

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית מס' 101-0995829 רח' בית הערבה 22-24 ירושלים

אנו הח"מ, אילן אלעזר גיבלי, תושבים ובעלי זכויות ברחוב רבנו פוליטי 1, ירושלים, מתכבדים להגיש התנגדות לתכנית שבנדון, מכוח סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וזאת מן הנימוקים המפורטים להלן.

יובהר כי ההתנגדות אינה מכוונת לעצם קידומו של פרויקט ההתחדשות העירונית ואינה מבקשת למנוע את חידוש המתחם. אדרבה, הח"מ תומך בהתחדשות עירונית, בשיפור איכות החיים ובבניין ירושלים בעוד מאות אלפי יחידות דיור, בדגש על התחדשות עירונית בתוך השכונות הקיימות.

התנגדות זו ממוקדת אפוא ברכיב תכנוני מסוים, מהותי ובעל השלכות ארוכות טווח: **הקביעה בדבר מיקום הכניסה והיציאה לחניון הפרויקט מרחוב רבנו פוליטי**, חרף מאפייניו הפיזיים והתנועתיים הבעייתיים של הרחוב, ובהינתן חלופות נגישות, רחבות ובטוחות יותר מכיוון רחוב בית הערבה וסביבתו.

רקע תכנוני

1. התכנית חלה על מתחם בשטח של כ-4.223 דונם, המצוי בין רחוב בית הערבה, רחוב רבנו פוליטי ושדרות עין צורים, ומהווה תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, שבסמכות הוועדה המחוזית.

2. בהתאם לדברי ההסבר, התכנית מציעה מהלך של פינוי-בינוי שבמסגרתו ייהרסו שני מבנים קיימים ובהם 48 יחידות דיור, ובמקומם יוקמו ארבעה מבנים חדשים ובהם בסך הכול 169 יחידות דיור. עוד כוללת התכנית חזית מסחרית, שטחים לצורכי ציבור וגני ילדים.

3. מדובר אפוא בגידול משמעותי בהיקף הבינוי ובאינטנסיביות השימוש במתחם, לרבות גידול במספר יחידות הדיור, במספר המשתמשים, במספר כלי הרכב ובתנועת רכבי שירות, אורחים, ספקים ורכבי תפעול.

4. נספח התנועה שהופקד מציג חניון בהיקף כולל של **294 מקומות חניה**, כאשר **מיקום הכניסה לחניה מסומן מכיוון רחוב רבנו פוליטי**.

5. בה בעת, סעיף 6.2(א) להוראות התכנית קובע כי מספר מקומות החניה ייקבע לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה; סעיפים 6.2(ב) ו-6.2(ג) מאפשרים לקבוע את מתווה החניון בשלב ההיתר ואף להוסיף שטחים וקומות תת-קרקעיות לצורכי חניה; וסעיף 6.2(ד) קובע כי בעת מתן ההיתר ניתן יהיה לשנות את מיקום הכניסות לחניון ואת מספרן, בתיאום עם מחלקת התנועה בעיריית ירושלים.

6. מכאן שהיקף החניון עשוי להשתנות ואף לגדול בשלב הרישוי, בעוד שההשפעה התנועתית המצטברת על רחוב רבנו פוליטי לא הוסדרה באופן מספק ומחייב כבר בשלב התכנית.

זיקת המתנגדים והפגיעה הצפויה

7. המתנגדים מתגורר כאמור ברחוב רבנו פוליטי 1, בסמיכות ישירה לדרך שעליה מבקשת התכנית להעמיס את תנועת **מאות** כלי הרכב אל החניון וממנו.

8. למתנגדים ולבני ביתם זיקה יומיומית וישירה לרחוב, והם צפויים להיות מושפעים באופן ממשי מהגידול בתנועה, מן העיכובים בכניסה וביציאה, ממפגשי כלי רכב בכיוונים מנוגדים, מתנועת רכבי שירות ומשאיות, מרעש, מפליטות ומהחמרת הסיכון התנועתית להולכי רגל.

9. סעיף 100 לחוק התכנון והבנייה מאפשר לכל מעוניין בקרקע, בבניין או בפרט תכנוני אחר, הרואה עצמו נפגע מתכנית שהופקדה, להגיש התנגדות. התנגדות לתכנית שבסמכות ועדה מחוזית מוגשת לוועדה המחוזית ועותק ממנה נמסר לוועדה המקומית.

רחוב רבנו פוליטי אינו מתאים לשמש כציר הגישה העיקרי לחניון

10. רחוב רבנו פוליטי הוא רחוב מקומי צר, ללא מוצא, המאופיין במגבלות פיזיות ותנועתיות משמעותיות. הרחוב אינו מתפקד כציר מאסף ואינו ערוך לקליטת תנועת כלי רכב בהיקף הצפוי מחניון המשרת פרויקט בן 169 יחידות דיור, שטחי מסחר ושימושים ציבוריים.

11. רוחב המיסעה האפקטיבי מצטמצם עוד יותר בשל חניה לאורך הרחוב, כניסות לבתים, מתקני רחוב ותשתיות. בפועל, כאשר שני כלי רכב מגיעים זה מול זה, לא אחת אחד הנהגים נדרש לעצור, להמתין או לנסוע לאחור כדי לאפשר מעבר.

12. מצב הרחוב הקיים מתועד בתצלומים המצורפים להתנגדות. בתצלומים ניתן לראות רחוב מגורים ללא מוצא, חניה לאורך צדדיו, רוחב נסיעה אפקטיבי מוגבל, תמרון מוגבל וממשק קרוב בין כלי הרכב, הכניסות לבתי המגורים והולכי הרגל.

13. כבר כיום נוצר קושי ממשי בכניסה לרחוב וביציאה ממנו בעת כניסת משאיות ורכבי שירות. בפרט:

13.1. משאית איסוף אשפה נכנסת לרחוב, לפי המצב הקיים במקום, מספר פעמים בשבוע.

13.2. משאיות הובלה.

13.3. משאית לפינוי פסולת נייר ומיחזור.

13.4. בתקופות בנייה או שיפוץ (כגון הפרויקט בקצה הרחוב הנבנה מזה מספר שנים ומתוך הנחה שאותו דבר יקרה כאשר יחרסו מבני הרכבת ברחוב בן גביראל בהמשך רחוב רבנו פוליטי בעתיד הקרוב) נכנסות לרחוב משאיות, רכבי עבודה ורכבים מסחריים.

14. בשל היות הרחוב ללא מוצא, כל עיכוב או חסימה מקומית משליכים על כלל המשתמשים ואין דרך חלופית לעקיפת החסימה.

15. הפניית התנועה אל חניון בהיקף המוצג בנספח התנועה צפויה להפוך רחוב מגורים מקומי וצר לנתיב הגישה המרכזי של פרויקט גדול, מבלי שהמבנה הפיזי, הגיאומטרי והתפקודי של הרחוב תואם שימוש זה.

16. אין לבחון את התאמת הרחוב רק לפי השאלה אם רכב בודד יכול לעבור בו בתנאים אופטימליים. המבחן התכנוני הרלוונטי הוא תפקוד הרחוב בתנאי אמת, לרבות:

16.1. מפגש בין כלי רכב הנכנסים ויוצאים בו-זמנית;

16.2. חניה קיימת לאורך הרחוב.

16.3. תנועת משאיות ורכבי שירות;

16.4. שעות שיא בבוקר ובערב.

16.5. גישה של רכבי חירום והצלה.

16.6. תנועת הולכי רגל וילדים.

16.7. תקלות, עבודות תשתית או חסימות זמניות.

16.8. תקופת ביצוע הפרויקט, שבה צפויה תנועת משאיות וציוד הנדסי מוגברת.

17. תכנון גישה לחניון של מאות כלי רכב באמצעות רחוב ללא מוצא מחייב זהירות מיוחדת, שכן חסימה מקומית עלולה להביא לעיכוב הדדי, לנסיעה לאחור, לתמרונים בלתי בטוחים ולפגיעה ביכולת הגישה של רכב חירום.

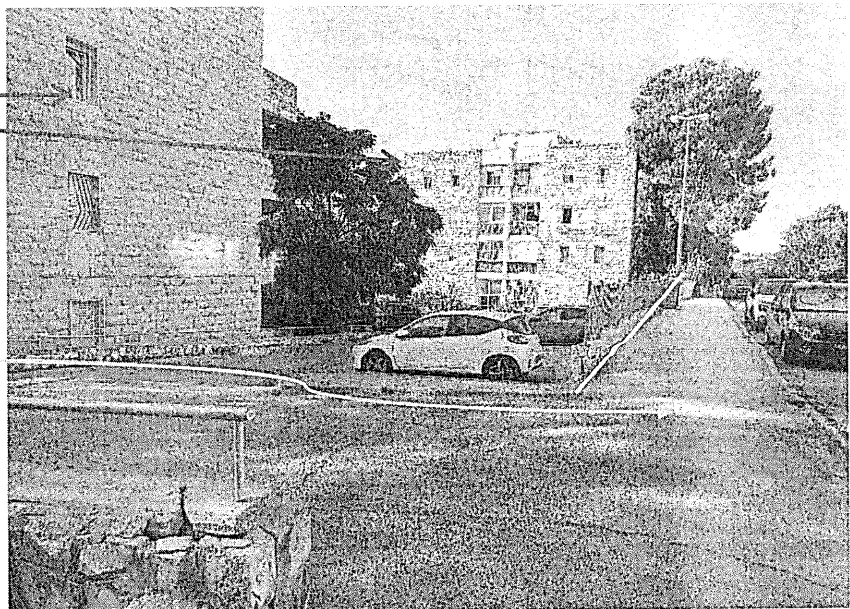
18. בתצלום המתעד את רחוב רבנו פוליטי ניתן לראות את מבנה הרחוב ללא מוצא ואת החניה לאורך הדרך, באופן הממחיש את המגבלה התפקודית הקיימת כבר כיום. מדובר בתיעוד של המצב הפיזי הקיים, המחייב בדיקה מקצועית בשטח ולא הסתמכות על חתך דרך תיאורטי בלבד. ראו מטה התמונה שצולמה ביום 13.8.2026 בחיבור בין רבנו פוליטי לרחוב בית הערבה:



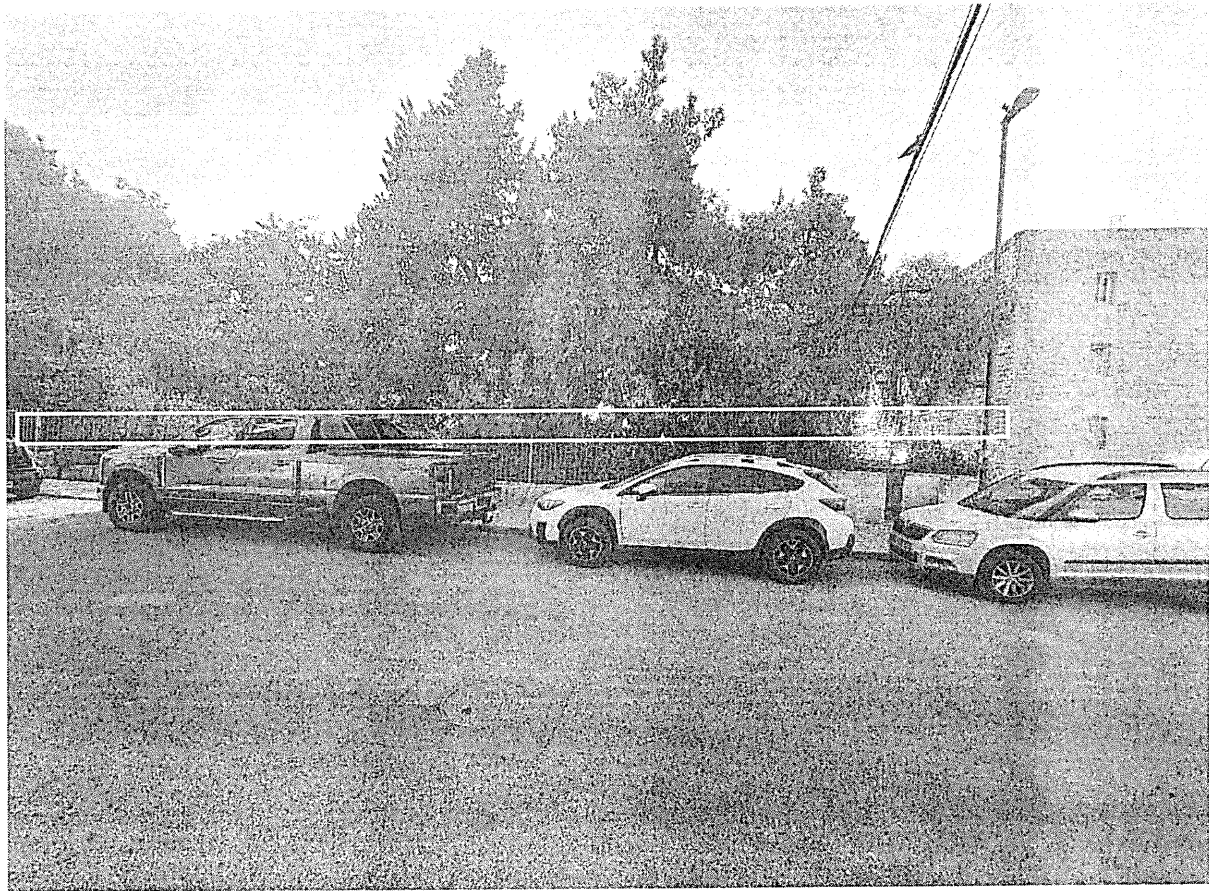
לעומת זאת ראו התמונות של החיבור הקיים בין הפרוייקט לבין רחוב בית הערבה וכן רצועת גינון שגם ממנה ניתן להכשיר רצועת דרך ככניסה ויציאה מהחניון המוצע, במקום מרחוב רבנו פוליטי:

**הבניינים הקיימים כיום בשטח
נשוא התכנית**

**הכניסה מרחוב בית הערבה שניתן
להגדיל אותה לאורך כל הגדר
המסומנת בצהוב**



לחלופין, שטח רצועת הגיגון הרחב שניתן להכשיר דרכו דרך גישה לחניון (ניתן לראות לפי 3 הרכבים החונים במקביל אליו כי מדובר בשטח רחב במיוחד, מעבר למדרגות הקיימות ולשטח הגיגון בצד השני):



היקף החניון וחוסר הודאות התכנונית מחמירים את הבעיה

19. נספח התנועה מציג, כאמור **294 מקומות חניה**. גם אם מדובר במאזן חניה תכנוני שעשוי להתעדכן, זהו סדר הגודל שעל בסיסו יש לבחון את ההשלכות התנועתיות של התכנית המופקדת.
20. אין מדובר רק ב-294 כלי רכב הנכנסים פעם אחת ויוצאים פעם אחת ביום. חניון בהיקף כזה מייצר מספר רב של תנועות רכב במהלך היממה, לרבות יציאות וחזרות של דיירים, ביקורי אורחים, משלוחים, הסעות, מסחר ושימושים ציבוריים.
21. הוראות התכנית אינן קובעות מספר סופי של מקומות חניה, אלא מפנות לתקן שיהיה תקף במועד מתן היתר הבנייה. התכנית אף מתירה הוספת קומות ושטחי חניה תת-קרקעיים. משמעות הדבר היא כי קיימת אפשרות להרחבת היקף החניון מבלי שתידרש בהכרח תכנית חדשה.
22. גמישות זו עשויה להיות סבירה כשלעצמה בהיבט האדריכלי, אך היא מחייבת מנגנון תכנוני נגדי וברור להגבלת ההשפעה התנועתית. אין זה סביר להותיר את היקף החניון גמיש ואת מיקום הכניסה על רחוב מקומי צר, מבלי לקבוע תנאים מחייבים לבחינת קיבולת הרחוב, בטיחות התנועה והחלופות האפשריות.

קיומן של חלופות גישה עדיפות לכאורה

23. כפי שניתן לראות בתמונות מעלה, המתחם אינו "כלוא" באופן המחייב גישה מרחוב רבנו פוליטי.

24. **להפך**, קיימות סביב המתחם חזיתות ורצועות קרקע המאפשרות, לכל הפחות, בחינה ממשית של חלופות גישה אחרות.

א. גישה ישירה מרחוב בית הערבה

25. רחוב בית הערבה הוא רחוב רחב יותר ורחוב דו-סטרי. לפי מיקומו של הפרויקט, ניתן לבחון יצירת גישה ישירה או עקיפה לחניון מרחוב זה.

26. רחוב בית הערבה מתאים יותר מבחינה תפקודית לקליטת תנועה דו-כיוונית, לפיזור תנועות ולתמרון של כלי רכב, בהשוואה לרחוב מגורים צר וללא מוצא.

27. גם שם התכנית הוא "התחדשות עירונית ברח' בית הערבה 22–24", והוראותיה מתארות את המגרש כמצוי בין בית הערבה ממזרח, רבנו פוליטי ממערב ושדרות עין צורים מדרום.

ב. גישה באמצעות רצועת הקרקע הסמוכה לעין צורים

28. בתצלום המצורף לעיל, שבו נראים שלושה כלי רכב חונים לאורך רצועת קרקע מגוננת, נראית רצועה רחבה יחסית הגובלת במתחם. התצלום אינו מהווה תכנון הנדסי, אך הוא מצביע על חלופה פיזית שראוי לבדוק באמצעות מדידה ותכנון מפורט.

