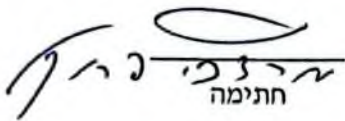


תצהיר

אני הח"מ, פרנקל מרדכי ת.ז. 054587704 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

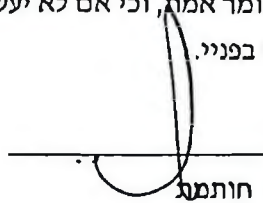
1. אני בעל זכויות בבניין ברח' שמעוני 32 הידוע גם כגוש 30185 חלקה 13 (זכויותי בחלקת משנה 2) עליו חלה תכנית 101-1078476 (להלן: "התכנית המופקדת").
2. הריני מגיש תצהיר זה בתמיכה לכתב ההתנגדות עצמית לתכנית, אשר תצהירי זה מצורף לו.
3. העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות נכונות על פי ידיעתי האישית, וכן על פי המסמכים הרלבנטיים ועצה משפטית שקיבלתי.

זהו שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.


חתימה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד יעל אזולאי-קורקין מרח' יפו 33 ירושלים מאשרת בזאת כי ביום 20.02.25 התייצב בפניי מר פרנקל מרדכי המוכר לי באופן אישי ולאחר שהוזהרתי, כי עליו לומר אמת, וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפניי.


חותמת

יעל אזולאי - קורקין עו"ד
מ.ר. 22108
יפן 33 ירושלים 0422108
שם עו"ד

Yael AZOULAY-KORAKIN Adv.
IVAN MOSHEL-GONEN Adv.
DEBORAH AMAR Adv.
SARAH-SHARON NAIM Adv.

33 Jaffa St., Beit Yoel Building, Jerusalem 9422109 ISRAEL
Tel: 972-2-633-3399, Fax: 972-2-633-3700
E-mail: yaalak.law@gmail.com

יעל אזולאי-קורקין, עו"ד
סיון מושל-גונן, עו"ד
דבורה עמאר, עו"ד
שרה-שרון נעים, עו"ד
רח' יפו 33, בית יואל, ירושלים 9422109
טל: 02-633-3399, פקס: 02-633-3700
מייל: yaalak.law@gmail.com

23 פברואר 2025

כ"ה שבט תשפ"ה

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
רח' שלומציון המלכה 1
ירושלים

א.ג.נ.,

**הנדון : התנגדות עצמית לתכנית מס' 101-1078476 – הריסת מבנים קיימים והקמת שני
בניינים חדשים ברח' שמעוני 30-32 ירושלים**

בהתאם לסעיף 100 להוראות חוק תכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") מוגשת בזאת התנגדות עצמית לתכנית מס' 101-1078476 (להלן: "התכנית המופקדת") ברח' שמעוני 30-32 ירושלים, הידועים גם כחלקות 13 ו-14 בגוש 30185 מטעמם של בעלי הזכויות בדירות שבבניינים הללו, שהתקשרו עם היזם בפרוייקט פינני-בינוי (להלן: "הפרוייקט") הח"מ הינה באת כוח הדיירים במסגרת הפרוייקט.

מצורף תצהירו של מר מרדכי פרנקל הנמנה על המתנגדים, כחלק מכתב ההתנגדות. ייפוי כוח תכנוניים מטעם כלל בעלי הזכויות בחלקות, הכוללים הסמכה לח"מ להגשת התנגדויות, נמסרו לעת הגשת התכנית ונכללים במסמכי התכנית ומצורפים לשם הנוחות העתק ייפוי כוח של נציגים בלבד.

1. פתח דבר:

יאמר בפתח הדברים כי המדובר בתוכנית שמטרתה להוציא לפועל את הפרוייקט, הדיירים מברכים על קידומה של התכנית ועניינה של התנגדות עצמית זו בעריכת מספר שינויים נדרשים בתוכנית, על מנת להבטיח שהתכנית תתיישב עם צורכיהם של בעלי הדירות ותשפר את איכות החיים של הדיירים ושל תושבי האזור כולו.

2. רקע פיזי תכנוני:

- 2.1 עניינה של התכנית בהריסת 2 מבנים קיימים בני 4 קומות והקמת 2 מבנים חדשים בני 10 קומות מעל 5 קומות חניה ומחסנים.
- 2.2 התכנית נמצאה כתואמת את תכנית האב לשכונת רסקו המאפשרת בינוי של 10 קומות.
- 2.3 בהחלטת ההפקדה מיום 17.03.24 נקבע בין היתר, כדלקמן:

- 2.3.1 "בהתאם לתכנית האב נדרשת הרחבת זכות הדרך של הרחוב משני צדדיו, ליצירת זכות דרך ברוחב של 16 מטרים (כך שהתכנית תציע הרחבת זכות הדרך בכשני מטרים). כן תובטח מדרכה ברוחב 2.5 מטר לפחות."
- 2.3.2 "בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות תכנון תיקבע בתכנית הפרשה מבונה עבור גן ילדים בגודל 130 מ"ר וחצר בגודל 175 מ"ר בקומת הכניסה, בנגישות לרחוב שמעוני."

3. טעמי ההתנגדות:

3.1 הפרשה מבונה עבור גן ילדים - שימוש שאינו תואם את עומסי התחבורה ברחוב

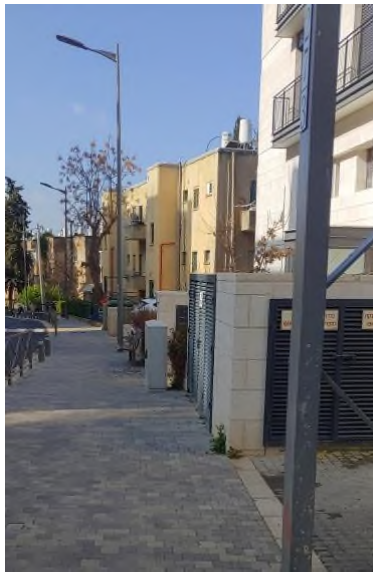
- 3.1.1 כאמור לעיל, על פי סעיף 6 להחלטת הוועדה, נקבעה הפרשה מבונה לגן ילדים בגודל 130 מ"ר עם חצר בגודל 175 מ"ר, אשר ימוקמו בקומת הכניסה עם נגישות לרחוב שמעוני.
- 3.1.2 ייאמר כי המדובר בפרויקט בהיקף קטן יחסית בתכנית צפופה, כאשר הוטלו מטלות משמעותיות על יזם התכנית כך בדרישה ליצירת אמצעי הנגשה מכניים במעבר המחובר לרחוב הרצוג הידוע כרח' מעלות שנהר חלקה 115 (להלן: "שביל המעבר הרגלי") ומן הראוי היה לשקול בנסיבות העניין לבטל את הפרשה המבונה בתחום הפרויקט.
- 3.1.3 ככל שבכל זאת תידרש הפרשה מבונה בתחום הפרויקט, הרי שגן ילדים אינו שימוש מתאים בהתחשב בבעיות התחבורתיות הקיימות ברחוב שמעוני.
- 3.1.4 רחוב שמעוני הינו רחוב צר וחד-סטרי, הסובל מעומסי התנועה כבר כיום ביעקר בשעות הבוקר. בשעות אלו קיים עומס כבד החל מהרמזורים של רחוב שמעוני ורחוב הרצוג עד לאזור שמעוני 17. הקמת גן ילדים במיקום זה, בהיקף שנדרש שיאכלס יש להניח עשרות ילדים, תחמיר את בעיית התחבורה במיוחד שמדובר בילדים קטנים הזקוקים לליווי כדי להגיע לגן והוריהם יצטרכו לעצור או לחנות לאורך הרחוב כדי להוריד ילדים וללוות אותם לגן בשעות הבוקר ובשעות הצהריים בהן כבר כיום קיים עומס רב ברחוב. כך, שימוש זה יגרום לסיכון הולכי הרגל וכן יגדיל את כמות המכוניות ברחוב וכתוצאה מכך יגדל העומס בשעות הבוקר. כמו כן, השימוש לגן ילדים יהווה עומס משמעותי על החניון התת קרקעי.
- 3.1.5 לחלופין וככל שלא תבוטל הדרישה להפרשת השטח הציבורי, מבוקשת בחינה של חלופה שמטבעה כרוכה בנגישות רגלית כגון מועדון לגיל השלישי החסר בשכונה או שירות ייעוץ לאזרח או ייעוד בדומה, שאינו מחייב נגישות ברכב ולא צפוי גורם להחרפת עומסי התחבורה ברחוב.
- 3.1.6 ייאמר עוד, כי ממילא יש צורך בבחינת הנחיצות בגני ילדים נוספים באזור.

3.2 הפקעת חזית הבניין לטובת הרחבת המדרכה

- 3.2.1 בהתאם לסעיף 4 להחלטת הוועדה, התכנית כוללת הרחבת זכות הדרך של הרחוב בשני מטרים לפחות, תוך הבטחת מדרכה ברוחב של 2.5 מטרים.

3.2.2 בפועל, הרחבת המדרכה אינה ישימה בשל הגבלות פיזיות ממזרח וממערב לפרויקט:

- הבניין הסמוך ממערב (שמעוני 34) סיים לאחרונה בנייה במסגרת תמ"א 38, ולכן אין אפשרות ריאלית לבצע שם הרחבה של הדרך.

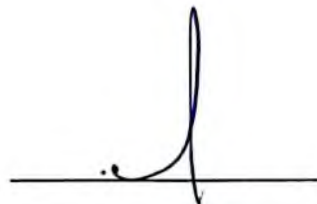


- מעלות שנהר צמודים ממזרח (הם המעבר הרגלי מרחוב שמעוני לרחוב הרב הרצוג). היום המדרגות מגיעות עד למדרכה, הפקעה כאמור תחייב את הזזת גרם המדרגות.



3.2.3 לאור האמור, מבוקש ביטול ההפקעה להרחבת המדרכה, מאחר שמחד אין אפשרות לממש את ההרחבה בפועל, ובד בבד הדבר מהווה פגיעה תכנונית וקניינית באפשרויות ניצול הבניה בפרוייקט, שלכתחילה הינו פרויקט מצומצם בהיקפו.

המתנגדים שומרים על זכותם, לאחר השלמת הבדיקות המקצועיות, להגיש חוות דעת לתימוכין בהתנגדותם וכן להוסיף ולפרט את טיעוני התנגדותם ולצרף מסמכים רלבנטיים, בין בכתב ובין לעת הדיון.



