

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 24-05-08

שם פרטי: _____

שם משפחה: אהרון

מען המתנגד: רחל בן-נחמן 9 צ'יט 12 ירושלים

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

פירוט ההתנגדות:

(בחלק זה יש לפרט את ההתנגדות. אין לכלול בפירוט פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם)

א. התבעתי שהיא מגדל בן 26 קומות ^{חורף} גבעתי אב / מסמך לדניאל של השטח.
התבעתי מנגד שטח ציבורי במקום חשוק, מוצף וסחור חורף, ואור ההתאם
שחורף הציף של אדריכל נחיר-המכני ושטחי הציבורי שא משפחים אל המרחב
הציבורי וההפך, המכני רק יוצר צור כיסי הצנחה.
ב. התבעתי שוקה בקוצר ראייה - אין הצדקה טבעית מגדל בן 26 קומות, ולא
מזכור בפניו בילי. התבעתי מנגד מפחיתים גורמים סמוכים ומתקנים
שיוכל על החורף ועל הגשמה. כל נפחתי התבעתי מגדל 5-85 דיוור
ואילו בחורף התבעתי המחייב מציין כי גבעתי 11 יחיד (סמך 5).
ג. התבעתי אינה קדמה לציר ההדף והציבורי חוסם את נפח מחינת פקקים.
ד. קיימת גבע אחת שפסול שא בוצעה וכן, אין סיבה להגבה יציא שטח
מיסיבה עם השטח.
ה. הציב שיוכל מהמגדל תורג צפי מסמך התבעתי מתקן חשיפה לשמש הן לפי
שטח בית ספר קרובים ובמיוחד לפי המכני שמיילד זכיה אן ומגדל - במצב
הציא לא תהיה שמש בלילה.
* את שומר לצמיא את הצגה והחוסר אגלה חדשה ומתקן זהיר מעמך לבין
הצגה.

תצהיר המאמת את העובדות

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

חתימת מגיש ההתנגדות

אני הח"מ 069501327 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' ח'מ'ן מס' ת.ז. 069501327 חתם על

תצהיר ביום 08-05-24, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים

בחק אם לא יעשה כן, אישר את ההצהרה דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד 050-6204154 כתובת במל'ן טלפון 050-6204154

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 24-05-08

שם פרטי: קהל שם משפחה: בנאי

מען המתנגד: בן יואל 5 ירוק

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

פירוט ההתנגדות:

(בחלק זה יש לפרט את ההתנגדות. אין לכלול בפירוט פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם)

א. התכנית שהיא מגדל בן 26 קומות ^{קומות} גבעת אבן / מסמך מדיניות של השטח. התכנית מילדת שטח ציבורי במקום חשוק, מוצף וסחור רווחות, ואור ההתאם שחיות הציבור של אזורים קטנים ומתחם וסחור הציבורי של המרחב הציבורי והרעם, הממנה רק יוצר צור כיסי הצנחה.

ב. התכנית שוקה בקוצר ראות - אין הצדקה צמנית מגדל בן 26 קומות, ולא מדובר בפנייה בינא. התכנית מגלה מחסור קשים גדולים סמוכים ומתחום שיוט על החוף ועל הגשר. כל נסמך התכנית מגדל 85 דירה ואילו בחומות התכנית המחייב מציין כי גבעה 11 יחד (סאה 5).

ג. התכנית אינה קומה צדדי החדש ותוצר צומח בלב נסמך מחינת פקקים.

ד. קיימת גבעה אחת שפסוט צא בוצע זמן, אין סיבה לגבעה קצו לאינה מיטמה עם השטח.

ה. הצי שיוט מהמגדל חוצה לפי מסמך התכנית מתקן חשיפה לשמש בן לפי שטח בת ספר קרובים ובמיוחד לפי הממנה שמיילד זכיה אן ומתם - במצב הצי/ לא תהיה שמש בלעם.

* אף שומר לצמי אל הצבא והחוסר אגלה חדשה ומתקן תהיה מעמך צדיון בוצעה.

תצהיר המאמת את העובדות

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

חתימת מגיש ההתנגדות איתמר פלג

אני הח"מ לביא מילר עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' קרן בנאין מס' ת.ז. 013386149 חתם על

תצהיר ביום 24-05-08, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים

בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד 05070484 כתובת 12 ב' א' ינא טלפון

שרה בן צור
מס' רשמי

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 8/5/2024

שם פרטי: חן אביטל שם משפחה: סלם

מען המתנגד: אביטל 30 ק

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

פירוט ההתנגדות:

(בחלק זה יש לפרט את ההתנגדות. אין לכלול בפירוט פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם)

א. התבעתי שהיא מגדל בן 26 קומות^{חורף} גבעתי אב / מסמך לדניאל של השטנה. התבעתי מילדת שטח ציבורי במקום חשוק, מוצף וסחור חוזות, ואר ההתאם שחזות הציף של אדריכל תייר-המבנה ושטחי הציבורי לא משפחים אל המרחב הציבורי וההפס, המבנה רק יוצר צורך כיסי הצנחה.

ב. התבעתי שחוקר בקוצר ראות - אין הצדקה טבעית מגדל בן 26 קומות, ולא מדובר בפיוני בילוי. התבעתי מגשגה מפחיתותים גדולים סמוכים ומתקנים שיוכלו על החזק ועל הגשגה. כל נפחתי התבעתי למיחסם 5-85 דיוור ואילו בחומאות התבעתי המחייקת מצוין כי ובמקרה 117 יחיד (סמלה 5).

ג. התבעתי אינך קיומה צדדי ההדף ותצייר ציורם בלוי נפסא מבחינת פקקים.

ד. קיימה גבעת אחת שפסוט לא בוצעה זמן, אין סיבה לגבעת קצו לאינך מיסיסה עם השטנה.

ה. הציף שיוכל להתגדע חורג לפי מסמכי התבעתי מתקן השיפה לשמאל הן לפי שטח בתי ספר קרובים ובמיוחד לפי המבנה שמילצז אכילא הן ומתקם - במדור הלא/לא תהיה שמש בטבע.

*אנ שומר לעצמי את הצגה והחוסר אגלה חדשה ומבקש תהיה מעמך לדיון במוצהר.

תצהיר המאמת את העובדות

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

חתימת מגיש ההתנגדות

אני הח"מ ג'ורג' אלווין עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' חן-אסתר סל מס' ת.ז.

04083074 חתם על

תצהיר ביום 8/5/2024, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים

הקבועים

בחוק אם לא יעשה כן, אישר את תכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד 050-6204154 כתובת ג'ורג' אלווין טלפון

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 8.5.24

שם פרטי: _____

שם משפחה: אבן יאיר

מען המתנגד: _____

אנטיגן 15, ירושלים

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

פירוט ההתנגדות:

(בחלק זה יש לפרט את ההתנגדות. אין לכלול בפירוט פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם)

א. התבעתי שהא מחדש בן 26 קומות^{חורז} גבעתי אבן / מסמך מדיניות של השטח.
התבעתי מילדות שסח ציבורי במקום חשוק, מוצף וסחור רוחות, ואר בהתאם
שחיות הרבה של אזרחים נזיר-המכר ושסחי הציבור לא משפחים אל המרחם
הציבורי וההפס, המכר רח יוצר צור כיסי הצנחה.
ב. התבעתי צוקה בקוצר ראות - אין הצדקה טבעית מחדש בן 26 קומות, ולא
מזכיר בפניו בילי. התבעתי מילדות מפחיתים גזעים סמוכים ומקומם
שיוסל על החום ועל השטח. כל נפחתי התבעתי למיחסם 5-85 דיווח
ואלו בחומות התבעתי המחייק מציין כי במענה 114 יחד (סמך 5).
ג. התבעתי אינה קדומה לצד הרדף ותציר צומס בלג נפסל מבחינת סקקים.
ד. קיימת גבע אחת שפסוס לא בוצע זמן, אין סיבה לגבע קצו שאינה
מיטיבה עם השטח.
ה. היצ שיוסל מהמגדס חורג לפי מסמכי התבעתי מתקן חשיפה לשמש בן לפי
שע הת ספר קרובים ובמיוחד לפי המכר שמיילד זכילא זן ומגס - במצב
הזן לא תהיה שמש בלג.
* את שומר לצמי אל הצגה זהוסיל אגלה חדשה ומקס זהיר מעמך נדיון
בוצעה.

תצהיר המאמת את העובדות

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

חתימת מגיש ההתנגדות אליה אלון-ארי
אני הח"מ אברהם אלון-ארי עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' אברהם אלון-ארי מס' ת.ז. 05082/467 חתם על

תצהיר ביום 25.10.24, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים

בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד אברהם אלון-ארי כתובת צמח 6 טלפון 050-6204154

שרה בן-טוב
עורכת-דין
מס' רשיון 15020

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 06/06/2024

שם פרטי: נצח

שם משפחה: אבן ארי

מען המתנגד: אליזאבט נ, יחסי

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

פירוט ההתנגדות:

(בחלק זה יש לפרט את ההתנגדות. אין לכלול בפירוט פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם)

א. התכנית שהיא מגדל מגורים בן 26 קומות^{חורף} גבעת אבן / מסמך לדיון של השטח.
התכנית מפרטת שטח ציבורי במקום חשוק, מוצף וסחור חוות, ואר בהתאם
דחיות הפך של אדריכל תכנון-חלומות ושטחי הציבורים לא משפחים אלא המרחב
הציבורי והפסק, הממוקם רק יוצר צורה כיסי הצנחה.
ב. התכנית שוקה בקווצר ראיה - אין הצדקה טבעית מגדל בן 26 קומות, ולא
מצדדי הפינוי הישן. התכנית מגלה מפרטיותם גורמים סמוכים ומקומם
שיוטל על הדחף ועל השטח. על נכסיו התכנית למיחסם 5-85 דיווח
ואילו בחומות התכנית המחיימת מצוין כי במקום 114 יחיד (סמל 5).
ג. התכנית אינה קדומה לצד ההדף ותוצר חוסם הוא נפח מבחינת פקקים.
ד. קיימת גבע אחת שפסוס לא בוצעה אכן, אין סיבה להגביל פניו לאינה
מיסיה עם השטח.
ה. היצו שיוטל מהמגדל חוצץ לפי מסמכי התכנית מתקן השיטה לשמור הן לפי
שטח בית ספר קרובים ובמיוחד לפי הממוקם שמיאלץ אכילה אן ומתקם - במצב
הוא לא תהיה שמש בלמים.
* את שומר אלצה אל הצבא והחוסר אגלה חדשה ומתקם זהו מציאן לדיון
במקרה.