29. ניתן לבחון תוואי גישה דרך רצועה זו, או בסמוך לה, תוך התאמת הפיתוח, השיפועים, המדרגות והגיגון. ככל שהחלופה מחייבת שינוי ייעוד, התאמת שצ"פ, הסדר קנייני או פתרון נופי, יש לבחון נושאים אלה באופן מקצועי ולא לפסול את החלופה מראש.

ג. גישה מצדו העליון של המתחם

30. המתחם מתוחם גם בחלקו העליון ברצועות קרקע פתוחות יחסית. לפי התיעוד המצורף, קיימים גני ילדים מצד אחד ורצועת גינון רחבה מן הצד האחר. גם אזור זה מחייב בדיקת היתכנות תנועתית, טופוגרפית ובטיחותית.

31. עצם סמיכותם של גני ילדים אינה מאפשרת לקבוע ללא בדיקה כי חלופה זו עדיפה, אך מחייבת השוואה מסודרת בין החלופות, הכוללת בטיחות ילדים, הפרדת הולכי רגל, שדה ראייה, שיפועים, רוחב גישה ונפחי תנועה.

ד. חיבור בית הערבה לרחוב בן גבריא

32. חלופה נוספת הראויה לבדיקה היא יצירת חיבור תנועתי בין רחוב בית הערבה לרחוב בן גבריא, תוך מינימליזציה של שימוש ברחוב רבנו פוליטי כדרך הגישה העיקרית לפרויקט.

33. מטרת ההתנגדות אינה לקבוע במקום יועץ התנועה מהו התוואי ההנדסי המדויק, אלא להצביע על כך שקיימות חלופות ממשיות ושלא הוצגה בחינה השוואתית מספקת המסבירה מדוע דווקא החלופה הפוגענית ביותר מבחינת תושבי רחוב רבנו פוליטי היא החלופה שנבחרה.

היעדר בחינה השוואתית מספקת של החלופות

34. מסמכי התכנית שהוצגו אינם כוללים, לפי החומר שבידי המתנגד, ניתוח השוואתי מלא בין חלופות הכניסה האפשריות.

35. בפרט, לא הוצגה השוואה סדורה הכוללת, לגבי כל חלופה:

- 35.1. רוחב הדרך הקיימת והמוצעת.
- 35.2. קיבולת הדרך.
- 35.3. נפחי התנועה הקיימים והחזויים
- 35.4. תנועות בשעות השיא
- 35.5. יכולת מפגש של שני כלי רכב.
- 35.6. תנועת משאיות ורכבי שירות.
- 35.7. דרכי גישה לרכב חירום
- 35.8. בטיחות הולכי רגל;
- 35.9. מרחק מגני ילדים ומשימושים רגישים/
- 35.10. שדה ראייה ביציאה מהחניון
- 35.11. שיפועי רמפת החניון;
- 35.12. השלכות החניה ברחובות הסמוכים;
- 35.13. השפעת תקופת ההקמה;
- 35.14. השפעה סביבתית, לרבות רעש ופליטות בסמוך לבתי מגורים.

36. בחירה בחלופה בעלת השפעה משמעותית על רחוב מגורים צר מחייבת תשתית עובדתית ומקצועית ברורה. מקום שבו קיימות חלופות פוגעניות פחות, יש לבחון אותן באופן אמיתי, ענייני ומתועד.

37. לא די בהצגת רמפה הנדסית שניתן לבצע מבחינה גיאומטרית בתוך גבולות המגרש. יש לבחון את המערכת התנועתית שמחוץ למגרש ואת יכולתה לקלוט את התנועה שהרמפה תייצר.

הסתירה בין נספח התנועה לבין הוראות התכנית

38. שמו של נספח התנועה שהופקד מגדיר אותו **כנספח מחייב לעניין מיקום הכניסה לחניה מרחוב רבנו פוליטי**. מנגד, נכתב כאמור בסעיף 6.2(ד) להוראות התכנית כי בשלב ההיתר ניתן יהיה לשנות את מיקום הכניסות לחניון ואת מספרן בתיאום עם מחלקת התנועה בעיריית ירושלים.

39. מצב זה יוצר חוסר בהירות מהותי:

39.1. אם מיקום הכניסה מרחוב רבנו פוליטי הוא מחייב, מדוע הוראות התכנית מתירות לשנותו בשלב ההיתר;

39.2. אם המיקום אינו מחייב, מדוע מופקד נספח תנועה מחייב המציג את הכניסה דווקא ברחוב רבנו פוליטי;

39.3. מהו המסמך הגובר במקרה של סתירה;

39.4. האם שינוי הכניסה בשלב ההיתר יחייב פרסום לציבור או שמיעת התושבים;

39.5. מהם הקריטריונים שלפיהם תיבחן החלופה בשלב ההיתר.

40. אין להותיר סוגיה כה מהותית לשיקול דעת עתידי ובלתי תחום בשלב הרישוי. מיקום הכניסה לחניון הוא רכיב בעל השפעה ציבורית ישירה על תושבי הרחוב, ולא פרט טכני פנימי של הבניין.

41. דחיית ההכרעה לשלב ההיתר עלולה לרוקן מתוכן את זכות ההתנגדות. בשלב התכנית הציבור רשאי להתנגד להסדר המוצע, ואילו שינוי עתידי בשלב ההיתר עשוי להתבצע ללא מנגנון מקביל של התנגדויות.

42. לפיכך, על הוועדה לקבוע כבר במסגרת ההכרעה בתכנית הוראה ברורה ומחייבת שלפיה הכניסה העיקרית לחניון לא תהיה מרחוב רבנו פוליטי, אלא אם לאחר בחינת חלופות בלתי תלויה יוכח כי אין חלופה אפשרית אחרת וכי הרחוב מסוגל לשאת בבטחה את מלוא נפח התנועה.

הרחבת הדרך המוצעת אינה פותרת את הבעיה

43. דברי ההסבר לתכנית מציינים כי מוצעת הרחבת דרך ברחובות רבנו פוליטי ובית הערבה. טבלת ייעודי הקרקע מציגה שטחים של "דרך מאושרת" ושל "דרך מוצעת".
44. ואולם, הרחבה נקודתית בגבול המגרש אינה הופכת את מלוא רחוב רבנו פוליטי לדרך דו-סטריית רחבה ואינה פותרת את צווארי הבקבוק לאורך הרחוב.
45. תנועה מהחניון אינה מסתיימת בחזית הפרויקט. כל כלי רכב הנכנס לחניון או יוצא ממנו נדרש לעבור במקטעי הרחוב הקיימים, שבהם חלות המגבלות המתוארות בהתנגדות.
46. לפיכך, אין די בהצגת זכות דרך מורחבת בצמוד למגרש. יש לבחון את התפקוד הרציף של מלוא מסלול הנסיעה, מן החיבור לרשת הדרכים ועד לפתח החניון.

בטיחות הולכי רגל ורכבי חירום

47. הגדלת נפח התנועה ברחוב צר וללא מוצא מגדילה את מספר נקודות החיכוך בין כלי רכב לבין הולכי רגל, ובהם ילדים, תושבים מבוגרים, דיירים היוצאים מחצרות הבתים ומשתמשים במרחב הרחוב.
48. תמרון כלי רכב לאחר, שנדרש כבר כיום בעת מפגש בין כלי רכב, הוא תמרון בעל רגישות בטיחותית מיוחדת בסביבת מגורים.
49. יש לבחון גם את יכולת הגישה והיציאה של אמבולנסים, רכב כיבוי והצלה, משטרה ורכבי חירום אחרים בשעות עומס או כאשר משאית שירות מצויה ברחוב.
50. על התכנית להבטיח כי תוספת התנועה לא תפגע בזמינות הדרך לרכבי חירום ולא תיצור תלות בפינוי כלי רכב חונים כתנאי למעבר.

מטרדי רעש, זיהום ופגיעה באיכות החיים

51. ריכוז הכניסה והיציאה לחניון ברחוב רבנו פוליטי יביא לתנועת כלי רכב בסמיכות לבתי המגורים הקיימים, לרבות בשעות הבוקר המוקדמות, הערב והלילה.
52. מדובר במקור פוטנציאלי לרעש מנועים, עצירות והאצות, צפירות, המתנה בכניסה לחניון, פתיחת שערים ומערכות אוורור.
53. הוראות התכנית עצמן מכירות בצורך למקם את פתחי פליטת האוויר מן החניון באופן שלא יהווה מטרד, וכן דורשות הקמת קיר לאורך רמפות הכניסה כדי להפחית מטרדים סביבתיים למבני המגורים. הכרה זו מחזקת את הצורך לבחון מלכתחילה את מיקום הרמפה ולא להסתפק באמצעים לצמצום מטרד לאחר שנבחר מיקום בעייתי.

הפגיעה בתקופת ביצוע הפרויקט

54. לתנועה הקבועה לאחר האכלוס מצטרפת השפעה זמנית אך משמעותית בתקופת ההריסה והבנייה.
55. ביצוע פרויקט בהיקף המתוכנן צפוי להיות כרוך בתנועה של משאיות, כלי צמ"ה, רכבי אספקה, קבלנים ופינוי פסולת בניין.
56. רחוב רבנו פוליטי אינו מתאים לשמש ציר מרכזי לתנועת בנייה כבדה, במקביל לתנועה המקומית, לפינוי האשפה ולגישה לבתי התושבים.
57. נדרש אפוא לקבוע כבר בהוראות התכנית כי דרך הגישה לאתר בתקופת הביצוע, ככל הניתן מבחינה הנדסית, תהיה מרחוב בית הערבה או מציר רחב ומתאים אחר, ולא דרך הרחוב ללא מוצא.

הצורך בבדיקה תנועתית משלימה

58. בטרם תאושר התכנית במתכונתה הנוכחית, מתבקש מוסד התכנון לדרוש בדיקה תנועתית משלימה שתכלול:

- 58.1. ספירות תנועה עדכניות ברחוב רבנו פוליטי ובצמתים הסמוכים.
 - 58.2. מדידת רוחב הדרך האפקטיבי לאורך כל הרחוב.
 - 58.3. מיפוי חניה קיימת, כניסות לחצרות ותשתיות.
 - 58.4. סימולציה של מפגש כלי רכב בשני כיוונים.
 - 58.5. סימולציה של כניסת משאית אשפה ורכב חירום.
 - 58.6. בדיקת שעות השיא של הפרויקט.
 - 58.7. בדיקת ההשפעה המצטברת של 169 יחידות דיור, מסחר ושימושים ציבוריים.
 - 58.8. בדיקת חלופות גישה מבית הערבה, עין צורים ורצועות הקרקע הסמוכות.
 - 58.9. בחינת צורך בשתי כניסות לחניון לצורך פיזור תנועות וגיבוי בשעת חירום.
 - 58.10. בחינת הסדרי התנועה בתקופת ההקמה.
 - 58.11. ניתוח בטיחות של הולכי רגל ורכבי חירום.
 - 58.12. הצגת טבלת השוואה מנומקת בין החלופות.
59. הבדיקה צריכה להתייחס למצב הקיים בפועל בשטח, לרבות חניה ותנועת רכבי שירות, ולא רק לרוחב הסטטוטורי של זכות הדרך.

הסעדים המבוקשים

על יסוד כל האמור, מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולהורות כדלקמן:

60. סעד עיקרי

לתקן את התכנית ואת נספח התנועה כך שהכניסה והיציאה העיקריות לחניון לא ימוקמו ברחוב רבנו פוליטי, אלא מרחוב בית הערבה או מחלופה תנועתית אחרת שתימצא מתאימה לאחר בחינה מקצועית.

61. סעדים חלופיים ומצטברים

- 61.1. להחזיר את נספח התנועה לתכנון מחודש ולדרוש בחינת חלופות מלאה ומתועדת;
- 61.2. לקבוע בהוראות התכנית כי לא יינתן היתר בנייה לפני אישור נספח תנועה מתוקן על ידי הוועדה המחוזית או ועדת המשנה להתנגדויות;
- 61.3. לקבוע כי נספח התנועה המתוקן יכלול השוואה בין גישה מרחוב רבנו פוליטי, גישה מרחוב בית הערבה וגישה באמצעות רצועות הקרקע הסמוכות לעין צורים;
- 61.4. לקבוע כי ככל שתישקל כניסה כלשהי מרחוב רבנו פוליטי, היא לא תשמש ככניסה היחידה או העיקרית לחניון;

62. סעדים נוספים

- 62.1. לקבוע מגבלה מפורשת שלפיה הרחבת מספר מקומות החניה או הוספת קומות חניה לא תותר ללא בדיקה תנועתית מעודכנת;
- 62.2. לקבוע כתנאי להיתר פתרון מלא למעבר דו-כיווני, לתנועת רכב חירום ולתנועת משאיות שירות לאורך כל מסלול הגישה;
- 62.3. לקבוע כי הגישה לאתר בתקופת ההריסה והבנייה לא תתבצע דרך רחוב רבנו פוליטי, למעט מקרים נקודתיים שיאושרו מראש במסגרת תכנית ארגון אתר;
- 62.4. לקבוע מנגנון שיבטיח כי שינוי עתידי במיקום הכניסה לחניון לא ייעשה ללא בחינת השלכותיו על הציבור ועל תושבי הרחובות הגובלים;
- 62.5. לזמן את המתנגד לדיון בהתנגדות ולאפשר לו להציג את התצלומים ואת מאפייני הרחוב בפועל;
- 62.6. לערוך, ככל שהוועדה תמצא לנכון, ביקור במקום, בשעה שבה מתקיימת תנועה רגילה ברחוב, לצורך התרשמות בלתי אמצעית ממגבלות הדרך.

סיכום

63. התכנית מציעה פרויקט משמעותי הכולל 169 יחידות דיור, מסחר ושימושים ציבוריים, ולצדו חניון רחב היקף. אין חולק כי פרויקט כזה מחייב פתרון חניה וגישה מתאים. המחלוקת היא בשאלה אם נכון להפנות את תנועת הפרויקט לרחוב מגורים צר וללא מוצא, שעה שקיימות חלופות אחרות הראויות לבדיקה.

64. בחירת רחוב רבנו פוליטי אינה עניין טכני. מדובר בהחלטה שתקבע את דפוסי התנועה ואת איכות חייהם של תושבי הרחוב למשך עשרות שנים.

65. אין הצדקה לאשר פתרון היוצר פגיעה צפויה ומובנית, כאשר ניתן לבחון פתרונות רחבים, בטוחים ומאוזנים יותר מכיוון רחוב בית הערבה וסביבתו.

66. ההתנגדות אינה מבקשת למנוע התחדשות עירונית, אלא להבטיח כי ההתחדשות תלווה בתכנון תנועת אחראי, בטוח ומידתי, שאינו מעביר את מלוא נטל התנועה לרחוב שאינו מתאים לכך.

67. מטרתה אינה למנוע את קידום הפרויקט עצמו, אלא לפעול לשינוי ו/או התאמת ההסדרים התנועתיים כך שיבטיחו פתרון תכנוני ראוי ומאוזן יותר. לא פעם אנו עדים לתכניות שמקודמות ללא בחינה יסודית של נושאים אלה ולאחר מכן מחאות תושבים זמן קצר לאחר האכלוס. במקרה זה גם דיירי הפרויקט העתידי וגם היזם וכמובן דיירי רחוב רבנו פוליטי יוצאים נשכרים שהדברים ילקחו בחשבון מלכתחילה ולא בדיעבד אחרי שכבר מאוחר.

דוגמאות לא ממצות:

רחוב גרשון אבנר –

<https://jerusalem.mynet.co.il/neighborhoods/article/HJp17thhw>

https://jerusalem.mynet.co.il/neighborhoods/article/m_330413

שכונת רמת שלמה –

<https://www.kolhair.co.il/jerusalem-news/120880/>

68. אשר על כן, מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולהורות על שינוי מיקום הכניסה לחניון, או לכל הפחות על בחינה מקצועית מחודשת ומלאה של החלופות בטרם אישור התכנית.

69. התנגדות זו נתמכת בתצהיר חתום ומאומת כדין.

בכבוד רב,

תצהיר לאימות העובדות הכלולות בהתנגדות לתכנית מס' 101-0995829

התחדשות עירונית ברחוב בית הערבה 22-24, ירושלים

אני הח"מ, ד"ר אבי - 032835365, ת"ז 025454042, מרחוב רבנו פוליטי 1, ירושלים, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני עושה תצהיר זה לתמיכה בהתנגדות שהגשתי לתכנית מס' 101-0995829 שעניינה "התחדשות עירונית ברח' בית הערבה 22-24, ירושלים", המופקדת בפני הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים.
2. אני מתגורר ברחוב רבנו פוליטי 1 בירושלים, בסמיכות למתחם שעליו חלה התכנית ובסמיכות לדרך הגישה המוצעת לחניון הפרויקט.
3. מכוח מגוריי במקום והשימוש היומיומי שאני ובני ביתי עושים ברחוב רבנו פוליטי, מוכרים לי היטב מאפייניו הפיזיים והתנועתיים של הרחוב, מצב התנועה בו, מגבלות המעבר והכניסה אליו וכן אופן השימוש בו על ידי כלי רכב פרטיים, משאיות ורכבי שירות.
4. העובדות המפורטות בתצהיר זה הן בידיעתי האישית, אלא אם נאמר במפורש כי הן מבוססות על עיון במסמכי התכנית. ככל שהן מבוססות על מסמכי התכנית, המקור לכך מצוין בגוף התצהיר או בהתנגדות הנתמכת בו.

