת האקולוגית המקומית ותשתית ירוקה חיונית, המספקים יתרונות כמותיים (קירור, סינון אוויר, ניהול מי נגר, בית גידול, ערך אסתטי ופסיכולוגי) העולים בהרבה על "הפיצוי" הכספי הסמלי המוצע (390,270 ₪). הקרבת מורשת טבעית זו בעיקר כדי להקל על תכנון חניה תת-קרקעית מדגימה סדר עדיפויות תכנוני פושט רגל ובורות סביבתית. תכנית בת-קיימא אמיתית הייתה מכבדת, משמרת ומשלבת מורשת טבעית זו. הפעולה המוצעת הופכת את האתר לאזור הקרבה אקולוגי.

ט. הידרולוגיה בסיכון גבוה, תחזוקה גבוהה, מועדת לכשל – הנדסה לקראת כשל: מערכת הניקוז המוצעת הנשענת על שאיבה (נספח ניקוז, צוק הידרולוגיה, ינואר 2025) מגלמת גישה מיושנת, בסיכון גבוה, עתירת תחזוקה ומועדת לכשל לניהול מי נגר. היא יוצרת התחייבויות ותלויות תחזוקה ארוכות טווח (המוטלות באופן בלתי הוגן על דיירים עתידיים או על העירייה) ומציעה עמידות נמוכה מול אירועי מזג אוויר קיצוניים, ההולכים ומתגברים עקב שינויי האקלים. בעוד החישובים עשויים לעמוד ביעד נפח מסוים (1323 מ"ק), מתן העדיפות למערכות מכניות מורכבות על פני מיצוי פתרונות פסיביים, עמידים ומבוססי-טבע (החדרה מרבית באתר, תעלות ביולוגיות, גני גשם, ריצוף חדיר נרחב המשולב בתכנון הנוף) מוטל בספק הן מבחינה סביבתית והן מבחינת עלות ארוכת טווח. הדבר מתעלם מציוויים של הסתגלות לאקלים.

י. סיכון רשלני עקב זיהום בלתי פתור – משחק רולטה בבריאות הציבור: זיהוי נדידת זיהום פוטנציאלית מתחנת הדלק הסמוכה (סקר היסטורי, לשם שפר, נובמבר 2024) וההמלצה המפורשת והבלתי נמנעת לבדיקות קרקע וגז-קרקע פעיל לפני הבנייה יוצרים תנאי מוקדם מוחלט. קידום התכנית להפקדה, קל וחומר לאישור, לפני קבלת אישור סביבתי בלתי מותנה המבוסס על בדיקות שהושלמו ואומתו, ויישום כל תיקון נדרש, הוא מעשה חסר אחריות עמוקה, רשלני ופוטנציאלית בלתי חוקי. הוא מעמיד דיירים עתידיים, ובמיוחד ילדים, בסיכון פוטנציאלי מחומרים מסוכנים (TPH, VOC וכו') דרך נתיבים כמו חדירת אדים. זוהי נקודת עצירה בלתי ניתנת למשא ומתן הדורשת עצירה מיידית.

יא. ודאות של תקיפה אקוסטית ועינוי: המפגש של תנועת כבישים ראשית (יוחנן בן זכאי), פעילות רק"ל עתידית, פעילות בנייה אינטנסיבית וממושכת (שנים), וצפיפות אוכלוסין ופעילות מסחרית מוגברת באופן דרסטי, מבטיח דגרדציה משמעותית ובלתי קבילה של הסביבה האקוסטית. דחיית הערכה אקוסטית מצטברת מקיפה ותכנון של אמצעי מיתון מחייבים ומשולבים לשלב ההיתר אינה קבילה ומשקפת זלזול יסודי ברווחה ובבריאות השמיעתית של כל הצדדים הנפגעים (תושבים קיימים ועתידיים). התכנית חייבת להוכיח, לפני האישור, כיצד רמות הרעש יישמרו בגבולות

י. י. י.

החוק באמצעות פתרונות עיצוביים יעילים ומשולבים, ולא רק מחסומים אקוסטיים שטחיים שיוספו מאוחר יותר.