יעל אזולאי-קורקין, עו"ד
ב"כ המתנגדים

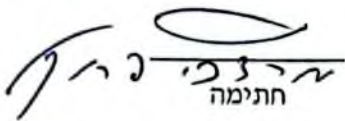
העתק: הועדה המקומית לתו"ב ירושלים

תצהיר

אני הח"מ, פרנקל מרדכי ת.ז. 054587704 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

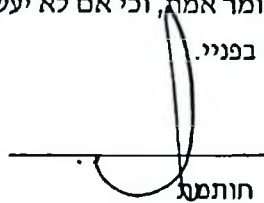
1. אני בעל זכויות בבניין ברח' שמעוני 32 הידוע גם כגוש 30185 חלקה 13 (זכויותי בחלקת משנה 2) עליו חלה תכנית 101-1078476 (להלן: "התכנית המופקדת").
2. הריני מגיש תצהיר זה בתמיכה לכתב ההתנגדות עצמית לתכנית, אשר תצהירי זה מצורף לו.
3. העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות נכונות על פי ידיעתי האישית, וכן על פי המסמכים הרלבנטיים ועצה משפטית שקיבלתי.

זהו שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.


חתימה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד יעל אזולאי-קורקין מרח' יפו 33 ירושלים מאשרת בזאת כי ביום 20.02.25 התייצב בפניי מר פרנקל מרדכי המוכר לי באופן אישי ולאחר שהוזהרתי, כי עליו לומר אמת, וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפניי.


חותמת

יעל אזולאי - קורקין עו"ד
מ.ר. 22100
יפן 33 ירושלים 0422100

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר (תכנון)

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אנו הח"מ, נענה ארנה ברגר ת.ז. 038048302 ו- תמר עשת ת.ז. 034742361, הבעלים של דירה בבניין המצוי ברחוב שמעוני 32, הידוע כחלקה 13, בגוש 30185 (להלן ובהתאמה: "הבעלים", "הדירה", "הבניין" או "המקרקעין" או "הנכס") ממונה/ים בזה את עוה"ד מאיר מאור כהן ו/או הילה גרשון כהן ו/או עופר חן ו/או ישראל שגב ו/או דניאל סיסו כל עו"ד אחר ממונה גרשון & כהן ושות' משרד עורכי דין ו/או יעל אזולאי - קורקין ו/או ורדית זעפרני ו/או סיון מושל ו/או את אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581 (להלן ביחד וכל אחד לחוד: "מיופה הכוח"), להיות לבאי כוחנו ולעשות בשמנו, במקומינו ועבורנו את הדברים הבאים וכל אחד מהם בעניין הסכם למכר זכויות ולביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה) ו/או פרויקט פינוי בינוי במקרקעין, עם חברת אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581 (להלן: "החברה" או "היזם", "העסקה" ו/או "הפרויקט" ו/או "ההסכם"):

1. לפעול בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין הנ"ל ו/או בכל החלקות ו/או חלקי חלקות שייווצרו כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין ו/או מכל תכנית שתעדיכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת ייפוי כוח זה והכל מכוח התכניות התקפות על המקרקעין ו/או תב"ע נקודתית בסמכות הועדה המקומית/המחוזית שתוגש.
2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, לחתום בשמנו ובמקומנו וכמיופי כוחנו על כל המסמכים הקשורים ו/או הדרושים לתכנון, להגשה לאישור רשויות התכנון המוסמכות, לטיפול באישור ולבנייה במקרקעין, לרבות תכניות לאיחוד וחלוקה, בין אם בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ובין אם לאו, כל מסמך ו/או תשריט ו/או תכנית לביצוע הליכי פרצלציה ו/או רה-פרצלציה ו/או ביטול הכירות מקרקעין וכן על הסכמה למתן ולרישום זיקות הנאה, בקשות לוועדות בנין ערים מקומיות ו/או ועדות ערר למיניהן ו/או כל ועדת ו/או רשות תכנון מוסמכת אחרת ו/או לכל רשות ממשלתית ו/או מקומית וכן בקשות להיתר בנייה במקרקעין ו/או תכניות שינויים להיתר הבנייה כאמור, בקשות להקלות, פרצלציה, רה-פרצלציה, כתבי שיפוי, הצהרות, תצהירים והתחייבויות לרשות המקומית ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, הגשת תכניות מתאר מקומיות לביצוע פרויקט בנייה במקרקעין, תכניות המצורפות לבקשה להיתר בנייה, לרבות תכניות הנדסה, תכניות בינוי, תכניות אדריכלות, מדידות, חשמל, פיתוח, ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים, תנועה, חנייה ו/או כל תכנית נוספת ו/או אחרת בקשר עם המקרקעין וכן לתקן ו/או לבטל ו/או לשנות ו/או לעדכן כל תכנית ו/או מסמך כאמור לעיל ובאופן כללי להגיש ולחתום על כל תכנית ו/או תשריט ו/או מסמך ככל שיידרש לצורך תכנון ו/או בנייה בקשר עם המקרקעין.
3. לחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים אחרים, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, בקשות להקלות ו/או פרצלציה ו/או רה-פרצלציה ו/או להגדלת זכויות הבנייה המוקנות למקרקעין ו/או שינוי בצפיפות המותרת במקרקעין על פי כל תכנית בנין עיר המאושרת ו/או שתאושר לגביהם וכל הקשור והנובע מכך.
4. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה עליהם וכבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך לרבות עם פקיד היערויות.
5. לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ו/או אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם כל רשות ו/או גוף מוסמכים בקשר לכך.
6. להגיש ולטפל בשמנו ובמקומנו בהתנגדויות, השגות, עררים, ערעורים והליכים אחרים בכל הטענ והקשור במקרקעין.
7. לפעול ולהופיע בפני כל גורם מוסמך אחר ו/או נוסף להגשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקות מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים במקרקעין והטיפול בהם.
8. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד ממשלתי ו/או עירוני, לרבות מינהל מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל ו/או ועדות בנין ערים (מקומית ו/או מחוזית ו/או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון") ו/או פקיד היערויות ו/או עיריית ירושלים, לקבל כל מידע וכן להצהיר ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, תשריט, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לענין שינוי תב"ע, תכנון ואישור תב"ע נקודתית ו/או תב"ע חדשה והכל כאמור ובכפוף בהסכם ו/או ביצוע הליכי איחוד ו/או חלוקה, קבלת הקלות והיתרי בניה), הסכמים, התקשרויות ועל כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק התכנון והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.
9. אנו נותנים בזה הוראת בלתי חוזרת למיופי כוח הנ"ל, לפעול על פי ייפוי כוח זה, לפי שקול דעתם, בלא צורך בכל הוראה נוספת מצדנו, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל שיעשו על ידיהם לפי מיטב הבנתם.
10. ייפוי כוח זה ניתן להעברה בשלמות ו/או בחלקים על פי החלטת באי כוחנו.
11. ייפוי כוח זה והוראותיו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו או מי שיבוא במקומנו וזאי לבטלם או לשנותם, מאחר שזכויות צדדים שלישיים תלויות בייפוי הכוח.
12. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולחיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולחיפך, לפי ההקשר.

ולראיה באתנו על חתום היום 3 בחודש 2 שנת 2022

אני עו"ד: _____ מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל.

תאריך: 3.7.22

עורך - דין

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר (תכנון)

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961.

אנו הח"מ, מרדכי פרנקל ת.ז. 054587704 ו- שולמית פרנקל- ניישטט ת.ז. 055719975, הבעלים של דירה בבניין המצוי ברחוב שמעוני 32, הידוע כחלקה 13, בגוש 30185 (להלן ובהתאמה: "הבעלים", "הדירה", "הבניין" או "המקרקעין" או "הנכס") ממנה/ים בזה את עוה"ד מאיר מאור כהן /ואו הילה גרשון כהן /ואו עופר חן /ואו ישראל שגב /ואו דניאל סיסו כל עו"ד אחר ממשרד גרשון & כהן ושות' משרד עורכי דין /ואו יעל אזולאי - קורקין /ואו ורדית זעפרני /ואו סיון מושל /ואו את אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581 (להלן ביחד וכל אחד לחוד: "מיופה הכוח"), להיות לבאי כוחנו ולעשות בשמנו, במקומנו ועבורנו את הדברים הבאים וכל אחד מהם בעניין הסכם למכר זכויות ולביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה) /ואו פרויקט פינני בינוי במקרקעין, עם חברת אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581 (להלן: "החברה" או "היזם", "העסקה" /ואו "הפרויקט" /ואו "ההסכם"):

- לפעול בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין הנ"ל /ואו בכל החלקות /ואו חלקי חלקות שיווצרו כתוצאה מאיחוד /ואו חלוקה של המקרקעין /ואו מכל תכנית שתעדיכן /ואו תשנה /ואו תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת ייפוי כוח זה והכל מכוח התכניות התקפות על המקרקעין /ואו תביע נקודתית בסמכות הועדה המקומית/המחוזית שתוגש.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, לחתום בשמנו ובמקומנו וכמיופי כוחנו על כל המסמכים הקשורים /ואו הדרושים לתכנון, להגשה לאישור רשויות התכנון המוסמכות, לטיפול באישורן ולבנייה במקרקעין, לרבות תכניות לאיחוד וחלוקה, בין אם בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ובין אם לאו, כל מסמך /ואו תשריט /ואו תכנית לביצוע הליכי פרצלציה /ואו רה-פרצלציה /ואו ביטול חכירות מקרקעין וכן על הסכמה למתן ולרישום זיקות הנאה, בקשות לועדות בניין ערים מקומיות /ואו ועדות ערר למיניהן /ואו כל ועדת /ואו רשות תכנון מוסמכת אחרת /ואו לכל רשות ממשלתית /ואו מקומית וכן בקשות להיתר בנייה במקרקעין /ואו תכניות שנויים להיתר הבנייה כאמור, בקשות להקלות, פרצלציה, רה-פרצלציה, כתבי שיפוי, הצהרות, תצהירים והתחייבויות לרשות המקומית /ואו לכל רשות מוסמכת אחרת, הגשת תכניות מתאר מקומיות לביצוע פרויקט בנייה במקרקעין, תכניות המצורפות לבקשה להיתר בנייה, לרבות תכניות הנדסה, תכניות בינוי, תכניות אדריכלות, מדידות, חשמל, פיתוח, כיוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים, תנועה, חנייה /ואו כל תכנית נוספת /ואו אחרת בקשר עם המקרקעין וכן לתקן /ואו לבטל /ואו לשנות /ואו לעדיכן כל תכנית /ואו מסמך כאמור לעיל ובאופן כללי להגיש ולחתום על כל תכנית /ואו תשריט /ואו מסמך ככל שיידרש לצורך תכנון /ואו בנייה בקשר עם המקרקעין.
- לחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים אחרים, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, בקשות להקלות /ואו פרצלציה /ואו רה-פרצלציה /ואו להגדלת זכויות הבנייה המוקנות למקרקעין /ואו שינוי בצפיפות המותרת במקרקעין על פי כל תכנית בנין עיר המאושרת /ואו שתאושר לגביהם וכל הקשור והנובע מכך.
- לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה עליהם ולבצע /ואו לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך לרבות עם פקיד היעירות.
- לקבל היתרים, רישיונות, תעודות /ואו אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם כל רשות /ואו גוף מוסמכים בקשר לכך.
- להגיש ולטפל בשמנו ובמקומנו בהתנגדויות, השגות, עררים, ערעורים והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין.
- לפעול ולהופיע בפני כל גורם מוסמך אחר /ואו נוסף להגשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקות מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים במקרקעין והטיפול בהם.
- לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני כל מוסד /ואו גוף /ואו פקיד ממשלתי /ואו עירוני, לרבות מינהל מקרקעי ישראל /ואו קרן קיימת לישראל /ואו ועדות בנין ערים (מקומית /ואו מחוזית /ואו ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון") /ואו פקיד היעירות /ואו עיריית ירושלים, לקבל כל מידע וכן להצהיר ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, תשריט, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לעניין שינוי תב"ע, תכנון ואישור תב"ע נקודתית /ואו תב"ע חדשה והכל כאמור ובכפוף בהסכם /ואו ביצוע הליכי איחוד /ואו חלוקה, קבלת הקלות והיתרי בניה), הסכמים, התקשרויות ועל כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק התכנון והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.
- אנו נותנים בזה הוראה בלתי חוזרת למיופי הכוח הנ"ל, לפעול על פי ייפוי כוח זה, לפי שקול דעתם, בלא צורך בכל הוראה נוספת מצדנו, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל שיעשו על ידיהם לפי מיטב הבנתם.
- ייפוי כוח זה ניתן להעברה בשלמות /ואו בחלקים על פי החלטת באי כוחנו.
- ייפוי כוח זה והוראותינו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו או מי שיכוא במקומנו זכאי לבטלם או לשנותם, מאחר שזכויות צדדים שלישיים תלויות בייפוי הכוח.
- בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי ההקשר.