א. מאפייניו של רחוב רבנו פוליטי

1. רחוב רבנו פוליטי הוא רחוב מגורים צר וללא מוצא.
2. הרחוב אינו רחוב דו-סטרי רחב במובן התפקודי, ולמיטב ניסיוני היומיומי אין לאורכו מעבר חופשי ונוח לשני כלי רכב הנעים זה מול זה, בפרט כאשר חונים כלי רכב בצדי הרחוב.
3. בפועל, כאשר שני כלי רכב מגיעים זה מול זה במקטעים הצרים של הרחוב, נדרש לעיתים אחד מכלי הרכב לעצור, להמתין או לנסוע לאחור, עד למציאת מקום המאפשר לרכב האחר לעבור.
4. האפשרות לבצע תמרון כאמור מוגבלת עקב מבנה הרחוב, היותו ללא מוצא, כלי הרכב החונים לאורכו, הכניסות לבתי המגורים והתשתיות המצויות בשטח הרחוב ובשוליו.
5. גם במצב הקיים, עוד בטרם מימוש התכנית, קיימים מעת לעת קשיים בכניסה לרחוב וביציאה ממנו, בעיקר כאשר נכנס אליו רכב גדול או משאית.
6. משאית לפינוי אשפה נכנסת לרחוב, למיטב ידיעתי ומניסיוני כתושב הרחוב, לפחות שלוש פעמים בשבוע.
7. בעת כניסתה של משאית האשפה לרחוב, תנועת כלי הרכב ברחוב נעשית קשה ומוגבלת יותר, ואנו נדרשים כלי רכב להמתין עד להשלמת פעולת המשאית או עד שתתאפשר תנועתם.
8. בנוסף, נכנסים לרחוב מעת לעת כלי רכב המשמשים לפינוי מכל המחזור לפסולת נייר וכן משאיות וכלי רכב הנדרשים לצורך עבודות בנייה, שיפוץ, הובלה או אספקה.
9. בעת כניסת משאית או רכב גדול כאמור, מצטמצמת באופן ממשי היכולת של כלי רכב נוספים לנוע ברחוב, להיכנס אליו או לצאת ממנו.
10. בשל היות הרחוב ללא מוצא, לא קיימת דרך חלופית המאפשרת לעקוף רכב גדול, חסימה, עבודות או עיכוב הנוצרים בתוך הרחוב.
11. למיטב התרשמותי וניסיוני כתושב המקום, רחוב רבנו פוליטי משמש כיום בעיקר את בתי המגורים הקיימים בו ואינו מתפקד כציר תנועה ראשי או כרחוב מאסף.

12. התמונות שצורפו להתנגדות צולמו ביום 13.8.2026 והן משקפות, למיטב ידיעתי, את מצב הרחובות והשטחים המצולמים כפי שהיה במועד צילום התמונות.
13. אחת התמונות מתעדת את רחוב רבנו פוליטי ואת מבנה הרחוב, לרבות רוחבו, חניית כלי רכב לאורכו והאופי המקומי של הרחוב.
14. תמונה נוספת מתעדת את אזור הדרך והמעבר הסמוך למתחם, וכן את מגבלות התמרון והמעבר הקיימות באזור.
15. תמונה נוספת מתעדת רצועת קרקע רחבה יחסית הסמוכה למתחם, שבה נראים כלי רכב חונים. רצועת קרקע זו היא הרצועה שאליה התייחסתי בהתנגדות כחלופה אפשרית לבדיקה לצורך יצירת גישה למתחם מכיוון שדרות עין צורים או מכיוון רחוב בית הערבה.
16. התמונות מצורפות להתנגדות לצורך המחשת המצב הפיזי הקיים בלבד. אינני מצהיר כי התמונות מהוות מדידה הנדסית או כי ניתן לקבוע על יסודן בלבד את ההיתכנות ההנדסית של חלופת גישה מסוימת.

ב. היכרותי עם סביבת המתחם

1. המתחם שעליו חלה התכנית מצוי בין רחוב בית הערבה, רחוב רבנו פוליטי ושדרות עין צורים, כפי שעולה גם ממסמכי התכנית שבהם עיינתי.
2. רחוב בית הערבה הוא רחוב רחב יותר מרחוב רבנו פוליטי והוא מאפשר תנועה דו-סטרית באופן נוח יותר, בהשוואה לרחוב רבנו פוליטי.
3. כיום קיימת גישה למתחם גם מכיוון רחוב בית הערבה.
4. למיטב היכרותי עם המקום, מיקומו של המתחם מאפשר לבחון אפשרות לתכנון כניסה לחניון תת-קרקעי מכיוון רחוב בית הערבה, במישורין או באמצעות רצועות הקרקע הסמוכות למתחם.
5. בסמוך למתחם, באזור שדרות עין צורים, מצויה רצועת קרקע רחבה יחסית הכוללת שטחי גינון. רצועה זו נראית בתמונה שבה נראים כלי רכב חונים.
6. בחלק אחר הסמוך למתחם קיימים גני ילדים מצד אחד ורצועת גינון רחבה מצד אחר.
7. על יסוד היכרותי עם הסביבה, אני סבור כי תוואי השטח והקשר בין המתחם לבין רחוב בית הערבה, שדרות עין צורים ורצועות הקרקע הסמוכות מצדיקים בדיקה תנועתית והנדסית ממשית של חלופות גישה שאינן מחייבות הפניית מלוא תנועת החניון לרחוב רבנו פוליטי.
8. אינני מתיימר לקבוע במסגרת תצהיר זה כי חלופה מסוימת ניתנת לביצוע מבחינה הנדסית, טופוגרפית, קניינית או סטטוטורית. טענתי היא כי בשטח קיימות אפשרויות פיזיות לכאורה המחייבות בדיקה מקצועית והשוואתית קודם לבחירה ברחוב רבנו פוליטי כדרך הגישה לחניון.

ג. הנתונים העולים ממסמכי התכנית

1. לצורך הגשת ההתנגדות עיינתי, בין היתר, בהוראות התכנית ובנספח התנועה שהופקדו בקשר לתכנית מס' 101-0995829.
2. מעיון בהוראות התכנית עולה כי התכנית מתייחסת למתחם בשטח של כ-4.223 דונם, וכי מדובר בתכנית פיננסי-בינוי שבמסגרתה מוצעת הריסת מבנים קיימים שבהם 48 יחידות דיור והקמת ארבעה מבנים חדשים שבהם בסך הכול 169 יחידות דיור.
3. מעיון במסמכי התכנית עולה כי התכנית כוללת גם שימושי מסחר ושטחים מבונים לצורכי ציבור, לרבות שימוש חינוך.
4. מעיון בנספח התנועה עולה כי מוצגת בו כניסה לחניון מכיוון רחוב רבנו פוליטי.
5. עוד עולה מנספח התנועה, כפי שאני מבין אותו, כי מאזן החניה המוצג בו כולל 294 מקומות חניה.

6. הנתון בדבר 294 מקומות החניה המפורט בסעיף הקודם מבוסס על הרשום בנספח התנועה, ולא על ספירה שערכתי בעצמי.
7. מעיון בסעיף 6.2 להוראות התכנית עולה כי מספר מקומות החניה הסופי עתיד להיקבע בהתאם לתקן התקף במועד מתן היתר הבנייה.
8. עוד עולה מהוראות התכנית כי בשלב היתר הבנייה ניתן יהיה לקבוע את מתווה החניון ושלביותו, וכי תותר תוספת שטחים וקומות תת-קרקעיות לצורכי חניה בהתאם לתקן התקף.
9. כן עולה מסעיף 6.2(ד) להוראות התכנית כי בעת מתן היתר הבנייה ניתן יהיה לשנות את מיקום הכניסות לחניון ואת מספרן, בתיאום עם מחלקת התנועה בעיריית ירושלים.
10. על יסוד האמור, הבנתי היא כי נספח התנועה מציג חניון הכולל 294 מקומות חניה, אולם מספר מקומות החניה הסופי עשוי להיקבע או להשתנות בשלב היתר הבנייה בהתאם להוראות התכנית ולתקן שיחול באותה עת.
11. ההתנגדות שהגשתי ממוקדת במיקום הכניסה והיציאה מן החניון ובהשפעה הצפויה של תנועת כלי הרכב על רחוב רבנו פוליטי. אינני מתנגד לעצם קידום ההתחדשות העירונית במתחם.

ד. הפגיעה הצפויה כתוצאה מהכניסה לחניון

1. על בסיס היכרותי היומיומית עם הרחוב, אני סבור כי הפניית תנועת כלי הרכב אל חניון בהיקף המוצג בנספח התנועה דרך רחוב רבנו פוליטי צפויה להכביד באופן ניכר על התנועה ברחוב.
2. הגדלת תנועת כלי הרכב ברחוב צפויה, למיטב הערכתי, להגדיל את מספר המקרים שבהם כלי רכב המגיעים מכיוונים מנוגדים יידרשו לעצור, להמתין או לנסוע לאחור כדי לאפשר מעבר.
3. עומסי התנועה והקשיים צפויים להחמיר בעת כניסת משאית אשפה, רכב לפינוי מכלי מחזור, משאית הובלה, רכב מסחרי או כלי רכב הקשורים לעבודות בנייה.
4. במהלך ביצוע הפרויקט צפויה, מטבע הדברים, תנועה של משאיות, רכבי אספקה וכלי עבודה. ככל שתנועה זו תופנה לרחוב רבנו פוליטי, היא תתווסף למגבלות הקיימות ברחוב ולתנועה השוטפת של התושבים.
5. ריבוי כלי רכב ותמרוני נסיעה לאחור ברחוב עלולים ליצור נקודות חיכוך נוספות בין כלי רכב לבין הולכי רגל, וכן להקשות על כניסה לבתי המגורים ועל יציאה מהם.
6. חסימה או עיכוב בתוך רחוב ללא מוצא עלולים להקשות גם על כניסת רכב חירום או על יציאתו, בפרט כאשר מצויה ברחוב משאית או כאשר שני כלי רכב נתקלים זה בזה במקטע צר.
7. הפניית תנועת החניון לרחוב רבנו פוליטי צפויה גם להגדיל את הרעש, זמני ההמתנה, תנועת כלי הרכב בשעות שונות של היממה והמסרדים בסמיכות לבתי המגורים הקיימים.
8. הפגיעה המתוארת אינה בגדר חשש כללי או תיאורטי בלבד. היא מבוססת על הקשיים הקיימים ברחוב כבר כיום, אף בטרם נוספה אליו התנועה הצפויה מהפרויקט.

ה. הצורך בבחינת חלופות

1. לפי היכרותי עם השטח, קיימות חלופות אפשריות לכאורה לגישה לחניון, ובהן גישה מכיוון רחוב בית הערבה ובחינת תוואי דרך באמצעות רצועות הקרקע הסמוכות לשדרות עין צורים ולמתחם.
2. כפי שציינתי לעיל, אינני מצהיר כי חלופות אלה נבדקו על ידי מהנדס תנועה מטעמי או כי הוכחה בשלב זה היתכנותן ההנדסית המלאה.
3. עם זאת, המאפיינים הפיזיים הנראים בשטח, רוחבו היחסי של רחוב בית הערבה, היותו דו-סטרי ורצועות הקרקע הקיימות בסביבת המתחם מצדיקים, להבנתי, בדיקה הנדסית ותנועתית מלאה של החלופות.

032835315

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית מס' 101-0995829 רח' בית הערבה 22-24 ירושלים

אני הח"מ, **גיל ברוכיאן** תושב ובעל זכויות ברחוב רבנו פוליטי 4, ירושלים, מתכבד להגיש התנגדות לתכנית שבנדון, מכוח סעיף 100 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, וזאת מן הנימוקים המפורטים להלן.

יובהר כי ההתנגדות אינה מכוונת לעצם קידומו של פרויקט ההתחדשות העירונית ואינה מבקשת למנוע את חידוש המתחם. אדרבה, הח"מ תומך בהתחדשות עירונית, בשיפור איכות החיים ובבניין ירושלים בעוד מאות אלפי יחידות דיור, בדגש על התחדשות עירונית בתוך השכונות הקיימות.

התנגדות זו ממוקדת אפוא ברכיב תכנוני מסוים, מהותי ובעל השלכות ארוכות טווח: **הקביעה בדבר מיקום הכניסה והיציאה לחניון הפרויקט מרחוב רבנו פוליטי**, חרף מאפייניו הפיזיים והתנועתיים הבעייתיים של הרחוב, ובהינתן חלופות נגישות, רחבות ובטוחות יותר מכיוון רחוב בית הערבה וסביבתו.

רקע תכנוני

1. התכנית חלה על מתחם בשטח של כ-4.223 דונם, המצוי בין רחוב בית הערבה, רחוב רבנו פוליטי ושדרות עין צורים, ומהווה תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, שבסמכות הוועדה המחוזית.

2. בהתאם לדברי ההסבר, התכנית מציעה מהלך של פינוי-בינוי שבמסגרתו ייהרסו שני מבנים קיימים ובהם 48 יחידות דיור, ובמקומם יוקמו ארבעה מבנים חדשים ובהם בסך הכול 169 יחידות דיור. עוד כוללת התכנית חזית מסחרית, שטחים לצורכי ציבור וגני ילדים.

3. מדובר אפוא בגידול משמעותי בהיקף הבינוי ובאינטנסיביות השימוש במתחם, לרבות גידול במספר יחידות הדיור, במספר המשתמשים, במספר כלי הרכב ובתנועת רכבי שירות, אורחים, ספקים ורכבי תפעול.

4. נספח התנועה שהופקד מציג חניון בהיקף כולל של 294 מקומות חניה, כאשר מיקום הכניסה לחניה מסומן מכיוון רחוב רבנו פוליטי.

5. בה בעת, סעיף 6.2(א) להוראות התכנית קובע כי מספר מקומות החניה ייקבע לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה; סעיפים 6.2(ב) ו-6.2(ג) מאפשרים לקבוע את מתווה החניון בשלב ההיתר ואף להוסיף שטחים וקומות תת-קרקעיות לצורכי חניה; וסעיף 6.2(ד) קובע כי בעת מתן ההיתר ניתן יהיה לשנות את מיקום הכניסות לחניון ואת מספרן, בתיאום עם מחלקת התנועה בעיריית ירושלים.

6. מכאן שהיקף החניון עשוי להשתנות ואף לגדול בשלב הרישוי, בעוד שההשפעה התנועתית המצטברת על רחוב רבנו פוליטי לא הוסדרה באופן מספק ומחייב כבר בשלב התכנית.

זיקת המתנגדים והפגיעה הצפויה

7. המתנגד מתגורר כאמור ברחוב רבנו פוליטי 4, בסמיכות ישירה לדרך שעליה מבקשת התכנית להעמיס את תנועת **מאות** כלי הרכב אל החניון וממנו.

8. למתנגד ולבני ביתו זיקה יומיומית וישירה לרחוב, והם צפויים להיות מושפעים באופן ממשי מהגידול בתנועה, מן העיכובים בכניסה וביציאה, ממפגשי כלי רכב בכיוונים מנוגדים, מתנועת רכבי שירות ומשאיות, מרעש, מפליטות ומהחמרת הסיכון התנועתי להולכי רגל.

9. סעיף 100 לחוק התכנון והבנייה מאפשר לכל מעוניין בקרקע, בבניין או בפרט תכנוני אחר, הרואה עצמו נפגע מתכנית שהופקדה, להגיש התנגדות. התנגדות לתכנית שבסמכות ועדה מחוזית מוגשת לוועדה המחוזית ועותק ממנה נמסר לוועדה המקומית.

רחוב רבנו פוליטי אינו מתאים לשמש כציר הגישה העיקרי לחניון

10. רחוב רבנו פוליטי הוא רחוב מקומי צר, ללא מוצא, המאופיין במגבלות פיזיות ותנועתיות משמעותיות. הרחוב אינו מתפקד כציר מאסף ואינו ערוך לקליטת תנועת כלי רכב בהיקף הצפוי מחניון המשרת פרויקט בן 169 יחידות דיור, שטחי מסחר ושימושים ציבוריים.

11. רוחב המיסעה האפקטיבי מצטמצם עוד יותר בשל חניה לאורך הרחוב, כניסות לבתים, מתקני רחוב ותשתיות. בפועל, כאשר שני כלי רכב מגיעים זה מול זה, לא אחת אחד הנהגים נדרש לעצור, להמתין או לנסוע לאחור כדי לאפשר מעבר.

12. מצב הרחוב הקיים מתועד בתצלומים המצורפים להתנגדות. בתצלומים ניתן לראות רחוב מגורים ללא מוצא, חניה לאורך צדדיו, רוחב נסיעה אפקטיבי מוגבל, תמרון מוגבל וממשק קרוב בין כלי הרכב, הכניסות לבתי המגורים והולכי הרגל.

13. כבר כיום נוצר קושי ממשי בכניסה לרחוב וביציאה ממנו בעת כניסת משאיות ורכבי שירות. בפרט:

13.1. משאית איסוף אשפה נכנסת לרחוב, לפי המצב הקיים במקום, מספר פעמים בשבוע.

13.2. משאיות הובלה.

