

לכבוד  
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז ירושלים  
רחוב שלומציון המלכה 1  
ירושלים 91010

הנדון: התנגדות לתכנית 13434 – פינוי בינוי מתחם הציונות, קריית יובל, ירושלים

אנו תושבי הבתים בעלי המספרים הזוגיים ברחוב הציונות דיירי המתחם נשוא התכנית, החתומים מטה, מגישים בזאת את התנגדותנו לתכנית מתאר מקומית 13434 הידועה כתכנית פינוי-בינוי מתחם הציונות, קריית יובל, ירושלים.

ההתנגדות מתייחסת להפקדתה מחדש להתנגדויות של התכנית (לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965). כפי שהובהר בעבר, אנו מתנגדים לתכנית. המדובר בתכנית פוגענית אשר עתידה לשנות את מרקם החיים בשכונה, לפגוע בנו ויכול שאף תביא לכך שנאלץ לעזוב את השכונה. התנגדות זו מתייחסת ספציפית לשינויים שנעשו בתכנית. שינויים אלה אינם מביאים מזור לבעייתיות הרבה הטמונה בתכנית. אולם מטבע הדברים שינויים אלה קשורים ומשפיעים על התכנית כולה.

אנו מצביעים על כשלים מהותיים ותכנוניים בתיקונים שנעשו בתכנית 13434 אשר התעלמות מהם תביא לפגיעה קשה בנו, דיירי המתחם, כמו גם בתושבי השכונה כולה, הנוכחיים והעתידים כאחד.

מהות השינויים שחלו בתכנית: על פי החלטת הוועדה המחוזית נגרע מן התכנית מחצית מהשטח הבלתי מבונה אשר גובל ברחוב שטרן, אשר אמור לשמש כעתודת שטח לבינוי עתידי באם תוצע תכנית התחדשות עירונית ברחוב שטרן. כתוצאה מכך, מספר המבנים החדשים המוצעים בתכנית 13434 ברחוב הציונות ירד מ-15 ל-11. ואולם מספר היחידות המתוכננות ברחוב הציונות נותר בעינו משום שיחידות הדירור אשר היו אמורות להיות בבניינים שנגרעו מן התכנית נוספו לבנייני המגורים האחרים באופן שהגביה אותם במידה ניכרת של בין שתיים לארבע קומות, דהיינו בין 6 ל-12 מטר נוספים.

להלן תמצית הנימוקים להתנגדות:

1. העדר הצגת חוות הדעת השמאית בדבר ההיתכנות הכלכלית והמקדמים הכלכליים שנקבעו. אנו התושבים לא יודענו לגבי **אופן החישוב וסיבותיו**. חוות דעת שמאית כזו מצויה בבסיס ההחלטה בדבר המקדמים הנדרשים למימוש התכנית, אשר יעצבו מחדש את בתינו וסביבת מגורינו וישפיעו באופן מכריע על עתידנו.

2. העדר שיתוף הציבור בהליך ביצוע התיקונים הנדונים בהתנגדות זו, כמו גם העדר שיתוף הציבור בהליך הכנת התכנית כולה. שיתוף התושבים צריך לכלול שמיעת עמדותיהם בנוגע לתכנית **בשלבי הכנתה**, ולא רק יידוע שלהם לגבי התכנית המוגמרת.

3. העדר תסקיר השפעה חברתית צפויה (Social Impact Assessment), כמו גם העדר תסקיר כזה בשלב מוקדם יותר בתכנון. לטענתנו, מסמך כזה צריך להיות חלק בלתי נפרד מתהליך התכנון, ובפרט בתכנית אשר מציעה **שינוי כה דרסטי** באופי השכונה ובתנאי החיים בה.