2. אחריות תכנונית לקריסת תשתיות – תכנון מכון לכשל ולכאוס:

יב. יצירה מכוונת של חנק תחבורתי ופקקים תמידיים: שחרור עומסי התנועה שייווצרו מפרויקט היפר-צפוף זה (פוטנציאל של למעלה מ-1000 נסיעות רכב נוספות ביום) לרשת הדרכים המקומית הקיימת, הבלתי מספקת בעליל והסתומה כבר כיום (חסדא, יהושע בן נון, יוחנן בן זכאי, אלעזר המודעי, קמחי, הטייסים) הוא מעשה של רשלנות תכנונית פושעת. הדבר מבטיח החמרה של פקקי התנועה לכדי שיתוק תחבורתי, פגיעה בנגישות שירותי חירום, החמרת זיהום האוויר, הגברת מפגעי רעש ופגיעה באיכות החיים של כלל תושבי האזור. טענות למיתון באמצעות רק"ל עתידית וספקולטיבית (שהשפעתה הממשית על התלות ברכב בהקשר ספציפי זה אינה מוכחת) אינן מספיקות, מטעות, ואינן יכולות לקזז את הגידול המיידי והמסיבי בביקוש לרכב. כל מחקר תנועה הטוען אחרת דורש בדיקה עצמאית וקפדנית של המתודולוגיה, ההנחות ואמצעי ההקלה המוצעים (שלעיתים קרובות אינם מספקים או אינם מיושמים).

יג. אשליית חניה המובילה לכאוס – משחק הכיסאות המוזיקליים של החניה: תקני חניה מופחתים המבוססים על שימוש עתידי ספקולטיבי בתחבורה ציבורית ועל גודל יחידות דיור קטנות הם חסרי אחריות ומהווים מתכון לכאוס חניה ברחובות. התכנית נכשלת במתן הערכה ריאלית לביקוש החניה האמיתי (תושבים, מסחר, שימושים ציבוריים, מבקרים) ומסתכנת ביצירת מחסור חמור בחניה ברחובות, שיוביל לסכסוכי שכנים, חסימת דרכים ציבוריות ופגיעה במרחב הציבורי. חניית האורחים המוצעת (10% לא משויכים) היא ככל הנראה בלתי מספקת באופן גס. התכנית יוצרת במכוון ביקוש לחניה שאינה יכולה לספק באופן אמין.

יד. התנערות מחובה – הזנחת אספקת שירותים ציבוריים: התכנית מייצגת כישלון קולוסאלי בשילוב תכנון שימושי קרקע עם אספקת תשתיות. היא קיימת בוואקום, כופה דרישות עצומות (1000-1500 תושבים חדשים) על בתי ספר, גני ילדים, שירותי בריאות, מרכזים קהילתיים, תשתיות (מים, ביוב, חשמל, אשפה) ותחבורה ציבורית ללא כל תכנית מקבילה, מחייבת, ממומנת ומתוזמנת להרחבת הקיבולת. מחדל זה של רשויות התכנון והזים יוצר נטל בלתי נסבל על העירייה בעתיד ומבטיח ירידה באיכות השירות לכל התושבים, הקיימים והחדשים. ההקצאות המינימליות באתר הן מחוות סמליות, פיצוי בלתי מספק לנטל העצום המוטל. אישור גידול אוכלוסייה מסיבי ללא הבטחת קיבולת תשתיתית מקבילה הוא בלתי קיימא, בלתי אתי ומהווה רשלנות חמורה.