13.3. משאית לפינוי פסולת נייר ומיחזור.

13.4. בתקופות בנייה או שיפוץ (כגון הפרוייקט בקצה הרחוב הנבנה מזה מספר שנים ומתוך הנחה שאותו דבר יקרה כאשר יחרסו מבני הרכבת ברחוב בן גביראל בהמשך רחוב רבנו פוליטי בעתיד הקרוב) נכנסות לרחוב משאיות, רכבי עבודה ורכבים מסחריים.

14. בשל היות הרחוב ללא מוצא, כל עיכוב או חסימה מקומית משליכים על כלל המשתמשים ואין דרך חלופית לעקיפת החסימה.

15. הפניית התנועה אל חניון בהיקף המוצג בנספח התנועה **צפויה להפוך רחוב מגורים מקומי וצר לנתיב הגישה המרכזי של פרויקט גדול, מבלי שהמבנה הפיזי, הגיאומטרי והתפקודי של הרחוב תואם שימוש זה.**

16. אין לבחון את התאמת הרחוב רק לפי השאלה אם רכב בודד יכול לעבור בו בתנאים אופטימליים. המבחן התכנוני הרלוונטי הוא תפקוד הרחוב בתנאי אמת, לרבות:

16.1. מפגש בין כלי רכב הנכנסים ויוצאים בו-זמנית;

16.2. חניה קיימת לאורך הרחוב.

16.3. תנועת משאיות ורכבי שירות;

16.4. שעות שיא בבוקר ובערב.

16.5. גישה של רכבי חירום והצלה.

16.6. תנועת הולכי רגל וילדים.

16.7. תקלות, עבודות תשתית או חסימות זמניות.

16.8. תקופת ביצוע הפרוייקט, שבה צפויה תנועת משאיות וציוד הנדסי מוגברת.

17. תכנון גישה לחניון של מאות כלי רכב באמצעות רחוב ללא מוצא מחייב זהירות מיוחדת, שכן חסימה מקומית עלולה להביא לעיכוב הדדי, לנסיעה לאחור, לתמרונים בלתי בטוחים ולפגיעה ביכולת הגישה של רכב חירום.

18. בתמונות להלן המתעדות את רחוב רבנו פוליטי ניתן לראות את מבנה הרחוב ללא מוצא ואת החניה לאורך הדרך, באופן הממחיש את המגבלה התפקודית הקיימת כבר כיום. מדובר בתיעוד של המצב

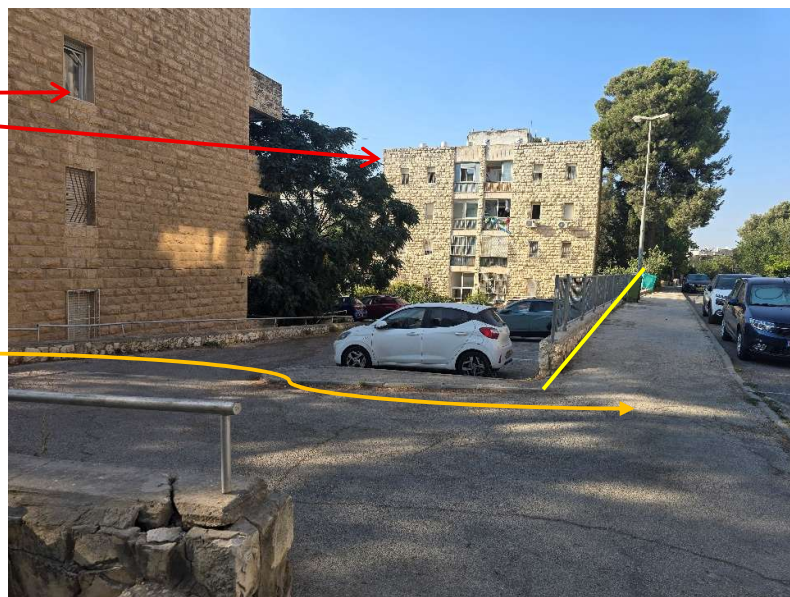
הפיזי הקיים, המחייב בדיקה מקצועית בשטח ולא הסתמכות על חתך דרך תיאורטי בלבד. ראו מטה התמונה שצולמה ביום 13.8.2026 בחיבור בין רבנו פוליטי לרחוב בית הערבה:



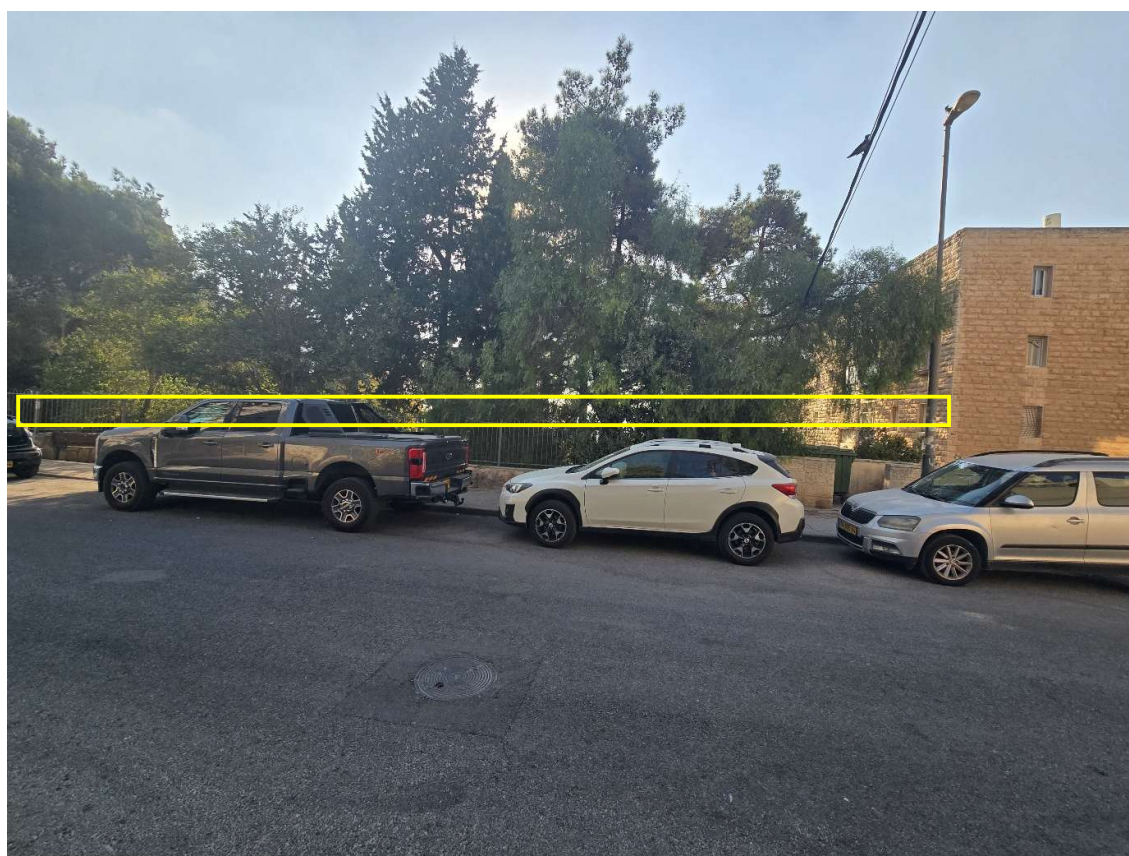
לעומת זאת ראו התמונות של החיבור הקיים בין הפרוייקט לבין רחוב בית הערבה וכן רצועת גינון שגם ממנה ניתן להכשיר רצועת דרך ככניסה ויציאה מהחניון המוצע, במקום מרחוב רבנו פוליטי:

**הבניינים הקיימים כיום בשטח
נשוא התכנית**

**הכניסה מרחוב בית הערבה שניתן
להגדיל אותה לאורך כל הגדר
המסומנת בצהוב**



לחלופין, שטח רצועת הגיגון הרחב שניתן להכשיר דרכו גישה לחניון (ניתן לראות לפי 3 הרכבים החונים במקביל אליו כי מדובר בשטח רחב במיוחד, מעבר למדרגות הקיימות ולשטח הגיגון בצד השני):



היקף החניון וחוסר הוודאות התכנונית מחמירים את הבעיה

19. נספח התנועה מציג, כאמור **294 מקומות חניה**. גם אם מדובר במאזן חניה תכנוני שעשוי להתעדכן, זהו סדר הגודל שעל בסיסו יש לבחון את ההשלכות התנועתיות של התכנית המופקדת.
20. אין מדובר רק ב-294 כלי רכב הנכנסים פעם אחת ויוצאים פעם אחת ביום. חניון בהיקף כזה מייצר מספר רב של תנועות רכב במהלך היממה, לרבות יציאות וחזרות של דיירים, ביקורי אורחים, משלוחים, הסעות, מסחר ושימושים ציבוריים.
21. הוראות התכנית אינן קובעות מספר סופי של מקומות חניה, אלא מפנות לתקן שיהיה תקף במועד מתן היתר הבנייה. התכנית אף מתירה הוספת קומות ושטחי חניה תת-קרקעיים. משמעות הדבר היא כי קיימת אפשרות להרחבת היקף החניון מבלי שתידרש בהכרח תכנית חדשה.
22. גמישות זו עשויה להיות סבירה כשלעצמה בהיבט האדריכלי, אך היא מחייבת מנגנון תכנוני נגדי וברור להגבלת ההשפעה התנועתית. אין זה סביר להותיר את היקף החניון גמיש ואת מיקום הכניסה על רחוב מקומי צר, מבלי לקבוע תנאים מחייבים לבחינת קיבולת הרחוב, בטיחות התנועה והחלופות האפשריות.

קיומן של חלופות גישה עדיפות לכאורה

23. כפי שניתן לראות בתמונות מעלה, המתחם אינו "כלוא" באופן המחייב גישה מרחוב רבנו פוליטי.
24. **להפך**, קיימות סביב המתחם חזיתות ורצועות קרקע המאפשרות, לכל הפחות, בחינה ממשית של חלופות גישה אחרות.

א. גישה ישירה מרחוב בית הערבה

25. רחוב בית הערבה הוא רחוב רחב יותר ורחוב דו-סטרי. לפי מיקומו של הפרויקט, ניתן לבחון יצירת גישה ישירה או עקיפה לחניון מרחוב זה.
26. רחוב בית הערבה מתאים יותר מבחינה תפקודית לקליטת תנועה דו-כיוונית, לפיזור תנועות ולתמרון של כלי רכב, בהשוואה לרחוב מגורים צר וללא מוצא.
27. גם שם התכנית הוא "התחדשות עירונית ברח' בית הערבה 22–24", והוראותיה מתארות את המגרש כמצוי בין בית הערבה ממזרח, רבנו פוליטי ממערב ושדרות עין צורים מדרום.

ב. גישה באמצעות רצועת הקרקע הסמוכה לעין צורים

28. בתצלום המצורף לעיל, שבו נראים שלושה כלי רכב חונים לאורך רצועת קרקע מגוננת, נראית רצועה רחבה יחסית הגובלת במתחם. התצלום אינו מהווה תכנון הנדסי, אך הוא מצביע על חלופה פיזית שראוי לבדוק באמצעות מדידה ותכנון מפורט.
29. ניתן לבחון תוואי גישה דרך רצועה זו, או בסמוך לה, תוך התאמת הפיתוח, השיפועים, המדרגות והגיגון. ככל שהחלופה מחייבת שינוי ייעוד, התאמת שצ"פ, הסדר קנייני או פתרון נופי, יש לבחון נושאים אלה באופן מקצועי ולא לפסול את החלופה מראש.

ג. גישה מצדו העליון של המתחם

30. המתחם מתוחם גם בחלקו העליון ברצועות קרקע פתוחות יחסית. לפי התיעוד המצורף, קיימים גני ילדים מצד אחד ורצועת גיגון רחבה מן הצד האחר. גם אזור זה מחייב בדיקת היתכנות תנועתית, טופוגרפית ובטיחותית.
31. עצם סמיכותם של גני ילדים אינה מאפשרת לקבוע ללא בדיקה כי חלופה זו עדיפה, אך מחייבת השוואה מסודרת בין החלופות, הכוללת בטיחות ילדים, הפרדת הולכי רגל, שדה ראייה, שיפועים, רוחב גישה ונפחי תנועה.

ד. חיבור בית הערבה לרחוב בן גבריאל

32. חלופה נוספת הראויה לבדיקה היא יצירת חיבור תנועתי בין רחוב בית הערבה לרחוב בן גבריאל, תוך מניעת שימוש ברחוב רבנו פוליטי כדרך הגישה העיקרית לפרויקט.

33. מטרת ההתנגדות אינה לקבוע במקום יועץ התנועה מהו התוואי ההנדסי המדויק, אלא להצביע על כך שקיימות חלופות ממשיות ושלא הוצגה בחינה השוואתית מספקת המסבירה מדוע דווקא החלופה הפוגענית ביותר מבחינת תושבי רחוב רבנו פוליטי היא החלופה שנבחרה.

היעדר בחינה השוואתית מספקת של החלופות

34. מסמכי התכנית שהוצגו אינם כוללים, לפי החומר שבידי המתנגד, ניתוח השוואתי מלא בין חלופות הכניסה האפשריות.

35. בפרט, לא הוצגה השוואה סדורה הכוללת, לגבי כל חלופה :

- | | |
|--------|---|
| 35.1. | רוחב הדרך הקיימת והמוצעת. |
| 35.2. | קיבולת הדרך. |
| 35.3. | נפחי התנועה הקיימים והחזויים |
| 35.4. | תנועות בשעות השיא |
| 35.5. | יכולת מפגש של שני כלי רכב. |
| 35.6. | תנועת משאיות ורכבי שירות. |
| 35.7. | דרכי גישה לרכב חירום |
| 35.8. | בטיחות הולכי רגל ; |
| 35.9. | מרחק מגני ילדים ומשימושים רגישים/ |
| 35.10. | שדה ראייה ביציאה מהחניון |
| 35.11. | שיפועי רמפת החניון ; |
| 35.12. | השלכות החניה ברחובות הסמוכים ; |
| 35.13. | השפעת תקופת ההקמה ; |
| 35.14. | השפעה סביבתית, לרבות רעש ופליטות בסמוך לבתי מגורים. |

36. בחירה בחלופה בעלת השפעה משמעותית על רחוב מגורים צר מחייבת תשתית עובדתית ומקצועית ברורה. מקום שבו קיימות חלופות פוגעניות פחות, יש לבחון אותן באופן אמיתי, ענייני ומתועד.

37. לא די בהצגת רמפה הנדסית שניתן לבצע מבחינה גיאומטרית בתוך גבולות המגרש. יש לבחון את המערכת התנועתית שמחוץ למגרש ואת יכולתה לקלוט את התנועה שהרמפה תייצר.

הסתירה בין נספח התנועה לבין הוראות התכנית

38. שמו של נספח התנועה שהופקד מגדיר אותו כ**נספח מחייב לעניין מיקום הכניסה לחניה מרחוב רבנו פוליטי**. מנגד, נכתב כאמור בסעיף 6.2(ד) להוראות התכנית כי בשלב ההיתר ניתן יהיה לשנות את מיקום הכניסות לחניון ואת מספרן בתיאום עם מחלקת התנועה בעיריית ירושלים.

39. מצב זה יוצר חוסר בהירות מהותי :

39.1. אם מיקום הכניסה מרחוב רבנו פוליטי הוא מחייב, מדוע הוראות התכנית מתירות לשנותו בשלב ההיתר ;

39.2. אם המיקום אינו מחייב, מדוע מופקד נספח תנועה מחייב המציג את הכניסה דווקא ברחוב רבנו פוליטי ;

39.3. מהו המסמך הגובר במקרה של סתירה ;

39.4. האם שינוי הכניסה בשלב ההיתר יחייב פרסום לציבור או שמיעת התושבים ;

39.5. מהם הקריטריונים שלפיהם תיבחן החלופה בשלב ההיתר.

40. אין להותיר סוגיה כה מהותית לשיקול דעת עתידי ובלתי תחום בשלב הרישוי. מיקום הכניסה לחניון הוא רכיב בעל השפעה ציבורית ישירה על תושבי הרחוב, ולא פרט טכני פנימי של הבניין.
41. דחיית ההכרעה לשלב ההיתר עלולה לרוקן מתוכן את זכות ההתנגדות. בשלב התכנית הציבור רשאי להתנגד להסדר המוצע, ואילו שינוי עתידי בשלב ההיתר עשוי להתבצע ללא מנגנון מקביל של התנגדויות.
42. לפיכך, על הוועדה לקבוע כבר במסגרת ההכרעה בתכנית הוראה ברורה ומחייבת שלפיה הכניסה העיקרית לחניון לא תהיה מרחוב רבנו פוליטי, אלא אם לאחר בחינת חלופות בלתי תלויה יוכח כי אין חלופה אפשרית אחרת וכי הרחוב מסוגל לשאת בבטחה את מלוא נפח התנועה.