4. הטלת מטלות ציבוריות על היזם בתמורה לתוספת זכויות בנייה. אנו תובעים מן העירייה לשקול שיקולים מקצועיים לגבי מצבן הקשה והמוזנח של התשתיות הציבוריות ברחוב ולממן את שיפורן, ללא קשר לתכנית הנדונה. **אין לקשור בין ביצוע התכנית לבין שיפור התשתיות ברחוב.**

5. החרפת הניגוד בין אופי המבנים החדשים לאופי הבנייה הקיימת. תוספת הקומות בתכנית המתוקנת, בהשוואה לגרסתה הקודמת, מחריפה את השינוי באופי השכונה ובאורח חיינו העתידי. אנו מוחים על המשך **מניעת האפשרות מן התושבים לבחור באופציה אחרת ומתונה יותר לצורך התחדשות עירונית**, כגון מסלול עיבוי-בינוי או תמ"א 38.

6. גריעת השטח הגובל ברחוב שטרן מהתכנית הובילה לביטול בניינים מספר A05, A06, B04, B05. אולם כאמור הדירות שנגרעו מהתכנית נוספו לבניינים האחרים. אנו סבורים כי ביטול הבניינים ברחוב שטרן אסור שיבוא על חשבון הגבהת הבניינים ברחוב הציונות. יש להותיר את הבניינים המתוכננים ברחוב הציונות בגובהם המקורי שאף הוא בעייתי בהיבטים רבים. הגבהה נוספת של המבנים רבי הקומות המוצעים ברחוב הציונות פירושה **הפקרת קביעת אופי הרחוב וצורת החיים בו לתכתיב כלכלי של כדאיות ליזם**, במקום לתת מענה הולם לבעיות הכלכליות, החברתיות והסביבתיות אשר תוספת הקומות מחריפה עוד יותר.

אנו טוענים שתכנית 13434 מכילה כשלים אשר לא זו בלבד שלא ישפרו את איכות החיים אלא עלולים להביא דווקא לפגיעה לא מידתית בנו ובתושבי השכונה כולה, בהווה ובעתיד. כשלים אלו צפויים, באם תאושר התכנית במתכונתה הנוכחית, לרוקן מתוכן את המטרה שלשמה נוצרה – להביא לשיפור הרחוב ושיפור מצבם הפיזי של המבנים, התשתיות והתמהיל החברתי בו.

#### להלן פירוט הדברים בדבר הכשלים עליהם הצבענו:

רחוב הציונות מאופיין במרקם חברתי ייחודי. רבים מאתנו התושבים גרים שם כבר שנים ארוכות, וחלקנו אף גדלנו בו ומגדלים בו דור שלישי לתושבי הרחוב. במשך השנים בנינו קהילה חברתית מתפקדת ותומכת וסביבה אורבנית ייחודית. פרמטרים אלה אינם מדידים בכסף, אולם

הם חשובים לנו מאוד! והם עתידיים להיפגע עקב התכנית. מימוש התכנית פירושו יהיה שינוי קיצוני באופי המגורים ובעקבותיו באורח החיים של דייריו. יתרה מכך, גם השינויים המוצעים כפשרה לאור ההתנגדויות אינם מהווים פתרון לבעיות השונות עליהם נצביע לעיל.

1. **העדר הצגת חוות הדעת הכלכלית - שמאית** שבבסיס החלטות בדבר המקדמים

הנדרשים למימוש התכנית.

יצוין, כי ניסינו לאתר את מסמך ההיתכנות הכלכלית של שמאי התכנית מר רוני אפיק, הן במשרדי הוועדה המקומית והן במשרדי הוועדה המחוזית בתיק התכנית אך ללא הצלחה. במשרדי הוועדה המקומית אף נמסר לנו כי לא קיים מסמך כאמור! עוד יצוין, כי בהינתן קיומן של 66 יחידות דיור קימות העתידות להפוך ל – 266 יחידות דיור, דהיינו, מקדם של 1:4 שהנו מקדם גבוה, ונוכח הבעיות שבינוי בהיקפים כאלו עתיד לגרום, חשיבותה של בחינת חוות הדעת הכלכלית הינה גדולה ביותר.

ככל שמדובר בתכנית העתידה להשפיע על חיינו באופן כל כך מהותי ודרסטי, לכל הפחות היה מקום כי חוות הדעת הכלכלית עליה מבוססת התכנית תהיה שקופה ותעמוד לעיון הציבור באופן שנוכל לבחנה באמצעות היועצים הנדרשים ולהגיב אליה.