3. תהליך חברתי מזיק, תוצאה והתפוררות קהילתית:

טו. היעדר לגיטימציה חברתית ואשליית ההסכמה – ניצול ציני של פער כוחות: אנו שבים וטוענים כי התכנית נעדרת רישיון חברתי לפעול. הכישלון בהשגת הסכמה המתקרבת, קל וחומר עולה על, סף ה-80% הדרוש בחוק או לפחות ה-50% שהוצהרו באופן מטעה בעבר (נספח א) שולל כל טענה לתמיכה קהילתית אמיתית (נספח חברתי, גיאוקרטוגרפיה, ינואר 2023, מראים נתונים של סה"כ 63% חתימה במתחם ו-47% חתימה בלבד בחסדא 4). שימוש במנגנונים משפטיים לפעולה ללא הסכמה מול התנגדות כה משמעותית מערער את האמון בהליך, גובל בכפייה, ומעלה שאלות אתיות. יתרה מכך, קיים פער ניכר בין האינטרסים של בעלי דירות המשכירים אותן (ומתגוררים בעצמם בבתים מוגנים) לבין הדיירים המתגוררים בפועל במתחם, רבים מהם ותיקים וקשישים. סביר להניח כי "הרוב" הנטען, אם קיים, מוטה באופן מובהק לטובת המשקיעים שאינם חולקים את גורלם של הדיירים המתגוררים, ושמטרתם העיקרית היא רווח כספי, לעיתים תוך הפעלת לחצים כבדים, הצגת מצגי שווא ואיומים בתביעות משפטיות כנגד דיירים מתנגדים, כפי שתואר בעבר (נספח א') אנו עדים לדיווחים על תמריצים כספיים המוצעים לדיירים שישכנעו אחרים

1.2

לחתום, פרקטיקה המעלה חשש כבד לפגיעה באוטונומיה וברצון החופשי של הדיירים.

טז. סיכון והקרבת אוכלוסיות פגיעות – פגיעה מכוונת בקשישים ובחסרי ישע: המיתונים וההגנות המוצעים לקשישים (המוגדרים בחוק עם זכויות ספציפיות) ולאנשים עם צרכים מיוחדים או בעלי הכנסה נמוכה הם באופן מוכח בלתי מספקים, שטחיים וקצרי-רואי. מדאיגים במיוחד הם הנטל הכספי ארוך הטווח של דמי ניהול גבוהים משמעותית במגדלים (הסובסידיה ל-10 שנים אינה מספיקה) והשיבוש החמור, הקושי והטראומה הפסיכולוגית של עקירה ורילוקציה רב-שנתית. כמחצית מבעלי הדירות דיווחו כי הם אינם מסוגלים לשלם דמי וועד חודשיים גבוהים יותר ממה שהם משלמים כיום. התכנית נכשלת בחובת הדאגה הבסיסית שלה לחברי הקהילה הפגיעים ביותר, ומשקפת אדישות מצמררת. כפי שהוטעם כבר ב-2020 (נספח א') כל רצונם של רבים מהדיירים המבוגרים הוא **לחיות בכבוד את שארית חייהם, לשמור על צביון השכונה ולקבל את ההגנות הבסיסיות שלשמן נועדה התמ"א (חיזוק ומיגון)**. פרויקט פינוי-בינוי ממושך ימנע מהם ליהנות מפירותיו וישאיר אותם חשופים לסכנות. **סיכול פרויקט התמ"א 38/1 מנע מהם באופן אקטיבי את הביטחון והמיגון שהיו יכולים לקבל כבר לפני שנים.**

יז. מצג שווא בנספח החברתי – העלמת אוכלוסיות פגיעות והתעלמות מצרכים מיוחדים: הבוז כלפי האוכלוסיות הפגיעות מקבל ביטוי מחפיר בנתונים הכוזבים והמטעים המוצגים בנספח החברתי. המסמך, שאמור לשקף נאמנה את המציאות החברתית ולהנחות פתרונות רגישים, מסלף את מספרם והיקפם של קשישים, נכים ובעלי צרכים מיוחדים המתגוררים במתחם. כך לדוגמה, **בבניין חסדא 4 לבדו מתגוררים מספר קשישים ונכים שלא נספרו כלל**, תוך התעלמות בוטה ממצבם וצרכיהם. ייתכן כי הצגה חלקית ומניפולטיבית זו נועדה להמעיט בחומרת הפגיעה הצפויה באוכלוסיות אלו ולהציג תמונה מעוותת של 'הסכמה' או 'כדאיות חברתית', תוך ריקון מתוכן של החובה החוקית והמוסרית לדאוג להם ולהציע פתרונות הולמים ומותאמים אישית.

