



התייחסות המנהל הקהילתי - תכנית מבואות גילה 101-1164433

אני הח"מ אנח' כהן נושא ת.ז. 36866416 ולאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי באם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני עושה את תצהירי זה בתמיכה להתנגדות שאני מגיש לוועדה המחוזית לתכנון ובניה בירושלים לתכנית מס' 101-1164433.
2. הנני להצהיר כי כל העובדות המפורטות בהתנגדותי אמת לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.
3. זהו שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אנח' כהן
חתימת המצהיר

תמצית הטענות:

1. **התחדשות עירונית ובינוי חדש בגילה:** שכונת גילה עוברת תהליך התחדשות עירונית מסיבי בשנים האחרונות. גם בהנחות מימוש מקילות, לשכונה יתווספו אלפי יח"ד בשנים הקרובות. התחדשות עירונית הוא תהליך מורכב מאד בגלל הצורך באיזון בין הקו הכחול, רצונות התושבים הקיימים, תקן 21 ועוד. קשיים אלו לעיתים משפיעים על היכולת העירונית לייצר שלד ציבורי התואם לגדילה ולהתחדשות השכונה.
אנו מצפים שהתכניות הבאות לממש את זכותן לבינוי על שטחים שלא במסגרת התחדשות עירונית - יוסיפו ויגדילו את השלד הציבורי מעבר לצרכים שלהן על מנת **שלכלל תושבי השכונה** יסופקו הפרוגרמות הציבוריות הנדרשות.
2. **נפחי הבניה:** התכנית, אף שלא נמצאת בקו הראשון לרק"ל מייצרת צפיפות מגורים של 36 יח"ד לדונם. לשם השוואה - צפיפות המגורים ביתר תת שכונה זו בגילה עומד על 8 יח"ד לדונם בלבד. התכנית גם חורגת ממדיניות רק"ל ללא כל הצדקה - ומציעה 4 בניינים הגבוהים 30 הקומות שמדיניות הרק"ל מגדירה כגובה **המקסימלי** לבניה.
3. **חתך רחוב** - אנו מבקשים לבחון את חתך רחוב שלמה דוגה בהתייחסות שונה משאר הפרויקט. בסמיכות לבינוי הקיים של אחוזת יניב יש להציב את הבינוי המרקמי על מנת ששני צידי רחוב שלמה דוגה יוכלו לתפקד כרחוב אחד וכיחידה אחת.
4. **תנועה ותחבורה:** הפרויקט מציע שטחי מסחר על רחוב שלמה דוגה - רחוב יחסית צר. הפרויקט לא מציע ברחוב שטחי פריקה וטעינה משמעותיים. בנוסף, הפרויקט כולו נסמך על רחוב דוגה ועל היציאה היחידה מרחוב דוגה לרחוב רוזמרין. יש לבחון פיתוח יציאה נוספת לרחוב הרוזמרין במקביל לרחוב דוגה.
הפרויקט יושב בסמיכות לחניון חנה וסע אך לא השען עליו או יותר חיבור באותו המרחב. יש לראות כיצד חניון חנה וסע מחזק את המסחר ומבני הציבור המוצעים, הן מבחינת יציאות וחיבוריות לרחוב הרוזמרין והן מבחינת מפרצי העלאה והורדה וחניות. יש כמובן לבחון את מיקום המסחר ובית הספר בסמיכות לתחנות אוטובוס ולקישוריות לתחבורה ציבורית.
בנוסף, יש לבחון אפשרות להרחיב את רחוב שלמה דוגה ולהוסיף שביל אופניי על מנת להקל על ההגעה לחניון חנה וסע ולרק"ל. נספח התנועה מתייחס לכיכר בין רחובות פולוצקי ושלמה דוגה. הכיכר עולה על שצ"פ קיים ואנחנו מתנגדים אליו עד שתושלם גינה חלופית במרחב קרוב.
5. **שמירה על עצים:** הפרויקט לא יושב על קרקע ריקה לחלוטין. הפרויקט מציע הריסה של מטע זיתים עם 274 עצים (מתוכם 241 עצי זית)
 - הפרויקט מציע חורשה עם עצים לשימור כחלק מהשטח החום של בית הספר (מגרש 201). אנו מתנגדים להכללת העצים בשטח חום אשר בעתיד יאפשר לכרות את העצים לטובת פיתוח מרחב ציבורי. יש למצוא שטחים חומים חלופיים במרחב התכנית ולהגדיר את השטח הזה כשטח ירוק ואת העצים לשימור.
 - הפרויקט מציע העתקה של עשרות עצים. אנו מבקשים כי יימצא להם מקום ברחבי שכונת גילה כך שתושבים יוכלו להנות מאלו שישרדו את התהליך.
6. **מבני ציבור:**
 - **בית הספר** - הגדרת מפרץ העלאה והורדה לביה"ס במרחק ממנו אינה הגיונית ותגרום לעצירה של רכבים על המדרכה וליצירת מעברים לא מתוכננים. יש לתכנן **לכתחילה** את מיקום מפרצי ההעלאה וההורדה בסמיכות לביה"ס על מנת לייצר תנועה נוחה ממנו ואליו.



יש להוציא את שטח החורשה מתחום ביה"ס ולספק לביה"ס חצר אחרת שתשמש כחצר משחקים בשעות היום וחצר פעילה אחה"צ.

מבנה ביה"ס אינו עומד בקטריונים לקרינת שמש ויש לתקן את מיקום המתקנים על מנת שיעמוד בקטריונים הרצויים.

○ **מעונות יום** – ע"פ הנספח האקלימי חצרות המעון הדרומי לא עומדות בקטריונים ויש למקם את החצר מחדש.

○ **דרישות פרוגרמטיות נוספות** –

i. **בתי כנסת** - בכל מרחב תת שכונת אחוזה קיים בית כנסת אחד. להבנתנו יש צורך ביותר מביה"כ בתכנית החדשה

ii. **בית ספר** – יש לבחון האם יש מקום להגדיל את ביה"ס לביה"ס של 18 כיתות על מנת לענות על הצורך הפרוגרמטי הנוסע מתוספת מעל 800 יח"ד ומהצורך השכונתי. יש לבחון האם ברחבי המגרש יש מקום לביה"ס נוסף (בתכנית ההתחדשות העירונית הסמוכה ברחוב הצוף יש תוספת של מעל 600 יח"ד ללא מענה לביה"ס יסודי בגלל תנאי המגרש. כאן ישנה אפשרות לתת מענה יחסית בסמיכות).

iii. **קרן תחזוקה** - הפרוגרמה שמחלקת מדיניות תכנון התייחסה אליה היא ללא תוספת יח"ד של קרן התחזוקה. יש לבחון את הצרכים הפרוגרמטיים של התכנית כולל תוספת 47 יח"ד של קרן התחזוקה

7. **מסחר:** התכנית מציגה אי בהירות בנוגע לכמות שטחי המסחר. ההפרש משמעותי ביותר ויש צורך בבהירות תכנונית ובהתאמת כמות החניות למסחר המתוכנן.

ברחוב רוזמרין מתוכננים אלפי מטרים למסחר – כחלק מתכנון של רחוב מסחרי עיקרי בשכונה שמתחיל ברחוב הרוזמרין וממשיך לרחוב הגננת, לדעתנו בפרויקט זה יש צורך לצמצם את המסחר ולקבוע לו אופי שכונתי.



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

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

1.2. כיום בשכונת גילה מאושרות ובתהליכי בניה (טרומ אכלוס) בפרוייקטים של בניה חדשה ועיבוי:

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

* בימים אלו נבחנת האפשרות של הגדלת מס' יח"ד 2,725

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

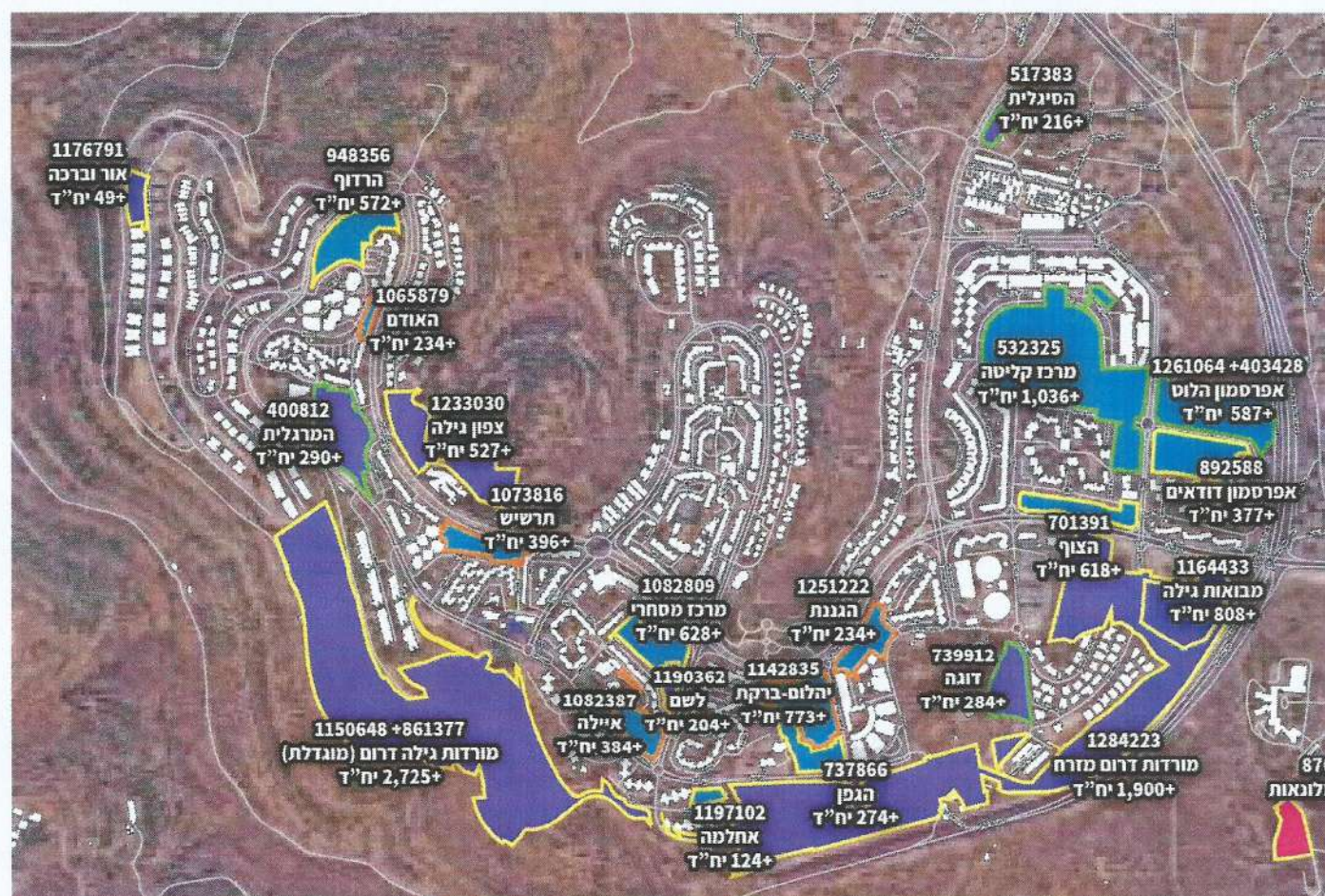
שם התכנית	מס' תב"ע	מס' יח"ד תוספת
מרכז קליטה	532325	1,036
אפרסמון הלוט	403428	384

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

שם התכנית	מס' תב"ע	סוג התכנית	מס' יח"ד תוספת
אפרסמון הדודאים	892588	התחדשות עירונית	370
הגפן	737866	התחדשות עירונית	332
איילה	1082387	התחדשות עירונית	
הרדוף	948356	התחדשות עירונית	571
תרשיש	1073816	התחדשות עירונית	391
מרכז מסחרי	1082809	התחדשות עירונית	628
הצוף	701391	התחדשות עירונית	618
אפטאון		עיבוי	*120

528	בניו חדש	1233030	הרחבה צפונית
300	התחדשות עירונית	1236876	נופי גילה

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



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

2. נפחי הבניה

2.1 מדיניות רק"ל -

2.1.1 אנחנו מתנגדים דבר ראשון להגדרת המגרש כמושפע ממדיניות רק"ל. הפרויקט אינו מצרני לרק"ל ולא יושב בסמיכות אליה אלא במרחק של כ-90 מ' מקו הרק"ל. אומנם בסעיף 40 במסמך החלטות ועדת מליאת הועדה המחוזית מיום 08.04.19 נאמר כי

"הוועדה תשקול החלת המדיניות גם במקרים בהם המגרש המיועד לפיתוח אינו מצרני לציר הרק"ל, כאשר בין המגרש ובין ציר הרק"ל קיים מגרש המיועד ליעוד ציבורי (כגון: שצ"פ, מוסדות ציבור, דרך, פיתוח נופי). ניתן לשקול אפשרות זו גם במתכונת של תכנית המציעה "הצרה" של מגרשים."

אך אנו סבורים כי במקרה הקמת חניון חנה וסע - עם הפרדה ע"י כביש היציאה מהחניון - הייעוד הציבורי לא מהווה חיבור בין המגרש הנידון לרק"ל - אלא להפך, מפריד ומרחיק. המגרש הציבורי לא יהווה מעבר וקישוריות ולכן לדעתנו אין להתייחס למגרש תחת הגדרות מדיניות רק"ל.



2.1.2. גם אם יוחלט לבסוף לכלול את המגרש תחת מדיניות העיבוי בסמיכות לרכבת הקלה, התכנית המוצעת במגרש חורגת מהמדיניות. נאמר במדיניות כי במגרשים של מעל 1.5 תתאפשר בניה נפחית של עד 30 קומות. הפרוייקט מציע 5 מגדלים – בניהם 4 מגדלים בני 32. אנו מתנגדים לחריגה הזו – על אחת כמה וכמה כשקרן התחזוקה המוצעת מוסיפה עוד קומות על גבי החריגה.

2.2. צפיפות

2.2.1. הפרוייקט לא מוצע באמצע המדבר אלא נכנס לתוך שכונת מגורים קיימת בעלת אופי כפרי. שכונת "אחוזה" בגילה מכילה בעיקרה טיפולוגיית בינוי של בתים דו ותלת משפחתיים – בינוי של עד 3 קומות. לפני מספר שנים נוסף פרוייקט חדש גבוה במעט אך שניסה בעזרת עיצוב החזיתות¹ שלו לשמר אופי נמוך, והוסיף בינוי של 6 קומות. צפיפות המגורים כיום ברחובות שלמה דוגה ויעקב פולוצקי היא 8 יח"ד לדונם. צפיפות המגורים בפרוייקט המוצע היא מעל 36 יח"ד לדונם. גם בשכונות החדשות ביותר בגילה – שאושרו רק לפני מספר שנים (מורדות מערב כדוגמא – 13157 שאושרה בשנת 2012) צפיפות המגורים המוצעת היא 3.5 יח"ד לדונם. שכונת גילה – ובתוכה – שכונת אחוזה – היא שכונת ספר. היא השכונה הדרומית ביותר בירושלים ויושבת על גבולה הדרומי. ההתייחסות מבחינת הבינוי צריך להיות כאל איזור ספר ופרברים ולא כאל לב עירוני צפוף.

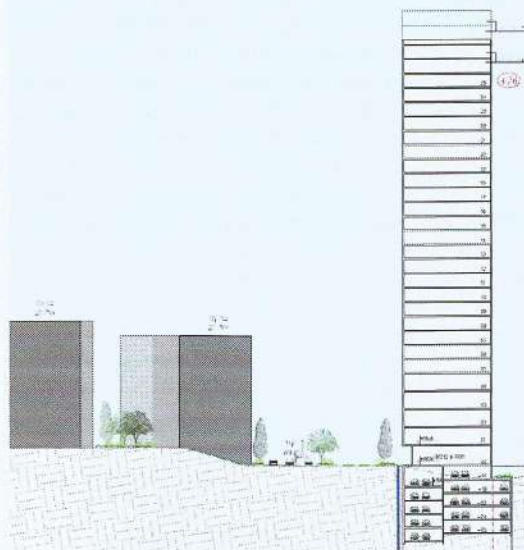
2.2.2. ע"פ תמ"א 35 – ע"פ ההרחבה לדו"ח ליווי, מעקב ועדכון (שלב ב') שיצא בנובמבר 2009, צפיפות הדיור הרצויה בירושלים היא 12-24 יח"ד לדונם². בפרוייקט הזה, כפו שנכתב בסעיף הקודם, אנחנו עומדים על מעל 36 יח"ד לדונם.