ולראיה באתי/נו על החתום היום 3 בחודש 2 שנת 2022

אני/עוה"ד מאיר מאור כהן /ואו הילה גרשון כהן /ואו עופר חן /ואו ישראל שגב /ואו דניאל סיסו כל עו"ד אחר ממשרד גרשון & כהן ושות' משרד עורכי דין /ואו יעל אזולאי - קורקין /ואו ורדית זעפרני /ואו סיון מושל /ואו את אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581 (להלן: "מיופה הכוח"), להיות לבאי כוחנו ולעשות בשמנו, במקומנו ועבורנו את הדברים הבאים וכל אחד מהם בעניין הסכם למכר זכויות ולביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה) /ואו פרויקט פינני בינוי במקרקעין, עם חברת אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581 (להלן: "החברה" או "היזם", "העסקה" /ואו "הפרויקט" /ואו "ההסכם"):

תאריך: 3.2.22

(עורך - דין)

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר (תכנון)

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אנו הח"מ, איריס קוף ת.ז. 022646434, הבעלים של דירה בבניין המצוי ברחוב שמעוני 32, הידוע כחלקה 13, בגוש 30185 (להלן ובהתאמה: "הבעלים", "הדירה", "הבניין" או "המקרקעין" או "הנכס") ממנה/ים בזה את עו"ד מאיר מאור כהן /ואו הילה גרשון כהן /ואו עופר חן /ואו ישראל שגב /ואו דניאל סיסו כל עו"ד אחר ממשדד גרשון & כהן ושות' משרד עורכי דין /ואו יעל אזולאי - קורקין /ואו ורדית זעפרני /ואו סיון מושל /ואו את אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581 (להלן ביחד וכל אחד לחוד: "מיופה הכוח"), להיות לבאי כוח/ינו ולעשות בשמנו, במקומינו ועבורינו את הדברים הבאים וכל אחד מהם בעניין הסכם למכר וכויות ולביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה) /ואו פרויקט פינוי בינוי במקרקעין, עם חברת אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581 (להלן: "החברה" או "היזם", "העסקה" /ואו "הפרויקט" /ואו "ההסכם"):

1. לפעול בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין הנ"ל וכל החלקות ו/או חלקי חלקות שייווצרו כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין ו/או מכל תכנית שתעדיכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת ייפוי כוח זה והכל מכוח התכניות התקפות על המקרקעין ו/או תביע נקודתית בסמכות הועדה המקומית/המחוזית שתוגש.
2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, לחתום בשמנו ובמקומנו וכמיופי כוחנו על כל המסמכים הקשורים ו/או הדרושים לתכנון, להגשה לאישור רשויות התכנון המוסמכות, לטיפול באישורן ולבנייה במקרקעין, לרבות תכניות לאיחוד וחלוקה, בין אם בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ובין אם לאו, כל מסמך ו/או תשריט ו/או תכנית לביצוע הליכי פרצלציה ו/או רח-פרצלציה ב/או ביטול חכירות מקרקעין וכן על הסכמה למתן ולרישום זיקות הנאה, בקשות לעדויות בניין ערים מקומיות ו/או ועדות ערר למיניהן ו/או כל ועדת ו/או רשות תכנון מוסמכת אחרת ו/או לכל רשות ממשלתית ו/או מקומית וכן בקשות להיתר בנייה במקרקעין ו/או תכניות שינויים להיתר הבנייה כאמור, בקשות להקלות, פרצלציות, רח-פרצלציות, בידי ייפוי, הצהרות, תצהירים והתחייבויות לרשות המקומית ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, הגשת תכניות מחאר מקומיות לביצוע פרויקט בנייה במקרקעין, תכניות המצורפות לבקשה להיתר בנייה, לרבות תכניות הנדסה, תכניות בינוי, תכניות אדריכלות, מדידות, חשמל, פיתוח, כיוב, תיעוד, ייפוי, מים, כבישים, תנועה, חנייה ו/או כל תכנית נוספת ו/או אחרת בקשר עם המקרקעין וכן לתקן ו/או לבטל ו/או לשנות ו/או לעדכן כל תכנית ו/או מסמך כאמור לעיל ובאופן כללי להגיש ולחתום על כל תכנית ו/או תשריט ו/או מסמך ככל שיידרש לצורך תכנון ו/או בנייה בקשר עם המקרקעין.
3. לחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים אחרים, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, בקשות להקלות ו/או פרצלציה ו/או רח-פרצלציה ו/או להגדלת זכויות הבנייה המוקנות למקרקעין ו/או שינוי בצמימות הכותרת במקרקעין על פי כל תכנית בנין עיר המאושרת ו/או שתאושר לגביהם וכל הקשור והנובע מכך.
4. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך לרבות עם פקיד היערוות.
5. לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ו/או אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם כל רשות ו/או גוף מוסמכים בקשר לכך.
6. להגיש ולטפל בשמנו ובמקומנו בהתנגדויות, השגות, עררים, ערעורים והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין.
7. לפעול ולהופיע בפני כל גורם מוסמך אחר ו/או נוסף להגשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקות מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים במקרקעין והטיפול בהם.
8. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד ממשלתי ו/או עירוני, לרבות מינהל מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל ו/או ועדות בנין ערים (מקומית ו/או מחוזית ו/או ארצית) כמוכנס בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון") ו/או פקיד היערוות ו/או עיריית ירושלים, לקבל כל מידע וכן להצהיר ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, תשריט, מפה ולרבות בקשות, הצהרות ותכניות לעניין שינוי תביע, תכנון ואישור תביע נקודתית ו/או תביע חדשה והכל כאמור ובכפוף בהסכם ו/או ביצוע הליכי איחוד ו/או חלוקה, קבלת הקלות והיתרי בניה, הסכמים, התקשרויות ועל כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק התכנון והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.
9. אנו נותנים בזה הוראה בלתי חוזרת למיופי הכוח הנ"ל, לפעול על פי ייפוי כוח זה, לפי שקול דעתם, בלא צורך בכל הוראה נוספת מצדנו, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל שיעשו על ידיהם לפי מיטב הבנתם.
10. ייפוי כוח זה ניתן להעברה בשלמות ו/או בחלקים על פי החלטת באי כוחנו.
11. ייפוי כוח זה והוראותיו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו או מי שיבוא במקומנו זכאי לבטלם או לשנותם, מאחר שזכויות צדדים שלישיים תלויות בייפוי הכוח.
12. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי ההקשר.

ולראיה באתנו על החתום היום 27 בחודש 07 שנת 2022

אני עו"ד מאור כהן בזה חתימת מרשמי הנ"ל.

תאריך: 3.2.22

עורך - דין

אימות חתימה

אני הח"מ, קסם מקובר, נציג/ה קונסולרית בניו-יורק,

מאשרת כי ביום 02/07/2021 ניצבה בפני במשרדי

מרת קוך איריס

שזהות/ה הוכחה לי עפ"י דרכון ישראלי מספר 20800758 ובו מספר זהות 4-2264643-0

שהוצאה על ידי נציגות ישראל בניו-יורק ביום 06/05/2013

וחתמה בפני מרצונ/נה החופשי על המסמך המצורף והמסומן באות 1א עד 2א

ולראיה, הנני מאמת/ת את חתימת/ה של

מרת קוך איריס

בחתימת ידי ובחותמי, היום 07/07/2021

חתימה
קסם מקובר
RESEM MACOVER
סגנית הקונסול
VICE CONSUL
תואר



רישום פעולות נוטריוניות

15.00 דולר	10501294	3200	1	2021
סכום אגרה כולל	מספר קבלה	מספר סידורי	מספר ספר	שנה

CONSULATE GENERAL
OF ISRAEL IN NEW-YORK

800 2ND AVE 13 FLOOR
N.Y. N.Y. 10017
TEL: 212-4995321 FAX: 212-4995355
E-MAIL: consular.services@newyork.mfa.gov.il