יח. אטומיזציה ופירוק כפוי של הקהילה: קנה המידה והאופי של הפרויקט יגרמו בהכרח לשבר, וככל הנראה להרס, של קשרים חברתיים מבוססים, מערכות תמיכה וההון החברתי היקר מפז שנבנה במשך עשרות שנים. הוא מחליף קהילה קיימת ולכידה באוכלוסייה שונה בתכלית, צפופה יותר, וככל הנראה ארעית יותר, ללא כל אסטרטגיה יעילה לאינטגרציה חברתית או למיתון טראומת העקירה והשיבוש. הוא אינו מציע כל תרופה לעלות חברתית עמוקה זו.

יט. הליך השתתפות ציבור לקוי, אטום ומניפולטיבי – המשך ישיר לדפוס פסול: מורכבות התכנית, יחד עם חוסר האיזון בכוח בין תושבים ליזמים/רשויות, וההתנגדות המשמעותית, מעלים ספקות חמורים לגבי נאותות, שקיפות, נגישות ואפקטיביות הליך שיתוף הציבור. הפגמים בהליך הנוכחי הם המשך ישיר לדפוס התנהלות פסול שנחשף כבר ב-2020 (נספחים א' ו-ב'), אז, התקבלה החלטה קריטית להקפיא את הליכי התמ"א 38/1 בבניין 4 מבלי שדיירי הבניין או נציגיהם זומנו או אפילו ידעו על הדיון, מה שמנע מהם להציג את עמדתם. הקפאה זו, בתורה, **סיכלה את המאמצים לגבש עמדה משותפת לתמ"א בבניינים 2, 4, ו-6**, כפי שציין מר בראון (נספח ב') גם כעת, אנו חווים כשלים חמורים: הודעות רשמיות קריטיות, כמו אלו המודיעות על תקופת הגשת ההתנגדויות, לא נשלחו כנדרש בדואר רשום לכלל הדיירים. כתוצאה מכך, כמעט ואיבדנו את ההזדמנות להתנגד. יתרה מזאת, היו מי שניסו להרגיע דיירים בטענה ש"אין צורך להגיב או להתנגד" כי מדובר ב"הליך רגיל", ובכך עודדו באופן אקטיבי אי-מימוש של זכות ההתנגדות. דפוס זה של אי-יידוע, הטעיה וסיכול השתתפות אמיתית, ששיאו בטורפוד פרויקט התמ"א המוסכם, פוסל את ההליך הנוכחי מוסרית ומשפטית.

4. כלכלה ספקולטיבית, הנחות בלתי מאומתות ואי-שוויון בין-דורי:

•
•
•

יח. כדאיות כלכלית הבנויה על חול – תלות בפריבילגיה בלתי מאומתת: ההנחה הקריטית עליה נשענת כל הכדאיות הכלכלית (חוות דעת כלכלית, לוקר-שמעון, ינואר 2025) היא פטור מלא מהיטל השבחה. הדבר דורש אישור רשמי, בלתי הפיך ומחייב משפטית מהעירייה כעת, לא מאוחר יותר. ביסוס כדאיות על פריבילגיה משוערת ובלתי מאומתת מכניס סיכון וחוסר ודאות פיננסיים בלתי קבילים. ללא ערובה זו, כדאיות הפרויקט מוטלת בספק רב, ועלולה להוביל לפשרות עתידיות באיכות או בתמורות לתושבים.