¹ <https://michaelarch.wordpress.com/2020/07/02/%D7%A1%D7%99%D7%91%D7%95%D7%91-%D7%91%D7%9E%D7%AA%D7%97%D7%9D-%D7%9E%D7%92%D7%95%D7%A8%D7%99%D7%9D-%D7%97%D7%93%D7%A9-%D7%91%D7%A9%D7%9B%D7%95%D7%A0%D7%AA-%D7%92%D7%99%D7%9C%D7%94-%D7%91%D7%99%D7%A8/>

² https://www.gov.il/BlobFolder/guide/tama_35_info/he/National_planning_institutions_tma35_urban_texture_design_area_jerusalem_district.pdf עמוד 13

3. חתך רחוב

3.1. התכנית נותנת דופן נוסף רק מצידה המערבי – דופן חדשה לרחוב שלמה דוגה. שלמה דוגה הוא רחוב קיים ומתפקד ובעל אופי כפרי (כפי שהובא בסעיף 2.2.1). אנו מבקשים שההתייחסות לרחוב הקיים תהיה שונה מההתייחסות לשאר דפנות הפרויקט שיוצרות כבישים ורחובות חדשים. ההתייחסות לרחוב הקיים צריכה להתייחס ולייצר חתך רחוב שווה פחות או יותר – ממזרח וממערב לפרויקט. המצב המוצע בו צד אחד של שלמה דוגה מבונה במבנה של 6 קומות וצידו השני מבונה בחזית אינטנסיבית של 26-28 קומות תייצר רחוב לא מאוזן. הפרויקט מציע מבנים נמוכים של עד 8 קומות במגרשי 101 ו 102. אנו מבקשים להסיט את המבנים הנמוכים לעבר הרחוב הקיים על מנת לייצר רחוב אחיד שנעים להתהלך בו.



4. תנועה ותחבורה:

4.1. רחוב שלמה דוגה

4.1.1. רחוב שלמה דוגה הוא רחוב צר – וכיום גם רחוב ללא מוצא. החיבור שלו לשאר השכונה מתנקז בעיקר לצומת עם רחוב הרומרים. דרך רחובות פולוצקי וברמן ניתן לצאת בנקודה נוספת אך רובה של השכונה מסמכת ונשענת על רחוב שלמה דוגה. כל התנועה מתנקזת אליו ותוספת תנועה כה רבה שמתנקזת אליו תשנה את אופיו.

4.1.2. יש לבחון הרחבת הרחוב בסמיכות לפרויקט למען תוספת שביל אופניים ואפשרות תנועה לא ממוכנת לרק"ל ברחוב ברומרין וכנגישות הליכתית לביה"ס המוצע.

4.1.3. כל התנועה מתבססת רק ורק על רחוב שלמה דוגה – אנו מבקשים בחינה של חיבור נוסף לפרויקט לרחוב ברומרין ולכביש 60.

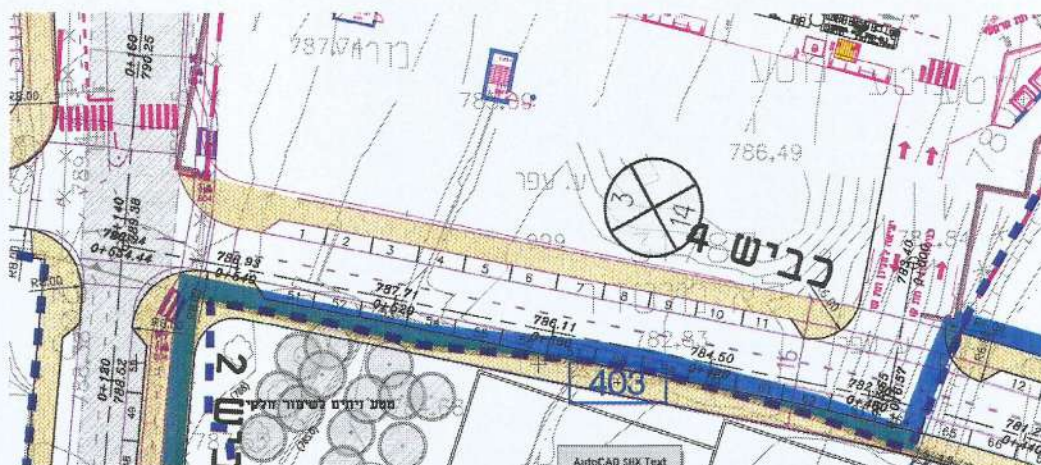
4.2. פניה שמאלה מרומרין לרחוב החדש/חנה וסע

4.2.1. תחילה אושר היתר 2021/241 המציג כניסה ויציאה מהחניון ישירות לרחוב שלמה דוגה

4.2.2. במקביל הוגש היתר 2020/720 המציג רק אפשרות ליציאה מהחניון לרחוב שלמה דוגה בעקבות התנגדות של תושבי הרחוב שנדונה בבתי משפט.

4.2.3. התכנית הנדונה מציגה בתכנית התנועה שלה (אבל לא בתשריט) הסדרי תנועה בהתאם להיתר הראשון ועוד מגדילה לעשות ולהוסיף מקומות חניה



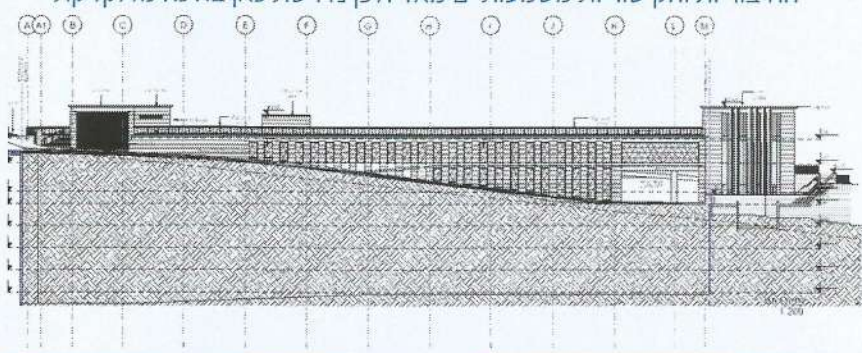


4.3 תנועה וחניה למסחר

- 4.3.1 כל התנועה למסחר מבוססת על פרסה בכיכר ומשם כניסה לקניון. תנועה של משאיות פריקה וטעינה הלך ושוב ברחוב שלמה דוגה. תנועה זו תעמיס עד מאד על הרחוב – בו כיום יש רק נתיב נסיעה אחד לכל כיוון.
- 4.3.2 בהתאם להיקפי המסחר (כי שעולה בסעיף 7) – האם יש מקום לעצירה ופריקה של משאיות ברחוב?
- 4.3.3 בהתאם להיקפי המסחר – האם יש מספיק חניות?

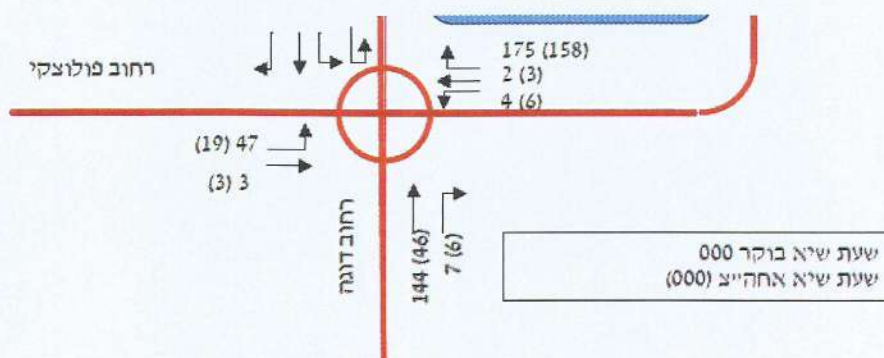
4.4 חיבור וקישוריות לחניון חנה וסע

- 4.4.1 הפרוייקט יושב בסמיכות לחניון חנה וסע, למסוף אוטובוסים ולרק"ל אך כלל אין חיבור בין הפרוייקטים.
- 4.4.1.1 אין שבילי הליכה שמחברים למסוף האוטובוסים.
- 4.4.1.2 אין שבילי אופניים
- 4.4.1.3 אנו מבקשים להראות קישוריות – גם מבחינת כלי הרכב וגם מבחינת הולכי הרגל. השיפוע של הכביש ובהתאם החיבוריות והקישוריות משמעותיים מאד ולכן נדרשת כאן בחינה מדוקדקת



4.5 כיכר דוגה-פולוצקי

- 4.5.1 בנספח התנועה קיימת כיכר בצומת הרחובות פולוצקי ודוגה. כל התנועה אל הפרוייקט מתנקזת אל הכיכר הזו (הפניה שמאלה מרחוב דוגה אל עבר חניון החנה וסע בוטלה בעבר בעקבות ערר שהגישו תושבי רחוב דוגה).



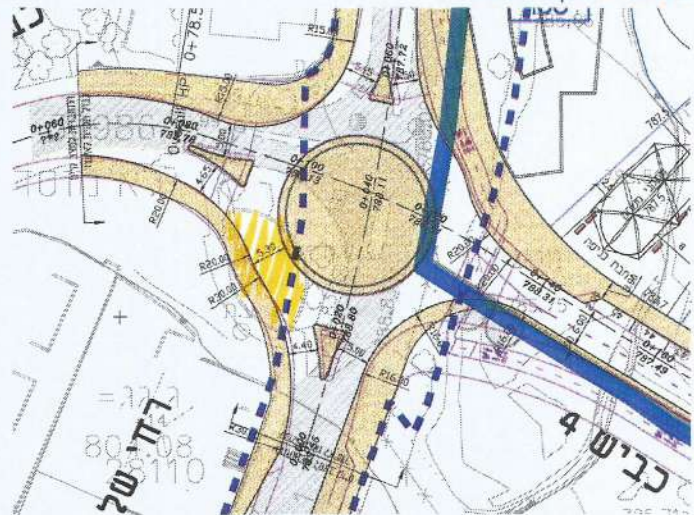
4.5.2. אין כיכר כיום בנקודה הזו.