הקונסוליה הכללית
של ישראל בניו-יורק

אני הח"מ, קד' איריס, ת.ז. 022646434, דרכון ישראלי 20800758 ממנה ומיפה את כוחו של ירון אשר קד, ת.ז. 057508277 להיות בא כוחי הנכון והחוקי ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לעשות, להוציא לפועל ו/או לחתום על כל או איזה מהפעולות, הדברים, החוזים, הבקשות, יפוי הכח והמסמכים לצורך ביצוע פרויקט התחדשות עירונית בבניין שברחוב שמעוני 32, בירושלים (להלן: "הבניין" ו/או "הפרוייקט" בהתאמה) ובפרט ביחס לדירת עמ' מלוא הזכויות המוקנות לי בבניין הידועה כגוש 30185 חלקה 13 תת חלקה 1 (להלן: "הנכס") והתקשרות בהסכם תמ"א 38/2 (הריסה ובניה) ו/או הסכם פינוי בינוי עם חברת אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ח.פ. 512004581 (יקרא להלן: "היזם"). מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל, יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לנהל מו"מ ולחתום בשמי ובמקומי על הסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בבניין עם היזם (להלן: "ההסכם"), ועל כל הנספחים הנלווים אליו, ובכלל זה יפוי כח, ייפוי כוח בלתי חוזרים, מסמכי משכנתא ולוויו בנקאי, בקשות ומסמכים נלווים, הכל ביחס לנכס ו/או בקשר עם הפרוייקט, וכן בכל הנוגע לחלקי ברכוש המשותף, וכן לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך ו/או בקשה ו/או הצהרה ו/או כל מסמך אחר מכוחו של ההסכם. כמו כן, לחתום בשמי ובמקומי על דיווחים למיסוי מקרקעין ו/או מסמכים ו/או הצהרות ו/או בקשות, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בקשות לרישום הערת אזהרה, ו/או בקשות למחיקת הערת אזהרה ו/או בקשה לרישום ו/או לתיקון צו רישום בית משותף ו/או ביטול ו/או מחיקה של צו רישום בית משותף ו/או שטורות ו/או מסמכי הצהרה ו/או רישום יחידה רישומית ו/או מחיקה ו/או ביטול של רישום היחידה הרישומית ו/או מסמכים לקבלת הסכמת הבנק המלווה להסכם ו/או בקשות ו/או כל מסמך אחר שיידרש לרשויות המס, לעיריית ירושלים, לוועדה המקומית ו/או המחוזית לתכנון ולבניה, ללשכת רישום מקרקעין ו/או רשות אחרת לצורך קיום התחייבותי בהתאם להוראות ההסכם. למשכן ו/או לשעבד במשכנתא ראשונה ו/או במשכון ו/או בשעבוד את כל או חלק מזכויותינו בנכס לרבות זכויות הבעלות ו/או החכירה שלנו ו/או כל זכות אחרת, לטובת החברה ו/או היזם ו/או לטובת בנק או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור החברה ו/או היזם את הרכישה ו/או את הפרוייקט בנכס ו/או לטובת צד ד' אשר ירכוש את הנכס מהחברה, כולו או כל חלק ממנו ו/או לטובת בנק או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ד' את הרכישה כאמור (צד ה'), ולפדות ולשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיהיו קיימים על הנכס ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא.
2. להופיע בשמי ובמקומי בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני רשות מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או רשות מיסוי מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמי ובמקומי על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, תשריטים, עסקות, שטורות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטורות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או מחיקה ו/או ביטול פדיון משכנתא ו/או מחיקת הערת אזהרה ו/או מחיקת משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבא כוחנו הנ"ל ימצא לנחוץ ולמועיל.
3. לשלם בשמו ובמקומו ועל חשבונו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם, משכנתאות וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על הנכס ושיידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכס משמו לשם היזם ו/או לפקודת החברה.
4. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בנכס משמו.
5. לחתום בשמו ובמקומו על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק ממנו יקבל היזם הלוואה למימון הפרוייקט וכן גם על כל מסמך אחר ונוסף שיידרש לשם קבלת ההלוואה על ידי היזם, לרבות כל אישור ו/או שטר משכנתא ו/או בקשה. מוסכם כי מיופה כחי יוכל לחתום בשמי ובמקומי ולרכוש, לחכור, לקבל, למכור, להעביר, לתת, להחכיר, להחליף, למשכן, לקבל לטובתי כל משכנתא, ולהתקשר בכל עסקה בקשר לכל נכס מקרקעין, והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ולייצגי ולהופיע בשמי בפני כל פקיד בכל לשכת רישום

מקרקעין ולרשום שם כל עסקה כני"ל או הערת אזהרה בקשר לכל נכס מקרקעין שבבעלותי ולבצע את כל הפעולות והדברים אשר ידרשו בקשר לכל עסקה או רישום כאמור ע"י רשות כלשהי. בכלל לעשות ולסדר כל פעולות, חוזים דברים ועניינים מכל סוג שהוא בקשר לרכושי וענייני או להשתתף בעשיית וסדור של פעולות, חוזים, דברים ועניינים כאלה עם אנשים שקיים שתוף אינטרסים ביני ובינם בעניינים כני"ל בין אם העניינים תוארו לעיל באופן מפורט ובין אם באופן כללי, וכל זאת לעשות באופן יסודי ויעיל כאילו עשיתי זאת בעצמי, אלמלא ייפוי כח זה.

6. לבקש רישום, לרשום, ולהסכים בשמי לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ו/או למקרקעין לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, פיצול מחדש, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או רישום ויקות הנאה, הסכמי שתוף, רישום בתים משותפים, תקנון מוסכם, הצמדות למיניהן וכן לחסכים בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל מעולה מפעולות הרישום הנ"ל, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לגרוע לצמצום ו/או מחיקת הערות האזהרה או ו/או לבטלם כללי, וכן לחזור ולרשום אותם בצורה המקורית או בכל צורה ואופן אחר, או שלא לרשום כלל. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לחברה ו/או לפקודתה ו/או לצד ד' אשר ירכוש מהחברה את הנכס, כולו או מקצתו, ו/או לבנק או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור החברה את הרכישה ו/או לבנק או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ד' אשר ירכוש מהחברה את זכויותיו, ולמחוק ו/או לתקן ו/או לייחד כל הערת אזהרה כאמור.

7. למשכן לכל בנק למשכנתאות כמפורט להלן לפי התנאים שיקבעו ע"י חבנק ובכל דרך כפי שמורשי חבנק ימצאו לנכון לפי שקול דעתם המוחלט, ובכלל זה חנו מוותרים ויתור מוחלט על כל חנוה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תש"לב-1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ו-1967 ולפי סעיף 86א' לפקודת פשיטת הרגל, כפי שיתוקנו מפעם ו/או לפי כל דין אחר שישינו חיוס ו/או שיחיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל:

(א) לשעבד במשכנתא ראשונה או בכל דרגה אחרת, על-פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או כל חוק

אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו, את כל זכויותינו במקרקעין, בכל עת שמיופי כוחנו ימצאו לנכון.

(ב) למשכן במשכון ראשון או בכל דרגה אחרת ששלוחנו הנ"ל יסכימו עם חבנק, על-פי חוק המשכון

תשכ"ו-1967 ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו, את זכויותינו החוזיות במקרקעין.

(ג) לחתום על כתבי התחייבות לרישום משכנתא ו/או כל מסמך אחר כפי שיקבע ע"י חבנק לצורך

הבטחת זכויות חבנק אשר יעמיד חלוואה לקונה ו/או מי שירכוש מאת חיוס) לצורך רכישת

המקרקעין הנ"ל.

8. ייפוי כוח זה יטורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומו את כל אשר

אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם העברת רישום חזכויות בנכס משמנו לשמו של חיוס.

9. באי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול

לאחרים כל סמכות מסמכיותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כני"ל, ולהעבירן ו/או

לאצולן מחדש.

10. כל מעשה שיעשו באי כוחנו הנ"ל או כל מח שייגרס על-ידם בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי כוח זה, יחייב אותנו,

את יורשינו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל

שיעשו בתוקף ייפוי כוח זה.

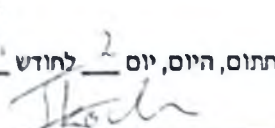
11. היות וזכויות צד ג' (היוס) תלויות ביפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תחיה לו רשות לבטלו או לשנותו,

כוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתו והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו ומנהלי עיזבוננו.

12. בייפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי

המקרה.

ולראיה באתי על התתום, היום, יום 2 לחודש 2 בשנת 2021


איריס קוך

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר (תכנון)

אני הח"מ, יאמו - קרומהולץ יונה רות ת.ז. 030920995, הבעלים של דירת כבניין המצוי ברחוב שמעוני 30, ירושלים, הידוע כחלקה 14 תת חלקה 7, בגוש 30185 (להלן ובהתאמה: "הבעלים", "הדירה", "הבניין" או "המקרקעין" או "הנכס") ממנה/ים בזה את עוה"ד מאיר מאור כהן ואו הילה גרשון כהן ואו עופר חן ואו ישראל שגב ואו יובל ניסים ואו כל עו"ד אחר ממשרד גרשון & כהן ושות' משרד עורכי דין ואו יעל אזולאי – קורקין ואו סיון מושל ואו אביה גודמן ואו את אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581 (להלן ביחד וכל אחד לחוד: "מיופה הכוח"), להיות לבאי כוחם ולעשות בשמם, במקומם ועבורם את הדברים הבאים וכל אחד מהם בעניין הסכם למכר זכויות ולביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה) ואו פרויקט פיטי ביטי במקרקעין, עם חברת אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581 (להלן: "החברה" או "היוזם", "העסקה" ואו "הפרויקט" ואו "ההסכם"):