הרחבת הדרך המוצעת אינה פותרת את הבעיה

43. דברי ההסבר לתכנית מציינים כי מוצעת הרחבת דרך ברחובות רבנו פוליטי ובית הערבה. טבלת ייעודי הקרקע מציגה שטחים של "דרך מאושרת" ושל "דרך מוצעת".
44. ואולם, הרחבה נקודתית בגבול המגרש אינה הופכת את מלוא רחוב רבנו פוליטי לדרך דו-סטריית רחבה ואינה פותרת את צווארי הבקבוק לאורך הרחוב.
45. תנועה מהחניון אינה מסתיימת בחזית הפרויקט. כל כלי רכב הנכנס לחניון או יוצא ממנו נדרש לעבור במקטעי הרחוב הקיימים, שבהם חלות המגבלות המתוארות בהתנגדות.
46. לפיכך, אין די בהצגת זכות דרך מורחבת בצמוד למגרש. יש לבחון את התפקוד הרציף של מלוא מסלול הנסיעה, מן החיבור לרשת הדרכים ועד לפתח החניון.

בטיחות הולכי רגל ורכבי חירום

47. הגדלת נפח התנועה ברחוב צר וללא מוצא מגדילה את מספר נקודות החיכוך בין כלי רכב לבין הולכי רגל, ובהם ילדים, תושבים מבוגרים, דיירים היוצאים מחצרות הבתים ומשתמשים במרחב הרחוב.
48. תמרון כלי רכב לאחר, שנדרש כבר כיום בעת מפגש בין כלי רכב, הוא תמרון בעל רגישות בטיחותית מיוחדת בסביבת מגורים.
49. יש לבחון גם את יכולת הגישה והיציאה של אמבולנסים, רכב כיבוי והצלה, משטרה ורכבי חירום אחרים בשעות עומס או כאשר משאית שירות מצויה ברחוב.
50. על התכנית להבטיח כי תוספת התנועה לא תפגע בזמינות הדרך לרכבי חירום ולא תיצור תלות בפינוי כלי רכב חונים כתנאי למעבר.

מטרדי רעש, זיהום ופגיעה באיכות החיים

51. ריכוז הכניסה והיציאה לחניון ברחוב רבנו פוליטי יביא לתנועת כלי רכב בסמיכות לבתי המגורים הקיימים, לרבות בשעות הבוקר המוקדמות, הערב והלילה.
52. מדובר במקור פוטנציאלי לרעש מנועים, עצירות והאצות, צפירות, המתנה בכניסה לחניון, פתיחת שערים ומערכות אוורור.
53. הוראות התכנית עצמן מכירות בצורך למקם את פתחי פליטת האוויר מן החניון באופן שלא יהווה מטרד, וכן דורשות הקמת קיר לאורך רמפות הכניסה כדי להפחית מטרדים סביבתיים למבני המגורים. הכרה זו מחזקת את הצורך לבחון מלכתחילה את מיקום הרמפה ולא להסתפק באמצעים לצמצום מטרד לאחר שנבחר מיקום בעייתי.

הפגיעה בתקופת ביצוע הפרויקט

54. לתנועה הקבועה לאחר האכלוס מצטרפת השפעה זמנית אך משמעותית בתקופת ההריסה והבנייה.

55. ביצוע פרויקט בהיקף המתוכנן צפוי להיות כרוך בתנועה של משאיות, כלי צמי"ה, רכבי אספקה, קבלנים ופינוי פסולת בניין.

56. רחוב רבנו פוליטי אינו מתאים לשמש ציר מרכזי לתנועת בנייה כבדה, במקביל לתנועה המקומית, לפינוי האשפה ולגישה לבתי התושבים.

57. נדרש אפוא לקבוע כבר בהוראות התכנית כי דרך הגישה לאתר בתקופת הביצוע, ככל הניתן מבחינה הנדסית, תהיה מרחוב בית הערבה או מציר רחב ומתאים אחר, ולא דרך הרחוב ללא מוצא.

הצורך בבדיקה תנועתית משלימה

58. בטרם תאושר התכנית במתכונתה הנוכחית, מתבקש מוסד התכנון לדרוש בדיקה תנועתית משלימה שתכלול:

- 58.1. ספירות תנועה עדכניות ברחוב רבנו פוליטי ובצמתים הסמוכים.
- 58.2. מדידת רוחב הדרך האפקטיבי לאורך כל הרחוב.
- 58.3. מיפוי חניה קיימת, כניסות לחצרות ותשתיות.
- 58.4. סימולציה של מפגש כלי רכב בשני כיוונים.
- 58.5. סימולציה של כניסת משאית אשפה ורכב חירום.
- 58.6. בדיקת שעות השיא של הפרויקט.
- 58.7. בדיקת ההשפעה המצטברת של 169 יחידות דיור, מסחר ושימושים ציבוריים.
- 58.8. בדיקת חלופות גישה מבית הערבה, עין צורים ורצועות הקרקע הסמוכות.
- 58.9. בחינת צורך בשתי כניסות לחניון לצורך פיזור תנועות וגיבוי בשעת חירום.
- 58.10. בחינת הסדרי התנועה בתקופת ההקמה.
- 58.11. ניתוח בטיחות של הולכי רגל ורכבי חירום.
- 58.12. הצגת טבלת השוואה מנומקת בין החלופות.

59. הבדיקה צריכה להתייחס למצב הקיים בפועל בשטח, לרבות חניה ותנועת רכבי שירות, ולא רק לרוחב הסטטוטורי של זכות הדרך.

הסעדים המבוקשים

על יסוד כל האמור, מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולהורות כדלקמן:

60. סעד עיקרי

לתקן את התכנית ואת נספח התנועה כך שהכניסה והיציאה העיקריות לחניון לא ימוקמו ברחוב רבנו פוליטי, אלא מרחוב בית הערבה או מחלופה תנועתית אחרת שתימצא מתאימה לאחר בחינה מקצועית.

61. סעדים חלופיים ומצטברים

- 61.1. להחזיר את נספח התנועה לתכנון מחודש ולדרוש בחינת חלופות מלאה ומתועדת;
- 61.2. לקבוע בהוראות התכנית כי לא יינתן היתר בנייה לפני אישור נספח תנועה מתוקן על ידי הוועדה המחוזית או ועדת המשנה להתנגדויות;
- 61.3. לקבוע כי נספח התנועה המתוקן יכלול השוואה בין גישה מרחוב רבנו פוליטי, גישה מרחוב בית הערבה וגישה באמצעות רצועות הקרקע הסמוכות לעין צורים;
- 61.4. לקבוע כי ככל שתישקל כניסה כלשהי מרחוב רבנו פוליטי, היא לא תשמש ככניסה היחידה או העיקרית לחניון;

62. סעדים נוספים

- 62.1. לקבוע מגבלה מפורשת שלפיה הרחבת מספר מקומות החניה או הוספת קומות חניה לא תותר ללא בדיקה תנועתית מעודכנת;
- 62.2. לקבוע כתנאי להיתר פתרון מלא למעבר דו-כיווני, לתנועת רכב חירום ולתנועת משאיות שירות לאורך כל מסלול הגישה;
- 62.3. לקבוע כי הגישה לאתר בתקופת ההריסה והבנייה לא תבצע דרך רחוב רבנו פוליטי, למעט מקרים נקודתיים שיאושרו מראש במסגרת תכנית ארגון אתר;

- 62.4. לקבוע מנגנון שיבטיח כי שינוי עתידי במיקום הכניסה לחניון לא ייעשה ללא בחינת השלכותיו על הציבור ועל תושבי הרחובות הגובלים ;
- 62.5. לזמן את המתנגד לדיון בהתנגדות ולאפשר לו להציג את התצלומים ואת מאפייני הרחוב בפועל ;
- 62.6. לערוך, ככל שהוועדה תמצא לנכון, ביקור במקום, בשעה שבה מתקיימת תנועה רגילה ברחוב, לצורך התרשמות בלתי אמצעית ממגבלות הדרך.

סיכום

63. התכנית מציעה פרויקט משמעותי הכולל 169 יחידות דיור, מסחר ושימושים ציבוריים, ולצדו חניון רחב היקף. אין חולק כי פרויקט כזה מחייב פתרון חניה וגישה מתאים. המחלוקת היא בשאלה אם נכון להפנות את תנועת הפרויקט לרחוב מגורים צר וללא מוצא, שעה שקיימות חלופות אחרות הראויות לבדיקה.
64. בחירת רחוב רבנו פוליטי אינה עניין טכני. מדובר בהחלטה שתקבע את דפוסי התנועה ואת איכות חייהם של תושבי הרחוב למשך עשרות שנים.
65. אין הצדקה לאשר פתרון היוצר פגיעה צפויה ומובנית, כאשר ניתן לבחון פתרונות רחבים, בטוחים ומאוזנים יותר מכיוון רחוב בית הערבה וסביבתו.
66. ההתנגדות אינה מבקשת למנוע התחדשות עירונית, אלא להבטיח כי ההתחדשות תלווה בתכנון תנועת אחראי, בטוח ומידתי, שאינו מעביר את מלוא נטל התנועה לרחוב שאינו מתאים לכך.
67. מטרתה אינה למנוע את קידום הפרויקט עצמו, אלא לפעול לשינוי ו/או התאמת ההסדרים התנועתיים כך שיבטיחו פתרון תכנוני ראוי ומאוזן יותר. לא פעם אנו עדים לתכניות שמקודמות ללא בחינה יסודית של נושאים אלה ולאחר מכן מחאות תושבים זמן קצר לאחר האכלוס. במקרה זה גם דיירי הפרויקט העתידי וגם היום וכמובן דיירי רחוב רבנו פוליטי יוצאים נשכרים שהדברים ילקחו בחשבון מלכתחילה ולא בדיעבד אחרי שכבר מאוחר.

דוגמאות לא ממצות :

רחוב גרשון אבנר –

<https://jerusalem.mynet.co.il/neighborhoods/article/HJp17thhw>

https://jerusalem.mynet.co.il/neighborhoods/article/m_330413

שכונת רמת שלמה –

<https://www.kolhair.co.il/jerusalem-news/120880>

68. אשר על כן, מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולהורות על שינוי מיקום הכניסה לחניון, או לכל הפחות על בחינה מקצועית מחודשת ומלאה של החלופות בטרם אישור התכנית.
69. התנגדות זו נתמכת בתצהיר חתום ומאומת כדין.

בכבוד רב,



גיל ברוכיאן

תצהיר לאימות העובדות הכלולות בהתנגדות לתכנית מס' 101-0995829

התחדשות עירונית ברחוב בית הערבה 22-24, ירושלים

אני הח"מ, **גיל ברוכיאן** ת"ז 024130866, מרחוב רבנו פוליטי 4, ירושלים, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני עושה תצהיר זה לתמיכה בהתנגדות שהגשתי לתכנית מס' **101-0995829** שעניינה "התחדשות עירונית ברח' בית הערבה 22-24, ירושלים", המופקדת בפני הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים.
2. אני מתגורר ברחוב רבנו פוליטי 4 בירושלים, בסמיכות למתחם שעליו חלה התכנית ובסמיכות לדרך הגישה המוצעת לחניון הפרויקט.
3. **מכוח מגוריי במקום והשימוש היומיומי** שאני ובני ביתי עושים ברחוב רבנו פוליטי, מוכרים לי היטב מאפייניו הפיזיים והתנועתיים של הרחוב, מצב התנועה בו, מגבלות המעבר והכניסה אליו וכן אופן השימוש בו על ידי כלי רכב פרטיים, משאיות ורכבי שירות.
4. העובדות המפורטות בתצהיר זה הן בידיעתי האישית, אלא אם נאמר במפורש כי הן מבוססות על עיון במסמכי התכנית. ככל שהן מבוססות על מסמכי התכנית, המקור לכך מצוין בגוף התצהיר או בהתנגדות הנתמכת בו.

א. מאפייניו של רחוב רבנו פוליטי

1. רחוב רבנו פוליטי הוא רחוב מגורים צר וללא מוצא.
2. הרחוב אינו רחוב דו-סטרי רחב במובן התפקודי, ולמיטב ניסיוני היומיומי אין לאורכו מעבר חופשי ונוח לשני כלי רכב הנעים זה מול זה, בפרט כאשר חונים כלי רכב בצדי הרחוב.
3. בפועל, כאשר שני כלי רכב מגיעים זה מול זה במקטעים הצרים של הרחוב, נדרש לעיתים אחד מכלי הרכב לעצור, להמתין או לנסוע לאחור, עד למציאת מקום המאפשר לרכב האחר לעבור.
4. האפשרות לבצע תמרון כאמור מוגבלת עקב מבנה הרחוב, היותו ללא מוצא, כלי הרכב החונים לאורכו, הכניסות לבתי המגורים והתשתיות המצויות בשטח הרחוב ובשוליו.
5. גם במצב הקיים, עוד בטרם מימוש התכנית, קיימים מעת לעת קשיים בכניסה לרחוב וביציאה ממנו, בעיקר כאשר נכנס אליו רכב גדול או משאית.
6. משאית לפינוי אשפה נכנסת לרחוב, למיטב ידיעתי ומניסיוני כתושב הרחוב, לפחות **שלוש פעמים בשבוע**.
7. בעת כניסתה של משאית האשפה לרחוב, תנועת כלי הרכב ברחוב נעשית קשה ומוגבלת יותר, ואנו נדרשים כלי רכב להמתין עד להשלמת פעולת המשאית או עד שתתאפשר תנועתם.
8. בנוסף, נכנסים לרחוב מעת לעת כלי רכב המשמשים לפינוי מכל המחזור לפסולת נייר וכן משאיות וכלי רכב הנדרשים לצורך עבודות בנייה, שיפוץ, הובלה או אספקה.
9. בעת כניסת משאית או רכב גדול כאמור, מצטמצמת באופן ממשי היכולת של כלי רכב נוספים לנוע ברחוב, להיכנס אליו או לצאת ממנו.
10. בשל היות הרחוב ללא מוצא, לא קיימת דרך חלופית המאפשרת לעקוף רכב גדול, חסימה, עבודות או עיכוב הנוצרים בתוך הרחוב.
11. למיטב התרשמותי וניסיוני כתושב המקום, רחוב רבנו פוליטי משמש כיום בעיקר את בתי המגורים הקיימים בו ואינו מתפקד כציר תנועה ראשי או כרחוב מאסף.

12. התמונות שצורפו להתנגדות צולמו ביום 13.8.2026 והן משקפות, למיטב ידיעתי, את מצב הרחובות והשטחים המצולמים כפי שהיה במועד צילום התמונות.
13. אחת התמונות מתעדת את רחוב רבנו פוליטי ואת מבנה הרחוב, לרבות רוחבו, חניית כלי רכב לאורכו והאופי המקומי של הרחוב.
14. תמונה נוספת מתעדת את אזור הדרך והמעבר הסמוך למתחם, וכן את מגבלות התמרון והמעבר הקיימות באזור.
15. תמונה נוספת מתעדת רצועת קרקע רחבה יחסית הסמוכה למתחם, שבה נראים כלי רכב חונים. רצועת קרקע זו היא הרצועה שאליה התייחסתי בהתנגדות כחלופה אפשרית לבדיקה לצורך יצירת גישה למתחם מכיוון שדרות עין צורים או מכיוון רחוב בית הערבה.
16. התמונות מצורפות להתנגדות לצורך המחשת המצב הפיזי הקיים בלבד. אינני מצהיר כי התמונות מהוות מדידה הנדסית או כי ניתן לקבוע על יסודן בלבד את ההיתכנות ההנדסית של חלופת גישה מסוימת.

ב. היכרות עם סביבת המתחם

1. המתחם שעליו חלה התכנית מצוי בין רחוב בית הערבה, רחוב רבנו פוליטי ושדרות עין צורים, כפי שעולה גם ממסמכי התכנית שבהם עיינתי.
2. רחוב בית הערבה הוא רחוב רחב יותר מרחוב רבנו פוליטי והוא מאפשר תנועה דו-סטריית באופן נוח יותר, בהשוואה לרחוב רבנו פוליטי.
3. כיום קיימת גישה למתחם גם מכיוון רחוב בית הערבה.
4. למיטב היכרותי עם המקום, מיקומו של המתחם מאפשר לבחון אפשרות לתכנון כניסה לחניון תת-קרקעי מכיוון רחוב בית הערבה, במישורין או באמצעות רצועות הקרקע הסמוכות למתחם.
5. בסמוך למתחם, באזור שדרות עין צורים, מצויה רצועת קרקע רחבה יחסית הכוללת שטחי גינון. רצועה זו נראית בתמונה שבה נראים כלי רכב חונים.
6. בחלק אחר הסמוך למתחם קיימים גני ילדים מצד אחד ורצועת גינון רחבה מצד אחר.
7. על יסוד היכרותי עם הסביבה, אני סבור כי תוואי השטח והקשר בין המתחם לבין רחוב בית הערבה, שדרות עין צורים ורצועות הקרקע הסמוכות מצדיקים בדיקה תנועתית והנדסית ממשית של חלופות גישה שאינן מחייבות הפניית מלוא תנועת החניון לרחוב רבנו פוליטי.
8. אינני מתיימר לקבוע במסגרת תצהיר זה כי חלופה מסוימת ניתנת לביצוע מבחינה הנדסית, טופוגרפית, קניינית או סטטוטורית. טענתי היא כי בשטח קיימות אפשרויות פיזיות לכאורה המחייבות בדיקה מקצועית והשוואתית קודם לבחירה ברחוב רבנו פוליטי כדרך הגישה לחניון.