פגם זה של הסתרת חוות הדעת הכלכלית שבבסיס התכנית די בו כדי לעצור את קידום התכנית כולה עד אשר תבחן חוות הדעת.

בנסיבות אלו מתבקשת הוועדה הנכבדה להמציא בידינו את חוות הדעת הכלכלית ולהקפיא את קידום התכנית לתקופה של 60 יום בה תינתן לנו האפשרות ללמוד את חוות הדעת ולהתייחס אליה.

2. **העדר שיתוף של התושבים בתכנון השכונה.**

בתכנית בקנה מידה שכזה, בעלת השלכות כה מרחיקות לכת על כל תושבי השכונה, ראוי היה לנקוט בהליך וולונטרי ורחב היקף של שיתוף הציבור עוד לפני שלב הפקדת התכנית. ברחוב הציונות נעשה הליך חלקי בלבד ולא מספק של שיתוף ציבור. יתרה מזו, גם השינויים והתיקונים שנערכו בתכנית בעקבות שמיעת ההתנגדויות לא נערכו בשיתוף הציבור. כתוצאה מכך תושבים רבים לא היו מודעים למשמעותה של התכנית אשר מציעה שינוי כה דרסטי באופן מגוריהם ובאורח חייהם, וגם לא לשינויים שנעשו בה ואשר מחריפים רבות מהבעיות שזיהינו בתכנית המקורית. תכנית פינוי-בינוי, שמשפיעה באופן עמוק כל כך על חיי התושבים ואשר מימושה תלוי בהסכמותיהם, ראוי שתכלול **תהליך שיתוף ציבור פעיל לאורך כל שלבי התכנון.**

ואם לא די בכך, גם טענות התושבים בדבר פגיעה באופי הסביבה נדחו על ידי הוועדה בהחלטה מיום 12.6.12 כלאחר יד, כאילו לא היה מדובר בחייהם של אנשים המתגוררים מזה שנים ארוכות בשכונה אותה הם אוהבים ומוקירים, ללא כל התייחסות לגופם של דברים ועמידה על המשמעויות הכבירות של אישור התכנית המוצעת.

כך קובעת הוועדה, ללא כל התייחסות מהותית, ללא בחינת עומק וללא התייחסות למכלול ההשלכות על תושבי השכונה העתידיים להיפגע פגיעה חמורה כי :

"חלק מהמתנגדים אמנם הבהירו כי הם מבקשים להותיר את המצב הקיים על כנו, אולם עסקינן במתחם הממוקם בלב שכונת מגורים עירונית והתכנית מאפשרת את שדרוג המתחם בו היא עוסקת תוך מתן מענה לצרכים העירוניים בדבר ציפוף העיר ותוספת יח"ד בתחום שכונות העיר המבונות. בנסיבות אלו, אין מנוס משינוי אופי האזור.

עוד נציין כי גם אם התכנית תביא לשינוי משמעותי באופיו של המתחם בו היא עוסקת, סבורה הוועדה כי שינוי זה הוא מבורך ומגשים את מדיניות התכנון לעניין פינוי בינוי ולעניין ציפוף העיר ושכונות המגורים הקיימות." (ראו פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 12.6.12, סעיפים 20, 21).

ואנו שואלים: האמנם בכזאת קלות ובשם אינטרסים עירוניים עלומים וללא בחינת עלות תועלת ו/או בחינת ההשלכות הארוכות הטווח של הדבר, ניתן לשנות מרקם עירוני קיים ומתפקד תוך התעלמות מזכויות הדיירים המתגוררים בו שנים ארוכות?