1. לפעול בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין הנ"ל, אלא בכל התחלות ואו חלקי חלקות שיווצרו כתוצאה מאיחוד ואו חלוקה של המקרקעין ואו מכל תכנית שתעדיכן ואו תשנה ואו תחליף את התכניות התקפות במטעד תתימית ייפוי כוח זה והכל מכוח התכניות התקפות על המקרקעין ואו תבייע נקודתית בסמכות הועדה המקומית/המחוזית שתוגש.
2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, לחתום בשמנו ובמקומנו וכמיופי כוחנו על כל המסמכים הקשורים ואו הדרושים לתכנון, להגשה לאישור רשויות התכנון המוסמכות, לטיפול באישורן ולבנייה במקרקעין, לרבות תכניות לאיחוד וחלוקה, בין אם בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ובין אם לאו, כל מסמך ואו תשריט ואו תכנית לביצוע הליכי פרצלציה ואו רה-פרצלציה בלא ביטול הכירות במקרקעין וכן על הסכמה למתן ולרישום זיקות הנאה, בקשות לועדות בניין ערים מקומיות ואו ועדות ערר למיניהן ואו כל ועדת ואו רשות תכנון מוסמכת אחרת ואו לכל רשות ממשלתית ואו מקומית וכן בקשות להיתר בנייה במקרקעין ואו תכניות שינויים להיתר הבנייה כאמור, בקשות להקלות, פרצלציה, רה-פרצלציה, כתבי שיפוי, הצהרות, תצהירים והתחייבויות לרשות המקומית ואו לכל רשות מוסמכת אחרת, הגשת תכניות מתאר מקומיות לביצוע פרויקט בנייה במקרקעין, תכניות המצורפת לבקשה להיתר בנייה, לרבות תכניות הנדסה, תכניות בינוי, תכניות אדריכלות, מדידות, חשמל, פיתוח, ביוב, תעול, ניקוז, מים, כבישים, תנועה, חנייה ואו כל תכנית נוספת ואו אחרת בקשר עם המקרקעין וכן לתקן ואו לנטל ואו לשנות ואו לעדיכן כל תכנית ואו מסמך כאמור לעיל ובאופן כללי להגיש ולחתום על כל תכנית ואו תשריט ואו מסמך ככל שידרש לצורך תכנון ואו בנייה בקשר עם המקרקעין.
3. לחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים אחרים, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, בקשות להקלות ואו פרצלציה ואו רה-פרצלציה ואו להגדלת זכויות הבנייה המוקנות למקרקעין ואו שינוי בצפיפות המותרת במקרקעין על פי כל תכנית בנין עיר המאושרת ואו שתאושר לגביהם וכל הקשור והנובע מכך.
4. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם חניית עליהם ולבצע ואו לגרום לבצע עבודות פיתוח ובנייה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך לרבות עם פקיד הישרות.
5. לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ואו אישורים בכל הקשור לבנייה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם כל רשות ואו גוף מוסמכים בקשר לכך.
6. להגיש ולטפל בשמנו ובמקומנו בהתנגדויות, השנות, עררים, ערעורים והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין.
7. לפעול ולהופיע בפני כל גורם מוסמך אחר ואו נוסף להגשת, תתימת וטיפול בבקשות להעתקות מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים במקרקעין והטיפול בהם.
8. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני כל מוסד ואו גוף ואו פקיד ממשלתי ואו עירוני, לרבות מנהל מקרקעי ישראל ואו קרן קיימת לישראל ואו ועדות בנין ערים (מקומית ואו מחוזית ואו ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון") ואו פקיד היערות ואו עיריית ירושלים, לקבל כל מידע וכן להצהיר ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, תשריט, מפה ולרבות בקשות, הצהרות ותכניות לעניין שינוי תבייע, תכנון ואישור תבייע נקודתית ואו תבייע חדשה והכל כאמור ובכפוף בהסכם ואו ביצוע הליכי איחוד ואו חלוקה, קבלת הקלות והיתרי בניה, הסכמים, התקשרויות ועל כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר ידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק התכנון והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.
9. אנו נותנים בזו הוראה בלתי חוזרת למיופי הכוח הנ"ל, לפעול על פי ייפוי כוח זה, לפי שקול דעתם, בלא צורך בכל הוראה נוספת מצדנו, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל שיעשו על ידיהם לפי מיטב הבנתם.
10. ייפוי כוח זה ניתן להעברת בשלמות ואו בחלקים על פי החלטת באי כוחנו.
11. ייפוי כוח זה והוראותיו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו או מי שיבוא במקומנו זכאי לבטלם או לשנותם, מאחר שזכויות צדדים שלשישים תלויות בייפוי הכוח.
12. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך. לפי ההקשר.

Pharm + lab → an

ישראל ארזולאי - קורקין ע"פ יאפו - קר

22165 17.0

33 12

עורד - דין

אני ע"ד יא ואלא יא יא מאשר בזה חתימת מרשיו הנ"ל.

תאריך: 2.7.17

נספח ז'

ייפוי כוח נוסרינוי בלתי חוזר (תכנון)

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני תח"מ, מנסו בשן אתי ת.ז. 029727997, הכעלים של דירח בבניין המצוי ברחוב שמעוני 30, ירושלים, הידוע כחלקה 14 תת חלקה 12, בגוש 30185 (להלן ובהתאמה: "הבעלים", "הדירה", "הבניין" או "המקרקעין" או "הנכס") ממנה/ים בוח את עוה"ד מאיר מאור כהן. מאור כהן חלה גרשון כהן ואור עופר חן ואור ישראל שגב ואור כל עו"ד אחר ממשד גרשון & כהן ושות' משרד עורכי דין ואור יעל אזולאי - קורקין ואור סיון מושל ואור אביה גודמן ואור את אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581 (להלן ביחד וכל אחד לחוד: "מיופה הכוח"), להיות לבאי כוח/נו ולעשות בשמנו, במקומנו ועבורנו את הדברים הנאים וכל אחד מהם בעניין הסכם למכר וכויות ולביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה) ואור פרויקט פינוי בינוי במקרקעין, עם חברת אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581 (להלן: "החברה" או "היום", "העסקה" ואור "הפרויקט" ואור "ההסכם"):

1. לפעול בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין הנ"ל ואור בכל החלקות ואור חלקי חלקות שייווצרו כתוצאה מאיחוד ואור חלוקה של המקרקעין ואור מכל תכנית שתעדיכן ואור תשנה ואור תחליף את התכנית התקפות במועד חתימת ייפוי כוח זה והכל מכוח התכנית התקפות על המקרקעין ואור תב"ע נקודתית בסמכות הועדה המקומית/המחוזית שתוגש.
2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, לחתום בשמנו ובמקומנו וכמיופי כוחנו על כל המסמכים הקשורים ואור הדורשים לתכנון, להגשה לאישור רשויות התכנון המוסמכות, לטיפול באישורן ולבנייה במקרקעין, לרבות תכנית לאיחוד וחלוקה, בין אם בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ובין אם לאו, כל מסמך ואור תשריט ואור תכנית לביצוע הליכי פרצלציה ואור רח-פרצלציה בואו ביטול תכירות מקרקעין וכן על הסכמת למתן ולרישום זיקות הנאה, בקשות לועדות בניין ערים מקומיות ואור ועדות עיר למיניהן ואור כל ועדת ואור רשות תכנון מוסמכת אחרת ואור לכל רשות ממשלתית ואור מקומית וכן בקשות להיתר בנייה במקרקעין ואור תכנית שינויים להיתר הבנייה כאמור, בקשות להקלות, פרצלציה, רח-פרצלציה, כתבי שיפוי, הצהרות, תצהירים והתחייבויות לרשות המקומית ואור לכל רשות מוסמכת אחרת, הגשת תכנית מתאר מקומית לביצוע פרויקט בנייה במקרקעין, תכנית המצורפת לבקשה להיתר בנייה, לרבות תכנית הנדסה, תכנית בינוי, תכנית אדריכלות, מדידות, חשמל, פיתוח, ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים, תנועה, חנייה ואור כל תכנית נוספת ואור אחרת בקשר עם המקרקעין וכן לתקן ואור לבטל ואור לשנות ואור לעדכן כל תכנית ואור מסמך כאמור לעיל ובאופן כללי להגיש ולחתום על כל תכנית ואור תשריט ואור מסמך ככל שיידרש לצורך תכנון ואור בנייה בקשר עם המקרקעין.
3. לחתום על כל בקשות, תכנית ומסמכים אחרים, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, בקשות להקלות ואור פרצלציה ואור רח-פרצלציה ואור להגדלת זכויות הבנייה המוקנות למקרקעין ואור שינוי בצפיפות המותרת במקרקעין על פי כל תכנית בנין עיר המאושרת ואור שתאושר לגביהם וכל הקשור והנובע מכך.
4. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה עליהם ולבצע ואור לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך לרבות עם פקיד היעור.
5. לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ואור אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם כל רשות ואור גוף מוסמכים בקשר לכך.
6. להגיש ולטפל בשמנו ובמקומנו בהתנגדויות, השנות, עררים, ערעורים והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין.
7. לפעול ולהופיע בפני כל גורם מוסמך אחר ואור נוסף להגשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקות מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים במקרקעין והטיפול בהם.
8. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני כל מוסד ואור גוף ואור פקיד ממשלתי ואור עירוני, לרבות מינהל מקרקעי ישראל ואור קרן קיימת לישראל ואור ועדות בנין ערים (מקומית ואור מחוזית ואור ארצית) כמוכנס בחוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965 (להלן: "חוק התכנון") ואור פקיד היעור ואור עיריית ירושלים, לקבל כל מידע וכן להצהיר ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, תשריט, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לעניין שינוי תב"ע, תכנון ואישור תב"ע נקודתית ואור תב"ע חדשה והכל כאמור ובכפוף בהסכם ואור ביצוע הליכי איחוד ואור חלוקה, קבלת הקלות והיתרי בניה), הסכמים, התקשרויות ועל כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק התכנון והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.
9. אנו נותנים בוח הוראה בלתי חוזרת למיופי הכוח הנ"ל, לפעול על פי ייפוי כוח זה, לפי שקול דעתם, בלא צורך בכל הוראה נוספת מצדנו, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל שיעשו על ידיהם לפי מיטב הבנתם.
10. ייפוי כוח זה ניתן להעברה בשלמות ואור בחלקים על פי החלטת באי כוחנו.
11. ייפוי כוח זה והוראותיו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו או מי שיבוא במקומנו זכאי לבטלם או לשנותם, מאחר שזכויות צדדים שלישיים תלויות בייפוי הכוח.
12. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעת גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעת גם לשון נקבה ולהיפך, לפי ההקשר.

ולראיה באתנו על החתום היום 1 בחודש אדר שנת 2020

מנסו בשן אתי

עורך - דין

אני עו"ד מאשר בוח חתימת מרשי הנ"ל.

תאריך: 12.12.20

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר (תכנון)

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961.

אנו הח"מ, נעמה ארנה ברגר ת.ז. 038048302 ו- תמר עשת ת.ז. 034742361, הבעלים של דירה בבניין המצוי ברחוב שמעוני 32, הידוע כחלקה 13, בגוש 30185 (להלן ובהתאמה: "הבעלים", "הדירה", "הבניין" או "הנוקרקעין" או "הנכס") ממנה/ים בזה את עוה"ד מאיר מאור כהן ו/או הילה גרשון כהן ו/או עופר חן ו/או ישראל שגב ו/או דניאל סיסו כל עו"ד אחר מנושרד גרשון & כהן ושות' משרד עורכי דין ו/או יעל אזולאי - קורקין ו/או ורדית זעפרני ו/או סיון מושל ו/או את אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581 (להלן ביחד וכל אחד לחוד: "מיופה הכוח"), להיות לבאי כוחינו ולעשות בשמנו, במקומינו ועבורנו את הדברים הבאים וכל אחד מהם בעניין הסכם למכר זכויות ולביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה) ו/או פרויקט פינוי בינוי במקרקעין, עם חברת אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581 (להלן: "החברה" או "היזם", "העסקה" ו/או "הפרויקט" ו/או "ההסכם"):