ג. הנתונים העולים ממסמכי התכנית

1. לצורך הגשת ההתנגדות עיינתי, בין היתר, בהוראות התכנית ובנספח התנועה שהופקדו בקשר לתכנית מס' 101-0995829.
2. מעיון בהוראות התכנית עולה כי התכנית מתייחסת למתחם בשטח של כ-4.223 דונם, וכי מדובר בתכנית פינוי-בינוי שבמסגרתה מוצעת הריסת מבנים קיימים שבהם 48 יחידות דיור והקמת ארבעה מבנים חדשים שבהם בסך הכול 169 יחידות דיור.
3. מעיון במסמכי התכנית עולה כי התכנית כוללת גם שימושי מסחר ושטחים מבונים לצורכי ציבור, לרבות שימוש חינוך.
4. מעיון בנספח התנועה עולה כי מוצגת בו כניסה לחניון מכיוון רחוב רבנו פוליטי.
5. עוד עולה מנספח התנועה, כפי שאני מבין אותו, כי מאזן החניה המוצג בו כולל **294 מקומות חניה**.

6. הנתון בדבר 294 מקומות החניה המפורט בסעיף הקודם מבוסס על הרשום בנספח התנועה, ולא על ספירה שערכתי בעצמי.
7. מעיון בסעיף 6.2 להוראות התכנית עולה כי מספר מקומות החניה הסופי עתיד להיקבע בהתאם לתקן התקף במועד מתן היתר הבנייה.
8. עוד עולה מהוראות התכנית כי בשלב היתר הבנייה ניתן יהיה לקבוע את מתווה החניון ושלביותו, וכי תותר תוספת שטחים וקומות תת-קרקעיות לצורכי חניה בהתאם לתקן התקף.
9. כן עולה מסעיף 6.2(ד) להוראות התכנית כי בעת מתן היתר הבנייה ניתן יהיה לשנות את מיקום הכניסות לחניון ואת מספרן, בתיאום עם מחלקת התנועה בעיריית ירושלים.
10. על יסוד האמור, הבנתי היא כי נספח התנועה מציג חניון הכולל 294 מקומות חניה, אולם מספר מקומות החניה הסופי עשוי להיקבע או להשתנות בשלב היתר הבנייה בהתאם להוראות התכנית ולתקן שיחול באותה עת.
11. ההתנגדות שהגשתי ממוקדת במיקום הכניסה והיציאה מן החניון ובהשפעה הצפויה של תנועת כלי הרכב על רחוב רבנו פוליטי. אינני מתנגד לעצם קידום ההתחדשות העירונית במתחם.

ד. הפגיעה הצפויה כתוצאה מהכניסה לחניון

1. על בסיס היכרותי היומיומית עם הרחוב, אני סבור כי הפניית תנועת כלי הרכב אל חניון בהיקף המוצג בנספח התנועה דרך רחוב רבנו פוליטי צפויה להכביד באופן ניכר על התנועה ברחוב.
2. הגדלת תנועת כלי הרכב ברחוב צפויה, למיטב הערכתי, להגדיל את מספר המקרים שבהם כלי רכב המגיעים מכיוונים מנוגדים יידרשו לעצור, להמתין או לנסוע לאחור כדי לאפשר מעבר.
3. עומסי התנועה והקשיים צפויים להחמיר בעת כניסת משאית אשפה, רכב לפינוי מכלי מחזור, משאית הובלה, רכב מסחרי או כלי רכב הקשורים לעבודות בנייה.
4. במהלך ביצוע הפרויקט צפויה, מטבע הדברים, תנועה של משאיות, רכבי אספקה וכלי עבודה. ככל שתנועה זו תופנה לרחוב רבנו פוליטי, היא תתווסף למגבלות הקיימות ברחוב ולתנועה השוטפת של התושבים.
5. ריבוי כלי רכב ותמרוני נסיעה לאחור ברחוב עלולים ליצור נקודות חיכוך נוספות בין כלי רכב לבין הולכי רגל, וכן להקשות על כניסה לבתי המגורים ועל יציאה מהם.
6. חסימה או עיכוב בתוך רחוב ללא מוצא עלולים להקשות גם על כניסת רכב חירום או על יציאתו, בפרט כאשר מצויה ברחוב משאית או כאשר שני כלי רכב נתקלים זה בזה במקטע צר.
7. הפניית תנועת החניון לרחוב רבנו פוליטי צפויה גם להגדיל את הרעש, זמני ההמתנה, תנועת כלי הרכב בשעות שונות של היממה והמטרדים בסמיכות לבתי המגורים הקיימים.
8. הפגיעה המתוארת אינה בגדר חשש כללי או תיאורטי בלבד. היא מבוססת על הקשיים הקיימים ברחוב כבר כיום, אף בטרם נוספה אליו התנועה הצפויה מהפרויקט.

ה. הצורך בבחינת חלופות

1. לפי היכרותי עם השטח, קיימות חלופות אפשריות לכאורה לגישה לחניון, ובהן גישה מכיוון רחוב בית הערבה ובחינת תוואי דרך באמצעות רצועות הקרקע הסמוכות לשדרות עין צורים ולמתחם.
2. כפי שצינתי לעיל, אינני מצהיר כי חלופות אלה נבדקו על ידי מהנדס תנועה מטעמי או כי הוכחה בשלב זה היתכנותן ההנדסית המלאה.
3. עם זאת, המאפיינים הפיזיים הנראים בשטח, רוחבו היחסי של רחוב בית הערבה, היותו דו-סטרי ורצועות הקרקע הקיימות בסביבת המתחם מצדיקים, להבנתי, בדיקה הנדסית ותנועתית מלאה של החלופות.

4. למיטב ידיעתי, על בסיס מסמכי התכנית שבהם עיינתי, לא הוצגה בפני הציבור השוואה מפורטת ומנומקת בין חלופת הכניסה מרחוב רבנו פוליטי לבין כניסה מכיוון רחוב בית הערבה או באמצעות רצועות הקרקע הסמוכות.
5. בפרט, לא מצאתי במסמכים שבהם עיינתי טבלת חלופות המציגה השוואה של רוחבי דרכים, נפחי תנועה, מפגשי כלי רכב, תנועת משאיות, גישת רכבי חירום, שיפועים, שדה ראייה, בטיחות הולכי רגל והשפעת תקופת הבנייה.
6. לאור ההשלכות ארוכות הטווח של מיקום הכניסה לחניון, אני סבור כי אין להותיר את בחינת חלופות הכניסה לשלב היתר הבנייה בלבד, אלא יש לבצע את הבחינה ולהכריע בה במסגרת הדיון בתכנית ובהתנגדויות.

ו. התמונות והמסמכים המצורפים

1. מצורפים להתנגדות תצלומים המתעדים את רחוב רבנו פוליטי, את סביבת המתחם ואת רצועת הקרקע שלגביה התבקשה בחינת חלופת גישה.
2. התצלומים משקפים באופן נאמן, למיטב ידיעתי, את מצב השטח במועד צילום התמונות.
3. התצלומים לא עברו שינוי המשנה את תוכנם, למעט אפשרות של התאמות טכניות לצורך צירופם למסמך, כגון הקטנת גודל הקובץ, חיתוך שוליים או הוספת כותרת המסבירה את מקום הצילום.
4. כן צורפו להתנגדות, או יוגשו עמה, העמודים הרלוונטיים מהוראות התכנית ומנספח התנועה שעליהם התבססתי.
5. כל האמור בהתנגדות המתייחס למצב הפיזי הקיים ברחוב רבנו פוליטי, לתנועת משאיות ורכבי שירות, לקשיי המעבר, למבנה הרחוב ולמיקומן של רצועות הקרקע הסמוכות למתחם, הוא אמת לפי ידיעתי האישית והיכרותי עם המקום.
6. כל האמור בהתנגדות ביחס למספר יחידות הדיור, מספר מקומות החניה, הוראות החניה, מספר המבנים, שימושי התכנית והאפשרות לשנות את מיקום הכניסות לחניון מבוסס על עיוני במסמכי התכנית שהופקדו.
7. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


גיל ברוכיאן

תאריך 26.8.2026

אישור עורך דין

אני הח"מ, עו"ד יניב שבו, מאשר בזה כי ביום 26.8.2026 חתם בפניי בהיוועדות חזותית מר גיל ברוכיאן, המוכר לי אישית, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.


יניב שבו, עו"ד
מ.ר. 51560

באוגוסט, 2026

17

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ירושלים

א.ג.נ.,

**הנדון: התנגדות לתכנית המחדשות עירונית מס' 101-0995829 רח' בית
הערבה 22-24 ירושלים**

אנו הח"מ, מחלקת תכנון ופיקוח ירושלים, מתכבדים להגיש התנגדות לתכנית שבנדון, מכוח סעיף 100 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, וזאת מן הנימוקים המפורטים להלן. יובהר כי ההתנגדות אינה מכוונת לעצם קידומו של פרויקט ההתחדשות העירונית ואינה מבקשת למנוע את חידוש המתחם. אדרבה, הח"מ תומך בהתחדשות עירונית, בשיפור איכות החיים ובבניין ירושלים בעוד מאות אלפי יחידות דיור, בדגש על התחדשות עירונית בתוך השכונות הקיימות. התנגדות זו ממוקדת אפוא ברכיב תכנוני מסוים, מהותי ובעל השלכות ארוכות טווח: **הקביעה בדבר מיקום הכניסה והיציאה לחניון הפרויקט מרחוב רבנו פוליטי**, חרף מאפייניו הפיזיים והתנועתיים הבעייתיים של הרחוב, ובהינתן חלופות נגישות, רחבות ובטוחות יותר מכיוון רחוב בית הערבה וסביבתו.

רקע תכנוני

1. התכנית חלה על מתחם בשטח של כ-4.223 דונם, המצוי בין רחוב בית הערבה, רחוב רבנו פוליטי ושדרות עין צורים, ומהווה תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, שבסמכות הוועדה המחוזית.
2. בהתאם לדברי ההסבר, התכנית מציעה מהלך של פינוי-בינוי שבמסגרתו ייהרסו שני מבנים קיימים ובהם 48 יחידות דיור, ובמקומם יוקמו ארבעה מבנים חדשים ובהם בסך הכול 169 יחידות דיור. עוד כוללת התכנית חזית מסחרית, שטחים לצורכי ציבור וגני ילדים.
3. מדובר אפוא בגידול משמעותי בהיקף הבינוי ובאינטנסיביות השימוש במתחם, לרבות גידול במספר יחידות הדיור, במספר המשתמשים, במספר כלי הרכב ובתנועת רכבי שירות, אורחים, ספקים ורכבי תפעול.
4. נספח התנועה שהופקד מציג חניון בהיקף כולל של 294 מקומות חניה, כאשר מיקום הכניסה לחניה מסומן מכיוון רחוב רבנו פוליטי.
5. בה בעת, סעיף 6.2(א) להוראות התכנית קובע כי מספר מקומות החניה ייקבע לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה; סעיפים 6.2(ב) ו-6.2(ג) מאפשרים לקבוע את מתווה החניון בשלב ההיתר ואף להוסיף שטחים וקומות תת-קרקעיות לצורכי חניה; וסעיף 6.2(ד) קובע כי בעת מתן ההיתר ניתן יהיה לשנות את מיקום הכניסות לחניון ואת מספרן, בתיאום עם מחלקת התנועה בעיריית ירושלים.
6. מכאן שהיקף החניון עשוי להשתנות ואף לגדול בשלב הרישוי, בעוד שההשפעה התנועתית המצטברת על רחוב רבנו פוליטי לא הוסדרה

זיקת המתנגדים והפגיעה הצפויה

7. המתנגדים מתגורר כאמור ברחוב רבנו פוליטי 1, בסמיכות ישירה לדרך שעליה מבקשת התכנית להעמיס את תנועת **מאות** כלי הרכב אל החניון וממנו.

8. למתנגדים ולבני ביתם זיקה יומיומית וישירה לרחוב, והם צפויים להיות מושפעים באופן ממשי מהגידול בתנועה, מן העיכובים בכניסה וביציאה, ממפגשי כלי רכב בכיוונים מנוגדים, מתנועת רכבי שירות ומשאיות, מרעש, מפליטות ומהחמרת הסיכון התנועתית להולכי רגל.

9. סעיף 100 לחוק התכנון והבנייה מאפשר לכל מעוניין בקרקע, בבניין או בפרט תכנוני אחר. הרואה עצמו נפגע מתכנית שהופקדה, להגיש התנגדות. התנגדות לתכנית שבסמכות ועדה מחוזית מוגשת לוועדה המחוזית ועותק ממנה נמסר לוועדה המקומית.

רחוב רבנו פוליטי אינו מתאים לשמש כציר הגישה העיקרי לחניון

10. רחוב רבנו פוליטי הוא רחוב מקומי צר, ללא מוצא, המאופיין במגבלות פיזיות ותנועתיות משמעותיות. הרחוב אינו מתפקד כציר מאסף ואינו ערוך לקליטת תנועת כלי רכב בהיקף הצפוי מחניון המשרת פרויקט בן 169 יחידות דיור, שטחי מסחר ושימושים ציבוריים.

11. רוחב המיסעה האפקטיבי מצטמצם עוד יותר בשל חניה לאורך הרחוב, כניסות לבתים, מתקני רחוב ותשתיות. בפועל, כאשר שני כלי רכב מגיעים זה מול זה, לא אחת אחד הנהגים נדרש לעצור, להמתין או לנסוע לאחור כדי לאפשר מעבר.

12. מצב הרחוב הקיים מתועד בתצלומים המצורפים להתנגדות. בתצלומים ניתן לראות רחוב מגורים ללא מוצא, חניה לאורך צדדיו, רוחב נסיעה אפקטיבי מוגבל, תמרון מוגבל וממשק קרוב בין כלי הרכב, הכניסות לבתי המגורים והולכי הרגל.

13. כבר כיום נוצר קושי ממשי בכניסה לרחוב וביציאה ממנו בעת כניסת משאיות ורכבי שירות. בפרט:

13.1. משאית איסוף אשפה נכנסת לרחוב, לפי המצב הקיים במקום, מספר פעמים בשבוע.

13.2. משאיות הובלה.

13.3. משאית לפינוי פסולת נייר ומיחזור.

13.4. בתקופות בנייה או שיפוץ (כגון הפרוייקט בקצה הרחוב הנבנה מזה מספר שנים ומתוך הנחה שאותו דבר יקרה כאשר יהרסו מבני הרכבת ברחוב בן גבריאלי בהמשך רחוב רבנו פוליטי בעתיד הקרוב) נכנסות לרחוב משאיות, רכבי עבודה ורכבים מסחריים.

14. בשל היות הרחוב ללא מוצא, כל עיכוב או חסימה מקומית משליכים על כלל המשתמשים ואין דרך חלופית לעקיפת החסימה.

15. הפניית התנועה אל חניון בהיקף המוצג בנספח התנועה **צפויה להפוך רחוב מגורים מקומי וצר לנתיב הגישה המרכזי של פרויקט גדול, מבלי שהמבנה הפיזי. הגיאומטרי והתפקודי של הרחוב תואם שימוש זה.**

16. אין לבחון את התאמת הרחוב רק לפי השאלה אם רכב בודד יכול לעבור בו בתנאים אופטימליים. המבחן התכנוני הרלוונטי הוא תפקוד הרחוב בתנאי אמת, לרבות:

16.1. מפגש בין כלי רכב הנכנסים ויוצאים בו-זמנית;

16.2. חניה קיימת לאורך הרחוב.

- 16.3. תנועת משאיות ורכבי שירות;
 16.4. שעות שיא בבוקר ובערב.
 16.5. גישה של רכבי חירום והצלה.
 16.6. תנועת הולכי רגל וילדים.
 16.7. תקלות, עבודות תשתית או חסימות זמניות.
 16.8. תקופת ביצוע הפרויקט, שבה צפויה תנועת משאיות וציוד הנדסי מוגברת.
17. תכנון גישה לחניון של מאות כלי רכב באמצעות רחוב ללא מוצא מחייב זהירות מיוחדת, שכן חסימה מקומית עלולה להביא לעיכוב הדדי, לנסיעה לאחור, לתמרונים בלתי בטוחים ולפגיעה ביכולת הגישה של רכב חירום.
18. בתצלום המתעד את רחוב רבנו פוליטי ניתן לראות את מבנה הרחוב ללא מוצא ואת החניה לאורך הדרך, באופן הממחיש את המגבלה התפקודית הקיימת כבר כיום. מדובר בתיעוד של המצב הפיזי הקיים, המחייב בדיקה מקצועית בשטח ולא הסתמכות על חתך דרך תיאורטי בלבד. ראו מטה התמונה שצולמה ביום 13.8.2026 בחיבור בין רבנו פוליטי לרחוב בית הערבה:



וכן התמונות להלן המתעדות את המשך רחוב רבנו פוליטי:



לעומת זאת ראו התמונות של החיבור הקיים בין הפרויקט לבין רחוב בית הערבה וכן רצועת גינון שגם ממנה ניתן להכשיר רצועת דרך ככניסה ויציאה מהחניון המוצע, במקום מרחוב רבנו פוליטי:



לחלופין, שטח רצועת הגינון הרחב שניתן להכשיר דרכו דרך גישה לחניון (ניתן לראות לפי 3 הרכבים החונים במקביל אליו כי מדובר בשטח רחב במיוחד, מעבר למדרגות הקיימות ולשטח הגינון בצד השני):



היקף החניון וחוסר הודאות התכנונית מחמירים את הבעיה

19. נספח התנועה מציג, כאמור 294 מקומות חניה. גם אם מדובר במאזן חניה תכנוני שעשוי להתעדכן, זהו סדר הגודל שעל בסיסו יש לבחון את ההשלכות התנועתיות של התכנית המופקדת.