### 3. העדר סקירת ההשפעות החברתיות-קהילתיות של התכנית.

תוספת הקומות לבניינים המתוכננים מחריפה עוד יותר את השינוי הדרסטי המוצע לעומת הבינוי הקיים בשכונה. בהכנת התכנית לא נעשתה בדיקה של המשמעות החברתית והכלכלית אשר השינוי גוזר על תושבי הרחוב. חשיבותו של תסקיר כזה רבה, משום שהוא מאפשר ללמוד את הבעיות הכלכליות והחברתיות הצפויות כתוצאה מהשינוי באופן מגורינו ובאורח חיינו, ולהביאן בחשבון כמרכיב בתכנון. אנו, תושבי הבניינים הזוגיים ברחוב הציונות, מעוניינים בשיפוץ המבנים ושיפור תנאי חיינו. מצבם של המבנים אכן גרוע והם סובלים מבעיות תשתית רבות, במיוחד במערכות המים והביוב. אולם איננו מעוניינים בשינוי כל כך קיצוני, אשר ישנה את המרקם החברתי והקהילתי הקיים ברחוב מזה חמישים שנה. אנו סבורים כי ניתן לשפץ ולשפר את המבנים הקיימים ואף להוסיף דירות נוספות במסגרת פרויקט מתון יותר כגון עיבוי-בינוי או תמ"א 38. אנו מוחים על כך **שלא ניתן לנו להשפיע על אופי ההתחדשות העירונית העתידה לשנות משמעותית את חיינו.** אנו סבורים כי את המטרה של שיפור תנאי המחיה לדיירי המקום בד בבד עם העלאת היצע הדירות בשכונה ניתן היה להשיג באמצעות **בחירה במסלול מתון יותר** כגון עיבוי-בינוי. יתרה מזו, אישור התכנית יקפיא כל אפשרות לקבל היתרי בניה לצורך שיפור המצב הקיים או תוספת דירות מתונה יותר שאינה עולה בקנה אחד עם התכנית הקיצונית.

אנו סבורים כי מתחם הציונות אינו זקוק לתכנית בסדר גודל אשר מכתוב השיקול הכלכלי של פינוי-בינוי, דהיינו בניית ארבע דירות על כל דירה שתיהרס. יתרה מזו, כאמור רבים

מאתנו הם תושבים עולי שנות החמישים או בניהם אשר גדלו בשכונה בהיותה שכונה נידחת ומרוחקת ממרכז העיר. על פי עיקרון הצדק החלוקתי אנו רשאים כיום ליהנות מן האיכויות הקהילתיות והפיסיות אשר טיפחנו במשך שנים ברחוב. אין לדרוש מאתנו כיום לשלם את מחיר השאיפה לציפוף עירוני על ידי הריסת בתינו.

יצוין, כי נוכח ההשלכות הדרמטיות של תכניות פינוי בינוי על המרקם החברתי, ישנה חשיבות הולכת וגוברת שמידע כאמור יעמוד בפני מוסדות התכנון טרם אישור תכניות כגון התכנית הזו. דוגמה חיובית היא נספח חברתי אשר הוכן והוגש לוועדה המקומית בעניין תכנית תא/3980 מתחם טוכלסקי – יפו ג'.

([http://www.law.tau.ac.il/Heb/\\_Uploads/dbsAttachedFiles/ora.pdf](http://www.law.tau.ac.il/Heb/_Uploads/dbsAttachedFiles/ora.pdf)).

תכנית זו, להתחדשות עירונית ביפו, מציבה אלטרנטיבה ממשית לקידום תכניות פינוי בינוי אגרסיביות בניגוד לעמדת הדיירים המושפעים ממנה, כדוגמת התכנית נשוא ההתנגדות.