1. לפעול בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין הנ"ל ו/או בכל החלקות ו/או חלקי חלקות שייווצרו כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין ו/או מכל תכנית שתעדכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת ייפוי כוח זה והכל מכוח התכניות התקפות על המקרקעין ו/או תבי"ע נקודתית בסמכות הועדה המקומית/המחוזית שתוגש.
2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, לחתום בשמנו ובמקומנו וכמיופי כוחנו על כל המסמכים הקשורים ו/או הדרושים לתכנון, להגשה לאישור רשויות התכנון המוסמכות, לטיפול באישורן ולבנייה במקרקעין, לרבות תכניות לאיחוד וחלוקה, בין אם בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ובין אם לאו, כל מסמך ו/או תשריט ו/או תכנית לביצוע הליכי פרצלציה ו/או רה-פרצלציה ב/או ביטול הכירות מקרקעין וכן על הסכמה למתן ולרישום זיקות הנאה, בקשות לוועדות בניין ערים מקומיות ו/או ועדות ערר למיניהן ו/או כל ועדת ו/או רשות תכנון מוסמכת אחרת ו/או לכל רשות ממשלתית ו/או מקומית וכן בקשות להיתר בנייה במקרקעין ו/או תכניות שינויים להיתר הבנייה כאמור, בקשות להקלות, פרצלציה, רה-פרצלציה, כתבי שיפוי, הצהרות, תצהירים והתחייבויות לרשות המקומית ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, הגשת תכניות מתאר מקומיות לביצוע פרויקט בנייה במקרקעין, תכניות המצורפות לבקשה להיתר בנייה, לרבות תכניות הנדסה, תכניות בינוי, תכניות אדריכלות, מדידות, חשמל, פיתוח, ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים, תנועה, חנייה ו/או כל תכנית נוספת ו/או אחרת בקשר עם המקרקעין וכן לתקן ו/או לבטל ו/או לשנות ו/או לעדכן כל תכנית ו/או מסמך כאמור לעיל ובאופן כללי להגיש ולחתום על כל תכנית ו/או תשריט ו/או מסמך ככל שיידרש לצורך תכנון ו/או בנייה בקשר עם המקרקעין.
3. לחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים אחרים, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, בקשות להקלות ו/או פרצלציה ו/או רה-פרצלציה ו/או להגדלת זכויות הבנייה המוקנות למקרקעין ו/או שינוי בצפיפות המותרת במקרקעין על פי כל תכנית בנין עיר המאושרת ו/או שתאושר לגביהם וכל הקשור והנובע מכך.
4. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך לרבות עם פקיד היערויות.
5. לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ו/או אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם כל רשות ו/או גוף מוסמכים בקשר לכך.
6. להגיש ולטפל בשמנו ובמקומנו בהתנגדויות, השגות, עררים, ערעורים והליכים אחרים בכל הטענ והקשור במקרקעין.
7. לפעול ולהופיע בפני כל גורם מוסמך אחר ו/או נוסף להגשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקות מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים במקרקעין והטיפול בהם.
8. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד ממשלתי ו/או עירוני, לרבות מינהל מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל ו/או ועדות בנין ערים (מקומית ו/או מחוזית ו/או ארצית) כמוכנס בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון") ו/או פקיד היערויות ו/או עיריית ירושלים, לקבל כל מידע וכן להצהיר ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, תשריט, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לענין שינוי תבי"ע, תכנון ואישור תבי"ע נקודתית ו/או תבי"ע חדשה והכל כאמור ובכפוף בהסכם ו/או ביצוע הליכי איחוד ו/או חלוקה, קבלת הקלות והיתרי בניה), הסכמים, התקשרויות ועל כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק התכנון והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.
9. אנו נותנים בזה הוראה בלתי חוזרת למיופי כוח הנ"ל, לפעול על פי ייפוי כוח זה, לפי שקול דעתם, בלא צורך בכל הוראה נוספת מצדנו, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל שיעשו על ידיהם לפי מיטב הבנתם.
10. ייפוי כוח זה ניתן להעברה בשלמות ו/או בחלקים על פי החלטת באי כוחנו.
11. ייפוי כוח זה והוראותיו הנ"ל חייגם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו או מי שיבוא במקומנו וכאי לבטלם או לשנותם, מאחר שזכויות צדדים שלישיים תלויות בייפוי הכוח.
12. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי ההקשר.

ולראיה באתי/נו על החתום היום 3 בחודש 2 שנת 2022

אני עו"ד: _____ מאשר בזה חתימת מרשיו הנ"ל.

תאריך: 3.2.22

מאיר מאור כהן

יעל אזולאי - קורקין עו"ד
 מאיר מאור כהן עו"ד
 תאריך: 3.2.22
 עורך - דין

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר (תכנון)

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אנו הח"מ, מרדכי פרנקל ת.ז. 054587704 ו- שולמית פרנקל- ניישטט ת.ז. 055719975, הבעלים של דירה בבניין המצוי ברחוב שמועני 32, הידוע כחלקה 13, בגוש 30185 (להלן ובהתאמה: "הבעלים", "הדירה", "הבניין" או "המקרקעין" או "הנכס") ממנה/ים בזה את עוה"ד מאיר מאור כהן ו/או הילה גרשון כהן ו/או עופר חן ו/או ישראל שגב ו/או דניאל סיסו כל עו"ד אחר ממשרד גרשון & כהן ושות' משרד עורכי דין ו/או יעל אזולאי - קורקין ו/או ורדית זעפרני ו/או סיון מושל ו/או את אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581 (להלן ביחד וכל אחד לחוד: "מיופה הכוח"), להיות לבאי כוחנו ולעשות בשמנו, במקומנו ועבורנו את הדברים הבאים וכל אחד מהם בעניין הסכם למכר זכויות ולביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה) ו/או פרויקט פינני בינוי במקרקעין, עם חברת אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581 (להלן: "החברה" או "היזם", "העסקה" ו/או "הפרויקט" ו/או "ההסכם"):

- לפעול בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין הנ"ל ו/או בכל החלקות ו/או חלקי חלקות שייווצרו כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין ו/או מכל תכנית שתעדיכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת ייפוי כוח זה והכל מכוח התכניות התקפות על המקרקעין ו/או תביע נקודתית בסמכות הועדה המקומית/המחוזית שתוגש.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, לחתום בשמנו ובמקומנו וכמיופי כוחנו על כל המסמכים הקשורים ו/או הדרושים לתכנון, להגשה לאישור רשויות התכנון המוסמכות, לטיפול באישורן ולבנייה במקרקעין, לרבות תכניות לאיחוד וחלוקה, בין אם בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ובין אם לאו, כל מסמך ו/או תשריט ו/או תכנית לביצוע הליכי פרצלציה ו/או רה-פרצלציה ב/או ביטול חכירות מקרקעין וכן על הסכמה למתן ולרישום זיקות הנאה, בקשות לועדות בניין ערים מקומיות ו/או ועדות ערר למיניהן ו/או כל ועדת ו/או רשות תכנון מוסמכת אחרת ו/או לכל רשות ממשלתית ו/או מקומית וכן בקשות להיתר בנייה במקרקעין ו/או תכניות שינויים להיתר הבנייה כאמור, בקשות להקלות, פרצלציה, רה-פרצלציה, כתבי שיפוי, הצהרות, תצהירים והתחייבויות לרשות המקומית ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, הגשת תכניות מתאר מקומיות לביצוע פרויקט בנייה במקרקעין, תכניות המצורפות לבקשה להיתר בנייה, לרבות תכניות הנדסה, תכניות בינוי, תכניות אדריכלות, מדידות, חשמל, פיתוח, כיוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים, תנועה, חנייה ו/או כל תכנית נוספת ו/או אחרת בקשר עם המקרקעין וכן לתקן ו/או לבטל ו/או לשנות ו/או לעדיכן כל תכנית ו/או מסמך כאמור לעיל ובאופן כללי להגיש ולחתום על כל תכנית ו/או תשריט ו/או מסמך ככל שיידרש לצורך תכנון ו/או בנייה בקשר עם המקרקעין.
- לחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים אחרים, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, בקשות להקלות ו/או פרצלציה ו/או רה-פרצלציה ו/או להגדלת זכויות הבנייה המוקנות למקרקעין ו/או שינוי בצפיפות המותרת במקרקעין על פי כל תכנית בנין עיר המאושרת ו/או שתאושר לגביהם וכל הקשור והנובע מכך.
- לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך לרבות עם פקיד היערויות.
- לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ו/או אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם כל רשות ו/או גוף מוסמכים בקשר לכך.
- להגיש ולטפל בשמנו ובמקומנו בהתנגדויות, השגות, עררים, ערעורים והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין.
- לפעול ולהופיע בפני כל גורם מוסמך אחר ו/או נוסף להגשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקות מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים במקרקעין והטיפול בהם.
- לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד ממשלתי ו/או עירוני, לרבות מינהל מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל ו/או ועדות בנין ערים (מקומית ו/או מחוזית ו/או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון") ו/או פקיד היערויות ו/או עיריית ירושלים, לקבל כל מידע וכן להצהיר ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, תשריט, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לעניין שינוי תב"ע, תכנון ואישור תב"ע נקודתית ו/או תב"ע חדשה והכל כאמור ובכפוף בהסכם ו/או ביצוע הליכי איחוד ו/או חלוקה, קבלת הקלות והיתרי בניה), הסכמים, התקשרויות ועל כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק התכנון והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.
- אנו נותנים בזה הוראה בלתי חוזרת למיופי כוח הנ"ל, לפעול על פי ייפוי כוח זה, לפי שקול דעתם, בלא צורך בכל הוראה נוספת מצדנו, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל שיעשו על ידיהם לפי מיטב הבנתם.
- ייפוי כוח זה ניתן להעברה בשלמות ו/או בחלקים על פי החלטת באי כוחנו.
- ייפוי כוח זה וחוראותינו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו או מי שיכוא במקומנו זכאי לבטלם או לשנותם, מאחר שזכויות צדדים שלישיים תלויות בייפוי הכוח.
- בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי ההקשר.