יט. שיטתיות של הטעיה במסמכים – סילוף עובדות מהותיות בטבלאות האיוון וההקצאה: לא זו בלבד שההנחות הכלכליות מוטלות בספק, אלא שהן נבנות על בסיס נתונים מסולפים באופן בוטה ובלתי נסלח. דוגמה מקוממת לכך היא **רישום כוזב של גודלי דירות בטבלאות האיוון וההקצאה – למשל, הצגת דירות ששטחן בפועל הוא 29 מ"ר כאילו היו בנות 41 מ"ר**. סילוף שיטתי זה אינו טעות תמימה; הוא מהווה הונאה פוטנציאלית של הדיירים ושל הוועדה, מערער לחלוטין את אמינות כלל הנתונים הכלכליים והתכנוניים שהוצגו, ומצביע על חוסר תום לב קיצוני או רשלנות פושעת מצד היזם ויועציו. כיצד ניתן לבסס כדאיות, תמורות, או איוון הוגן על יסודות רקובים אלו?

כ. הטלת פצצת זמן של חובות תחזוקה על הדורות הבאים – התעלמות מזכויות חכירה ארוכות טווח: המימון הראשוני המוצע לקרן התחזוקה של המגדלים (כ-15.6 מיליון ₪ באמצעות זכויות מותנות, הוראות התכנית 6.16) דורש אימות עצמאי וקפדני של נאותותו לטווח ארוך. מימון חסר של תחזוקה חיונית למבנים ולמערכות מורכבות (מעליות, משאבות, חזיתות) בשני מגדלים רבי-קומות יוצר התחייבות נדחית ופצצת זמן מתקתקת המטילה באופן בלתי הוגן על הדורות הבאים של הדיירים עלויות תיקון משתקות פוטנציאליות, ומבטיחה שהבניינים יידרדרו להתיישנות מוקדמת ולפוטנציאל של שכונות עוני אנכיות. הדבר מקומם במיוחד לאור העובדה שדיירים אשר **שילמו דמי חכירה משמעותיים עבור זכויות לעשרות שנים**, מתוך ציפייה לביטחון ויציבות, כעת עומדים בפני עקירה כפויה והטלת נטל כלכלי עתידי בלתי נסבל.

כא. הנטל המצטבר הבלתי נסבל – מתכון לאסון:

א. כאשר הם נבחנים באופן קולקטיבי, ועל רקע ההיסטוריה המתוארת והפגיעה המתמשכת בדיירים, ריבוי הכשלים החמורים הפרטניים המפורטים לעיל – החוצים תכנון, סביבה, תשתיות, צדק חברתי, הליך וכלכלה – מצטברים באופן סינרגטי ליצירת פרויקט שההשפעות השליליות המצטברות שלו הן מכריעות, בלתי ניתנות להגנה וקטסטרופליות. אין זו תכנית עם בעיות מינוריות הדרשות התאמה; זהו קונספט פגום מיסודו שיישומו יגרום נזק קבוע ובלתי הפיך לשכונת מושבה יוונית, וככל הנראה יהרוס את אופייה, חיותה ולכידותה החברתית.

דרישות אולטימטיביות – דרישות בלתי ניתנות למשא ומתן למען צדק ותכנון אחראי: לאור הכשלים התכנוניים, הפרוצדורליים והמוסריים הקטסטרופליים הטבועים בתכנית המופקדת ובהליך שהוביל אליה, אנו דורשים לא פחות מאשר:

כב. **דחייה מיידית, בלתי מותנית, קטגורית וסופית של תכנית 101-1024645**. יש לסגור לצמיתות את כל התיקים הקשורים לאיטרציה זו.

כג. ככל שוועדה נכבדה זו תיכשל בחובתה היסודית לדחות (תרחיש שאנו מתנגדים לו בתוקף), **החזרה מחייבת של ההצעה כולה להליך תכנון מחדש יסודי** ('איפוס תכנוני' / 'טאבולה ראסה'), הכפוף להתחלת דיון מחדש רק לאחר עמידה מוקדמת בתנאים מחמירים ובלתי מתפשרים, הכוללים לפחות, אך בשום אופן לא מוגבלים ל:

a. **צמצום רדיקלי בקנה המידה**: הפחתה יסודית בצפיפות, במספר היחידות, בגובהי הבניינים (ביטול מגדלי ה-30/40 קומות או צמצום הדרמטי הוא חיוני), ובמסה הבנויה, להשגת התאמה אמיתית ומוכחת להקשר השכונתי