#### **4. מטלות ציבוריות - התנערות העירייה מאחריותה להשקעה בתשתיות ושירותים.**

התכנית המוצעת ברחוב הציונות אמורה להביא לשדרוג השכונה שמצבה הידרדר בעקבות הזנחה של שנים, תוך הישענות על הון פרטי וללא השקעות ציבוריות. כך, תושבים שהם דיירים של עמידר אינם זוכים לתחזוקה מינימאלית של התשתיות בבניינים, וסובלים מבעיות קשות במערכות המים והביוב. הזנחה זו של עמידר מביאה לכך שדיירי עמידר כמו גם השכנים בעלי הדירות אינם מסוגלים לעמוד בעלות שיפוץ התשתיות בבנייני מגוריהם. המצב הפיזי הירוד של התשתיות בחלק מהמבנים אינו מחוייב המציאות והוא תוצאה של מחדל של חברה ציבורית. כעת, במקום לעמוד על חובתה של עמידר לתחזוקת המבנים, משמשת הזנחתם כ"הצדקה" להריסתם. זהו אבסורד שאין להשלים עמו. הפתרון הדרקוני של הריסה, המוצע על ידי תכנית פינוי-בינוי, פותר לכאורה את בעיית ההזנחה של המבנים אולם במחיר חברתי וכלכלי כבד שהדיירים יאלצו לשלם כנגד רצונם ואף מבלי ליצור כל מוטיבציה אצל עמידר לנהוג אחרת במבנים אחרים. יתרה מזאת, גם עריית ירושלים פוטרת עצמה משיקום מבני המגורים, ולא זו בלבד אלא גם מהשקעה בשירותים ותשתיות הציבוריים ברחוב, ומעבירה את האחריות על פיתוחם ליזמים הפוטנציאליים, בתמורה לאישור תכנית הכוללת תוספת זכויות בניה.

במקרה שלפנינו, נוצר הרושם כי עיריית ירושלים מבקשת להטיל את שיפור התשתיות והשצ"פים על יזמי התכנית (ראו למשל סעיף 4.1(י"ב) בתקנון התכנית, המתנה אישור אכלוס בהשלמת פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים). זאת ועוד: מפרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מיום 12.6.12 עולה הרושם כאילו אישור התכנית היא למעשה הדרך היחידה להבטיח השקעה בפיתוח השכונה. מכאן משתמע שעלינו להשלים עם תכנית שאנו מתנגדים לה נחרצות, וזאת על מנת לזכות בשדרוג התשתיות ברחוב הציונות.

אנו מזכירים בזאת כי טיפוח השטחים הציבוריים, תחזוקת המדרכות, הכבישים, הביוב, התאורה ושאר התשתיות, הינם באחריותה הבלעדית של עיריית ירושלים, בין אם תאושר

התכנית ובין אם לא. אין להתנות את ההשקעות המתחייבות בשכונה באישורה של תכנית כזו או אחרת. יתרה מזאת, הפרקטיקה של מימון מטלות ציבוריות על ידי מתן זכויות בניה ליוזמים פרטיים אינה עומדת במבחן החוקיות. בפסק דין שניתן ביום 15.01.13 בענין עת"מ 47348-09-11 לרמן ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ת"א ואח', פסק ביהמ"ש לעניינים מנהליים כי הגדלת זכויות בניה תמורת ביצוע מטלות ציבוריות מהווה חריגה מסמכות ומכאן אינה חוקית. פסק הדין התייחס לכך ש"עסקאות" מסוג זה הן פרקטיקה נוהגת ותיקה, אולם בין בכך כדי להכשיר פעולה שנעשתה שלא כדין. למותר לציין כי הוראה בתכנית שאינה חוקית הינה בטלה מעיקרה, בין אם נקבעה בגירסת ההפקדה מחדש ובין אם הופיעה בתקנון התכנית עוד קודם לכן.

אנו מדגישים כי תוספת הקומות לבניינים המוצעים בתכנית מחריפה את השינוי הדרסטי ביחס לאופי הבינוי הקיים: מבתי בני 2 קומות למגדלים בני 14 קומות. שינוי זה אינו רק מהפכה בדמותו הפיסית של רחוב הציונות, אלא גם באופיו ובמרקם החיים המתנהל בו. שינוי דרסטי שכזה אף טומן בחובו בעיות בתחום חברתי, הכלכלי והסביבתי.

#### א. בעיות בתחום חברתי-כלכלי

1. אופי הבנייה אינו מתאים לאופייה של האוכלוסייה המתגוררת מזה שנים ארוכות ברחוב. תוספת הקומות לבניינים מחמירה את הניגוד בין הבינוי הקיים (2 קומות) לבין הבינוי המוצע (14 קומות). המדריך לבחינת תכניות של בנייה לגובה אשר הוציא מנהל התכנון בשנת 2003<sup>1</sup> מצביע על השיקולים המנחים באישור תכניות שכאלו: "בנייה גבוהה מאוד למגורים מתאימה לשכבה חברתית מצומצמת יחסית, ממעמד חברתי-כלכלי גבוה" (עמוד 13). יתרה מזו, המדריך מזהיר כי "אי התאמה חברתית כלכלית עלולה לגרום לכישלון חרוץ של בניה זו" (עמוד 32). זאת מכיוון שככל שמספר המשפחות בכל בניין גדול יותר כך נעשית יכולת ההתארגנות שלהם מסובכת יותר (שם, עמ' 50).