ולראיה באתי/נו על החתום היום 3 בחודש 2 שנת 2022

אני/עו"ד מאיר מאור כהן ושות' משרד עורכי דין

תאריך: 3.2.22

עורך - דין

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר (תכנון)

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אנו הח"מ, איריס קוך ת.ז. 022646434, הבעלים של דירה בבניין המצוי ברחוב שמעוני 32, הידוע כחלקה 13, בגוש 30185 (להלן ובהתאמה: "הבעלים", "הדירה", "הבניין" או "המקרקעין" או "הנכס") ממנה/ים בזה את עו"ד מאיר מאור כהן ו/או הילה גרשון כהן ו/או עופר חן ו/או ישראל שגב ו/או דניאל סיסו כל עו"ד אחר ממשדד גרשון & כהן ושות' משרד עורכי דין ו/או יעל אזולאי - קורקין ו/או ורדית זעפרני ו/או סיון מושל ו/או את אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581 (להלן ביחד וכל אחד לחוד: "מיופה הכוח"), להיות לבאי כוחנו ולעשות בשמנו, במקומינו ועבורינו את הדברים הבאים וכל אחד מהם בעניין הסכם למכר זכויות ולביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה) ו/או פרויקט פינוי בינוי במקרקעין, עם חברת אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581 (להלן: "החברה" או "היזם", "העסקה" ו/או "הפרויקט" ו/או "ההסכם"):

1. לפעול בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין הנ"ל ו/או בכל החלקות ו/או חלקי חלקות שייווצרו כתוצאה מאיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין ו/או מכל תכנית שתעדיכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התכניות התקפות במועד חתימת ייפוי כוח זה והכל מכוח התכניות התקפות על המקרקעין ו/או תביע נקודתית בסמכות הועדה המקומית/המחוזית שתוגש.
2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, לחתום בשמנו ובמקומנו וכמיופי כוחנו על כל המסמכים הקשורים ו/או הדרושים לתכנון, להגשה לאישור רשויות התכנון המוסמכות, לטיפול באישורן ולבנייה במקרקעין, לרבות תכניות לאיחוד וחלוקה, בין אם בהסמכת בעלי הזכויות במקרקעין ובין אם לאו, כל מסמך ו/או תשריט ו/או תכנית לביצוע הליכי פרצלציה ו/או רח-פרצלציה ב/או ביטול חכירות מקרקעין וכן על הסכמה למתן ולרישום זיקות הנאה, בקשות לעדויות בניין ערים מקומיות ו/או ועדות ערר למיניהן ו/או כל ועדת ו/או רשות תכנון מוסמכת אחרת ו/או לכל רשות ממשלתית ו/או מקומית וכן בקשות להיתר בנייה במקרקעין ו/או תכניות שינויים להיתר הבנייה כאמור, בקשות להקלות, פרצלציה, רח-פרצלציה, תצהירות ותחייבויות לרשות המקומית ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, הגשת תכניות מהאר מוקומיות לביצוע פרויקט בנייה במקרקעין, תכניות המצטרפות לבקשה להיתר בנייה, לרבות תכניות הנדסה, תכניות בינוי, תכניות אדריכלות, מדידות, חשמל, פיתוח, כיוב, תיעוד, תיקון, מיס, כבישים, תנועה, חנייה ו/או כל תכנית נוספת ו/או אחרת בקשר עם המקרקעין וכן לתקן ו/או לבטל ו/או לשנות ו/או לעדכן כל תכנית ו/או מסמך כאמור לעיל ובאופן כללי להגיש ולחתום על כל תכנית ו/או תשריט ו/או מסמך ככל שיידרש לצורך תכנון ו/או בנייה בקשר עם המקרקעין.
3. לחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים אחרים, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, בקשות להקלות ו/או פרצלציה ו/או רח-פרצלציה ו/או להגדלת זכויות הבנייה המוקנות למקרקעין ו/או שינוי בצפיפות המותרת במקרקעין על פי כל תכנית בנין עיר המאושרת ו/או שתאושר לגביהם וכל הקשור והנובע מכך.
4. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך לרבות עם פקיד היערוות.
5. לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ו/או אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם כל רשות ו/או גוף מוסמכים בקשר לכך.
6. להגיש ולטפל בשמנו ובמקומנו בהתנגדויות, השגות, עררים, ערעורים והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין.
7. לפעול ולהופיע בפני כל גורם מוסמך אחר ו/או נוסף להגשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקות מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים במקרקעין והטיפול בהם.
8. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד ממשלתי ו/או עירוני, לרבות מינהל מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל ו/או ועדות בנין ערים (מקומית ו/או מחוזית ו/או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון") ו/או פקיד היערוות ו/או עיריית ירושלים, לקבל כל מידע וכן להצהיר ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, תשריט, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לעניין שינוי תביע, תכנון ואישור תביע נקודתית ו/או תביע חדשה והכל כאמור ובכפוף בהסכם ו/או ביצוע הליכי איחוד ו/או חלוקה, קבלת הקלות והיתרי בניה), הסכמים, התקשרויות ועל כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק התכנון והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.
9. אנו נותנים בזה הוראה בלתי חוזרת למיופי הכוח הנ"ל, לפעול על פי ייפוי כוח זה, לפי שקול דעתם, בלא צורך בכל הוראה נוספת מצדנו, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל שיעשו על ידיהם לפי מיטב הבנתם.
10. ייפוי כוח זה ניתן להעברת בשלמות ו/או בחלקים על פי החלטת באי כוחנו.
11. ייפוי כוח זה והוראותיו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו או מי שיבוא במקומנו זכאי לבטלם או לשנותם, מאחר שזכויות צדדים שלשיים תלויות בייפוי הכוח.
12. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי ההקשר.

ולראיה באתי/נו על החתום היום 27 בחודש 02 שנת 2022אני עו"ד מאשר בזה חתימת מרשמי הנ"ל.תאריך: 3.2.22

עורך - דין

אימות חתימה

אני הח"מ, קסם מקובר, נציגה קונסולרית בניו-יורק,
מאשרת כי ביום 02/07/2021 ניצבה בפני במשרדי

מרת קוק איריס

שיחות/ה הוכחה לי עפ"י דרכון ישראלי מספר 20800758 ובו מספר זהות 4-2264643-0
שהוצאה על ידי נציגות ישראל בניו-יורק ביום 06/05/2013

וחתמה בפני מרצונו/נה החופשי על המסמך המצורף והמסומן באות 1א עד 2א
ולראיה, הנני מאמת/ת את חתימת/ה של

מרת קוק איריס

בחתימת ידי ובחותמי, היום 07/07/2021

חתימה
קסם מקובר
VICE CONSUL
סגנית הקונסול
תואר



רישום פעולות נוטריוניות

15.00 דולר	10501294	3200	1	2021
סכום אגרה כולל	מספר קבלה	מספר סידורי	מספר ספר	שנה

CONSULATE GENERAL
OF ISRAEL IN NEW-YORK

800 2ND AVE 13 FLOOR
N.Y. N.Y. 10017
TEL: 212-4995321 FAX: 212-4995355
E-MAIL: consular.services@newyork.mfa.gov.il

הקונסוליה הכללית
של ישראל בניו-יורק

אני הח"מ, קוד איריס, ת.ז. 022646434, דרכון ישראלי 20800758 ממנה ומיפה את כוחו של ירון אשר קוד, ת.ז. 057508277 להיות בא כוחי הנכון והחוקי ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לעשות, להוציא לפועל ו/או לחתום על כל או איזה מהפעולות, הדברים, החוזים, הבקשות, יפוי הכח והמסמכים לצורך ביצוע פרויקט התחדשות עירונית בבניין שברחוב שמעוני 32, בירושלים (להלן: "הבניין" ו/או "הפרוייקט" בהתאמה) ובפרט ביחס לדירת ע"מ מלוא הזכויות המוקנות לי בבניין הידועה כגוש 30185 חלקה 13 תת חלקה 1 (להלן: "הנכס") והתקשרות בהסכם תמ"א 38/2 (הריסה ובניה) ו/או הסכם פינוי בינוי עם חברת אלי יוחנן מהנדסים בע"מ ח.פ. 512004581 (יקרא להלן: "היזם"). מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל, יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לנהל מו"מ ולחתום בשמי ובמקומי על הסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בבניין עם היזם (להלן: "ההסכם"), ועל כל הנספחים הנלווים אליו, ובכלל זה יפוי כח, ייפוי כוח בלתי חוזרים, מסמכי משכנתא וליווי בנקאי, בקשות ומסמכים נלווים, הכל ביחס לנכס ו/או בקשר עם הפרוייקט, וכן בכל הנוגע לחלקי ברכוש המשותף, וכן לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך ו/או בקשה ו/או הצהרה ו/או כל מסמך אחר מכוחו של ההסכם. כמו כן, לחתום בשמי ובמקומי על דיווחים למיסוי מקרקעין ו/או מסמכים ו/או הצהרות ו/או בקשות, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בקשות לרישום הערת אזהרה, ו/או בקשות למחיקת הערת אזהרה ו/או בקשה לרישום ו/או לתיקון צו רישום בית משותף ו/או ביטול ו/או מחיקה של צו רישום בית משותף ו/או שטרות ו/או מסמכי הצהרה ו/או רישום יחידה רישומית ו/או מחיקה ו/או ביטול של רישום היחידה הרישומית ו/או מסמכים לקבלת הסכמת הבנק המלווה להסכם ו/או בקשות ו/או כל מסמך אחר שיידרש לרשויות המס, לעיריית ירושלים, לוועדה המקומית ו/או המחוזית לתכנון ולבניה, ללשכת רישום מקרקעין ו/או רשות אחרת לצורך קיום התחייבותי בהתאם להוראות ההסכם. למשכן ו/או לשעבד במשכנתא ראשונה ו/או במשכון ו/או בשעבוד את כל או חלק מזכויותינו בנכס לרבות זכויות הבעלות ו/או החכירה שלנו ו/או כל זכות אחרת, לטובת החברה ו/או היזם ו/או לטובת בנק או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור החברה ו/או היזם את הרכישה ו/או את הפרוייקט בנכס ו/או לטובת צד ד' אשר ירכוש את הנכס מהחברה, כולו או כל חלק ממנו ו/או לטובת בנק או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ד' את הרכישה כאמור (צד ה'), ולפדות ולשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיהיו קיימים על הנכס ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא.
2. להופיע בשמי ובמקומי בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני רשות מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או רשות מיסוי מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמי ובמקומי על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, תשריטים, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או מחיקה ו/או ביטול פדיון משכנתא ו/או מחיקת הערת אזהרה ו/או מחיקת משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבא כוחנו הנ"ל ימצא לנחוץ ולמועיל.
3. לשלם בשמו ובמקומו ועל חשבונו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם, משכנתאות וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על הנכס ושיידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכס משמו לשם היזם ו/או לפקודת החברה.
4. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בנכס משמו.
5. לחתום בשמו ובמקומו על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק ממנו יקבל היזם הלוואה למימון הפרוייקט וכן גם על כל מסמך אחר ונוסף שיידרש לשם קבלת ההלוואה על ידי היזם, לרבות כל אישור ו/או שטר משכנתא ו/או בקשה. מוסכם כי מיופה כחי יוכל לחתום בשמי ובמקומי ולרכוש, לחכור, לקבל, למכור, להעביר, לתת, להחכיר, להחליף, למשכן, לקבל לטובתי כל משכנתא, ולהתקשר בכל עסקה בקשר לכל נכס מקרקעין, והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ולייצגי ולהופיע בשמי בפני כל פקיד בכל לשכת רישום

מקרקעין ולרשום שם כל עסקה כני"ל או הערת אזהרה בקשר לכל נכס מקרקעין שבבעלותי ולבצע את כל הפעולות והדברים אשר יידרשו בקשר לכל עסקה או רישום כאמור ע"י רשות כלשהי. בכלל לעשות ולסדר כל פעולות, חוזים דברים ועניינים מכל סוג שהוא בקשר לרכושי וענייני או להשתתף בעשיית וסדור של פעולות, חוזים, דברים ועניינים כאלה עם אנשים שקיים שתוף אינטרסים ביני ובינם בעניינים כני"ל בין אם העניינים תוארו לעיל באופן מפורט ובין אם באופן כללי, וכל זאת לעשות באופן יסודי ויעיל כאילו עשיתי זאת בעצמי, אלמלא ייפוי כח זה.