1. e

ולתכניות המתאר המאושרות הקיימות, לרבות ההגבלות שהוצגו בעבר 6) קומות).

b. **בטיחות ונוחות סביבתית מוכחת:** הגשת תכניות מתוקנות עם סימולציות מאומות באופן עצמאי המדגימות אפס הפרה של זכויות גישה לשמש לשכנים; פתרונות מוכחים ומשולבים בתכנון להשפעות רוח שליליות; השלמה ואישור בלתי מותנה על ידי רשויות הסביבה של כל חקירות הזיהום והרעש ותכניות המיתון לפני הפקדה מחדש; תכנית עצים מתוקנת הממקסמת שימור של עצים בוגרים בעלי ערך (יעד < 80-90%)

c. **אספקת תשתיות מסונכרנת ומובטחת:** הצגת הסכמים מחייבים משפטית, ממומנים במלואם ומתוזמנים מכל הגופים העירוניים והתשתיות הרלוונטיים, המבטיחים אספקת כל שדרוגי התשתית הנדרשים (תחבורה, בתי ספר, תשתיות וכו') לפני או במקביל לגידול האוכלוסייה הנובע מכל תכנית מתוקנת.

d. **קונצנזוס תושבים רחב, מאומת ואותנטי:** הגשת ראיות שאינן ניתנות לערעור להסכמה מדעת, חופשית וללא כפייה, באמצעות הסכמים חתומים ותקפים משפטית, מצד רוב-על אמיתי של כל בעלי הזכויות המתגוררים בפועל במתחם, תוך שקיפות מלאה לגבי זהות החותמים (דיירים בפועל לעומת משקיעים) והתכניות עליהם חתמו והבטחת פתרונות הולמים ומותאמים אישית לכלל האוכלוסיות, ובפרט לקשישים ולפגיעים. כל תכנית עתידית חייבת להתייחס בכבוד להיסטוריה של ניסיונות התמ"א ולהבטיח בראש ובראשונה את צרכי הבטיחות והמיגון של הדיירים הקיימים.

e. **תכנון ברי-קיימא מוכח:** שילוב מאפייני תכנון מובילים לקיימות המחויבים בהוראות התכנית, כולל תכנון פסיבי, מיצוי פתרונות ניקוז ברי-קיימא, מעטפות בניין בעלות ביצועים גבוהים ושילוב אנרגיה מתחדשת.

כד. **חקירה רשמית ומעמיקה של כשלים פרוצדורליים והתנהלות פסולה:** חקירה עצמאית של הכשלים המנהליים והפרוצדורליים שאפשרו לתכנית כה פגומה ומזיקה להגיע לשלב ההפקדה, כולל:

a. בדיקת הליך קבלת ההחלטות שהוביל לסיכול פרויקט התמ"א 38/1 בשנת 2020, ובפרט אי-זימון ואי-יידוע נציגי הדיירים.

b. בדיקת אמינות הנתונים שהוצגו בנספחים לאורך כל הדרך (כגון טבלאות איזון והנספח החברתי, כולל גודלי דירות ונתוני אוכלוסייה פגיעה) ובדיקת טענות להסכמות שהועלו בעבר ובהווה.

c. בדיקת תקינות הליכי מסירת ההודעות לדיירים בשלב הנוכחי ובשלבים קודמים, לרבות אי-משלוח דואר רשום והטעיית דיירים לגבי הצורך להתנגד.

d. בדיקת הטענות בדבר הפעלת לחצים פסולים, תמריצים כספיים ומצגי שווא כלפי דיירים.

e. פרסום דיווח ציבורי על הממצאים והמלצות לשיפורים מערכתיים ומניעת הישנות מקרים דומים.

כה. **התחייבות ציבורית לשמירה על סטנדרטים תכנוניים ומוסריים:** התחייבות רשמית ופומבית מוועדה זו ומהוועדה המקומית לאכוף סטנדרטים תכנוניים הנותנים עדיפות לאופי שכונתי, קיימות סביבתית, יכולת נשיאה תשתיתית, צדק חברתי, שקיפות מלאה וקונצנזוס קהילתי אמיתי על פני יעדי ציפוף ספקולטיביים בכל

ההחלטות העתידיות הנוגעות לשכונה שלנו ולשכונות מבוססות דומות, תוך הגנה על זכויות דיירים ותיקים ומניעת הליכים פגומים.