אנו תושבי הרחוב צפויים לשאת בעל כורחנו ושלא בטובתנו בנטל כבד של עלויות הכרוכות במגורים בבניין רב קומות ומרובה דיירים. עלויות אלה כוללות תשלומי ועד בית, תחזוקה שוטפת של מערכות ומעליות, ותשלומי ארנונה יקרים יותר. המדריך לבחינת תכניות של בנייה לגובה, שצוין לעיל, מתריע במיוחד על בעיית התחזוקה לאורך זמן, הכוללת שיפוצים ושיפורים לאורך שנים אשר מימונם צפוי לחול על הדיירים (שם, עמ' 50). הנטל הכלכלי הזה עלול לאלץ את תושבי הרחוב הנוכחיים למכור את דירותיהם ולעזוב את השכונה, את הקהילה ואת סביבת החיים המידית. **משמעות האילוץ הזה היא בפועל דחיקה של התושבים ממקום מגוריהם מזה עשרות שנים**, ושינוי מאולץ בתנאי חייהם אשר אינם מעוניינים בו.

<sup>1</sup> המדריך לבחינת תכניות של בנייה לגובה, הוצאת משרד הפנים – מנהל התכנון, האגף להנחיות ולתקנות תכנון ובנייה. נכתב על ידי מוסד הטכניון למחקר ופיתוח בע"מ, המרכז לחקר העיר והאזור, המכון הלאומי לחקר הבנייה, בשיתוף עם אמיר מן עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, 2003.

2. אופי הבנייה אינו מתאים למשקי בית עם ילדים. תוספת הקומות המוצעת מגבירה את דאגתנו כי במקום לעודד מעבר משפחות לרחוב, התכנית תשיג תוצאה הפוכה. המדריך לבחינת תכניות של בנייה לגובה מציין כי בניינים גבוהים "אינם מתאימים למשפחות עם ילדים, ללא קשר למעמד החברתי-כלכלי... זאת בשל מספר הדיירים הרב ובעיקר זה של הילדים היוצרים עומס רב על השטחים המשותפים, הקושי ליצור קשר עם הילדים הנמצאים מחוץ לבניין, והתלות המוחלטת במעלית" (עמוד 49). אנו גאים במשפחות שעברו לאחרונה לגור ברחוב הציונות ורוצים לעודד מעבר משפחות נוספות לרחוב. כמו כן, התושבים המבוגרים בינינו מעוניינים לאפשר לילדיהם ולנכדיהם לגור בסמיכות אליהם. בכך יתאפשר המשך הרצף הבין דורי הקיים כבר ברחוב הציונות, והתורם רבות לחיי הקהילה ברחוב. בנייה לגובה כמתוכנן אינה עולה בקנה אחד עם שאיפות אלה של הדיירים.

### ב. בעיות בתחום הסביבתי

1. בעיית פרטיות. תוספת הקומות לבניוי המוצע מחריפה את בעיית הפרטיות שיוצרים המגדלים. קווי הבניין מאפשרים בנייה במרחק צידי של 12 מטר בלבד. לפיכך המבנים המתוכננים ברחוב הציונות צפויים להיות סמוכים מאוד זה לזה, באופן שיפגע בפרטיותם של הדיירים במגדלים.