4.5.3. לא רק זו - הכיכר הזו באה על חשבון גינת שעשועים קיימת.



בצרוח - מיקום הגינה



4.5.4. אנו מבקשים לשמר את הגינה ובאם יש צורך בכיכר - להסיט אותה על חשבון הפרוייקט ולא על חשבון תושבי השכונה הקיימים.

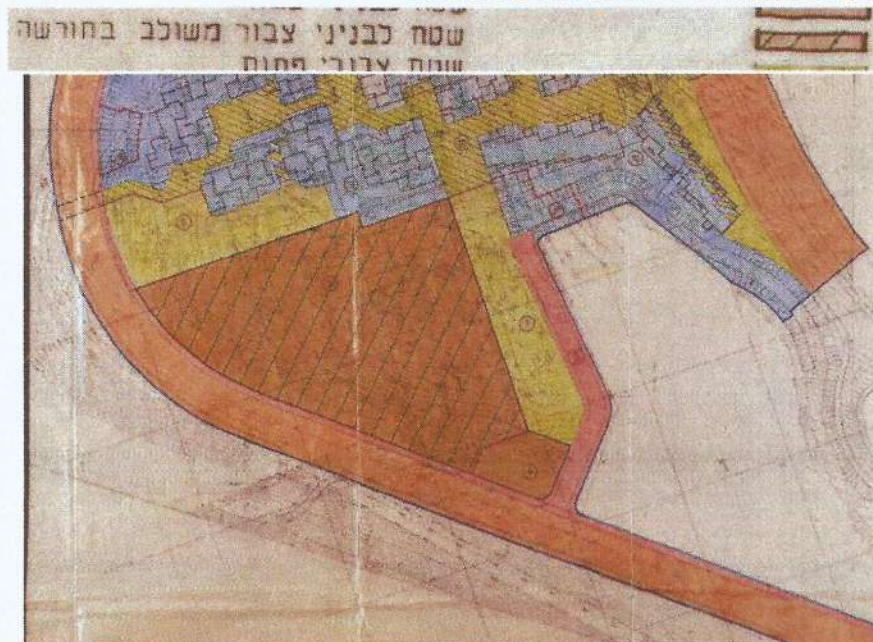
5.1. עצים לשימור בשטח חום

5.1.1. הפרויקט מציע חורשה עם עצים לשימור כחלק מהשטח החום של בית הספר (מגרש 201). אנו מתנגדים להכללת העצים בשטח חום אשר בעתיד יאפשר לכרות את העצים לטובת פיתוח מרחב ציבורי. יש למצוא שטחים חומים חלופיים במרחב התכנית ולהגדיר את השטח הזה כשטח ירוק ואת העצים לשימור.

5.1.2. אנו מבקשים זאת בעקבות מקרה אחר בשכונה – שמורת תירוש. (28054/39)



5.1.2.1. בתב 2825 הוגדר שטח חום המשולב בחורשה



5.1.2.2. בשנת 1992, הוצא היתר 1992/0377.00 להקמת ביה"ס

5.1.2.3. כחלק מהתנאים למתן ההיתר ניתנה התייחסות מיוחדת לשטח ולחורשת העצים.

תנאי למתן היתר בניה הוא אבחנה בין עצים הניתנים לעקירה לבין עצים שיש

לשמרם על סמך תכנית מדידה מדויקת של מודד מוסמך בתאום עם ארכיטקט נוף.

העמדה הסופית של מבנה ביה"ס תקבע תוך התחשבות בעצים מבוגרים שאסור לעוקרם.

5.1.2.4. לצערנו, כיום, כשמחפשים שטחים חומים לעבות – השטח הזה עולה ראשון.

5.1.2.5. כיום, על השטח החום בחורשת תירוש, מקודמת תכנית לתוספת ביה"ס נוסף, על חשבון השמורה.

5.1.2.6. אנו מבקשים למנוע מקרים כאלו מלכתחילה, ולהגדיר את השמורה כמרחב הכניסה לפרויקט **וכשטח ירוק**.

5.2. שטח הפרויקט מכיל 274 עצים. פחות מ-10% מהם מיועדים לשימור. 200 מהעצים מיועדים להעתקה.

טבלה 2.5 מסכמת סיווג

שם העץ	העתקה	שימור	כריתה	סה"כ
אורן הגלעין	1	1	1	1
אורן ירושלים	1	1	5	6
אלננה בלוטית	1	1	7	7
בוקיצה גמורה	1	1	1	1
ברוש מצוי	1	1	1	1
זית	189	18	34	241
מיש דרומי	1	1	1	1
עזרר קוצני	2	2	2	2
שקד מצוי	7	5	12	12
תאנה	1	1	1	1
תות לבן	1	1	1	1
סה"כ	200	26	48	274

דווקא בגלל ההתחדשות והבינוי המסביבי בשכונה – אנחנו מבקשים לשמר את העצים המועתקים בתוך השכונה. אנו מבקשים לתאם מול המינהל הקהילתי בזמן העתקת העצים על מנת למצוא להם מקום חלופי כאן לטובת התושבים.

6. מבני ציבור:

6.1. בית הספר

6.1.1. מפרץ העלאה והורדה

6.1.1.1. מוגדר בתכנית בינוי בדרום הפרויקט.

6.1.1.2. לא רק זאת אלא גם שמוגדר שבדופן המערבית של הפרויקט (רחוב שלמה דוגה) לא יהיו מפרצי העלאה והורדה (הוראות התכנית 4.5.2 א).

4.5.2	הוראות
א	בינוי מפרץ הורדת תלמידים יהיה כמסופק בחלק הדרומי. בחלק הצפוני ירחיק דוגה לא תהיה כניסה לתלמידים.

6.1.1.3. אנו חוששים כי ריחוק בית הספר ממפרץ ההעלאה וההורדה יגרוור חניה על המדרכה ויצירת הפרעה במדרכה ובמרחב המסחרי

6.1.2. חורשה - כפי שנכתב בסעיף 5.1.2 אנו מבקשים להוציא את שטח החורשה משטח ביה"ס

6.1.3. קרינת שמש - ע"פ הנספח האקלמי מבנה ביה"ס לא עומד בקטריונים. אנו מבקשים לשנות את העמדת המבנים כך שכל שטח ומבנה ביה"ס יעמדו בקטריונים.

6.2. מעונות יום

6.2.1. קרינת שמש - ע"פ הנספח האקלמי חצרות מעונות היום הדרומיות לא עומד בקטריונים. אנו מבקשים לשנות את העמדת המבנים כך שכל החצרות יעמדו בקטריונים.

6.3. דרישות פרוגרמטיות נוספות -

6.3.1. התייחסות כללית לפרוגרמה

6.3.1.1. הפרוגרמה המוצעת מתייחסת לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים. חוות הדעת ניתנה ביולי 2023 בהתייחס לגרסת הוראות התכנית 12.

6.3.1.2. חוות דעת זו מתייחסת לבינוי של 691 יח"ד במגרש המדובר.

6.3.1.3. הוראות התכנית המופקדות מציעות 761 יח"ד ובנוסף לכך, 47 יח"ד נוספות כחלק מקרן תחזוקה.

6.3.1.4. בסך הכל מדובר על תוספת של 117 יח"ד ללא התייחסות פרוגרמטית

6.3.2. בתי כנסת

6.3.2.1. בכל מרחב תת שכונת אחוזה קיים בית כנסת אחד. להבנתנו יש צורך ביותר מביה"כ בתכנית החדשה

6.3.2.2. אנו מבקשים הקמה של 3 בתי כנסת סך הכל במרחב הפרויקט

6.3.3. בית ספר

6.3.3.1. להבנתנו – על כל 500 יח"ד יש צורך בהוספת ביה"ס לשכונה

6.3.3.2. הפרויקט הנידון מוסיף מעל 800 יח"ד

6.3.3.3. על כן, יש מקום להוספת ביה"ס של 18 כיתות ולא רק 12 כיתות.

6.3.3.4. בנוסף – במרחק קצר מאד מקודמת בימים אלו תכנית התחדשות עירונית במרחב הצוף.



6.3.3.5. התכנית מוסיפה 618 (על 182 יח"ד הקיימות) יח"ד. התכנית מכירה בצורך להוספת ביה"ס אך בתהליך התכנוני

עקב פרופרציות המגרש לא נמצא מקום להוספת בה"ס.