תצהיר המאמת את העובדות

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

חתימת מגיש ההתנגדות _____

אני הח"מ שרפ"ק/א' 1515 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' נצק אקאלי מס' ת.ז. 2241724 חתם על

תצהיר ביום 08/05/2021, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים

בחקק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחתימת עו"ד _____ כתובת נצק אקאלי טלפון _____

6204154-050



טופס פירוט התנגדות

תאריך: 0/5/24

שם פרטי: ל. ר. ג. שם משפחה: מליה

מען המתנגד: רח' הנטריס 7-1 פ.
הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

פירוט ההתנגדות:

(בחלק זה יש לפרט את ההתנגדות. אין לכלול בפירוט פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם)

א. התכנית שהיא מגדל בן 26 קומות ^{קומות} גבעת אבן / מסמך לדניאל של השטח. התכנית מיועדת שטח ציבורי במקום חשוק, מוצף וסחור רחוק, ואור ההתאם שחווה הציבור של אזוריפס נתיב-המכנה ושטחי הציבורים לא משפחים אל התחם הציבורי וההפס, המכנה רק יוצר צור כיסי הצנחה.

ב. התכנית שוקה בקוצר ראות - אין הצדקה טכנית מגדל בן 26 קומות, ולא מדובר בפניל ביולי. התכנית מגמה מפחיתים גדולים סמוכים ומתקנים שיוט על החוף ועל ההשרה. כל נפחיה התכנית למיחסם 85 דיוור ואילו בהוראות התכנית המתמסר מצוין כי יבנה 114 יחיד (סאה 5).

ג. התכנית אינה קדמה לצור ההדף ותיצור צומם בלי נפח מקחינת פיקקים.

ד. קיימת גבע אחת שפסוס לא בוצעה זמן, אין סיבה לגבע נצי שטח מיסיסה לט השטח.

ה. הצי שיוט מהמגדל חוצה לפי מסמכי התכנית מתקן חשיפה לשמש בן לפי שטח בת ספר קרובים ובמיוחד לפי המכנה שמיילד זכילה אן ומגנס - בתצו הצי/לא תדיר שמש בלס.

* אור שומר לצימי לא הצטרף והוסיף אגלה חדשה ומקום זהות מעמך צדיון בוצעה.

0506204154

טופס פירוט התנגדות

8.5.29

תאריך:

15/11/20

שם משפחה:

אשר חרף

שם פרטי: _____

עברה 4 חלפים

מען המתנגד:

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, **אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים** שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

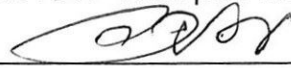
פירוט ההתנגדות:

(בחלק זה יש לפרט את ההתנגדות. אין לכלול בפירוט פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם)

א. התכנית שהיא מגדל בן 26 קומות ^{חורגת} מבנין אב / מסמך מדינאי של השלטון.
התכנית מייצגת שטח ציבורי במקום חשוק, מוצף וסחור רוחות, ואר בהתאם
צרכות הציבור של אזרחים וצירי-המספר ועסתי הציבור עם משפחים אלה התחבר
הציבורי והשכן, הממוקם רק יוצר צור כיסי הצנחה.
ב. התכנית שוקקת בקוצר ראייה - אין הצדקה מבנית מגדל בן 26 קומות, ולא
מזכיר בפניו ביעל. התכנית מעלה מפתחותים גדולים סמוכים ומתחללים
שיוט על החום ועל השטח. כל נכסיו התכנית למיחסם 5-85 דירות
ואלו בחורטאל התכנית המחיימת מצוין 117 יחיד (טלה 5).
ג. התכנית אינה קדומה בציר הדרך ותצור צומם בלג נכס מחנית פקקים.
ד. ק"מ אבני אחת שפסוט עם בוצע אכן, אין סיבה להגביל יחיד שיוט
מיסמה עם השטח.
ה. הצי שיוט מהמגדל חורג לפי מסמכי התכנית מתקן חשיפה לשמש הן לפי
שטח ספר קרובים ובמיוחד לפי הממוקם במילגד אכילא אן ומתים - בתצור
העל/לא תהיה שמש בלג.
* און שומר לעצמי אלה העבר והחילי אעלה חדשה ומתקם תהיה ממוקם צדיו
בוצע.

תצהיר המאמת את העובדות

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



חתימת מגיש ההתנגדות

אני הח"מ מר/מרת/מס' 003007325 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' לוי (האלל) מס' ת.ז.

חתימת 003007325 חתם על

תצהיר ביום 8.5.2017, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים

בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחתימת עו"ד 050-6204154 כתובת (צמח 6) טלפון

מס' ת.ז. 003007325
מס' ת.ז. 15020
מס' ת.ז. 15020
מס' ת.ז. 15020

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 8.4.24

שם משפחה: יורני

שם פרטי: ארי

מען המתנגד: לעד
הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

פירוט ההתנגדות:

(בחלק זה יש לפרט את ההתנגדות. אין לכלול בפירוט פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם)

א. התכנית שהיא מגדל בן 26 קומות ^{חורגת} מעבר גובה / מסמך לדניאל של השטח. התכנית מיועדת שטח ציבורי במקום חשוק, מוצף וסחור רווחות, ואור ההתאם שחווה הציבור של אנדייטל וקירי-המסני ועסתי הציבור לא משפטים אלא המרחב הציבורי והרעם, המסני רק יוצר צור כיסי הצנחה.

ב. התכנית עוקה בקוצר ראות - אין הצדקה עמלת מגדל בן 26 קומות, ולא מצומצם בפניו ביולי. התכנית מעלה מחפיקים גדולים סמוכים ומתקנים שיוט על החוף ועל המשרה. כל נפסחי התכנית משיחסם 5-85 דיוור ואילו בחוראלו התכנית המחיימת מצוין כי בעקף 114 יחיד (סמלה 5).

ג. התכנית אינה קדומה לצור הדיף ותצייר צומס בלי נפסח מחינת פקקים.

ד. קיימת גבול אחת שפסוט לא מוצקת זכין, אין סיסה להבנה יוצר לאינה מיסיסה לט השטח.

ה. הדיף שיוט מהמגדל חורג לפי מסמכי התכנית מתקן חשיפה לשמש בן לפי שטח בתי ספר קרובים ובמיוחד לפי המסני שמילוד זכילגה אן ומתנס - במצור הדיף לא תעיד שמש בללס.

*אנ שומר לצמי אלה הצגה זהומיר אעלה חדשה ומתקם זהיר מעמון לציון מילוד.

תצהיר המאמת את העובדות

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

חתימת מגיש ההתנגדות 11/10/2018

אני הח"מ 8516222 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' 11/10/2018 מס' ת.ז. 8516222 חתם על

תצהיר ביום 8.5.24, ולאחר שהזרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים

בחוק אם לא יעשה כן, אישר את הכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד 60506204154 כתובת 60506204154 טלפון

טובה
אשר
עו"ד
מס' 15020

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 9.5.24

שם פרטי: מנחם שם משפחה: רובין

מען המתנגד: אלנה בלם 18, ר' (נשא)

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
- קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
- על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

פירוט ההתנגדות:

(בחלק זה יש לפרט את ההתנגדות. אין לכלול בפירוט פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם)

א. התכנית שהיא מגדל בן 26 קומות ^{קומות} גבנית אה / מסמך לדניאל של השטח. התכנית מילגה שטח ציבורי במקום חשוק, מוצף וסחור רווחות, ואור ההתאם שחיות הציף של אזריטת קייר-מאמר ועסתי הצמור עא משפחים אל המרחב הציבורי וההפס, הממנה רק יוצר עור כיסי הצנחה.

ב. התכנית עומדת בקווצר ראוי - אין הצדקה צמנית מגדל בן 26 קומות. לא מדובר בפניל בילי. התכנית מילגה מבחיתים גזורים סמוכים ומתקומם שיוטל על החורף ועל הגשמה. כל נפח התכנית משיחסם 5-85 דירה ואילו בהוראות התכנית המחייבות מצוין כי במעק 117 יתר (טאה 5).

ג. התכנית אינה קדומה לציר ההדף ותוצר עומם בלי נפח מבחית פקקים.

ד. קיימת גבנית אחת שפסאט עא בוצקת זכין, אין סיבה לגבנית ע"א שאינה מיטיבה עם השטח.

ה. הוצע שיוטל מהמגדל חורף לפי מסמך התכנית מרחק חשיפה לשמש בן פס שטח ספר קדומים ובמיוחד פס הממנה שמילגת זכילא ען ומגם - במצב הלא נרא תורה שמש בלם.

* אור שומר עצמי אל הצבא והדור אגל-חדשי וממקם זהיר מעמן צדיון בוצקה.