2. בעיית צפיפות. הגבהת הבינוי המוצע מחריפה את מה שמוגדר במדריך לבחינת תכניות של בנייה לגובה כ"צפיפות נתפסת". פירוש הדבר הוא כי במבט אלכסוני מהרחוב חזיתות המבנים מתלכדות לגוש רצוף ומסיבי (עמוד 42). המדריך מציין כי צפיפות זו רלוונטית גם לכל מי שנמצא מחוץ לבניין. ככל שהבניינים קרובים יותר, תגדל הצפיפות הנתפסת. מרכיב זה חשוב למניעת תחושת מועקה בחלל הרחוב (שם). אנו מתריעים על כך במיוחד לנוכח האופי העכשווי של הרחוב, התורם משמעותית ליצירת סביבת מגורים איכותית. המצב יוחרף במיוחד לנוכח הגבהת המבנים במתחם ג' בתשעה מטר נוספים. מתחם זה אינו מוגדר כשצ"פ, אולם כיום הוא משמש כ"ריאה ירוקה" של הרחוב. על אף שהוא מוזנח, וראוי כי יטופח, הוא משמש לתושבים כאזור בו ניתן לטייל, להיפגש עם דיירים אחרים, ושאר פעילויות שהן חלק מהווי יומיומי של קהילה עירונית. עם בניית מתחם ג' השטח הזה ייעלם, ואתו מרקם החיים שהתנהל בו לאורך שנים.

3. בעיית הצללה. תוספת הקומות מחריפה את הבעיות המאפיינות בנייה לגובה. בניה זו מאופיינת בהשפעות שליליות כגון הצללת יתר על הסביבה הקיימת ושינוי משטר הרוחות. אנו מתריעים על כך שלא בוצעה בדיקת הצללה למבנים המוצעים, אשר יצלו זה על זה וגם על הבניינים הקיימים בסביבה. הדבר יוביל להגברת הצורך בחימום הדירות בחורף, כמו גם הפסד בתאורה טבעית, סכנה להתפתחות עובש ותחושה איכותית-פסיכולוגית שלילית. יתרה מזו, גם מידת הטלת הצל על רחוב הציונות צריכה להיבדק, והאופן בו היא תפגע בנוחות התרמית של השוהים בו ועל הצמחייה במקום.

ג. נטל על בעלי הנכסים

מטרת התכנית היא לשפר את הבניינים ברחוב. אולם מבחינה כלכלית שיפור עלול להטיל נטל כבד על התושבים, אם ידרשו לשאת בהיטלי השבחה שאינם יכולים לעמוד בהם וזאת מבלי להיכנס לשאלה האם מדובר בתכנית משביחה. שיקול חשוב של העירייה בקידום תכניות בינוי נוגע לנטל הכלכלי שייפול עליה כתוצאה מתביעות בגין ירידת ערך, ובאופן דומה על מוסדות התכנון להביא בחשבון את השיקול הכלכלי מצדו השני של המטבע – הנטל הכלכלי שעלול ליפול על כתפי התושבים. אנו מתריעים כי לא ייתכן לשקול את התועלת שבתכנית זו מבלי להביא בחשבון את הנטל הכלכלי שהיא עלולה להטיל על בעלי דירות בתחומה.

### מכל הטעמים האמורים אנו דורשים מן הוועדה לדחות את התכנית.

אם יוחלט בניגוד לעמדתנו לאשר את התכנית, אנו דורשים כי לא תאושר המתכונת הנוכחית, וכי הוועדה תורה על –

- א. הכנת נספח חברתי-קהילתי אשר ינתח את ההשלכות החברתיות של התכנית ויתווה את אופן הקליטה מחדש את התושבים הוותיקים ושילובה של אוכלוסייה חדשה באוכלוסייה הקיימת.
- ב. השהיית הליך אישור התכנית לשם ביצוע הליך שיתוף ציבור מלא ומקיף והטמעת התייחסויות תושבי הרחוב בתכנית. דרישה זו עלתה בהתנגדויות שנדונו ביום 12 ביוני 2012 ולא קיבלה מענה והתייחסות. יתרה מזו, הובהר כי שיתוף הציבור הופסק בשלב מוקדם (ראו פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 12.6.12, סעיפים 24, 28).
- ג. ביטול ההתניה שבין אישור התכנית ובין שיקום התשתיות ופיתוח השצ"פים ברחוב הציונות בהיותה מנוגדת לדין. במקום זאת, פיתוח השצ"פים והתשתיות ייעשה ללא קשר לתכנית, לשיפור רווחת תושבי הרחוב ולהגדלת האטרקטיביות שלו עבור דיירים חדשים.
- ה. ביטול תוספת הקומות על המבנים המוצעים ברחוב הציונות כך שמספר יחידות הדירור בתוכנית יירד.
- ו. השארת השטח שאינו מבונה ואשר מיועד בתכנית למתחם ג' כשטח פנוי לטובת שימוש אחר כלל-שכונתי.
- ז. הכנת נספח סביבתי שיכלול בדיקות הצללה והשפעה על משטר הרוחות. הנספח יכלול המלצות כיצד למנוע השפעות שליליות כתנאי לאישור התכנית.
- ח. קיצור מועד פקיעת התכנית כך שתוקף התכנית יפקע בחלוף שלוש שנים מאישורה ככל שלא הוגשה עד למועד זה תכנית מפורטת, וקיצור מועד אישור תכנית מפורטת לשלוש שנים במקום חמש שנים. זאת מאחר שאי אפשר יהיה להתקדם במסלולים אחרים אם התכנית תאושר, ואילו כשתוקפה יסתיים, הדבר יתאפשר.