6.3.3.6. פרוייקט זה הוא הזדמנות להוספת ביה"ס נוסף על הביה"ס המוצע שיספק את המענה הפרוגרמטי השכונתי

7. מסחר

7.1. כמות מסחר:

7.1.1. כמות המסחר המוצעת לא בהירה. בטבלה 5 בהוראות התכנית מיוחסים שטחי המסחר יחד עם שטחי המגורים והתעסוקה.

גם אם אנו נתייחס רק לשטחי המסחר המוצעים מתוך טבלה 5 אנו מגיעים למעל 9,000 מ"ר מסחר

ותעסוקה	מגורים	מסחר	ותעסוקה	דיוור מיוחד	מסחר	ותעסוקה	מסחר
9180		918	8262	101			

7.1.2. בנתונים המופיעים באתר מנהל התכנון (שנשאבים מתוך טבלה 5) מציגים תמונה של כ-7,000 מ"ר מסחר

6,814 מ"ר

מסחר (מ"ר) ✓

7.1.3. בנספר החניה – מופיעות חניות רק עבור 500 מ"ר מסחר

טבלת מאזן חניה מבנה ציבור

שטח	חזן	דרוש
650	1:40	8*
440	1:40	6*
250	1:20	13
500	1:60	9**



7.1.4. אי הבהירות בנושא כמות המסחר והאם קיים מתחם תעסוקתי בפרוייקט מונע מאיתנו להתייחס בהתנגדות לנושא. אנו מבקשים הבהרה והצגה של הנושא כדי להבין האם זה מתאים לאופי השכונתי.

7.2. אופי המסחר

7.2.1. רחוב שלמה דוגה הוא רחוב שכונתי – בניגוד לרחוב רזמרין שיהווה רחוב מסחר עיקרי סביב ההתחדשות העירונית ותוספת הרכבת הקלה. על המסחר בשלמה דוגה להיות בקנה מידה שכונתי שיותאם לכך ולא יימשוך תושבים מרחוב הרזמרין למסחר בשלמה דוגה.

לסיכום:

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

בברכה,

יונתן כהן

יו"ר ועדה פיזית, מינהל קהילתי גילה

ליצירת קשר

אדר' אור הירשהורן

מתכננת שכונתית גילה

Gilo.plan@gmail.com

אימות חתימה

אני הח"מ איל סיימן-טוב, עו"ד מאשר בזאת כי ביום 20/8/24 הופיע בפניי יונתן כהן נושא ת.ז. 36866416 ולאחר שהזהרתיו כי עליו לאמר את האמת וכי האם לא יעשה כן צפוי לעונשים

הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.

איל סיימן-טוב, עו"ד
מ.ז. 32570
חתימת עו"ד

איל סיימן-טוב
שם עו"ד

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 101-1164433

ההתנגדות מחוייבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הסופס)

תאריך 14.02.24

1. תצהיר
 אני החתום/ה מטה פניה לנאלי נושא/ת תעודת זהות מס' 303784508 לאחר שהוזהרתי כי
 עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת
 שם המתנגד פניה לנאלי שם בא כוחו של המתנגד פניה לנאלי
 כתובת למשלוח תשובה אקד סולוב 33 דירה 12 פניה לנאלי
 מיקוד ת.ד. טל' 0545798936 נייד

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת
 א.

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	<u>רחוב סולוב</u>	<u>33</u>	<u>12</u>		

ב. מרחק דירתי-ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת
מרחק 10 מטר

ג. סטטוס דירת המתנגד (בבעלות/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

נאלי פניה לנאלי

5. תצהיר המאמת את העובדות

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

חתימת מגיש ההתנגדות פניה לנאלי

אני הח"מ ס' דאני עו"ד, מאשר/ת כי מרגב פניה לנאלי ת.ז. מס' 303784508
 חתם על תצהיר ביום 14.02.24, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לחצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים
 הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד סימון דונכין מס' 51433

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
 * תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

הנדון: ערער על פרטי תוכנית מס' 101-1164433

ביולי 2024 הוצגו בפני דיירי רחובות פרופ' יעקב פולוצקי ושלמה דוגה, פרטי תוכנית מס' 101-1164433 - מבואות גילה (להלן - התוכנית או מתחם התוכנית). התוכנית צפויה לכלול מוסדות חינוך, חברה וקהילה, שטחי מסחר, מרפאות, מסחר ומגורים. התוכנית כוללת בניה של כ-760 יח"ד בשבעה בניינים בני 8 עד 32 קומות.

1. רחובות פרופ' יעקב פולוצקי ושלמה דוגה הם רחובות צרים שנבנו לפני יותר מ-30 שנה כדי לשרת מתחמי מגורים של כ-360 יחידות. לפני כעשור, עם השלמת מתחם אחוזת יניב התווספו עוד כ-102 יחידות דיור. סה"כ יחידות דיור בכל המתחמים ברחובות אלו עומד על כ-480 יח"ד (להלן - מתחם קיים).

נכון להיום, היציאות היחידות ממתחמי המגורים ברחובות אלה לרחוב רוזמריין, אפשרית מרחוב שלמה דוגה ומרח' הרב יעקב ברמן (המשך של רח' פרופ' יעקב פולוצקי). יש לציין כי רח' פרופ' יעקב פולוצקי עמוס במכוניות החונות בשני צידי הרחוב כך שבפועל תנועה ברחוב מאוד מוגבלת ולכן רוב המכוניות יוצאות ונכנסות דרך רח' שלמה דוגה.

מעיון בנספח - "בדיקה השלכות תחבורתיות" של התוכנית עולה כי תוספת של כ-760 יח"ד והמתחמים הנוספים המתוכננים בפרויקט (בתי ספר, מסחר ועוד) יוסיפו בשעת השיא של הבוקר 439 כלי רכב שיכנסו למתחם ו-430 כלי רכב לשעה שייצאו מהמתחם (היום בשעת השיא של הבוקר 82 כלי רכב נכנסים למתחם ו-204 כלי רכב לשעה יוצאים מהמתחם). כלומר פי 7 כלי רכב נכנסים ופי 3 כלי רכב שיוצאים מהמתחם. לכן, ברצוננו להתריע כי:

1. לדעתנו הנתונים המובאים בטבלה לנספח בדיקה השלכות תחבורתיות מקלים מדי ולא יתאמו את מה שיתרחש במציאות.
2. לדוגמה, ההנחה שלבית הספר יגיעו רק כ-6 מכוניות בשעת השיא לא עומדת במבחן המציאות למתרחש בשעות הבוקר בבתי ספר אחרים, עם תחילת יום הלימודים ואחר הצהריים בסיומו של יום הלימודים, כאשר הורים רבים מסיעים ואוספים את ילדיהם ממערכת החינוך. הסבירות שהילדים שלא גרים במתחם של התוכנית יגיעו לבית הספר היסודי התוכנן במתחם החדש ויחזרו לבתיהם בתום הלימודים בכוחות עצמם הוא לא גבוהה.
3. גם אם המספרים בנספח "בדיקה השלכות תחבורתיות" נכונים, עלייה בנפח התנועה בשיעור כה גבוה (עד פי 7 בשעות מסוימות) ברחוב שתוכנן כאמור לפני יותר מ-30 שנה כדי לתת מענה רק ל-450 יח"ד, עלול לגרום לפקקים משמעותיים שיימשכו הרבה מעבר לשעות השיא ואף בשאר שעות היום.

2. מבקשים כי הוועדה תוודא כי קיים פתרון של חניות לכל 760 יח"ד בתוך המתחם החדש. תקני חניה החדשים לא מבטיחים בהכרח מתן מענה לכלל הרכבים שצפויים לחנות בגבולות המתחם התוכנית; אף כי קיימות כ-40 חניות חיצוניות לאורך הרחוב המעגלי המקיף את מתחם התוכנית, העדר מענה לכלל הצרכים התחבורתיים של המתחם החדש עלול לפגוע גם במתחמים הקיימים ולגרום לבעיות חניה לאורך רח' שלמה דוגה, כפי קורה היום לאורך רח' פרופ' יעקב פולוצקי, שלאורכו החניות המקוריות תחת בנינים לא מפסקות את הצרכים של הדיירים.

3. מגרש הכדורסל המתוכנן בסמוך לבית ספר צפוי לשמש את תושבי הסביבה גם לאחר שעות הלימודים. במגרשים מתקיימת פעילות ספורט עד שעות מאוחרות של הערב. לכן בסביבת מגורים כה צפופה הם מהווים מטרד לתושבים אחרים - אורות תאורה חזקה, רעש וכד. מבקשים לבחון אם ניתן להרחיק את המגרש מבתי התושבים כדי לצמצם את הפגיעה באיכות חייהם.