תצהיר המאמת את העובדות

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

חתימת מגיש ההתנגדות מאמר

אני הח"מ 055902125 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' מאמר חתם על

תצהיר ביום 14.5.14, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים

בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחזמת עו"ד 055-6204152 כתובת רח' פתח, 6, ירקון טלפון

שורה בלתי-נראית
עודכת-נא
מס' רשמי 1520

לכבוד,
גב' שירה תלמי באבאי, יו"ר הוועדה המחוזית
מר אליעזר ראוכברגר, יו"ר הוועדה המקומית
עו"ד אתי רוזנבלום, יועמ"שית הוועדה המחוזית
הגשה מקוונת

בלי לפגוע בזכויות

הנדון: כתב התנגדות לתכנית 101-0926105

בשם החתומים מטה, תושבי גוננים א-ו, מוגשת בזאת התנגדות לתכנית 101-0926105 (מבנה משולב – בן יועזר 22, להלן "**התכנית המוצעת**") בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 כדלקמן:

כללי: התעלמות גורמי התכנון מתכנית האב והיעדר מדיניות מוצהרת

1. התכנית המוצעת הינה אחת מתוך שורה של מגה-פרויקטים בשכונות גוננים אשר מקודמים היום במקביל.
2. להלן רשימה של חלק מהמגה-פרויקטים המקודמים במקביל בשכונה בסמוך אחת לשנייה:
 - תכנית 101-0926105 - לבניית 117 יחידות דיור (תכנית זו)
 - תכנית 101-0778035, לבניית 308 יחידות דיור + 58 דיוריות
 - תכנית 101-0944512, לבניית 439 יחידות דיור + 84 דיוריות
 - תכנית 101-0798306 - לבניית 93 יחידות דיור
 - תכנית 101-0857086 - לבניית 270 יחידות דיור (כבר אושר)
 - תכנית 101-0836809 - לבניית 1226 יחידות דיור
 - תכנית 101-0515635 - לבניית 164 יחידות דיור (כבר אושר)
 - תכנית 101-1025295 - לבניית 210 יחידות דיור
3. מגה-פרויקטים אלו חורגים באופן דרמטי מתכנית האב של השכונה בכל הקשור לגובה המבנים ורמת הציפוף (זכויות הבניה).
4. בכל מקרה ומקרה, גורמי התכנון מבקשים להצדיק חריגות אלו מטעמים טכניים. אך התמונה הכוללת המציירת הינה של מדיניות חדשה כלפי השכונה השונה במובהק ממוסכמות העבר.
5. בקרב תושבי השכונה, מתחזקת תחושה שהתקבלו החלטות מרחיקות לכת בעיריית ירושלים לגבי גוננים – החלטות לפיהן תיהרס השכונה הקיימת ותוחלף בשכונה מסוג אחר לגמרי: במקום שכונת מגורים של משפחות עם חיי קהילה פוריים, שכונת מגדלים יקרים בהם דחוסים תושבים זמניים בבניה המתאפיינת בניכור עירוני.
6. על המדיניות החדשה מסרבת העירייה להצהיר באופן ברור. לא נערך תהליך של שיתוף הציבור ולא הוצאו הסברים לבניה העתידית. לא הופקדה תכנית כוללת ולא נערך דיון ציבורי. לא פורסם בסיס נתונים ולא ניתנה הזדמנות להשמיע התנגדות. במקום זאת, טוענים גורמים בעירייה ובמוסדות התכנון כי הם מקדמים תכניות "התואמות את תכנית האב", גם בפרויקטים בהם הבניה המוצעת גבוה פי 5 מטיפוס הבניה בתכנית האב.

7. היעדר הנכונות מצד גורמי התכנון לפרסם את כוונותיהם לגבי השכונה בתהליך מסודר גוררת אחריה פגמים מובהקים וביניהם:

i. **היעדר תכנון כלשהו לדיור בהישג יד בשכונה** – הציפוף העירוני נועד בראש ובראשונה ליצור מלאי של דיור בהישג יד עבור האוכלוסיה הגדלה כפי שניתן ללמוד הן מהחלטת ממשלה 2457 (דר/131) והן מהתכנית האסטרטגית לדיור שהכין מינהל התכנון בעקבותיה¹. אך המגה-פרויקטים בשכונה אינם מציעים אופק כלשהו לדיור בר-השגה, לא למכירה ולא להשכרה. מקודמים טיפוסים בניה יקרים בלבד ללא הגבלת מחירי שיווק. לא רק שאינם תורמים לפתרון, אלא שהפרויקטים מחמירים את מצב שוק הדיור בשכונה. במהלכם ייהרסו הדירות הכי ברי השגה הקיימות בשוק היום.

ii. **היעדר פתרון כולל לשיקום מבנים** – תכנית האב הקיימת מציעה מסגרת לשיקום של חצי מהמבנים בשכונה מפני רעידות אדמה ועם ממ"דים, תוך תוספת של 3000 יח"ד לשכונה. כחלק מהכנת תכנית האב, נערכה בחינה של כושר הנשיאה של השלד הציבורי. במסגרת המגה-פרויקטים מוענקות זכויות בניה גבוהות בהרבה מהחזוי בתכנית האב – ללא בחינה של כושר הנשיאה של השכונה. כתוצאה, קיים חשש כבד כי לא תישאר קיבולת לשיקום של רוב מבני השכונה. כמו כן, ללא תהליך מסודר אשר בוחן את כושר הנשיאה וקובע מקסימום ציפוף, אין מסגרות לתיעדוף פרויקטים דחופים יותר מבחינה ציבורית. מדובר בפגיעה חמורה בצדק חלוקתי.

iii. **בניה שאינה תואמת צרכים ורצונות** – תכנית האב הוכנה לאחר עריכת סקר תושבים והיא מגלמת בתוכה רצונות וצרכים של בני המקום. מבין אלו התנגדות נחרצת לבניה מגדלית² והרצון לשמר את סגנון החיים. הבניה המקודמת במסגרת המגה-פרויקטים אינה תואמת כלל רצונות אלו³. מדובר בעיקר בבניה מגדלית שאינה מתאימה לחיי משפחה⁴, דת⁵ וקהילה⁶. הבניה מקודמת תוך ציפייה מצד מוסדות התכנון שהתושבים ישנו את הרגלי החיים להתאים את עצמם למציאות החדשה – בהיבטים כלכליים, חברתיים, וסביבתיים. מצפים שהתושבים יתחילו לגור בעירוב שימושים, יצרכו את מוצריהם לא במע"ר אלא בסמוך לבית, ישביתו את

¹ כל שלושת המטרופולין האחרים נשאו החלטת הממשלה קידמו תכנית כוללנית אשר מבקשות לתת מסגרת כוללת לציפוף.
² רצונם של התושבים הובהר בצורה חד-משמעית בסקר שערך משרד השיכון והבינו בשנת 2010 אשר מצא: "54% מעדיפים לשמור על המרקם הקיים ולהוסיף קומות על מבנים קיימים תוך חיזוק המבנים מפני רעידות אדמה...רק 5% מעוניינים בהוספת מספר פרויקטים של בניה גבוהה (20-10 קומות) תוך השארת מרבית המבנים הקיימים." כלומר, 95% מתושבי השכונה (!) מתנגדים לבנייה של 10 קומות ומעלה.

³ דוק: אין לראות בחתימה של בעלי דירה על הסכם פינוי בינוי כהבעת תמיכה בסגנון הבנייה המגדלית. על פי רוב, חותמים אינם מודעים לתכנון האדריכלי העתידי במעמד חתימתם על הסכמים. אנשים שחותמים עושים בעיקר לכיס שלהם. חלק מהם הם בעלי דירות להשקעה שאינם תושבי המקום. מבין השאר: חלק ניכר מהחותמים מצהירים שאם יידרשו לגור במגדל, פשוט ימכרו את דירותיהם ויעברו למקום אחר.
⁴ אי התאמת מגדלים למשפחות עם ילדים קטנים הינו ידועה בקרב מומחים מהתחום כבר עשורים. בשנת 2007, פרסם ד"ר רוברט גיפורד, פרופסור מקנדה, מאמר עומק בו סיכם את מסקנותיהם של כ-100 מחקרים בעניין המגורים במגדלים לאורך 80 שנה. במאמרו, מגדיר ד"ר גיפורד את אי-התאמת מגורים במגדל לילדים כאחד מהגמות הכי עקביות בספרות כולה. הוא גם ציין כי הרבה מחקרים מראים שילדים במגדלים חווים בעיות אבל אף מחקר לא תצביע על תועלת המגיעה לילדים ממגורים מסוג זה:

"...that high-rise dwellers with small children are dissatisfied is one of the most consistent trends in the literature..." (Gifford, R. (2007) 'The Consequences of Living in High-rise Buildings.' Architectural Science Review 50(1): 2-17)

אי התאמת סגנון מגורים זה לרוב משפחות עם ילדים מוכר עד כדי כך ששופטים בחו"ל אסרו על דיור ציבורי במגדלים גבוהים עבור משפחות עם ילדים. ראו בעניין זה, פסק דין המפורסם מארה"ב: Gautreaux v. Chicago Housing Authority, 296 F. Supp. 907, 915 (N.D.Ill. 1969).

⁵ יש שלל סיבות נוספות שדירות אלו אינם תואמים את צרכי התושבים: להרבה חרדים לא מתאים לגור במגדל (בגלל פסק ההלכה האוסר על השימוש במעלית שבת, רצון לגור בבניין בו גרים רק חברי המגזר שלהם, דרישה למרפסת סוכה, התנגדות למסחר ולבילוי בקומת קרקע וכו'). לפנסיונרים לא מתאים מעון יום בקומת קרקע בזמן מנוחה או משלוחים לחנויות מסחר בכל מיני שעות ועוד. ולמשפחות מכל המגזרים מתאים יחסי שכונות וקהילה (ואם אפשר דירות גן) ולא סגנון חיים שמתאים למע"ר עם ניכור עירוני.

⁶ מחקרים מהארץ ומהעולם מראים כי סגנון החיים במגדלים ככלל אינו תורם למעורבות בקהילה או לשיוך קהילתי (ראו בעניין זה: כלת פרס נבל אלינור אוסטרם, רחל אלטרמן, דורית גרפונקל ועוד).

המכונית הפרטית, יסתפקו בפחות אור שמש, ישלמו יותר על תחזוקת הבית, יגורו באתר בניה מתמשך ועוד. כל אלו ללא הזדמנות לדיון ציבורי.

iv. **מדיניות מפלה על פי שיקולים לא ענייניים** – אין הלימה בין הפרויקטים המתוכננים לשכונת גוננים לבין אלו שמקודמים בשכונות הסומכות של בקעה, קטמון הישנה ועמק רפאים. בשכונות הסמוכות נוטים להגביל את הבניה הן מבחינת הצפיפות והן מבחינת גובה הבניינים. מסתמן כי בשכונות אלו ישנו רצון אמיתי לשמר את הצביון וסגנון החיים הקיים תוך כדי עיבוי מתון של הבנייה, בעוד שבשכונת גוננים מקודמים מגה-פרויקטים בלי התחשבות ברצונם או סגנון חייהם של תושבי המקום. על פי השמועה, המצב תואם החלטת העירייה לחלק את העיר לשני חלקים: שכונות שהיו בהן מבנים אחדים בתקופה המנדטורית (שכונות אותן היא הגדירה "העיר ההיסטורית") ושאר העיר. בעוד שכונות "העיר ההיסטורית" - שהן על פי רוב גם השכונות הכי עשירות בעיר - זוכות לציפוף אשר אינה מערערת בצורה רדיקלית את חיי התושבים; שאר השכונות מקבלות יחס בהתאם לכוח הפוליטי שיש להם במועצת העיר. בהיעדר נציגים שישמרו בפני פגיעה בסגנון חיים, שכונות אלו "יזכו" לפיצוץ אוכלוסין במגה-פרויקטים (מה שהעירייה מכנה "התחדשות").