ההחלטה הניצבת בפני ועדה זו היא חדה ובעלת השלכות עמוקות: או לאכוף עקרונות תכנון אחראיים, להגן על קהילות מבוססות, לשמור על איכות סביבתית ולכבד את זכויות התושבים על ידי דחיית הצעה הרסנית זו, או לאשרה ולשאת באחריות ישירה לנזק הבלתי הפיך שייגרם לשכונה ולתקדים המסוכן שייקבע לירושלים. דחיית התכנית ההרסנית הזו היא הצו המוסרי והחוקי המתחייב, במיוחד לאור ההיסטוריה הפגומה של ההליך. אנו בטוחים שתבחרו בדרך הזהירות, הצדק, הניהול ארוך הטווח והציות לחוק. אנו דורשים אישור קבלה רשמי להתנגדות מקיפה זו ועומדים על רישומנו כצדדים מעוניינים ראשיים, לקבלת הודעה מיידית ולהכללה מלאה בכל השלבים, השימועים, הדיונים וההחלטות העתידיים הנוגעים לעניין קריטי זה. מוגש במלוא כובד הראש, בנחישות ובעמידה איתנה על זכויותינו,

נספח חובה (תנאי מוקדם לתוקף משפטי):

- תצהירים מאומתים/ים כדין בפני רשות מוסמכת (למשל, עורך דין), המאשר/ים את הבסיס העובדתי והטענות המועלות בהתנגדות מקיפה זו, בהתאם לסעיף 103 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. (התנגדות ללא נספח זה – חסרת תוקף).

נספחים תומכים (מומלץ – יש ליצור אינדקס ולהגיש בנפרד אם נפחי):

- נספח א': העתק ערעור מר ניסים יתאח מיום 19/10/2020.
 - נספח ב': העתק מכתב מר ג'ון בראון מיום 03/11/2020.
 - נספחים נוספים: הוראות התכנית ונספחיה
5. אנו מצהירים בזה כי אלה שמנו, אלה חתימותינו ותוכן תצהירנו זה דלעיל – אמת.

ניסים יתאח ושושנה יתאח

אישור

אני, עו"ד מיכאל אוסיון הח"מ, מאשר כי ביום 25/5/2025 הופיעו בפניי, עו"ד מיכאל אוסיון, במשרדי ברח' המלך ג'ורג' 25, ירושלים, נסים יתאח ת.ז. 055467757 ושושנה יתאח ת.ז. 056809999, ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו הנ"ל את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפניי.

מיכאל אוסיון, עו"ד ונוטריון
רשיון עו"ד 9570
טלפון 052-8613593
רח' המלך ג'ורג' 25, ירושלים

מיכאל אוסיון, עו"ד

לכבוד:

ועדת המשנה להתחדשות עירונית שליד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

הנדון: תוכנית מספר 1024656-101 – פינוי בינוי רחוב חסדא ויהושע בן-נון ירושלים

אני גברת להמן מרים, מתגוררת דרך קבע מאז שנת 1959 בדירה מספר 12 כניסה א ברחוב חסדא 6 ירושלים. הדירה מהווה מקום מגורי הקבוע והבלעדי מזה שנים רבות.