בתקוה כי תעשו חשיבה מחודש כדי לאפשר המשך חיים סבירים לדיירים במתחמים

הקיימים
מחולק
כיום: 303784508, 0545798436/1250, 17051212
ד"ר
ברכה
עקב פלדמן 33, ד"ר רחל, ג'לד, 'רובין פלדמן

וְהָיָה כִּי יִשְׁמַע ה' אֶת-קוֹלְךָ וְיִשְׁכַּח אֶת-כָּל-עֲוֹנוֹתֶיךָ וְיִשְׁכַּח אֶת-כָּל-פְּשָׁעֶיךָ וְיִשְׁכַּח אֶת-כָּל-מִצְוֹתֶיךָ אֲשֶׁר עָשִׂיתָ וְיִשְׁכַּח אֶת-כָּל-עֲוֹנוֹתֶיךָ וְיִשְׁכַּח אֶת-כָּל-פְּשָׁעֶיךָ וְיִשְׁכַּח אֶת-כָּל-מִצְוֹתֶיךָ אֲשֶׁר עָשִׂיתָ וְיִשְׁכַּח אֶת-כָּל-עֲוֹנוֹתֶיךָ וְיִשְׁכַּח אֶת-כָּל-פְּשָׁעֶיךָ וְיִשְׁכַּח אֶת-כָּל-מִצְוֹתֶיךָ אֲשֶׁר עָשִׂיתָ

[illegible][illegible]

WISCONSIN NO. 10-16433

1284223
AN ↓

[illegible]

UMLAĞO
ULUKU ~~HELELE~~ GUCUL LECUL
GUCUL: ENULGIR



19.8.2024, שבת

- αδελφική αγάπη -

[illegible]

בית דין, בית מדרש, בית חורבן

א 444

[illegible]

1. התאחדות המורים והמורות (התאחדות המורים והמורות) היא
 ארגון המייצג את המורים והמורות במערכת החינוך, ופועל למען
 זכויותיהם, תנאי עבודתם, ופיתוח מקצועי.

[illegible]

[illegible]

ԵՇԻՄ ԱՇԽԼ ԵՆԱԿԱՆ-ՆԿՈՒՂԸ [ԵՇԻՄ Ա-Ն]
 ԿԻՃԱ ԼԵՄԻ ԴՈՐՈՄ, ՆԱՍՆԱ,
 ԵՂԱՆ ԵՄԵՆԼ ԶԱՏԻ ԱՃԿԻՃԱ ԵՇԻՄ ԱՇԽԼ ՆԱ ԼԼՈՐ
ԱԿԸ Է

[illegible][illegible][illegible]

[illegible]

שְׁמִי אֵלֹהִים, אֵלֹהֵי אֲבוֹתֵינוּ, אֵלֹהֵי אֲבוֹתֵינוּ, אֵלֹהֵי אֲבוֹתֵינוּ;

[illegible]

מאן דאמרינן דאין אדם יכול לומר

5

[illegible][illegible][illegible][illegible]

הערה: המידע המופיע בדף זה אינו מהווה ייעוץ או המלצה, והוא אינו מהווה חלק מכל תוכנית השקעה. המידע המופיע בדף זה אינו מהווה חלק מכל תוכנית השקעה.

[illegible][illegible][illegible][illegible]

11

ישראלים:

לנוח לנו לומר לכל מי שמתעניין בזה, שיש לנו מידע רב על
השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם, שבו נמצא
(לפי מידע מקומי) ממצאים ארכאולוגיים חשובים, ובהם
בניין גדול, שבו נמצא ממצא חשוב, ובהם ממצאים חשובים
אחרים (לפי מידע מקומי) שבהם נמצא ממצא חשוב, ובהם
ממצאים חשובים אחרים: השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם
על שטח זה.

השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם, שבו נמצא
ממצא חשוב, ובהם ממצאים חשובים אחרים: השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם
על שטח זה. השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם
על שטח זה. השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם
על שטח זה. השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם
על שטח זה.

השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם, שבו נמצא
ממצא חשוב, ובהם ממצאים חשובים אחרים: השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם
על שטח זה. השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם
על שטח זה. השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם
על שטח זה. השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם
על שטח זה.

השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם, שבו נמצא
ממצא חשוב, ובהם ממצאים חשובים אחרים: השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם
על שטח זה. השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם
על שטח זה. השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם
על שטח זה. השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם
על שטח זה. השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם
על שטח זה.

על שטח זה.

השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם, שבו נמצא
ממצא חשוב, ובהם ממצאים חשובים אחרים: השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם
על שטח זה. השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם
על שטח זה. השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם
על שטח זה. השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם
על שטח זה.

השם 'מג' עומד על שטח של כ-100 דונם
על שטח זה.

- [illegible]

ԷՌՈՒՄ ԵԿԿԼ:

[illegible]

उत्तर:

[illegible]

ՊԵՐՏԵՆՆԱԿԱՆ ԳԵՂԱՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ

הן מוטל עליהם להגיש את המסמכים הנ"ל, אחרת ייחשבו כמחזיקים באחריות על המסמכים הנ"ל.

09' ԵՎ ՏԱՆԻՑԱՅԻՆ ՀԱՄԱՐ

אין אונזערע לעבן אינמיטן דער וועלט

[illegible]

לא לומר, כי זהו 99 שנים אחרי מציאת אברהם אבינו, וזהו 99 שנים אחרי מציאת אברהם אבינו, וזהו 99 שנים אחרי מציאת אברהם אבינו.

מלכות ישראל ואלה המלכות אשר היתה להם

[illegible]

- הקצאת מקומות לישיבה - אצלנו יש מקומות לישיבה, ויש מקומות לישיבה.

[illegible]

לכל אדם, יחיד או קבוצה, יש זכות להגות ולפרסם את חשיבתו על כל נושא, ללא הגבלה על ידי ממשלה או אדם אחר. זכות זו אינה ניתנת להגבלה על ידי ממשלה או אדם אחר, וזוהי אחת מהזכויות הבסיסיות של האדם.

- "מלכות" היא מלכות אלוהים
- "מלכות" היא מלכות אלוהים

“**לְהַשְׁמִיעַ**” וְלֹא **לְהַשְׁמִיעַ** לְהַשְׁמִיעַ.

- השטח האדמיניסטרטיבי המבין לפי החוק הנכנס עם החוק

444.

- ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ԲԱՐՈՋԱՆԱԿԱՆ ԵՄ ԲԱՑԼ ԵԼԻՇԱՆ ԻՐԱՑԼ ԵԼԼԻՆ ԵՏԼԻՉԻՉ ԲԵՐՈՒՄ-

ተጠቃሚ

LEH, V.

[illegible][illegible][illegible]

אז יקראו ויבא אליו וישיב ויפטרם ויבא אליו וישיב ויפטרם

הַלְלֵנוּ אֱלֹהֵינוּ אֲשֶׁר הוֹצֵאתֵנוּ מִמִּצְרָיִם

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴԱՐԱԴԱՐԱՆԻ ԱՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

מחלקת המחקר והפיתוח, משרד החינוך, תל אביב

[illegible]

ԱՄԵՐԻԿԱՆ ՍԵՆՏՐԱԼ ԱՊԵՐԱԾՈՒՄԸ

[illegible][illegible]

האם יש לך שאלות? (אם כן, אנא פרט) כן, יש לי שאלות

- ללא כל תשלום מראש, תשלום בלבד ביום ההגעה

9111401 םלש' ,11468 ת"י . יא חסד' 103/11 תל אביב

ECCL LT'

[illegible]

1105011
 1105011

[illegible]

80. 7/11/11

[illegible][illegible]

ԱՃԱՆԿ

ההתנגדות מחוייבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות. ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)

611067832

מאמר ע"י [א]

שאלה גט'באמן

שם המתנגד א.ל.ל שם בא כוחו של המתנגד א.ל.ל
כתובת למשלוח תשובה יבנה 31/10 טל' 8
מיקוד ת.ד. נייד 0522862058

0522862058

3.

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
	מ/ע ז'ית				
דירת המתנגד	מ/ע ז'ית	31	8		

מרחק דירתי ומיקום

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

מבוא קל 373

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

Stamps added -

חתימת מגיש ההתנגדות

011067824

© 11 067832

אני הח"מ אורי עו"ד, מאשרת כי מרגב ע'דל ת.ז. מס' 00452
חתם על תצהיר ביום 1/10, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים
הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו **בשם דוורני**

אימון דונכין, ע"ד
מ.ר. 51433

חתימה וחתימת עו"ד

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית

* תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית העתק לועדה המחוזית

הנדון: ערער על פרטי תוכנית מס' 1164433-101

ביולי 2024 הוצגו בפני דיירי רחובות פרופ' יעקב פולוצקי ושלמה דוגה, פרטי תוכנית מס' 101-1164433 - מבואות גילה (להלן - התוכנית או מתחם התוכנית). התוכנית צפויה לכלול מוסדות חינוך, חברה וקהילה, שטחי מסחר, מרפאות, מסחר ומגורים. התוכנית כוללת בניה של כ-760 יח"ד בשבעה בניינים בני 8 עד 32 קומות.