הבחנה מלאכותית ואנטי-ציונית בין "העיר ההיסטורית" ושאר שכונות העיר יוצרת עיוותים קשים. ראשית כל, נטל הציפוף מחולק באופן לא שוויוני ומאוזן בין שכונות. שנית, במקום תכנון התואם עיר גדולה המצטופפת ככל שמתקרבים למרכז העיר, נוצרת "עיר הפוכה" או "עיר קמורה" עם הציפוף במרכז ובטבעת מסביב. שלישית, מדיניות זו מסלפת את המשמעות של "שימור". במצב תקין, שימור מבנים לחוד ושימור קהילות לחוד. כלל הקהילות בעיר אמורים להיות זכאיות לשימור ללא קשר למיקומם. מעבר לאלו, מדיניות זו מתעלמת גם בחשיבות של שימור מבנים מ"העבר הקרוב". מבנים טיפוסיים של גוננים הוגדרו וסומנו גם לשימור כחלק מהיסטוריית העיר.⁷

v. **היעדר בסיס נתונים לבחינת כושר נשיאה בענייני תנועה** – אין בסיס נתונים מוסדר לבחינת כושר הנשיאה של הכבישים ושל התחב"צ לציפוף שצפוי להיווצר מכח המגה-פרויקטים, דבר שאינו מאפשר דיון ענייני בסוגיה. סוגיה זו הינה קריטית בשכונה לאור העובדה שהרוב המכריע של רחובותיה הינם חד-סטריים ורובם פקוקים בשעות שיא. חרף זאת, העירייה והועדה המחוזית אינן מקפידות על עריכת בה"תים, ללא קשר למיקום התכנית. אין מידע מפורט לגבי כושר הנשיאה של קווי הרק"ל ואין וודאות לגבי תאריך ההשקה של קווי רק"ל המתוכננים. משיחות עם גורמי התכנון עולה כי קיימות ציפיות לא ריאליות מבחינת אחוזי שימוש הצפויים בתחב"צ, ציפיות שאינן מתיישבות עם ניסיון ערים אחרות שהשיקו רק"ל או אפילו עם היעדים השאפתניים של תכנית האסטרטגית של משרד התחבורה. כל אלו מציבים חשש לפגיעה עמוקה בהתניידות תושבי השכונה.

vi. **חשש כבד מקריסת תשתיות אחרות** – בהקשר דומה, אין בסיס נתונים מוסדר לבחינת תשתיות חשמל, מים ביוב ותקשורת בשכונה. מערכות אלו עמוסות גם היום. קו החשמל שמשרת את השכונה הינו הבעייתי ביותר בכל מערב ירושלים עם הכי הרבה הפסקות חשמל ממושכות. כמו כן, יש דליפות ממערכת הביוב ובעיה בניקוזים. תוספת משמעותית של מאות או אלפי יח"ד לשכונה צפויה להעמיס עוד יותר על תשתיות אלו. כלל לא ברור אם קיימת קיבולת לרמת צפיפות שכזו בשכונה ובמה העניין כרוך (אם קיימת היערכות כוללת לשדרוג תשתיות השכונה, הרי העניין לא שותף עם ציבור התושבים).

הועדה המחוזית מסרבת לדון בסוגיות אלו במסגרת המגה-פרויקטים ולכן לא מכניסים סעיפי שלביות לתכניות למנוע מצב של קריסת תשתיות. משיחות עם נציגים בכירים בעיריית ירושלים עולה כי אגף התכנון מודע לכך שתשתיות השכונה של היום אינן מסוגלות לשאת את גידול האוכלוסייה המתוכנן בפרויקט זה ודומיו. נדמה שאין תאריכי צפי או תכנון מסודר

⁷ ראו מכון ירושלים לחקר ישראל ישן מול חדש – סוגיות במדיניות שימור בירושלים, 2014 עמוד 126: "ככלל, יש לשמור מבנים המהווים ציוני-דרך בהתפתחות העיר ותולדות האדריכלות הישראלית, גם אם אינם נחשבים יצירות-פאר אדריכליות. ראוי אף לשמר סוגי דיור ארעיים של העולים שהגיעו לעיר בראשית שנות המדינה, כמו אזבסטונים או מבנים ראשוניים שהוקמו עבורם בגוננים".

לעדכון התשתיות והעירייה מסתפקת בלהציג נתונים לגבי צפי ציפוף בפני הגופים הרלוונטיים ולקוות שיעמדו במשימה. מדובר במתכון ברור לכישלון.

vii. היעדר פלטפורמה לבחינת השלכות המצטברות של הפרויקטים מבחינה

אקלימית – בשל סירובם של מוסדות תכנון לערוך תכנון הוליסטי לשכונה, אין מסגרת מסודרת לקחת בחשבון את האפקט המצטבר של כל המגה-פרויקטים יחד. כל אחד מהמגה-פרויקטים הללו נבחן כאילו הוא קיים בוואקום ללא האחרים. באופן זה, נשמט מעיני מוסדות התכנון והציבור תמונה אמיתית של אימפקט של המגה-פרויקטים על השכונה בהיבטים קריטיים המשפיעים ישירות על איכות החיים של כלל התושבים. כך למשל לעניין ריאה ירוקה⁸, הצללה, איכות אויר, משטרי רוחות, קליטת תשדירי תקשורת ועוד.

viii. פגיעה קשה באיכות החיים במהלך תקופת הבנייה – קידומן של מספר רב של תכניות

ענק בסמיכות אחת לשניה משמעותה פגיעה קשה באיכות החיים. צפויים מפגעי רעש, זיהום אויר, חסימת דרכים ומטרדים דומים במהלך תקופה ממושכת. כל זה אמור להתרחש במקביל לעבודות הרק"ל אשר צפויות להחמיר מצבים אלו. אך ללא תהליך מסודר של בחינת שינויים לשכונה, לא קיימת מסגרת לאמוד את המטרדים ולקבל החלטות שיבטיחו אורח חיים תקין.

ix. היעדר חשיבה על שימור אולכוסיות וקהילות – המגה-פרויקטים מציבים חשש ניכר

להדחת אולכוסיות שלמות מהשכונה ומהעיר. הפרויקטים מקודמים בעיקר במתחמי הבניה הרוויה הקיימים בגוננים, בהם חיים אחוז ניכר של תושבי השכונה. הריסת מבנים אלו במקביל משמעותה יציאת הדיירים מהשכונה לתקופה ממושכת. מתחמים אלו מתאפיינים באחוז גבוה של דיירים בשכירות אשר אין לצפות שיחזרו למבנים היקרים העתידיים להיבנות. במקומם צפויה להיכנס אולכוסיה אחרת, שונה מבחינת ציביון. לאור היקפם העצום של המגה-פרויקטים כל פרויקט כזה צפוי להכניס מאות משפחות בבת אחת באופן שמטלטל איזונים חברתיים. למצב זה השלכות חברתיות משמעותיות הן למשפחות, והן לקהילות. בהיעדר תכנון כולל, אין מסגרת כלשהי לבחון סוגיה קריטית זו.

יודגש כי שינויים חברתיים אלו אינם בגדר "שדרוג" או שיפור" השכונה. גוננים אינה שכונת עוני הזקוקה להזרמה של תושבים אמידים. מדובר בשכונה באשכול סוציו-אקונומי בינוני-גבוה ביחס לעיר: אזורים סטטיסטיים של גוננים הם באשכול סוציו-אקונומי 5 ו-6 כאשר העיר ירושלים מדורגת באשכול 2 באופן כללי. שינויים המוחקים את אופייה הייחודי אינה בגדר "תרומה" או "התחדשות", אלא בגדר הרס ואובדן.

x. העמקת פערים פרוגרמטיים – ללא תכנון כולל, אין אפשרות לתכנן פרוגרמה ראויה

לציבור. ככלל המגה-פרויקטים אינם נותנים מענה פרוגרמטי לציפוף שהם יוצרים (זאת על אף הענקת זכויות עודפות לצורך הטלת מטלות ציבוריות על היום, בניגוד לפסיקת "דור יוקרה"). כך עולה הן מבדיקה עצמית (על בסיס המחשבון של מינהל תכנון) והן מנתונים חלקיים מטעם הפרויקטור השכונתי אותם חשפה העירייה. יתרה מכך, אין דרך מסודרת לתכנן פרוגרמה המבוססת על מטלות יזם שהרי אין לדעת איזה תב"עים ימומשו ומתי. בתהליך תכנון כולל, בשונה מהיום, ניתן לתת לעניין זה מענה במנגנון שלביות.

xi. פגיעה באמון הציבור ברשויות – בהיעדר תכנית כוללת לשכונה ומדיניות מוצהרת ברורה,

נוצר מצב של תוהו ובוהו תכנוני בו העירייה והועדה מקדמים תכניות אשר "ראויות" בעיניהם, ללא שום הגדרה למונח. אין בסיס סטטוטורי קיימת לאף תכנית, כולל תכנית נשוא התנגדות זו. מקודמים פרויקטים המונגדים להיגיון הבסיסי המעוגן בתכניות האב או במסמכי מדיניות בסיסיים של מינהל תכנון עצמו (לדוגמא: לפעמים מעניקות יותר זכויות בניה דוקא במגרשים שאינם על קו הרק"ל).

⁸ לפי תחזיות יועצי העירייה, במידה ויאושרו המגה-פרויקטים המתוכננים לשכונה, צפויה צניחה בשטח הפתוח בנפש בשכונה בשל היקפיהם העצומים של התכניות – מ 7.2 מ"ר נפש עד 2.7 מ"ר לנפש. משיחות עם גורמים בעירייה עולה כי אין לה שום פתרון להציע בהקשר זה. מדובר בפגיעה קשה בזכויות הסביבתיות של תושבי השכונה אשר אין היום שום מסגרת לדון בה בגלל אופן ההתמהלות.