לאור כל האמור, וההשפעה הדרמטית ביותר של התכנית על חיינו שלנו, אנו דורשים את תכנון הרחוב, אופיו ואורח החיים בו בראייה חברתית-קהילתית ולא כלכלית-יזמית בלבד. אנו סבורים כי יש גם מקום לשוב ולשקול את עצם קידום התכנית למול אפשרויות אחרות להתחדשות השכונה.



לעניין זה נבקש להזכיר כי "כלל גמר המלאכה" אינו חל על מוסדות התכנון, ועל אף החלטות קודמות שניתנו, יכולה הוועדה לשוב ולעניין בהחלטותיה, לבחון את טענות הצדדים ולקבוע כי אין מקום לביצוע התחדשות בשכונה דווקא באמצעות האמצעי הדראסטי של פינוי בינוי. לעניין זה ראו למשל ע"מ 1386/04 המועצה הארצית לתכנון ובניה נ' עמותת נאות ראש העין (ניתן ביום 20.5.08), שם נקבע כדלקמן:

26. חשוב לציין, כי לפרשנות הרחבה בענייננו תורם גם הכלל הבסיסי הנטוע במשפט המנהלי לפיו, **בתנאים מסוימים, גוף מינהלי רשאי לעיין פעם נוספת בהחלטה שנתקבלה על ידו, או מטעמו. בדרך כלל, אין לראות בהחלטה מנהלית שנתקבלה משום 'סוף פסוק', שהגוף המנהלי יהא מנוע מלחזור ולעיין בה** (בג"צ 123/64 **סאיסנאס טאני קליופי נ' הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר, תל-אביב-יפו, פד"י יח(3) 533 (1964); בג"צ 28/74 עזיז שעשע נ' ועדת הערים לענייני מוניות, פד"י כח(2) 652, 656-657 (1974) (להלן: פרשת עזיז)). כלל זה עשוי לחול במקום בו הנסיבות אשר עמדו בבסיס ההחלטה הראשונה נשתנו (פרשת עזיז, שם, עמ' 658) או כאשר הרשות מבקשת להעריך הערכה חדשה את הנסיבות הקיימות... מכוח עקרון כללי זה, מתבקשת המסקנה, כי המועצה הארצית רשאית לדון במליאתה, מיוזמתה, בתוכנית אשר נדונה בוועדת משנה מטעמה, אפילו לא נדרשה לכך על-ידי חבר ועדת מישנה כלשהו... בית משפט זה (השופטת בן פורת) התייחס לכך בבג"צ 795/79 המועצה האזורית גזר נ' המועצה הארצית לתכנון ובנייה, פד"י לו(1), 569-570 (1981) (להלן – פרשת גזר)). יש להניח שסמכות כללית זו לא תופעל ביוזמת מוסד התכנון אלא במקרים כבדי משקל, כאשר האינטרס הציבורי בעיון נוסף גובר על פני ערך היציבות והוודאות שבהסתמכות הפרט הנוגע בדבר על החלטה שניתנה על ידי רשות מינהלית (ראו פרשת גזר, שם, עמ' 571-570)".**