א. רחובות פרופ' יעקב פולוצקי ושלמה דוגה הם רחובות צרים שנבנו לפני יותר מ-30 שנה כדי לשרת מתחמי מגורים של כ-360 יחידות. לפני כעשור, עם השלמת מתחם אחוזת יניב התווספו עוד כ-102 יחידות דיור. סה"כ יחידות דיור בכל המתחמים ברחובות אלו עומד על כ-480 יח"ד (להלן - מתחם קיים).

נכון להיום, היציאות היחידות ממתחמי המגורים ברחובות אלה לרחוב רוזמריין, אפשרית מרחוב שלמה דוגה ומרח' הרב יעקב ברמן (המשך של רח' פרופ' יעקב פולוצקי). יש לציין כי רח' פרופ' יעקב פולוצקי עמוס במכוניות החונות בשני צידי הרחוב כך שבפועל תנועה ברחוב מאוד מוגבלת ולכן רוב המכוניות יוצאות ונכנסות דרך רח' שלמה דוגה.

מעיון בנספח - "בדיקה השלכות תחבורתיות" של התוכנית עולה כי תוספת של כ-760 יח"ד והמתחמים הנוספים המתוכננים בפרויקט (בתי ספר, מסחר ועוד) יוסיפו בשעת השיא של הבוקר 439 כלי רכב שיכנסו למתחם ו-430 כלי רכב לשעה שייצאו מהמתחם (היום בשעת השיא של הבוקר 82 כלי רכב נכנסים למתחם ו-204 כלי רכב לשעה יוצאים מהמתחם). כלומר פי 7 כלי רכב נכנסים ופי 3 כלי רכב שיוצאים מהמתחם. לכן, ברצוננו להתריע כי:

1. לדעתנו הנתונים המובאים בטבלה לנספח בדיקה השלכות תחבורתיות מקלים מדי ולא יתאמו את מה שיתרחש במציאות.
2. לדוגמה, ההנחה שלבית הספר יגיעו רק כ-6 מכוניות בשעת השיא לא עומדת במבחן המציאות למתרחש בשעות הבוקר בבתי ספר אחרים, עם תחילת יום הלימודים ואחר הצהריים בסיומו של יום הלימודים, כאשר הורים רבים מסיעים ואוספים את ילדיהם ממערכת החינוך. הסבירות שהילדים שלא גרים במתחם של התוכנית יגיעו לבית הספר היסודי התוכן במתחם החדש ויחזרו לבתיהם בתום הלימודים בכוחות עצמם הוא לא גבוהה.
3. גם אם המספרים בנספח "בדיקה השלכות תחבורתיות" נכונים, עלייה בנפח התנועה בשיעור כה גבוה (עד פי 7 בשעות מסוימות) ברחוב שתוכנן כאמור לפני יותר מ-30 שנה כדי לתת מענה רק ל-450 יח"ד, עלול לגרום לפקקים משמעותיים שיימשכו הרבה מעבר לשעות השיא ואף בשאר שעות היום.
4. בנוסף התנקזות רוב התנועה ממתחם התוכנית, ממתחם הקיים, תנועה לחניון חנה וסע ומסוף האוטובוסים לצומת רחובות רוזמריין ושלמה דוגה עלול להביא אסון תחבורתי באזור ופגיעה באיכות החיים של התושבים.

ב. מבקשים כי הוועדה תוודא כי קיים פתרון של חניות לכל 760 יח"ד בתוך המתחם החדש. תקני חניה החדשים לא מבטיחים בהכרח מתן מענה לכלל הרכבים שצפויים לחנות בגבולות המתחם התוכנית. אף כי קיימות כ-40 חניות חיצוניות לאורך הרחוב המעגלי המקיף את מתחם התוכנית, העדר מענה לכלל הצרכים התחבורתיים של המתחם החדש עלול לפגוע גם במתחמים הקיימים ולגרום לבעיות חניה לאורך רח' שלמה דוגה, כפי קורה היום לאורך רח' פרופ' יעקב פולוצקי, שלאורכו החניות המקוריות תחת בנינים לא מפסקות את הצרכים של הדיירים.

ג. מגרש הכדורסל המתוכנן בסמוך לבית ספר צפוי לשמש את תושבי הסביבה גם לאחר שעות הלימודים. במגרשים מתקיימת פעילות ספורט עד שעות מאוחרות של הערב. לכן בסביבת מגורים כה צפופה הם מהווים מטריד לתושבים אחרים - אורות תאורה חזקה, רעש וכד. מבקשים לבחון אם ניתן להרחיק את המגרש מבתי התושבים כדי לצמצם את הפגיעה באיכות חייהם.

בתקווה כי תעשו חשיבה מחודש כדי לאפשר המשך חיים סבירים לדיירים במתחמים הקיימים.



שטיבלמן שלמה: ת.ז. 011067824, טלפון: 052-2862058

שטיבלמן יאנה: ת.ז. 011067832, טלפון: 052-3691099

רחוב: יעקב פולוצקי 31 דירה 8, גילה, ירושלים

בברכה

30985/99
30986/99
30985/23-22, 24-25

יצחק לומברוזו ושות' עורכי דין ונוטריונים
ISAAC LOMBROZO & CO. Advocates and Notaries

ISAAC LOMBROZO ADV. & NOTARY (1927-2018)

יצחק לומברוזו ז"ל, עו"ד ונוטריון (1927-2018)

URI LOMBROZO ADV. & NOTARY

ORI BANKI ADV.
LIMOR BARDARIAN ADV.
BENI GANONYAN ADV.
YULIA GUTNIK ADV.
MOR FEFERBERG ADV.
GUY YIZHAK HALALY ADV.
SHIR PORAT ADV.
NIV BRAVERMAN ADV.
LIOR ZLATIN ADV.

Kiryat hamada 5
Jerusalem 9247703
Phone (972-2) 5669629
Fax (972-2) 5662462
Correspondence: P.O.B 7800
Jerusalem 9107702
Email: office@lombrozo-adv.co.il

Jerusalem, 19/08/2024, ירושלים,

אורי לומברוזו, עו"ד ונוטריון
אורי בנקי, עו"ד
לימור ברדריאן, עו"ד
בני גאנוניאן, עו"ד
יוליה גוטניק, עו"ד
מור פפרברג, עו"ד
גיא יצחק הללי, עו"ד
שיר פורת, עו"ד
ניב ברוורמן, עו"ד
ליאור זלטין, עו"ד

רחוב קרית המדע 5
ירושלים 9247703
טל: 5669629 (972-2)
פקס: 5662462 (972-2)
התכתבות: ת.ד. 7800
ירושלים 9107702

Email: office@lombrozo-adv.co.il

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

כבר ספרא 1

ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

שלומציון 1

ירושלים

א.ג.נ.

הנדון: התנגדות עצמית לתכנית 101-1164433 (להלן: "התכנית")

בשם מרשתי, בעלי מגרשים 102A ו 102B חלק ממגישי התכנית, מוגשת בזאת התנגדות עצמית לתכנית שבכותרת.

- בהתאם להחלטת הפקדת התכנית נקבע כי בתאי השטח של מרשתי (כמו גם בכל תאי השטח) יהיו 25% משטחי הבנייה לטובת תעסוקה, מסחר ודיור מוגן.
- בתכנית ישנם עוד שני תאי שטח למגורים- תא שטח 101 ותא שטח 103. תא שטח 101 בניהול רמ"י, ותא שטח 103 בבעלות פרטית.
- בכלל תאי השטח הנ"ל הוצע 22,704 מ"ר שטחים לתעסוקה בהתאם לחלוקה הנ"ל: תאי שטח 102A ו- 102B- 9,704 מ"ר תעסוקה; תא שטח 101- 9,180 מ"ר תעסוקה; תא שטח 103- 3,820 מ"ר תעסוקה.
- מרשתי תטען כי מדובר בשטחים נרחבים מידי לתעסוקה שאינם נצרכים כלל וכלל ואלו יעמדו כ"פיל לבן" בפרויקט ויהוו בכייה לדורות.
- מרשתי תבקש כי בתאי השטח שלה יומרו חלק משטחי התעסוקה למגורים להשכרה לטווח של 10 שנים.
- קרי, בראייה ההוליסטית של התכנית כולה, יישמרו שטחי תעסוקה נרחבים וראויים, ולא דווקא בהתייחס לכל תא שטח בנפרד.