לבעלי דירות בשכונה היום אין כלים לברר מראש את הזכויות שיוענקו לבניין שלהם. כל עניין זכויות הבנייה במגה-פרויקטים נסגר בפגישות סגורות בעירייה עם מארגנים ויזמים. אלו מתרברים בפני בעלי דירות על יכולתם "לפרוץ תכניות אב" ולהוציא "את המכפיל המקסימלי" לפרויקט. לפגישות הסגורות הללו לא מוזמנים תושבי השכונה ואפילו לא בעלי הדירות במתחם עצמו. השיקולים לקביעת הזכויות בפגישות אינם ברורים ושקופים – אין מפתח ל"הפרשות המבונות" או ל"מכפיל". היזמים משדרים לתושבים שזכויות הבניה בפינוי בינוי נקבעים דרך פרוטקציה, קשרים, שרירות, ו/או "מסחרה" של מטלות יזם מול העירייה. אי וודאות תכנונית מסוג זה גוררת אחריה תחושה קשה בקרב הציבור ומשבר אמון ברשויות. במציאות זו רווחת התפיסה שהמגה-פרויקטים מקודמים בהתאם לשיקולים לא תכנוניים לפי מניעים פוליטיים או הון שלטון, חלילה. אין זה מצב תקין כלל.

xii. **כר פורה לניצול דיירים במתחמי פינוי בינוי –** היעדר שקיפות מלאה בנושא הזכויות הקנייניות במגרשי השכונה, מחזק את ידיהם של יזמים ומארגנים במסגרת פרויקטים להתחדשות עירונית. מדובר ביחסי כוחות לא מאוזנים מלכתחילה אשר מתאפיינים בהרבה מקרים בהטעיה ובניצול. ידו של היזם עדיף בכל שלב ושלב – זאת בשל שילוב של אי-וודאות ומורכבות הסוגיות וגם בשל המשאבים הכבדים שיזמים יכולים להקדיש לקדם את האינטרסים שלהם לעומת הדייר היחיד. אין הצדקה להחמיר מצב זה באמצעות התנהלות על בסיס מדיניות עמומה.

xiii. **פגיעה בשוק הדיור –** אי הוודאות של היום גם משפיעה על שוק הדירות למכירה. אנשים מהססים לקנות דירות כאשר המצב התכנוני של החלקה וחלקות הסמוכים מצוי בספק מובהק. בהיעדר וודאות לגבי תפקוד השכונה ושמירה על איכות חיים בסיסית בעתיד, קשה גם לשוכרים לקבל החלטות להישאר בגוננים. המדיניות העמומה יוצרת אי וודאות טוטאלית לגבי זכויות קנייניות ואינה מאפשרת לאף תושב לכלכל את צעדיו.

xiv. **פגיעה בזכות בסיסית לשימוש –** התנהלות מתוך מדיניות עמומה ללא תהליך תקין של הכנת מדיניות מוצהרת ושקופה פוגעת קשות בזכות הבסיסית של תושבי השכונה לשימוש. אין באפשרות תושבי המקום להבין את עומק הפגיעה של מדיניות לא מוצהרת באיכות החיים או בשווי רכושם. היעדר שיקולים שקופים ובסיס נתונים זמין וחשוף גם שוללת מהם את היכולות להעלות טענות מבוססות במסגרת דיון על תכניות ספציפיות.

8. **לסיכום:** פרויקט זה הוא חלק ממדיניות מפלה כנגד השכונה. מדיניות עמומה זו לא נבחנה אי פעם בציבור הרחב שהרי לא הוצהרו שום פרטים לגביה - לא מבחינת יעדי ציפוף, לא מבחינת אופי הבניה, לא מבחינת גובה המבנים, לא מבחינת רמת ציפוף נקודתי שתאפשר בפרויקטים השונים, לא מבחינת מחירי הדיור ולא מבחינת תמהילי הדירות. במקום הצהרה על מדיניות כוללת שהיתה מאפשרת דיון ציבורי תקין ובחינה של השלכות הכלכליות, החברתיות, הסביבתיות והבריאותיות של המדיניות חדשה – היא מיושמת ב"שיטת הסלמי" במסגרת תכניות מעין זו. מדובר בשיטה פסולה אשר משמעותה התנערות מחפירה מאחריות של גורמי התכנון לתכנן את הבניה בעיר ובשכונה.

9. אין זה תקין לקדם מדיניות סודית, קמעה קמעה, בלי להעניק הזדמנות אמיתית להתנגד אליה ברמה הכוללת. אין שום הצדקה להיעדר שקיפות בעניין האג'נדה האמיתית הסמויה ולא מוצהרת לשכונה. כמו כן, אין זה סביר כלל לצפות מתושבי שכונה כולם לשנות את סגנון החיים שלהם ולספוג פגימה מובהקת כזו בחיי היומיום ללא דיון ציבורי של ממש.

10. **המצב הקיים הינו מתכון להדחקת אוכלוסיית, פירוק קהילות, קריסת תשתיות ופגיעה עמוקה באיכות החיים של תושבי השכונה – ללא כל מטרה ציבורית**

מוצדקת! אין לאשר תכניות שאינן נובעות ישירות מתכנית האב הקיימת עד להשלמת תכנון כוללני לשכונה בתהליך מסודר בשיתוף הציבור.

במקרה ספציפי זה, אין כל הצדקה לסטות מתכנית האב

11. בהיעדר כל בסיס תכנוני אחר, נהוג כיום בעיריית ירושלים לקבוע זכויות בניה ברוב המגה-פרויקטים בהתאם לשולי הרווח של היזם כמשתקף בשמאות לפי תקן 21. שיקולים כספיים אלו מהווים כביכול בסיס הצדקה לחריגה ממוסכמות העבר ומהקבוע בתכנית האב. כפי שהובהר בהתנגדויות קודמות, מדובר בשיטה פסולה ובלתי סבירה בעליל: השימוש בתקן 21 ככלי לקביעת זכויות בניה עומד בסתירה מוחלטת לראייה תכנונית סדירה שאמורה לדאוג לתכנון עירוני שמטיב עם העיר ותושביה.
12. אך במקרה שלפנינו, ברור כי הצדקה זו אינה קיימת. התכנית המוצעת אינה תכנית של פינוי-בנייה, אלא תכנית להריסת מיני-מרקט ובניה במקומו מתחם משולב. למעשה, קיימת כדאיות כלכלית לפרויקט בכל סדר גודל שהוא.
13. הוצע כאן ההצדקה החלופית להענקת זכויות עודפות – נטען כביכול כי מדובר בהריסה ובניה מחדש של "מרכז מסחרי ישן" אשר מצדיקה הענקת זכויות מופרזות "על פי תכנית מתאר 2000". [את הסעיף הרלוונטי לא מצאנו בתכנית מתאר 2000 וכנראה העירייה והועדה מחולקות בעניין אחזי הבניה המקסימאלית שניתן להעניק במקרה כזה].
14. מדובר בהצדקה מופרכת. מיני-מרקט עדיקה אינה "מרכז מסחרי ישן" בכלל. מדובר בבניין אחד ובו קיים מינימרקט ומכולת - השוכן בין בית ספר ובית כנסת מצד אחד ופארק מהצד השני. אין תושב אחד בשכונה שהיה מגדיר את המגרש "מרכז מסחרי".
15. ויודגש: גם אם מדיניות 2000 מאפשרת הענקת זכויות עודפות במקרה הזה, הרי שהיא אינה מחייבת זאת. ובמקרה זה, **אין שום הצדקה הנראית לעין לסטות מהמדיניות הקיימת והמעוגנת בתכנית האב.**
16. כמו כן, אין בסיס תכנוני כלשהו לגובה המבנה המוצע בפרויקט זה או הצדקה לחריגה כלשהי מגובה המבנים המוצע בתכנית האב לרחוב זה.
17. למסקנה זו הגיעה הועדה המחוזית בעצמה לפני כ-10 שנים כשאישרה תכנית בניה ספציפית למגרש זה (13219) אשר תואמת את טיפוסי הבניה המופיעות בתכנית האב. גם אם תראה הועדה לנכון לעדכן את תכנית 13219, הרי אין שום סיבה או הצדקה לסטות סטייה מוחלטת מכל המוסכמות לגבי גובה המבנים ברחוב. כמו כן, אין שום סיבה להעניק זכויות בניה עודפות המעמיסות על משאבים ציבוריים.
18. כאמור, כבר קיימת תכנית בניה אשר נבחנה ואושרה למגרש ספציפי זה. מדובר בתכנית אשר תואמת את תכנית האב ולא עוררה סערה בקרב השכונה (הוגשה בסה"כ 2-3 התנגדויות) שכן מדובר בבניה המשתלבת עם הקיים בהתאם לעקרונות תכנית האב. יש לאפשר חידוש התכנית הקודמת במקום התכנית המוצעת.
19. גם אם תבחר הועדה להעניק זכויות בניה מעבר לתכנית 13219, אין לאפשר בניה בצורה מגדלית – זאת לאור (א) ההתנגדות הנחרצת של התושבים לבניה מסוג זה, (ב) היעדר השתלבותו בהקשר האדריכלי, (ג) הפגיעה הישירה בתושבי השכונה (ראו להלן) וגם (ד) עלויות הבניה והתחזוקה⁹ הגבוהות של בניה מסוג זה הפוגעים במטרות דיוור בהישג יד.