תכנית הבינוי המוצעת להתחדשות עירונית כוללת מתחם דיור קיים בו אני גרה ויש בו היום סה"כ 144 יח"ד. לאחרונה הוסיפו למתחם שלנו, מבלי הסכמתנו, מתחם נוסף של 50 יח"ד. עפ"י מטרת התוכנית אמורים לקום במרחב התכנון בין רחוב יהושע בן נון מצפון, רחוב יוחנן בן זכאי מדרום, אלעזר המודעי ממזרח – מתחם שיכלול 512 יח"ד. עפ"י הוראות התוכנית גם יתווספו לתוכנית מתחם מגורים משולב מסחר ותעסוקה ואף מבנים ומוסדות ציבור- בית ספר יסודי ואפשרות לתוספת שימושים נוספים כגון: מרכז קהילתי ובית כנסת. למתחם יוקם חניון תת קרקעי משותף גם לבניינים שנוספו מרחוב יוחנן בן זכאי 4,6 ויהושע בן נון 35,37,39. מספר יחידות הדיור המוצע בתוכנית יגדל כמעט פי 3 מהקיים.

מבחינה תנועתית ותחבורתית הנגישות למתחם ברכב מרחוב יהושע בן נון שהוא דרך חד נתיבית חד סיטרית – דרך זו אמורה לתת מעבר לכל דיירי המתחם ומעבר של כלי רכב של מתחמי דיור גובלים ותנועה עוברת לרחוב בן גמלא. אמנם, רחוב בן זכאי אמור להוות ציר תנועה לשני קווי רק"ל אך תושבי המתחם נסמכים גם על רכבים פרטיים להגעה ויציאה מביתם ולחניה שברחוב יהושע בן נון.

עפ"י נספח התנועה לתוכנית מסתמן כי תהיה כניסה ויציאה אחת למתחם הגדול שייבנה ל-531 יח"ד ועליו תתווסף גם תנועה של משאיות שיביאו סחורה לשימושים המסחריים והתעסוקתיים שבמתחם. מצב זה יגרום לקושי בלתי נסבל ובעיה בטיחותית לדיירי המתחם, גודש תנועה אדיר וקושי להגיע ולצאת מבתיהם. בנוסף, בית הספר המיועד בתוכנית, ייצר גם הוא נסיעות של הורים להבאת ולקחת הילדים מבית הספר בשעות הבוקר ואחה"צ – כנהוג בדפוסי הנסיעות לבתי ספר ולא באמצעות רכבת קלה.

אין בתוכנית בדיקת היתכנות תחבורתית ואף חסרה התייחסות ובחינה תחבורתית מערכתית מתואמת עם צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים, עם תוכנית האב לשכונת קטמון במעורבות המנהל הקהילתי ואגף תושבי"ה בעיריית ירושלים. בחינות הנדרשות לשם מציאת פתרונות תחבורתיים ותנועתיים הולמים להיקף הפיתוח והבינוי גם לאורך ציר יהושע בן נון ולאור תוכניות ההתחדשות העירוניות הגובלות.

אני מבקשת להשלים את הבדיקות התנועתיות והתחבורתיות הללו כתנאי לאישור התוכנית ואף לבטל את הייעוד לבית הספר שנכלל בתחום הקו הכחול של תכנית הזו, שיוסיף תנועה של כלי רכב ובעיות בטיחותיות על רחוב יהושע בן נון. קיימת חלופה לבינוי בית הספר במתחם הגנים הענקי, החד קומתי, ברחוב יהושע בן נון 36 והכניסות אליו יכולות להיות מרחוב ריש לקיש ו/או בן גמלא. על הועדה הנכבדה הזו לדרוש ראייה כוללת לנושא התנועה והתחבורה ובינוי מוסדות החינוך/ציבור, טרם אישור תוכנית הבינוי הזו.

לנושא החניה – לאור העובדה שהחניון המוצע בתוכנית אמור לתת מענה לכלל הדיירים, כולל לבניינים שנוספו לצערי בהליך אחוד וחלוקה ויש אי בהירות ביחס למספר המקומות והקומות שיכלול, אני מבקשת להצמיד בתוכנית מקום חניה מוגדר לכל דירה, במיוחד לבעלי הדירות הגדולות הקיימות במתחם היום.

אני שומרת לעצמי את הזכות להגיש, בכל עת שאמצא שאני נפגעת מכל סיבה שהיא כתוצאה מהתוכנית ופגיעה בזכות הקניין שלי ובאיכות החיים במתחם, תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

בכבוד רב,
מרים להמן
מרים להמן