7. הועדה המחוזית הנכבדה ואף יתר ועדות התכנון ו/או גופי התכנון בישראל, ראו ורואות את הצורך החשוב והבהול בדיור להשכרה ויתרה מזו- רואים בדיור להשכרה כצורך ציבורי ואף כשימוש ציבורי.
8. ודוק- הועדה הנכבדה וגם הועדה המקומית מקדמות ומברכות על פרויקטים של דיור להשכרה ודירות להשכרה ואף מברכות על המרה משטחים שאינם נצרכים, לשטחים ראויים אלו של דירות להשכרה.
9. ראה תכנית 101-0135004 :

3. **הוועדה תציין כי בשנים האחרונות מדיניות התכנון הארצית והמחוזית מעודדת את הגדלת היצע הדיור להשכרה ובהישג יד.** הוועדה סבורה כי ראוי להציע גם במסגרת תכנית זו יחידות דיור להשכרה בהישג יד, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק. **בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי יקבע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה להוסיף יחידות דיור להשכרה בהישג יד בתחום התכנית, בשיעור של עד 8% משטחי הבנייה המוצעים למגורים בכל תא שטח, וזאת על ידי המרה של שטחים המוצעים לשימושים שאינם למגורים (תעסוקה, מלונאות ומסחר) לשימוש של יחידות דיור להשכרה בהישג יד.** כן יקבע בהוראות התכנית כי הוראות התוספת השישית יחולו על יחידות דיור אלה וכי לפחות 25% מיחידות דיור אלה תהיינה יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת וכי השטח הכולל לבנייה של יחידות הדיור להשכרה במחיר המופחת יהיה לפחות 20% מהשטח הכולל לבנייה של יחידות הדיור להשכרה בהישג יד בהתאם להוראות התוספת השישית. **ההוראות בעניין זה יפקעו בתוך חמש שנים מיום אישור התכנית ככל שבניית יחידות הדיור בהישג יד לא תמומש.** בנוסף יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להמרה כאמור יהיה פרסום בהליך הדומה להליך לפי סעיף 149 לחוק וקבלת החלטה על ידי הוועדה המקומית. **החלטה זו תועבר ליועץ המקצועי לעניין זה לשם קבלת עמדתו בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההחלטה.** מסמכי התכנית יערכו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

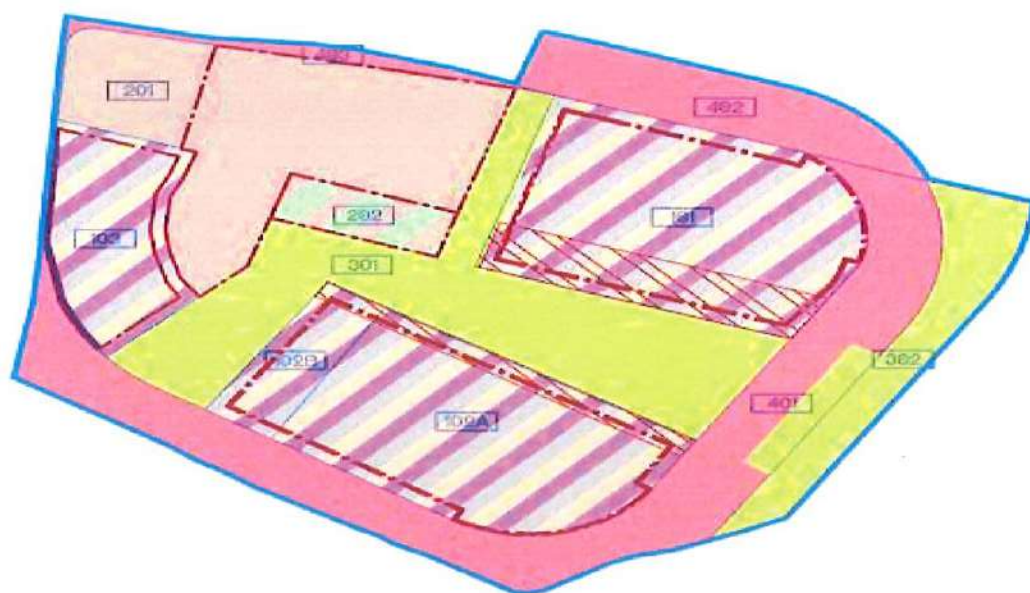
4. **בנוסף, בהתאם למדיניות התכנון העדכנית, ועל מנת לאפשר גמישות תכנונית בשלבי המימוש של התכנית, הוועדה קובעת כי לא תיקבע הוראת סטייה ניכרת בנוגע למספר יחידות הדיור המוצע בתכנית.**

10. יודגש כי בתכנית זו אף ישנן כ 50 יח"ד קטנות, דבר אשר מהווה אף הוא כ"מטלה ציבורית" או היענות לצרכים ציבוריים בראייה של צורך ציבורי בדירות קטנות ומוזלות יחסית.
11. עוד יודגש כי מדיניות רכ"ל אליה מתייחסת הועדה הנכבדה קבעה כי תחת ה 25% שטחי בנייה שאינם למגורים ניתן לכלול גם דיור מוגן. בהתאם להנחיות מנכ"ל מנהל תכנון לגבי דיור להשכרה, הרי שגם מנהל התכנון רואה בדיור להשכרה כ"דיור בהישג יד" כמו דיור מוגן. הדברים אמורים ברישא ובדברי ההסבר להנחיות אלו, ועל כן המרה של שטחי התעסוקה כולם או חלקם לדיור להשכרה, יהווה עמידה בתנאי מדיניות רכ"ל.
12. **אשר על כן, תתבקש הועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות העצמית ולהמיר חלק משטחי התעסוקה בתאי השטח הנ"ל לטובת דירות להשכרה ל 10 שנים.**
13. **סעיף 4.1 ב. הוראות זיקת הנאה-** בתכנית המופקדת מוצעת זיקת הנאה בשטח חופף עם חצרות גן, מעון ובית כנסת. מימוש זיקת ההנאה והחצרות חופפות לא נכון תכנונית ו/או פרקטית. אנו מציעים 2 חלופות אפשריות ומבקשים מהוועדה לקבוע כי, שמירת זיקת ההנאה יחד עם הוראה שמיקום חצרות גן, מעון ובתי הכנסת יקבעו בתכנון מפורט בשלב הבקשה להיתר בנייה בשטח פנוי מזיקת הנאה, וכן לאפשר גמישות בשטח זיקת ההנאה עם הוראה שמיקומה יקבע על פי התכנון המפורט בעת הבקשה להיתר בנייה, באזורים שאין חצרות גן, מעון או בית כנסת.

	תצורת קו ילד
	תצורת טען זר
	תצורת בית כנסת
	דלקת הבמה



14. שינוי קו בנין בתאי שטח 101 ו 102A - על מנת לאפשר גמישות בתכנון המפורט, מוצע לשנות קו הבניין דופן המזרחי המעוגן של תאי שטח 101 ו A102 לקו בנין 0.



15. מרשתי, תבקש לזמנה לדיון שיתקיים באמצעות הח"מ.

בכבוד רב ובברכה
בני גאנניאן, עו"ד
י. לומברוז ושות' עורכי דין

תצהיר

אני הח"מ יעקב פרידמן ת.ז. 027432905 בשם חברת רינת מבואות ירושלים בע"מ חלק ממגיש התכנית, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת, שאם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות עצמית לתכנית מס' 101-1164433.
כל העובדות ו/או הטענות המפורטות בהתנגדות, ידועות לי מידיעה אישית ו/או ממסמכים.
זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.

רינת מבואות ירושלים בע"מ
ח.פ. 2-569422-1

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 19.08.2024 חתם יעקב פרידמן ת.ז. 027432905 על התצהיר, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.

בני גאנוניאן, עו"ד
מ.ר. 48217
קרית המדע, ירושלים
טל' 02-5669629
בני גאנוניאן, עו"ד

תצהיר

אני הח"מ נחמיה דוידי ת.ז. 966369-1 בשם חברת הדר איתן 2017 בע"מ וחברת יקיראלי 2017 בע"מ חלק ממגיש התכנית, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת, שאם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות עצמית לתכנית מס' 101-1164433.
כל העובדות ו/או הטענות המפורטות בהתנגדות, ידועות לי מידיעה אישית ו/או ממסמכים.
זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.

יקיראלי 2017 בע"מ
ח.פ. 515705200
הדר איתן 2017 בע"מ
ח.פ. 515705168

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 19.08.2024 חתם נחמיה דוידי ת.ז. 966369-1 על התצהיר, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.

בני גאנוניאן, עו"ד
מ.ר. 48217
קרית המדע, ירושלים
טל' 02-5669629
בני גאנוניאן, עו"ד