⁹ יודגש כי קרן תחזוקה אינו פתרון הולם לבעיות אלו. על פי רוב, קרן ממומן ע"י תוספת זכויות אשר מחריפה את מחיר הציפוף של הפרויקט והעמסה על השכונה. כמו כן, קרן כזו מציעה פתרון חלקי בלבד לעלויות תחזוקה לתקופה קצובה של 10 שנים. לא ברור מה מצפים מוסדות התכנון לקרות לאחר

המלצה להתנות אישור התב"ע בקידום דיור בהישג יד

20. ככלל, ראוי כי כל הענקה של זכויות בניה מעבר לזכויות סטטוטוריות תתלווה בתרומה משמעותית לשכונה. זאת נוכח המחיר שהציפוף גובה ממשאבים משותפים כגון תשתיות מרכזיות ושטח פתוח לנפש.
21. למיטב הידיעה, לאחר פקיעת תכנית 13219, הזכויות שחלות על המגרש מאפשרות בניה של 3-4 קומות. בעיני החתומים מטה, מן הראוי כי הענקת זכויות מעבר לכך תהיה מותנית בתרומה למטרה ציבורית, ובאופן ספציפי הצעת דיור בהישג יד.
22. ניתן לקדם דיור בהישג יד בפרויקט זה באמצעות הגבלת מחירי שיווק של דירות למכירה. לחילופין, ניתן ליעד חלק מהדירות לדיור בהשכרה במחיר מופחת לתקופה של 20-30 שנים.
23. בעיני המתנגדים חשוב לקדם דיור בהישג יד במסגרת תכניות על מגרשים מעין זו כשהעניין מתאפשר, זאת לאור העובדה שאין אופק לקדם דיור בר-השגה במסגרת תכניות פינוי-בינוי המהוות הערוץ המרכזי לתוספת דיור בעיר ירושלים. עיריית ירושלים מודה בפה מלא כי המגה-פרויקטים של פינוי-בינוי אינם מקדמים דיור בר-השגה וטוענת שזה אינו אחת המטרות או הציפיות מתכניות הפינוי-בינוי בעיר:
- "[מומלץ] לדחות את ההתנגדות בעניין הטענות כי התכנית המוצעת לא מציעה דירות ברי השגה: בפרויקטים של התחדשות עירונית אין כוונה להציע פתרונות דיור מסוג זה על מנת שלא להכביד על הפרויקט בהיבט הכלכלי מעבר לבעיות הקיימות הנוספות בפרויקטים מסוג זה." (החלטת הועדה המקומית -המלצות בעניין התנגדויות אשר הוגשו לתכנית 101-0944512)**
24. יובהר כי בעיני הח"מ אין זה סביר לקדם מדיניות ציפוף בעיר על פי שיטה שאינה יכולה לאפשר דיור בהישג יד. גישה כזו עומדת בסתירה להחלטת הממשלה לצופף את ארבעה המטרופולינים. החלטת זו לא נבעה מאהדה בציפוף לשמה, אלא ראתה בציפוף אמצעי להורדת מחירים כדי להקל על משבר הדיור.
25. לאור האמור לעיל, מומלץ להתנות חידוש התב"ע והענקת זכויות בניה מעבר לזכויות סטטוטוריות בייעוד חלק מהבניה כדיור בהישג יד.

מודל הבניה המוצע פוגע פגיעה מיותרת ולא מידתית בתושבי השכונה

26. הבניה המוצעת חורגת חריגה משמעותית מהגובה המתוכנן בתכנית האב ומהגובה הקיים של מבנים בשכונה. משמעות הגובה החריג הינה פגיעה חמורה בשכונה בכמה מובנים:
- i. **יצירת מפגע ויזואלי חמור במרכז השכונה** – כפי שניתן לראות מהדמייתו של היזם עצמו, הבניה המוצעת אינה משתלבת כלל עם הקיים בניגוד לערכים אדריכליים ברורים. השכונה מתאפיינת במבנים דו-קומתיים והצבת מגדל גורד שחקים ביניהם סותרת כל היגיון אדריכלי והוראות המורות על קידום בניה המשתלבת עם סביבתה.

סיום תקופה זו: האם הדיירים אמורים להתעשר באופן פתאומי? לפנות את הדירותיהם? לתת לבניין להתפורר? יצוין כי על פי ניסיון תחזוקת מגדלי מגורים מחו"ל, עלויות התחזוקה עולות ככל שעובר הזמן, לעתים קרובות באופן קיצוני. כך שבעיה זו צפויה רק להחריף לאחר תום תקופת הקרן. (ראו בעניין זה: **What is the Future of High-Rise Housing? Examining the Long Term Social and Financial Implications of Residential Towers**, London, 2023 <http://www.high-rise-housing.co.uk/>). מדובר בעול מתמשך אשר עד היום לא הוצעה דרך לטפל בא כראוי. ובמידה ולא יטופל כראוי, המבנים צפויים להפוך עם הזמן לסלמס.



ii. **תחומי צל רחבים** – כפי שניתן ללמוד מחו"ד שהוגש לוועדה, הבניה המוצעת תיצור תחומי צל ענקיים אשר פוגעים (1) במשתמשי שטח הפתוח המתוכנן והקיים (2) בעלי הדירות הגרים בסמוך (3) מוסדות החינוך הממוקמים בסמוך. חוות הדעת האקלימית מציינת בצורה מפורשת כי תחום צל זה תפגע בשעות השמש של חלק מהמגרשים.



3.4.1 ממצאי בדיקת השפעות ההצללה על הסביבה

עבור גגות מבנים רגישים בסביבה נמצאו מבנים 1, 2 ו-3 כאינם עומדים בקריטריון. שאר המבנים בחוות הצל עומדים בקריטריון החשיפה לגגות ונחשפים ללפחות 4 שעות שמש.

עבור קריטריון חשיפה של חזיתות מבנים נמצא כי מבנים 10, 12 ו-14 אינם עומדים בקריטריון החשיפה לשמש עבור חזיתות דרומיות במצב הקיים. מבנים 1, 2 ו-3 אינם עומדים בקריטריון עבור חשיפה לשמש עבור חזיתות דרומיות במצב המוצע.

שאר המבנים הרגישים בתחום חותם הצל עומדים בקריטריון החשיפה עבור חזיתות דרומיות.

בבדיקת הצללה על שצ"פים בסביבת התוכנית המוצעת נמצא כי שצ"פ מס' 1, 2 ו-3 אינם עומדים בקריטריון החשיפה לשמש עבור שטחים פתוחים במצב המוצע.

שאר השטחים הפתוחים בסביבת התוכנית בתחום חותם הצל חשופים ללפחות 4 שעות שמש ועומדים בקריטריון החשיפה לשמש עבור שצ"פים.

3.4.2 ממצאי בדיקת השפעות ההצללה בשטח התוכנית

מתוך מבני התוכנית המוצעת, המבנה המרכזי אינו עומד בקריטריון החשיפה לגגות בשל הצללה על ידי מגדל המגורים מדרום לו. מגדל המגורים עומד בקריטריון החשיפה לשמש עבור גגות.

שני המבנים המתוכננים עומדים בקריטריון החשיפה לחזיתות דרומיות. קומת המסד המסחרית אינה עומדת בקריטריון החשיפה לשמש עבור חזיתות דרומיות.

השצ"פ המתוכנן במסגרת התוכנית, אשר ישמש לחצרות גני ילדים, אינו עומד בקריטריון החשיפה לשצ"פים.

iii. רוחות לא נעימים – כמו כן, מציינת חוות הדעת כי הבניה המוצעת תיצור רוחות לא נעימים אשר לא מוצעת דרך לבטל אותם אלא רק להפחית אותם:

מפלסי חצרות הגגות

מבדיקת מודל הרוחות באזור התוכנית במפלס חצרות הגגות בשטח הבינוי המוצע, עולה כי קיימת חריגה עבור רוחות "לא נוחות" מעל 6 מ"ש/שנ' בכל השימושים המותרים ועבור רוחות מעל 9 מ"ש/שנ' באזורי שהות וישיבה (מסעדות פתוחות, כיכרות עירוניות, שצ"פים).

מסקנות והמלצות לטיפול:

ככל שעולה מהבדיקות לעיל, מקור החריגה נובע מפינת הבניין הצפון מזרחית המשפיעה על חלק מצומצם משטח הגג בפינת המבנה הנמוך. ע"י טיפול מתאים באמצעים למיתון רוחות כגון הגבהת המעקה, שוברי רוח (קיר שקוף) באזור הצפון מערבי של הגג, צמחיה המשלבת עצים וצמחיה נמוכה ניתן להפחית את המטרד לעמידה בקריטריון.

מדובר בגג פרטי אשר הפעילות בו מוכתבת ע"י היזמים. ככל שידוע בשלב זה מדובר בשימוש לרווחות משתמשי הבניין, לצורכי שהייה קצרים בעיקר בשעות היום, לצורכי עישון, שיחות קצרות ואכילה. ניתן למקם שימושים רגישים אלה באזורים בהם אין התגברות רוח וליישם את ההמלצות המפורטות לעיל.

כאמור, המלצות אלה תקבלנה ביטוי בהוראות התוכנית ויישומן יהווה תנאי בהיתר בניה. לפיכך, יש לשלב בהוראות התוכנית את הניסוח כדלקמן.

27. מסקנות חוות הדעת ברורות. התכנית המוצעת אינה ראויה. אין הצדקה להזמין חוות דעת ולהתעלם ממסקנותיו. יש לדחות את התכנית המוצעת.

28. לאור העובדה שקיימת אלטרנטיבה לא רק ברמה התיאורטית, אלא ברמת תב"ע שכבר נבדקה ואושרה, אין כל היגיון או הצדקה לאישור הבניה ממוצעת בתכנית זו. הבניה חורגת מתכנית האב, יוצרת מפגעים מיותרים, ומעמיסה ציפוף מיותר על השכונה ללא צורך.

בדיקות חסרות במסגרת בחינת התכנית

29. במידה ותבחן הועדה להעניק זכויות עודפות למגיש התכנית, יש להתנות זאת בבדיקה הולמת של השלכות התכנית על התחבורה והתנועה בשכונה במסגרת בה"ת מקיף. הצורך בבדיקה זו נכונה גם לתכניות הנמצאות על קו הרק"ל, שכן אין להניח כי כלל הדיירים ישתמשו בתחב"צ בכל מצב¹⁰.

30. אך בתכנית המוצעת אשר אינה ממוקדמת על קו רק"ל, הצורך בבה"ת נכון ביתר שאת¹¹.

שלביות

31. בדומה לרוב המגה-פרויקטים, גם התכנית המוצעת אינה נותנת מענה פרוגרמטי לציפוף שהיא יוצרת (ראו חישוב מטה המצביע על פערים משמעותיים). יחד עם זאת, התכנית מציעה מסגרת של זכויות בניה שמאפשרות לעירייה לבנות מבנה ציבור מעל חלק מקומת המסד. בהיעדר מימוש זכויות בניה אלו (או אחרות) על ידי העירייה, כל בניה משמעותית תעמיק פערים פרוגרמטיים בשכונה כולה. אך לא מצאנו סעיף שקובע התניה בין הבנייה של העירייה לבין הגדלת הציפוף בצורה חד-משמעית.

32. נבקש לקבוע בצורה ברורה בהוראות התכנית כי תנאי לאכלוס יהיה בניה בפועל של מוסדות ציבור הנותנים מענה פרוגרמטי לציפוף שהתכנית יוצרת.