20. אין מדובר רק ב-294 כלי רכב הנכנסים פעם אחת ויוצאים פעם אחת ביום. חניון בהיקף כזה מייצר מספר רב של תנועות רכב במהלך היממה, לרבות יציאות וחזרות של דיירים, ביקורי אורחים, משלוחים, הסעות, מסחר ושימושים ציבוריים.

21. הוראות התכנית אינן קובעות מספר סופי של מקומות חניה, אלא מפנות לתקן שיהיה תקף במועד מתן היתר הבנייה. התכנית אף מתירה הוספת קומות ושטחי חניה תת-קרקעיים. משמעות הדבר היא כי קיימת אפשרות להרחבת היקף החניון מבלי שתידרש בהכרח תכנית חדשה.

22. גמישות זו עשויה להיות סבירה כשלעצמה בהיבט האדריכלי, אך

היא מחייבת מנגנון תכנוני נגדי וברור להגבלת ההשפעה התנועתית. אין זה סביר להותיר את היקף החניון גמיש ואת מיקום הכניסה על רחוב מקומי צר, מבלי לקבוע תנאים מחייבים לבחינת קיבולת הרחוב, בטיחות התנועה והחלופות האפשריות.

קיומן של חלופות גישה עדיפות לכאורה

23. כפי שניתן לראות בתמונות מעלה, המתחם אינו "כלוא" באופן המחייב גישה מרחוב רבנו פוליטי.

24. **להפך**, קיימות סביב המתחם חזיתות ורצועות קרקע המאפשרות, לכל הפחות, בחינה ממשית של חלופות גישה אחרות.

א. גישה ישירה מרחוב בית הערבה

25. רחוב בית הערבה הוא רחוב רחב יותר ורחוב דו-סטרי. לפי מיקומו של הפרויקט, ניתן לבחון יצירת גישה ישירה או עקיפה לחניון מרחוב זה.

26. רחוב בית הערבה מתאים יותר מבחינה תפקודית לקליטת תנועה דו-כיוונית, לפיזור תנועות ולתמרון של כלי רכב, בהשוואה לרחוב מגורים צר וללא מוצא.

27. גם שם התכנית הוא "התחדשות עירונית ברח' בית הערבה 22-24", והוראותיה מתארות את המגרש כמצוי בין בית הערבה ממזרח, רבנו פוליטי ממערב ושדרות עין צורים מדרום.

ב. גישה באמצעות רצועת הקרקע הסמוכה לעין צורים

28. בתצלום המצורף לעיל, שבו נראים שלושה כלי רכב חונים לאורך רצועת קרקע מגוננת, נראית רצועה רחבה יחסית הגובלת במתחם. התצלום אינו מהווה תכנון הנדסי, אך הוא מצביע על חלופה פיזית שראוי לבדוק באמצעות מדידה ותכנון מפורט.

29. ניתן לבחון תוואי גישה דרך רצועה זו, או בסמוך לה, תוך התאמת הפיתוח, השיפועים, המדרגות והגיגון. ככל שהחלופה מחייבת שינוי ייעוד, התאמת שצ"פ, הסדר קנייני או פתרון נופי, יש לבחון נושאים אלה באופן מקצועי ולא לפסול את החלופה מראש.

ג. גישה מצדו העליון של המתחם

30. המתחם מתוחם גם בחלקו העליון ברצועות קרקע פתוחות יחסית. לפי התיעוד המצורף, קיימים גני ילדים מצד אחד ורצועת גיגון רחבה מן הצד האחר. גם אזור זה מחייב בדיקת היתכנות תנועתית, טופוגרפית ובטיחותית.

31. עצם סמיכותם של גני ילדים אינה מאפשרת לקבוע ללא בדיקה כי חלופה זו עדיפה, אך מחייבת השוואה מסודרת בין החלופות, הכוללת בטיחות ילדים, הפרדת הולכי רגל, שדה ראייה, שיפועים, רוחב גישה ונפחי תנועה.

ד. חיבור בית הערבה לרחוב בן גבריאל

32. חלופה נוספת הראויה לבדיקה היא יצירת חיבור תנועתי בין רחוב בית הערבה לרחוב בן גבריאל, תוך מניעת שימוש ברחוב רבנו פוליטי כדרך הגישה העיקרית לפרויקט.

33. מטרת ההתנגדות אינה לקבוע במקום יועץ התנועה מהו התוואי ההנדסי המדויק, אלא להצביע על כך שקיימות חלופות ממשיות ושלא הוצגה בחינה השוואתית מספקת המסבירה מדוע דווקא החלופה הפוגענית ביותר מבחינת תושבי רחוב רבנו פוליטי היא החלופה שנבחרה.

היעדר בחינה השוואתית מספקת של החלופות

34. מסמכי התכנית שהוצגו אינם כוללים, לפי החומר שבידי המתנגד, ניתוח השוואתי מלא בין חלופות הכניסה האפשריות.

35. בפרט, לא הוצגה השוואה סדורה הכוללת, לגבי כל חלופה:

- 35.1. רוחב הדרך הקיימת והמוצעת.
- 35.2. קיבולת הדרך.
- 35.3. נפחי התנועה הקיימים והחזויים
- 35.4. תנועות בשעות השיא
- 35.5. יכולת מפגש של שני כלי רכב.
- 35.6. תנועת משאיות ורכבי שירות.
- 35.7. דרכי גישה לרכב חירום
- 35.8. בטיחות הולכי רגל;
- 35.9. מרחק מגני ילדים ומשימושים רגישים/
- 35.10. שדה ראייה ביציאה מהחניון
- 35.11. שיפועי רמפת החניון;
- 35.12. השלכות החניה ברחובות הסמוכים;
- 35.13. השפעת תקופת ההקמה;
- 35.14. השפעה סביבתית, לרבות רעש ופליטות בסמוך לבתי מגורים.

36. בחירה בחלופה בעלת השפעה משמעותית על רחוב מגורים צר מחייבת תשתית עובדתית ומקצועית ברורה. מקום שבו קיימות חלופות פוגעניות פחות, יש לבחון אותן באופן אמיתי, ענייני ומתועד.

37. לא די בהצגת רמפה הנדסית שניתן לבצע מבחינה גיאומטרית בתוך גבולות המגרש. יש לבחון את המערכת התנועתית שמחוץ למגרש ואת יכולתה לקלוט את התנועה שהרמפה תייצר.

הסתירה בין נספח התנועה לבין הוראות התכנית

38. שמו של נספח התנועה שהופקד מגדיר אותו כנספח מחייב לעניין מיקום הכניסה לחניה מרחוב רבנו פוליטי. מנגד, נכתב כאמור בסעיף 6.2(ד) להוראות התכנית כי בשלב ההיתר ניתן יהיה לשנות את מיקום הכניסות לחניון ואת מספרן בתיאום עם מחלקת התנועה בעיריית ירושלים.

39. מצב זה יוצר חוסר בהירות מהותי:

39.1. אם מיקום הכניסה מרחוב רבנו פוליטי הוא מחייב, מדוע הוראות התכנית מתירות לשנותו בשלב ההיתר;

39.2. אם המיקום אינו מחייב, מדוע מופקד נספח תנועה מחייב המציג את הכניסה דווקא מרחוב רבנו פוליטי;

39.3. מהו המסמך הגובר במקרה של סתירה;

39.4. האם שינוי הכניסה בשלב ההיתר יחייב פרסום לציבור או שמיעת התושבים;

39.5. מהם הקריטריונים שלפיהם תיבחן החלופה בשלב ההיתר.

40. אין להותיר סוגיה כה מהותית לשיקול דעת עתידי ובלתי תחום בשלב הרישוי. מיקום הכניסה לחניון הוא רכיב בעל השפעה ציבורית ישירה על תושבי הרחוב, ולא פרט טכני פנימי של הבניין.

41. דחיית ההכרעה לשלב ההיתר עלולה לרוקן מתוכן את זכות ההתנגדות. בשלב התכנית הציבור רשאי להתנגד להסדר המוצע, ואילו שינוי עתידי בשלב ההיתר עשוי להתבצע ללא מנגנון מקביל של התנגדויות.

42. לפיכך, על הוועדה לקבוע כבר במסגרת ההכרעה בתכנית הוראה ברורה ומחייבת שלפיה הכניסה העיקרית לחניון לא תהיה מרחוב רבנו פוליטי, אלא אם לאחר בחינת חלופות בלתי תלויה יוכח כי אין חלופה אפשרית אחרת וכי הרחוב מסוגל לשאת בבטחה את מלוא נפח התנועה.

הרחבת הדרך המוצעת אינה פותרת את הבעיה

43. דברי ההסבר לתכנית מציינים כי מוצעת הרחבת דרך ברחובות רבנו פוליטי ובית הערבה. טבלת ייעודי הקרקע מציגה שטחים של "דרך מאושרת" ושל "דרך מוצעת".

44. ואולם, הרחבה נקודתית בגבול המגרש אינה הופכת את מלוא רחוב רבנו פוליטי לדרך דו-סטריית רחבה ואינה פותרת את צווארי הבקבוק לאורך הרחוב.

45. תנועה מהחניון אינה מסתיימת בחזית הפרויקט. כל כלי רכב הנכנס לחניון או יוצא ממנו נדרש לעבור במקטעי הרחוב הקיימים, שבהם חלות המגבלות המתוארות בהתנגדות.

46. לפיכך, אין די בהצגת זכות דרך מורחבת בצמוד למגרש. יש לבחון את התפקוד הרציף של מלוא מסלול הנסיעה, מן הציבור לרשת הדרכים ועד לפתח החניון.

בטיחות הולכי רגל ורכבי חירום

47. הגדלת נפח התנועה ברחוב צר וללא מוצא מגדילה את מספר נקודות החיכוך בין כלי רכב לבין הולכי רגל, ובהם ילדים, תושבים מבוגרים, דיירים היוצאים מחצרות הבתים ומשתמשים במרחב הרחוב.

48. תמרון כלי רכב לאחור, שנדרש כבר כיום בעת מפגש בין כלי רכב, הוא תמרון בעל רגישות בטיחותית מיוחדת בסביבת מגורים.

49. יש לבחון גם את יכולת הגישה והיציאה של אמבולנסים, רכב כיבוי והצלה, משטרה ורכבי חירום אחרים בשעות עומס או כאשר משאית שירות מצויה ברחוב.

50. על התכנית להבטיח כי תוספת התנועה לא תפגע בזמינות הדרך לרכבי חירום ולא תיצור תלות בפינוי כלי רכב חונים כתנאי למעבר.

מטרדי רעש, זיהום ופגיעה באיכות החיים

51. ריכוז הכניסה והיציאה לחניון ברחוב רבנו פוליטי יביא לתנועת כלי רכב בסמיכות לבתי המגורים הקיימים, לרבות בשעות הבוקר המוקדמות, הערב והלילה.

52. מדובר במקור פוטנציאלי לרעש מנועים, עצירות והאצות, צפירות, המתנה בכניסה לחניון, פתיחת שערים ומערכות אוורור.

53. הוראות התכנית עצמן מכירות בצורך למקם את פתחי פליטת האוויר מן החניון באופן שלא יהווה מטרד, וכן דורשות הקמת קיר לאורך רמפות הכניסה כדי להפחית מטרדים סביבתיים למבני המגורים. הכרה זו מחזקת את הצורך לבחון מלכתחילה את מיקום הרמפה ולא להסתפק באמצעים לצמצום מטרד לאחר שנבחר מיקום בעייתי.

הפגיעה בתקופת ביצוע הפרויקט

54. לתנועה הקבועה לאחר האכלוס מצטרפת השפעה זמנית אך משמעותית בתקופת ההריסה והבנייה.

55. ביצוע פרויקט בהיקף המתוכנן צפוי להיות כרוך בתנועה של משאיות,

- כלי צמ"ה, רכבי אספקה, קבלנים ופינוי פסולת בניין.
56. רחוב רבנו פוליטי אינו מתאים לשמש ציר מרכזי לתנועת בנייה כבדה, במקביל לתנועה המקומית, לפינוי האשפה ולגישה לבתי התושבים.
57. נדרש אפוא לקבוע כבר בהוראות התכנית כי דרך הגישה לאתר בתקופת הביצוע, ככל הניתן מבחינה הנדסית, תהיה מרחוב בית הערבה או מציר רחב ומתאים אחר, ולא דרך הרחוב ללא מוצא.

הצורך בדיקה תנועתית משלימה

58. בטרם תאושר התכנית במתכונתה הנוכחית, מתבקש מוסד התכנון לדרוש בדיקה תנועתית משלימה שתכלול:

- 58.1. ספירות תנועה עדכניות ברחוב רבנו פוליטי ובצמתים הסמוכים.
- 58.2. מדידת רוחב הדרך האפקטיבי לאורך כל הרחוב.
- 58.3. מיפוי חניה קיימת. כניסות לחצרות ותשתיות.
- 58.4. סימולציה של מפגש כלי רכב בשני כיוונים.
- 58.5. סימולציה של כניסת משאית אשפה ורכב חירום.
- 58.6. בדיקת שעות השיא של הפרויקט.
- 58.7. בדיקת ההשפעה המצטברת של 169 יחידות דיור. מסחר ושימושים ציבוריים.
- 58.8. בדיקת חלופות גישה מבית הערבה, עין צורים ורצועות הקרקע הסמוכות.
- 58.9. בחינת צורך בשתי כניסות לחניון לצורך פיזור תנועות וגיבוי בשעת חירום.
- 58.10. בחינת הסדרי התנועה בתקופת ההקמה.
- 58.11. ניתוח בטיחות של הולכי רגל ורכבי ~~חירום~~.
- 58.12. הצגת טבלת השוואה מנומקת בין החלופות.

59. הבדיקה צריכה להתייחס למצב הקיים בפועל בשטח, לרבות חניה ותנועת רכבי שירות, ולא רק לרוחב הסטטוטורי של זכות הדרך.

הסעדים המבוקשים

על יסוד כל האמור, מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולהורות כדלקמן:

60. סעד עיקרי

לתקן את התכנית ואת נספח התנועה כך שהכניסה והיציאה העיקריות לחניון לא ימוקמו ברחוב רבנו פוליטי, אלא מרחוב בית הערבה או מחלופה תנועתית אחרת שתימצא מתאימה לאחר בחינה מקצועית.

61. סעדים חלופיים ומצטברים

- 61.1. להחזיר את נספח התנועה לתכנון מחודש ולדרוש בחינת חלופות מלאה ומתועדת;
- 61.2. לקבוע בהוראות התכנית כי לא יינתן היתר בנייה לפני אישור נספח תנועה מתוקן על ידי הוועדה המחוזית או ועדת המשנה להתנגדויות;
- 61.3. לקבוע כי נספח התנועה המתוקן יכלול השוואה בין גישה מרחוב רבנו פוליטי, גישה מרחוב בית הערבה וגישה באמצעות רצועות הקרקע הסמוכות לעין צורים;
- 61.4. לקבוע כי ככל שתישקל כניסה כלשהי מרחוב רבנו פוליטי, היא לא תשמש ככניסה היחידה או העיקרית לחניון;

62. סעדים נוספים

- 62.1. לקבוע מגבלה מפורשת שלפיה הרחבת מספר מקומות החניה או הוספת קומות חניה לא תותר ללא בדיקה תנועתית מעודכנת;
- 62.2. לקבוע כתנאי להיתר פתרון מלא למעבר דו-כיווני, לתנועת רכב חירום ולתנועת משאיות שירות לאורך כל מסלול הגישה;
- 62.3. לקבוע כי הגישה לאתר בתקופת ההריסה והבנייה לא תתבצע דרך רחוב רבנו פוליטי, למעט מקרים נקודתיים שיאושרו מראש במסגרת תכנית ארגון אתר;
- 62.4. לקבוע מנגנון שיבטיח כי שינוי עתידי במיקום הכניסה לחניון לא ייעשה ללא בחינת השלכותיו על הציבור ועל תושבי הרחובות הגובלים;
- 62.5. לזמן את המתנגד לדיון בהתנגדות ולאפשר לו להציג את התצלומים ואת מאפייני הרחוב בפועל;
- 62.6. לערוך, ככל שהוועדה תמצא לנכון, ביקור במקום, בשעה שבה מתקיימת תנועה רגילה ברחוב, לצורך התרשמות בלתי אמצעית ממגבלות הדרך.