חישוב דרישות פרוגרמה –

תכנית 101-0926105

(מבוסס על מדריך ההקצאת של מינהל התכנון)

עיר	ירושלים	
אחוז שומרת מסורת	50	
מספר יח"ד	117	
מספר דיוריות (0.2 * יח"ד)	0	

¹⁰ המחקרים מראים שתוספת של רק"ל לעיר אשר קיימת בו תחב"צ מורידה את כמות המכוניות שבכביש ב-7%, ולא 100%. (ראו בעניין זה: Do light rail systems reduce traffic externalities? Empirical evidence from mid-size european cities', Transportation Research Part D: Transport and Environment, Volume 92, March 2021, <https://doi.org/10.1016/j.trd.2021.102731>)

¹¹ טענה לפיה כלל השוהים בבניין ישתמשו אך ורק בתחב"צ: (1) עומדת בסתירה לתכנית האסטרטגית של משרד התחבורה אשר שאפה רק להוריד את אחוז הנסיעות ברכב פרטי מ-51% מכלל התנועה עד 25% מהכלל ולא לבטל את השימוש ברכב הפרטי - (ראו 'יעדי פיצול נסיעות לתנועה מקיימת ביישובים בישראל' משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, 2012). (2) עומדת בסתירה למדיניות רק"ל אשר חיזתה אחוזי שימוש גבוהים יותר דוקא על קו הרק"ל (ואין מדובר בתכנית על קו הרק"ל) (3) אינה מתיישבת עם סעיפי התכנית המוצעת הכוללים 300 מקומות חניה במסגרת הפרויקט כאשר יותר מחצי מהם צמודים ליח"ד המתוכננות. (4) סותרת את ההיגיון הבריא ומחקרים בינלאומיים – הדירות בפרויקט זה מיועדות רק לעשירון העליון לאור היעדר הגבלת מחירים. מצב זה דוקא צפוי לגרום אחוזי שימוש בתחב"צ נמוכים יותר מהקיים בשכונה: לפי מחקרים בעולם, שני המרכיבים המשפיעים ביותר על שימוש ברכב פרטי הם רמה סוציאקונומית ובעלות על רכב צמוד.

	0	מספר יח"ד תוספת למימון קרן תחזוקה
	117	סה"כ משקי בית
	100	שיעור מימוש
	117	סה"כ יח"ד הצפויות להתממש
	3.5	גודל משק בית - מספר נפשות למשק בית ממוצע
	2.2	שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה

	410	גודל האוכלוסייה
	9	מספר ילדים בשנתון
	1	מס' כיתות בשנתון לפי 27 תלמידים בכיתה
סה"כ שטח		
		חינוך
146	1	מעון יום – כיתות (146 כ"א)
130	1	גן ילדים – כיתות (130 מ"ר כ"א)
350	2	בית ספר יסודי כיתות א-ו -כיתות (175 כ"א)
492	2	בית ספר על יסודי כיתות ז-יב – כיתות (246 כ"א)
	0	חינוך מיוחד בית ספר על-יסודי - כיתות (6 כיתות = 1155 מ"ר. כ"א 192 מ"ר)
		בריאות
		תחנה לבריאות המשפחה – אחיות תחנה קטנה = 150 מ"ר / בינונית = 200/גדולה=250
41	41	מרפאה שכונתית - מ"ר
5	5	רווחה
		מחלקה לשירותים חברתיים - לשכת רווחה (מ"ר)
	25	תרבות
		מועדון נוער/תנועות נוער - משתמשים
110	110	דת
		בתי כנסת - מ"ר בנוי
1274 מ"ר		סה"כ שטחים נדרשים לפרוגרמה מוסדות ציבור
440 מ"ר		סה"כ שטחים מוצעים לפרוגרמה מוסדות ציבור ע"י התכנית

סוף דבר, יש לקדם תכנית התואמת את המדיניות המוצהרת של העירייה לגבי השכונה, ולא מדיניות סודית אשר לא פורסמה בשום מקום ואשר מבקשת לשנות את אופי השכונה מקצה לקצה בניגוד לרצונם המוצהר והנחרץ של תושביה. המדיניות המוצהרת לשכונה מדברת על בניינים בני 7 קומות וכבר אושרה תב"ע למגרש זה התואמת מדיניות זו. במידה ורוצים להעניק זכויות עודפות למגרש, יש לוודא שרמת צפיפות תואמת את קיבולות תשתיות השכונה באמצעות עריכת בה"ת ספציפי לפרויקט. כמו כן, מומלץ להתנות את חידוש התב"ע בשילוב דיור בהישג יד בתכנית. וכן לציין בצורה מפורשת כי האכלוס מותנה בהשלמה בפועל של פרוגרמה הנותנת מענה לציפוף.

יוסף הולץ

בכבוד,

ידידה וולף, עו"ד

אני שלמה קול ת.ז. 046590238, גבאי בית הכנסת מגיש את התנגדותי לתוכנית

מספר 101-0926105 מהסיבות הבאות:

1. בדיונים הקודמים בתוכנית 13219 קודמת לתוכנית זו נתקבלה דעתנו אצל הוועדה המחוזית כי חלקו של הבניין שיבנה בצד דרום מזרח המשיק עם מרפסת הסוכה של בית הכנסת גובהו יהיה לא יותר משלושה מטרים מעל פני הקרקע, על מנת שלא יחסום את האוויר והאור לבית הכנסת ומניעת היוצרות תעלת רוחות מצפון לדרום.
 2. התוכנית המוצעת מפליגה עם המבקש במתן שטחים למכירה חופשית תמורתם הוא תורם תרומה מזערית של שטחים לצורכי ציבור לבניית גן ילדים המתוכנן במרתף הבניין ללא אוויר ושמש וזה מבחינת לעג לרש.
חוות דעתו של מהנדס העיר קובעת כי התוכנית מזיקה למרחב הציבורי ורב הנזק מהתועלת. יתרה מכך ההפרשה לצרכי ציבור בה מיועד להיות גן ילדים אינה שמישה ואינה מועילה – הגן יהיה חשוך ובמרתף והכניסה אליו דרך חדר מדרגות ומעלית של הבניין ללא הפרדה בין ציבורי לפרטי.
 3. הקיבולת הכללית של הבינוי המוצע כולל שטחי המגורים והמסחר למיניהם המהווים עומס תחבורתי אדיר ברחוב יוסי בן יועזר ומגדילים את צפיפות הדיור ומאידך אין כל פתרון למערכות הביוב, המים, כיבוי אש והחניה לציבור וכן אין כל מענה לתוספת בתי ספר וקופ"ח והמבוססת על תשתיות קיימות וישנות.
 4. בתוכנית **אם המושבות** לאזור זה נקבע כי גבוה הבניינים ברח' יוסי בן יועזר משני צדיו לא יעלה על 7 קומות.
תוכנית זאת סותרת את תכנית **אם המושבות**.
 5. יש לבדוק את השלכות ההצללה על דיירי רחוב אנטיגנוס ממערב לפרוייקט המוצע.
- אבקש מכם לדחות את התוכנית המוצעת ולדרוש מהיזם לתקן ולשפר את תוכניתו.

בכבוד רב

שלמה קול

יקיר ירושלים ומבונה



תצהיר

אני הח"מ שלמה קול ת.ז. 046590238, לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. הנני מגיש תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לפרויקט עדיקה ברח' יוסי- בן יועזר 22 תוכנית מס' 101-0926105.
2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות.
3. זה שמי וזו חתימתי, וכן תצהירי דלעיל אמת.



אישור

אני, הח"מ עו"ד טלי קול מ.ר. 29614 מאשרת בזאת כי ביום 9.5.24 הופיע בפני מר שלמה קול ת.ז. 046590238 ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפני על תצהיר זה.

טלי קול, עו"ד
מ.ר. 29614

עו"ד טלי קול

7.5.24

חוות דעת לתכנית מספר 101-0926105,

יוסי בן יועזר 22 מטעם מנה"ק גוננים א-ו ורסקו

רקע-

התכנית החדשה מקודמת על ידי החברה: דסדור בע"מ. התוכנית מציעה קומת קרקע מסחרית (פונה לרחוב בן יועזר), מעל מגדל מגורים.

גובה בניין המגורים יהיה 26 קומות מגובה כניסה קובעת. מספר יח"ד- 117 (תוספת של 51 יח"ד מהמצב הנתון). הכניסה והיציאה לחניה תהיה מדרום רחוב בן יועזר. מוסדות הציבור בהפרשה מבונה גן ילדים ו/או מעון יום בגודל של 450 מ"ר, גובה קומה אחת מעל הכניסה הקובעת. גודל השטח המסחרי 2000 מ"ר, בגובה קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. ישנה זיקת הנאה להולכי רגל בחזית האזור המסחרי.

מנה"ק גוננים ורסקו מברך על ההתחדשות העירונית במרחב אולם סובר שבתוכנית זו יש סוגיות רבות בעלות השלכות משמעותיות עליהן צריך לתת את הדעת:

1.היקפי בינוי-

א. התכנית השכונתית, תכנית אב גוננים א'-ו' ממליצה ברח' יוסי בן יועזר על בינוי של עד 8 קומות, 320% בנייה מרביים. **התוכנית המוצעת חורגת באופן משמעותי מהמדיניות השכונתית, גובה המבנה מוצע בניגוד לתכנית האב ואין אף מדיניות אחרת רלוונטית התומכת בגובה ובהיקפי יח"ד הנ"ל, זאת, ללא שום צידוק הגיוני.** להיקפי בינוי אלו השלכות חשובות בנוגע לעומס על התשתיות במרחב –תנועה, ניקוז, וכו' ואין מענה בהיבטי פרוגרמה, שטחים ירוקים וכד'

ב. בהמשך לסעיף הקודם, אישור תכנית זו הפורצת את כלל מדיניות הבינוי, מהווה תקדים מסוכן ומעודדת אישור תכניות נוספות המשנות את אופי השכונה ומעמיסות עליה בצורה משמעותית.