סיכום

63. התכנית מציעה פרויקט משמעותי הכולל 169 יחידות דיור, מסחר ושימושים ציבוריים, ולצדו חניון רחב היקף. אין חולק כי פרויקט כגון מחייב פתרון חניה וגישה מתאים. המחלוקת היא בשאלה אם נכון להפנות את תנועת הפרויקט לרחוב מגורים צר וללא מוצא, שעה שקיימות חלופות אחרות הראויות לבדיקה.
64. בחירת רחוב רבנו פוליטי אינה עניין טכני. מדובר בהחלטה שתקבע את דפוסי התנועה ואת איכות חייהם של תושבי הרחוב למשך עשרות שנים.
65. אין הצדקה לאשר פתרון היוצר פגיעה צפויה ומובנית, כאשר ניתן לבחון פתרונות רחבים, בטוחים ומאוזנים יותר מכיוון רחוב בית הערבה וסביבתו.
66. ההתנגדות אינה מבקשת למנוע התחדשות עירונית, אלא להבטיח כי ההתחדשות תלווה בתכנון תנועת אחראי, בטוח ומידתי, שאינו מעביר את מלוא נטל התנועה לרחוב שאינו מתאים לכך.
67. מטרתה אינה למנוע את קידום הפרויקט עצמו, אלא לפעול לשינוי ו/או התאמת ההסדרים התנועתיים כך שיבטיחו פתרון תכנוני ראוי ומאוזן יותר. לא פעם אנו עדים לתכניות שמקודמות ללא בחינה יסודית של נושאים אלה ולאחר מכן מחאות, תושבים זמן קצר לאחר האכלוס. במקרה זה גם דיירי הפרויקט העתידי וגם היום וכמובן דיירי רחוב רבנו פוליטי יוצאים נשכרים שהדברים ילקחו בחשבון מלכתחילה ולא בדיעבד אחרי שכבר מאוחר.
- דוגמאות לא ממצות:
- רחוב גרשון אבנר –

<https://jerusalem.mynet.co.il/neighborhoods/article/HJp17thhw>

https://jerusalem.mynet.co.il/neighborhoods/article/m_330413

68. אשר על כן, מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולהורות על שינוי מיקום הכניסה לחניון, או לכל הפחות על בחינה מקצועית מחודשת ומלאה של החלופות בטרם אישור התכנית.

69. התנגדות זו נתמכת בתצהיר חתום ומאומת כדין.

בכבוד רב,

_____, _____, _____

תצהיר לאימות העובדות הכלולות בהתנגדות לתכנית מס' 101-

0995829

- התחדשות עירונית ברחוב בית הערבה 22-24, ירושלים
אני הח"מ, מר (ח) זר, ת"ז 034290777, מרחוב רבנו פוליטי 10, ירושלים, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:
1. אני עושה תצהיר זה לתמיכה בהתנגדות שהגשתי לתכנית מס' 101-0995829 שעניינה "התחדשות עירונית ברח' בית הערבה 22-24, ירושלים", המופקדת בפני הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים.
 2. אני מתגורר ברחוב רבנו פוליטי 1 בירושלים, בסמיכות למתחם שעליו חלה התכנית ובסמיכות לדרך הגישה המוצעת לחניון הפרויקט.
 3. מכוח מגוריי במקום והשימוש היומיומי שאני ובניי ביתי עושים ברחוב רבנו פוליטי, מוכרים לי היטב מאפייניו הפיזיים והתנועתיים של הרחוב, מצב התנועה בו, מגבלות המעבר והכניסה אליו וכן אופן השימוש בו על ידי כלי רכב פרטיים, משאיות ורכבי שירות.
 4. העובדות המפורטות בתצהיר זה הן בידיעתי האישית, אלא אם נאמר

במפורש כי הן מבוססות על עיון במסמכי התכנית. ככל שהן מבוססות על מסמכי התכנית, המקור לכך מצוין בגוף התצהיר או בהתנגדות הנתמכת בו.

א. מאפייניו של רחוב רבנו פוליטי

1. רחוב רבנו פוליטי הוא רחוב מגורים צר וללא מוצא.
2. הרחוב אינו רחוב דו-סטרי רחב במובן התפקודי, ולמיטב ניסיוני היומיומי אין לאורכו מעבר חופשי ונוח לשני כלי רכב הנעים זה מול זה, בפרט כאשר חונים כלי רכב בצדי הרחוב.
3. בפועל, כאשר שני כלי רכב מגיעים זה מול זה במקטעים הצרים של הרחוב, נדרש לעיתים אחד מכלי הרכב לעצור, להמתין או לנסוע לאחור, עד למציאת מקום המאפשר לרכב האחר לעבור.
4. האפשרות לבצע תמרון כאמור מוגבלת עקב מבנה הרחוב, היותו ללא מוצא, כלי הרכב החונים לאורכו, הכניסות לבתי המגורים והתשתיות המצויות בשטח הרחוב ובשוליו.
5. גם במצב הקיים, עוד בטרם מימוש התכנית, קיימים מעת לעת קשיים בכניסה לרחוב וביציאה ממנו, בעיקר כאשר נכנס אליו רכב גדול או משאית.
6. משאית לפינוי אשפה נכנסת לרחוב, למיטב ידיעתי ומניסיוני כתושב הרחוב, לפחות **שלוש פעמים בשבוע**.
7. בעת כניסתה של משאית האשפה לרחוב, תנועת כלי הרכב ברחוב נעשית קשה ומוגבלת יותר, ואנו נדרשים כלי רכב להמתין עד להשלמת פעולת המשאית או עד שתתאפשר תנועתם.
8. בנוסף, נכנסים לרחוב מעת לעת כלי רכב המשמשים לפינוי מכל המחזור לפסולת נייר וכן משאיות וכלי רכב הנדרשים לצורך עבודות בנייה, שיפוץ, הובלה או אספקה.
9. בעת כניסת משאית או רכב גדול כאמור, מצטמצמת באופן ממשי היכולת של כלי רכב נוספים לנוע ברחוב, להיכנס אליו או לצאת ממנו.
10. בשל היות הרחוב ללא מוצא, לא קיימת דרך חלופית המאפשרת לעקוף רכב גדול, חסימה, עבודות או עיכוב הנוצרים בתוך הרחוב.
11. למיטב התרשמותי וניסיוני כתושב המקום, רחוב רבנו פוליטי משמש כיום בעיקר את בתי המגורים הקיימים בו ואינו מתפקד כציר תנועה ראשי או כרחוב מאסף.
12. התמונות שצורפו להתנגדות צולמו ביום 13.8.2026 והן משקפות, למיטב ידיעתי, את מצב הרחובות והשטחים המצולמים כפי שהיה במועד צילום התמונות.
13. אחת התמונות מתעדת את רחוב רבנו פוליטי ואת מבנה הרחוב, לרבות רוחבו, חניית כלי רכב לאורכו והאופי המקומי של הרחוב.
14. תמונה נוספת מתעדת את אזור הדרך והמעבר הסמוך למתחם, וכן את מגבלות התמרון והמעבר הקיימות באזור.
15. תמונה נוספת מתעדת רצועת קרקע רחבה יחסית הסמוכה למתחם, שבה נראים כלי רכב חונים. רצועת קרקע זו היא הרצועה שאליה התייחסתי בהתנגדות כחלופה אפשרית לבדיקה לצורך יצירת גישה למתחם מכיוון שדרות עין צורים או מכיוון רחוב בית הערבה.
16. התמונות מצורפות להתנגדות לצורך המחשת המצב הפיזי הקיים בלבד. אינני מצהיר כי התמונות מהוות מדידה הנדסית או כי ניתן לקבוע על יסודן בלבד את ההיתכנות ההנדסית של חלופת גישה מסוימת.

ב. היכרותי עם סביבת המתחם

1. המתחם שעליו חלה התכנית מצוי בין רחוב בית הערבה. רחוב רבנו פוליטי ושדרות עין צורים, כפי שעולה גם ממסמכי התכנית שבהם עיינתי.
2. רחוב בית הערבה הוא רחוב רחב יותר מרחוב רבנו פוליטי והוא מאפשר תנועה דו-סטריט באופן נוח יותר, בהשוואה לרחוב רבנו פוליטי.
3. כיום קיימת גישה למתחם גם מכיוון רחוב בית הערבה.
4. למיטב היכרותי עם המקום, מיקומו של המתחם מאפשר לבחון אפשרות לתכנון כניסה לחניון תת-קרקעי מכיוון רחוב בית הערבה, במישרין או באמצעות רצועות הקרקע הסמוכות למתחם.
5. בסמוך למתחם, באזור שדרות עין צורים, מצויה רצועת קרקע רחבה יחסית הכוללת שטחי גיבון. רצועה זו נראית בתמונה שבה נראים כלי רכב חונים.
6. בחלק אחר הסמוך למתחם קיימים גני ילדים מצד אחד ורצועת גיבון רחבה מצד אחר.
7. על יסוד היכרותי עם הסביבה, אני סבור כי תוואי השטח והקשר בין המתחם לבין רחוב בית הערבה, שדרות עין צורים ורצועות הקרקע הסמוכות מצדיקים בדיקה תנועתית והנדסית ממשית של חלופות גישה שאינן מחייבות הפניית מלוא תנועת החניון לרחוב רבנו פוליטי.
8. אינני מתיימר לקבוע במסגרת תצהיר זה כי חלופה מסוימת ניתנת לביצוע מבחינה הנדסית, טופוגרפית, קניינית או סטטוטורית. טענתי היא כי בשטח קיימות אפשרויות פיזיות לכאורה המחייבות בדיקה מקצועית והשוואתית קודם לבחירה ברחוב רבנו פוליטי כדרך הגישה לחניון.

ג. הגותיים העולים ממסמכי התכנית

1. לצורך הגשת ההתנגדות עיינתי, בין היתר, בהוראות התכנית ובנספח התנועה שהופקדו בקשר לתכנית מס' 101-0995829.
2. מעיון בהוראות התכנית עולה כי התכנית מתייחסת למתחם בשטח של כ-4.223 דונם, וכי מדובר בתכנית פינוי-בינוי שבמסגרתה מוצעת הריסת מבנים קיימים שבהם 48 יחידות דיור והקמת ארבעה מבנים חדשים שבהם בסך הכול 169 יחידות דיור.
3. מעיון במסמכי התכנית עולה כי התכנית כוללת גם שימושי מסחר ושטחים מבונים לצורכי ציבור, לרבות שימוש חינוך.
4. מעיון בנספח התנועה עולה כי מוצגת בו כניסה לחניון מכיוון רחוב רבנו פוליטי.
5. עוד עולה מנספח התנועה, כפי שאני מבין אותו, כי מאזן החניה המוצג בו כולל 294 מקומות חניה.
6. הנתון בדבר 294 מקומות החניה המפורט בסעיף הקודם מבוסס על הרשום בנספח התנועה, ולא על ספירה שערכתי בעצמי.
7. מעיון בסעיף 6.2 להוראות התכנית עולה כי מספר מקומות החניה הסופי עתיד להיקבע בהתאם לתקן התקף במועד מתן היתר הבנייה.
8. עוד עולה מהוראות התכנית כי בשלב היתר הבנייה ניתן יהיה לקבוע את מתווה החניון ושלביותו, וכי תותר תוספת שטחים וקומות תת-קרקעיות לצורכי חניה בהתאם לתקן התקף.
9. כן עולה מסעיף 6.2(ד) להוראות התכנית כי בעת מתן היתר הבנייה ניתן יהיה לשנות את מיקום הכניסות לחניון ואת מספרן, בתיאום עם מחלקת התנועה בעיריית ירושלים.
10. על יסוד האמור, הבנתי היא כי נספח התנועה מציג חניון הכולל 294 מקומות חניה, אולם מספר מקומות החניה הסופי עשוי להיקבע או

להשתנות בשלב היתר הבנייה בהתאם להוראות התכנית ולתקן שיחול באותה עת.

11. ההתנגדות שהגשתי ממוקדת במיקום הכניסה והיציאה מן החניון ובהשפעה הצפויה של תנועת כלי הרכב על רחוב רבנו פוליטי. אינני מתנגד לעצם קידום ההתחדשות העירונית במתחם.

ד. הפגיעה הצפויה כתוצאה מהכניסה לחניון

1. על בסיס היכרותי היומיומית עם הרחוב, אני סבור כי הפניית תנועת כלי הרכב אל חניון בהיקף המוצג בנספח התנועה דרך רחוב רבנו פוליטי צפויה להכביד באופן ניכר על התנועה ברחוב.
2. הגדלת תנועת כלי הרכב ברחוב צפויה, למיטב הערכתי, להגדיל את מספר המקרים שבהם כלי רכב המגיעים מכיוונים מנוגדים יידרשו לעצור, להמתין או לנסוע לאחור כדי לאפשר מעבר.
3. עומסי התנועה והקשיים צפויים להחמיר בעת כניסת משאית אשפה, רכב לפינוי מכלי מחזור, משאית הובלה, רכב מסחרי או כלי רכב הקשורים לעבודות בנייה.
4. במהלך ביצוע הפרויקט צפויה, מטבע הדברים, תנועה של משאיות, רכבי אספקה וכלי עבודה. ככל שתנועה זו תופנה לרחוב רבנו פוליטי, היא תתווסף למגבלות הקיימות ברחוב ולתנועה השוטפת של התושבים.
5. ריבוי כלי רכב ותמרוני נסיעה לאחור ברחוב עלולים ליצור נקודות חיכוך נוספות בין כלי רכב לבין הולכי רגל, וכן להקשות על כניסה לבתי המגורים ועל יציאה מהם.
6. חסימה או עיכוב בתוך רחוב ללא מוצא עלולים להקשות גם על כניסת רכב חירום או על יציאתו, בפרט כאשר מצויה ברחוב משאית או כאשר שני כלי רכב נתקלים זה בזה במקטע צר.
7. הפניית תנועת החניון לרחוב רבנו פוליטי צפויה גם להגדיל את הרעש, זמני ההמתנה, תנועת כלי הרכב בשעות שונות של היממה והמטרדים בסמיכות לבתי המגורים הקיימים.
8. הפגיעה המתוארת אינה בגדר חשש כללי או תיאורטי בלבד. היא מבוססת על הקשיים הקיימים ברחוב כבר כיום, אף בטרם נוספה אליו התנועה הצפויה מהפרויקט.

ה. הצורך בבחינת חלופות

1. לפי היכרותי עם השטח, קיימות חלופות אפשריות לכאורה לגישה לחניון, ובהן גישה מכיוון רחוב בית הערבה ובחינת תוואי דרך באמצעות רצועות הקרקע הסמוכות לשדרות עין צורים ולמתחם.
2. כפי שציינתי לעיל, אינני מצהיר כי חלופות אלה נבדקו על ידי מהנדס תנועה מטעמי או כי הוכחה בשלב זה היתכנותן ההנדסית המלאה.
3. עם זאת, המאפיינים הפיזיים הנראים בשטח, רוחבו היחסי של רחוב בית הערבה, היותו דו-סטרי ורצועות הקרקע הקיימות בסביבת המתחם מצדיקים, להבנתי, בדיקה הנדסית ותנועתית מלאה של החלופות.
4. למיטב ידיעתי, על בסיס מסמכי התכנית שבהם עיינתי, לא הוצגה בפני הציבור השוואה מפורטת ומנומקת בין חלופת הכניסה מרחוב רבנו פוליטי לבין כניסה מכיוון רחוב בית הערבה או באמצעות רצועות הקרקע הסמוכות.
5. בפרט, לא מצאתי במסמכים שבהם עיינתי טבלת חלופות המציגה השוואה של רוחבי דרכים, נפחי תנועה, מפגשי כלי רכב, תנועת משאיות, גישת רכבי חירום, שיפועים, שדה ראייה, בטיחות הולכי רגל והשפעת תקופת הבנייה.

6. לאור ההשלכות ארוכות הטווח של מיקום הכניסה לחניון, אני סבור כי אין להותיר את בחינת חלופות הכניסה לשלב היתר הבנייה בלבד, אלא יש לבצע את הבחינה ולהכריע בה במסגרת הדיון בתכנית ובהתנגדויות.

ו. התמונות והמסמכים המצורפים

1. מצורפים להתנגדות תצלומים המתעדים את רחוב רבנו פוליטי, את סביבת המתחם ואת רצועת הקרקע שלגביה התבקשה בחינת חלופת גישה.
 2. התצלומים משקפים באופן נאמן, למיטב ידיעתי, את מצב השטח במועד צילום התמונות.
 3. התצלומים לא עברו שינוי המשנה את תוכנם, למעט אפשרות של התאמות טכניות לצורך צירוף צירופם למסמך, כגון הקטנת גודל הקובץ, חיתוך שוליים או הוספת כותרת המסבירה את מקום הצילום.
 4. כן צורפו להתנגדות, או יוגשו עמה, העמודים הרלוונטיים מהוראות התכנית ומנספח התנועה שעליהם התבססתי.
 5. כל האמור בהתנגדות המתייחס למצב הפיזי הקיים ברחוב רבנו פוליטי, לתנועת משאיות ורכבי שירות, לקשיי המעבר, למבנה הרחוב ולמיקומן של רצועות הקרקע הסמוכות למתחם, הוא אמת לפי ידיעתי האישית והיכרותי עם המקום.
 6. כל האמור בהתנגדות ביחס למספר יחידות הדיור, מספר מקומות החניה, הוראות החניה, מספר המבנים, שימושי התכנית והאפשרות לשנות את מיקום הכניסות לחניון מבוסס על עיוני במסמכי התכנית שהופקדו.
7. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



תאריך: 23/8/26

אישור עורך דין

אני הח"מ, עו"ד מיכאל מואיז, מאשר/ת בזה כי ביום 23/8/26 הופיע בפניי מר חיים גל, אשר זיהה עצמו באמצעות תעודת זהות מס' 034290399 / המוכר לי אישית, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

מיכאל מואיז
029341393

מיכאל מואיז, עורך דין
MICHAEL MOISE, Advocate
רח' בן יהודה 34 קומה 15 ירושלים 9423001
טל. 02-6236670 Tel. 02-6244822
פקס. 02-6244822
מ.ר. L.N. 22105