ג. גובה הבינוי ואופיו - בהמשך לסעיף הקודם יש להדגיש את הצורך בשמירה על מבנה השכונה ואופיה, על נראות השכונה ועל הנוף הנצפה מהשכונה. לאור עקרונות אלו החריגה בגובה הבינוי בולטת ובעייתית אף יותר

ד. תכנית זו מבקשת להציע שינוי לתכנית מספר 1329 שאושרה. במסגרת תכנית זו קודמו שני מבני מגורים בני שש קומות (66 יח"ד) ע"ג קומת מסד, בהתאם לתוכנית האב של שכונת גוננים. התרומה הציבורית המוצעת בפרויקט זה הייתה 50 מקומות חניה ציבוריים, וכן פיתוח שצ"פ עדיקא (שלבסוף פותח ע"י העירייה). התכנית הנ"ל מציעה מבנה מגורים בן 26 קומות ו-85 יח"ד (תוספת של 19 יח"ד ללא כל הצדקה ברורה)

ניכר שהתרומה הציבורית במסגרת התכנית המאושרת (חלופה המציעה מבנה שלוחת מתנ"ס, שיפוח ע"י העירייה), משמעותית יותר מהתרומה בתכנית זו. לנוכח הדברים, לא ברור מה ההצדקה לתוספת במספר יחידות הדיור ובמספר הקומות.

2. פרוגרמה-

א. הפרוגרמה המוצעת אינה מספקת לנוכח פרויקט בסדר גודל משמעותי זה. נדרשת הפרשה גדולה בהרבה לטובת השכונה והציבור.

ב. צוות המנהל בשיתוף עם העירייה מקדם תהליך של חשיבה כוללת בנוגע למבני החינוך והציבור בשכונה, 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.

ג. אנו מברכים על קידום של שצ"פים ושטחים ירוקים ברחבי השכונה אולם סוברים שהחלופה המוצעת בתכנית - שצ"פ נוסף בצמוד לשצ"פ "פעמי זאבו" שנפתח לרווחת התושבים, אינה מומלצת מהסיבות הבאות:

-לפי נתוני צוות הפרויקטור - בשכונת גוננים, שטח השצפי"ם הכולל הוא 76 דונם, כמחציתם נמצאים במרחק אווירי של 250 מטר מהתוכנית הנ"ל (מה שמוגדר כשצ"פים בסף הבית)

- השצ"פ המקודם, צמוד לשצ"פ - "פעמי זאכו", שצ"פ גדול, משמעותי וחדש שתוכנן תוך שיתוף ציבור נרחב ועונה על צרכי התושבים. הצורך בשצ"פ נוסף בסמוך לפארק "פעמי זאכו" לא ברור.

-בהמשך לסעיף הקודם, בסביבת התכנית שצ"פים נוספים- גינת יוסי בן יועזר, גינת כיס ברחוב אנטיגנוס, כדוגמת הגינה ברחוב אנטיגנוס 26, הגינה באנטיגנוס 22, פארק גוננים ועוד.

-אנו מצטרפים לחוות דעת מהנדס העיר - השפ"פ אינו מהווה המשך ישיר לשצ"פ הצפון מזרחי מבחינת מפלסים -חלק ניכר מהשפ"פ מתבזבז על רמפה ומדרגות.

-התכנון הנוכחי המוצע בנספח הבינוי "מנכס" את השפ"פ לטובת כניסה למגדל המגורים.

-בשל גובה המסחר מתחת לשפ"פ אין עומק נטיעה ראוי לשתילת עצים ובמפלסים המתוכננים לא יהיה אפשרי לפתח שטח ירוק ואיכותי עם עצים, מדשאות וכו.

ד. באופן דומה למאוסר בתוכנית 13219, יש להציע את שטח הסופרמרקט כלפי חזית אחורית ובהתאם יש להציע רצועת המסחר (חנויות) כלפי חזית הרחוב, כך שחזית הסופר המוצעת כלפי הרחוב תצומצם באופן ניכר ועל הרחוב תהיה חזית מסחרית פעילה.

3. תנועה

- 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. רחוב יוסי בן יועזר הינו רחוב מקומי, הסובל מעומס תשתיות ופקקים רבים כבר כיום, היקף יח"ד הדיור החריג עתיד להעמיס עוד יותר על הרחוב ועל תפקוד הצמתים בסביבתו.
- ג. תיאום התכנית הנ"ל יחד תכנית מתחם תדהר- הממשק התנועתי בין התכנית הנ"ל לתכנון המקודם במסגרת בקשה להיתר מס' 00.0157/2022 עבור הקמת בית הספר המתוכנן ע"י העירייה במגרש לבנייני ציבור הנמצא בחלקה 211 בגוש 30143 דורש את תיאום תושי"ה בדגש על הגישה למשאיות בתכנית הזו בצמידות לבי"ס המתוכנן.
- ד. מדרכות-יש לבקש במסגרת תכנית זו את הרחבת המדרכה ברחוב יוסי בן יועזר. הרחבה זו תוגדר כדרך ולא כזיקת הנאה.

- ה. חניה בחניון הסופר- התכנית המאושרת מס' 13219 דרשה הפרשה לצרכי ציבור עבור חניה ציבורית בהיקף של 2000 מ"ר . אי לכך ובהתאם לדרישת התושבים אנו מבקשים שהחניון של הסופר יהפך בשעות הלילה לחניון ציבורי לרווחת התושבים.
- ו. מעברי חציה-אנו מבקשים לבחון את כלל מעברים החציה בתחום התוכנית ולהוסיף מעברי חציה נוספים שנדרשים לטובת מבני הציבור המבוקשים במסגרת תכנית זו.

4. שטח ירוק ומעברים

- א. אנו מצטרפים לחו"ד מהנדס העיר שהתכוונת לא משפרת כמעט ובכלל את המרחב הציבורי הסובב – בצמוד לתכנית שני מגרשים חומים קטנים ולא יעילים (חלקות 110,108) (אשר התכנית המוצעת כוללת אותם עוד יותר. מדרום מערב לתכנית קיימת חתיכת זכות דרך המשמשת בפועל כחניון ומוצעת בתכנית ככניסה למרחב תפעולי למסחר. בהתייחס לכך התכנית לא מציעה שיפור השבילים והרחובות בהיקף התכנית, לדוגמא, גרם המדרגות המוצע מרחוב יוסי בן יעזר המוביל לשפ"פ אינו מיטבי ונגיש ועולה בצמוד לדופן אטומה של רמפת הכניסה לחניון. בתכנית אף לא קיימת התייחסות מספקת לממשק בין בית הכנסת הסמוך הקיים בחלקה 110 למגדל המגורים- קווי הבניין המוצעים הינם במרחק של 3 מ', כאשר נספח הבינוי מציג את מבנה המגדל במרחק של 5 מ' מבית הכנסת. לאור כל זאת נדרשת בחינה של ממשק זה באופן שיתאפשר מרחק ראוי בין המבנים ויצירה של מרחב רציף ככל הניתן בין בית הכנסת למגדל המגורים וכן יצירת מרחב ציבורי ראוי בין הדרך המאושרת בחלק הדרום מערבי לתחום התכנית תוך חיבור למערכת השבילים הקיימת
- ב. עצים –אנו מצטרפים לדרישה יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, תושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר, בעדיפות לעומק מילוי כחלק מתקרת המסחר ולא באדניות או הגבהת הקרקע. בנוסף, יש לקבוע חובת נטיעת עצים משמעותית בכל שטח הפרוייקט (לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח קרקע פנוי מבינוי.)
- ג. זיקות הנאה –יש להחליף את ייעוד זיקת ההנאה המפורט בתשריט המוצע לייעודי קרקע של שצ"פ ומעבר ציבורי, על מנת ששטחים אלו יהיו מתוחזקים ולא מוזנחים.

5. בינוי-

א. במסגרת אחת החלופות של התכנית, מוצעת קומת מסד ציבורית שעל גביה מבנה ציבור בן שלוש קומות ומבנה מגורים בן 24 קומות. יש לבחון את החלוקה בין שני הבניינים ככה שעל גבי מבנה הציבור יתווספו קומות מגורים, ובהתאמה גובה הבינוי במבנה המגורים ירד, ככה שגובה הבינוי יהיה נמוך וסביר יותר.

ב. בית הכנסת- **אנו מחזקים את אמירת מהנדס העיר על כך שיש לתת שימת לב לבית הכנסת בדרום מערב התכנית אשר חזיתו הראשית פונה לחצר תפעולית ויתכן אף שחלונותיו נחסמים בקירות מבינוי תכנית זו.**

ב. קירות תמך- יש לצמצם ככל האפשר שימוש בקירות תמך וגדרות המייצרות מופע לא איכותי של הרחוב

6. השפעות סביבתיות-

מעיון בחוות הדעת האקלימית של חברת לשם שפיר עולה תמונה מטרידה, של תכנית אשר לא עומדת בחלק ניכר מהקריטריונים שנבחנו -

- "ממצאי בדיקת השפעות ההצללה על הסביבה..

עבור גגות מבנים רגישים בסביבה נמצאו מבנים 1, 2 ו- 3 כאינם עומדים בקריטריון."

- "עבור קריטריון חשיפה של חזיתות מבנים נמצא כי מבנים 10, 12 ו- 14 אינם עומדים בקריטריון החשיפה לשמש.." עבור חזיתות דרומיות במצב הקיים. מבנים 1, 2 ו- 3 אינם עומדים בקריטריון עבור חשיפה לשמש עבור חזיתות דרומיות במצב המוצע."

- "בבדיקת הצללה על שצ"פים בסביבת התוכנית המוצעת נמצא כי שצ"פ מס' 1, 2 ו- 3 אינם עומדים בקריטריון החשיפה לשמש עבור שטחים פתוחים במצב המוצע."

- "ממצאי בדיקת השפעות ההצללה בשטח התוכנית- מתוך מבני התוכנית המוצעת, המבנה המרקמי אינו עומד בקריטריון החשיפה לגגות בשל הצללה על ידי מגדל המגורים מדרום לו."

- קומת המסד המסחרית אינה עומדת בקריטריון החשיפה לשמש עבור חזיתות דרומיות. השצ"פ המתוכנן במסגרת התוכנית, אשר ישמש לחצרות גני ילדים, אינו עומד בקריטריון החשיפה לשצ"פים.

יש לתת את הדעת לכלל הסוגיות הבעייתיות העולות מתוך הדו"ח בפרט ובדגש על חצרות גני הילדים והשצפי"ם שצוינו.

7. שונות-

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

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

בברכה,

תצהיר המאמת את העובדות

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

חתימת מגיש ההתנגדות

אני הח"מ י' צ'יפה עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב' ס' 21180 מס' ת. 034099523
חתם על

תצהיר ביום 9.5.24, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים
הקבועים

בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד י' צ'יפה כתובת כגא 21/2 ירמיה - טלפון

0526063585

ידוּדָה נוֹלֵךְ
מ.ר. 414525