6. לבקש רישום, לרשום, ולהסכים בשמי לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ו/או למקרקעין לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, פיצול מחדש, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או רישום ויקות הנאה, הסכמי שתוף, רישום בתים משותפים, תקנון מוסכם, הצמדות למיניהן וכן לחסכים בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל מעולה מפעולות הרישום הנ"ל, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לגרום לצמצום ו/או מחיקת הערות האזהרה או ו/או לבטלם כללי, וכן לחזור ולרשום אותם בצורה המקורית או בכל צורה ואופן אחר, או שלא לרשםם כלל. לרשום הערות אזהרה כלשכת רישום המקרקעין לחברה ו/או לפקודתה ו/או לצד ד' אשר ירכוש מהחברה את הנכס, כולו או מקצתו, ו/או לבנק או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור החברה את הרכישה ו/או לבנק או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ד' אשר ירכוש מהחברה את זכויותיו, ולמחוק ו/או לתקן ו/או לייחד כל הערת אזהרה כאמור.

7. למשכן לכל בנק למשכנתאות כמפורט לחלן לפי התנאים שיקבעו ע"י חבנק ובכל דרך כפי שמורשי חבנק ימצאו לנכון לפי שקול דעתם המוחלט, ובכלל זה חנו מוותרים ויתור מוחלט על כל חנוה לפי סעיף 33 לחוק חגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב ב-1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק החוצאה לפועל תשכ"ו-1967 ולפי סעיף 86א' לפקודת פשיטת הרגל, כפי שיתוקנו מפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו חיוס ו/או שיחיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל:

(א) לשעבד במשכנתא ראשונה או בכל דרגה אחרת, על-פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו, את כל זכויותינו במקרקעין, בכל עת שמיופי כוחנו ימצאו לנכון.

(ב) למשכן במשכון ראשון או בכל דרגה אחרת ששלוחנו הנ"ל יסכימו עם חבנק, על-פי חוק המשכון תשכ"ו-1967 ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו, את זכויותינו החוזיות במקרקעין.

(ג) לחתום על כתבי התחייבות לרישום משכנתא ו/או כל מסמך אחר כפי שייקבע ע"י חבנק לצורך הבטחת זכויות חבנק אשר יעמיד חלוואה לקונה ו/או מי שירכוש מאת חיוס) לצורך רכישת המקרקעין הנ"ל.

8. ייפוי כוח זה יטוש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם העברת רישום חזכויות בנכס משמנו לשמו של חיוס.

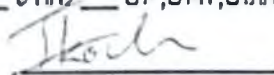
9. באי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כני"ל, ולהעבירן ו/או לאצולן מחדש.

10. כל מעשה שיעשו באי כוחנו הנ"ל או כל מה שייגרס על-ידם בכל הטוע לפעולות לפי ייפוי כוח זה, יחייב אותנו, את יורשינו, את חליפיו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כוח זה.

11. היות וזכויות צד ג' (החיוס) תלויות ביפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו, כוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו ומנהלי עיזבוננו.

12. בייפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.

ולראיה באתי על התתום, היום, יום 2 לחודש 8, בשנת 2021


איריס קון

נספח ז'

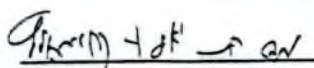
ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר (תכנון)

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ, יאמו - קרומהולץ יונה רות ת.ז. 030920995, הבעלים של דירח בבניין המצוי ברחוב שמעוני 30, ירושלים, הידוע כחלקה 14 תת חלקה 7, בגוש 30185 (להלן ובהתאמה: "הבעלים", "הדירה", "הבניין" או "המקרקעין" או "הנכס") ממנהיס בזה את עוה"ד מאיר מאור כהן /ואו הילה גרשון כהן /ואו עופר חן /ואו ישראל שגב /ואו יובל ניסים /ואו כל עו"ד אחר ממושרד גרשון & כהן ושות' משרד עורכי דין /ואו יעל אזולאי - קורקין /ואו סיון מושל /ואו אביה גודמן /ואו את אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581 (להלן ביהד וכל אחד לחוד: "מיופה הכוח"), להיות לבאי כוחמו ולעשות בשממו, במקוממו ועבורמו את הדברים הבאים וכל אחד מהם בעניין הסכם למכר וכויות ולביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה) /ואו פרויקט פיניו בינוי במקרקעין, עם חברת אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581 (להלן: "החברה" או "היזם", "העסקה" /ואו "הפרויקט" /ואו "ההסכם"):

- לפעול בשממו ובמקוממו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לבני המקרקעין הנ"ל וכל החלקות /ואו חלקי חלקות שיווצרו כתוצאה מאיחוד /ואו חלוקה של המקרקעין /ואו מכל תכנית שתעדיכן /ואו השנה /ואו תחליף את התכניות התקפות במתעד חתימת ייפוי כוח זה והכל מכוח התכניות התקפות על המקרקעין /ואו תביע נקודות /בסמכות הועדה המקומית/המחוזית שתוגש.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, לחתום בשממו ובמקוממו וכמיומי כוחמו על כל הסמכים הקשורים /ואו הדרושים לתכנון, להגשה לאישור רשויות התכנון המוסמכות, לטיפול באישורן ולבניית במקרקעין, לרבות תכניות לאיחוד וחלוקה, בין אם בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ובין אם לאו, כל מסמך /ואו תשריט /ואו תכנית לביצוע הליכי פרצלציה /ואו רח-פרצלציה /בראוי ביטול הכירות במקרקעין וכן על הסכמה למתן ולרישום ויקות הנאה, בקשות לועדות בניין ערים מקומיות /ואו ועדות ערר למיניהן /ואו כל ועדת /ואו רשות תכנון מוסמכת אחרת /ואו לכל רשות ממשלתית /ואו מקומית וכן בקשות להיתר בנייה במקרקעין /ואו תכניות שינויים להיתר הבנייה כאמור, בקשות להקלות, פרצלציה, רח-פרצלציה, כתבי שיפוי, הצהרות, תצהירים והתחייבויות לרשות המקומית /ואו לכל רשות מוסמכת אחרת, הגשת תכניות מתאר מקומיות לביצוע פרויקט בנייה במקרקעין, תכניות המצורפות לבקשה להיתר בנייה, לרבות תכניות הנדסה, תכניות בינוי, תכניות אדריכלות, מדידות, חשמל, פיתוח, כיוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים, תנועה, חנייה /ואו כל תכנית נוספת /ואו אחרת בקשר עם המקרקעין וכן לתקן /ואו לבטל /ואו לשנות /ואו לעדיכן כל תכנית /ואו מסמך כאמור לעיל ובאופן כללי להגיש ולחתום על כל תכנית /ואו תשריט /ואו מסמך ככל שיידרש לצורך תכנון /ואו בנייה בקשר עם המקרקעין.
- לחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים אחרים, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, בקשות להקלות /ואו פרצלציה /ואו רח-פרצלציה /ואו להגדלת זכויות הבנייה המוקנות למקרקעין /ואו שינוי בצפיפות המותרת במקרקעין על פי כל תכנית בנין עיר המאושרת /ואו שתאושר לגביהם וכל הקשור והנובע מכך.
- לפעול בשממו ובמקוממו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה עליהם ולבצע /ואו לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך לרבות עם פקיד היעירות.
- לקבל היתרים, רישיונות, תעודות /ואו אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם כל רשות /ואו גוף מוסמכים בקשר לכך.
- להגיש ולטפל בשממו ובמקוממו בהתנגדויות, השנות, עררים, ערעורים והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין.
- לפעול ולהופיע בפני כל גורם מוסמך אחר /ואו נוסף להגשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקות מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים במקרקעין והטיפול בהם.
- לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני כל מוסד /ואו גוף /ואו פקיד ממשלתי /ואו עירוני, לרבות מינהל מקרקעי ישראל /ואו קרן קיימת לישראל /ואו ועדות בנין ערים /מקומית /ואו מחוזית /ואו ארצית/ כמובנם בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון") /ואו פקיד היעירות /ואו עיריית ירושלים, לקבל כל מידע וכן להצהיר ולתתם בשממו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, תשריט, מפה /לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לעניין שינוי תב"ע, תכנון ואישור תב"ע נקודתית /ואו תב"ע חדשה והכל כאמור וכמפורט בהסכם /ואו ביצוע הליכי איחוד /ואו חלוקה, קבלת הקלות והיתרי בניה, הסכמים, התקשרויות ועל כל מסמך אחר שיחיה צורך בו או אשר ידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק התכנון והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.
- אנו נותנים בזה הוראה בלתי חוזרת למיומי הכוח הנ"ל, לפעול על פי ייפוי כוח זה, לפי שקול דעתם, בלא צורך בכל הוראה נוספת מצדנו, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל שיעשו על ידיהם לפי מיטב הבנתם.
- ייפוי כוח זה ניתן להעברה בשלמות /ואו בחלקים על פי החלטת באי כוחנו.
- ייפוי כוח זה והוראותיו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו או מי שיבוא במקומנו זכאי לבטלם או לשנותם, מאחר שזכויות צדדים שלשיים תלויות בייפוי הכוח.
- בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי ההקשר.

ולראיה באתי/נו על החתום היום 13 בחודש 2020


יאמו - קרומהולץ יונה רות
עו"ד אדו"ר - קורקין עו"ד
22165
13.10.2020
עו"ד - דין

אני עו"ד יאמו וזאלין-קורקין מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל.

תאריך: 13.10.20

נספח ז'

ייפוי כוח נוסרינוני בלתי חוזר (תכנון)

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ, מנסו בשן אתי ת.ז. 029727997, הבעלים של דירה בבניין המצוי ברחוב שמעוני 30, ירושלים, הידוע כחלקה 14 תת חלקה 12, בגוש 30185 (להלן ובהתאמה: "הבעלים", "הדירה", "הבניין" או "המקרקעין" או "הנכס") ממנה/ים בוח את עוה"ד מאיר מאור כהן ואו חילה גרשון כהן ואו עופר חן ואו ישראל שגב ואו כל עו"ד אחר ממשד גרשון & כהן ושות' משרד עורכי דין ואו יעל אזולאי - קורקין ואו סיון מושל ואו אביה גודמן ואו את אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581 (להלן ביהד וכל אחד לחוד: "מיופה הכוח"), להיות לבאי כוח/ינו ולעשות בשמ/נו, במקומ/נו ועבור/נו את הדברים הבאים וכל אחד מהם בעניין הסכס למכר וכויות ולביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה) ואו פרויקט פינוי בינוי במקרקעין, עם חברת אלי יוחנן מהנדסים בע"מ, ח.פ. 512004581 (להלן: "החברה" או "היוס", "העסקה" ואו "הפרויקט" ואו "ההסכם"):

1. לפעול בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין הנ"ל וכל החלקות ואו חלקי חלקות שייווצרו כתוצאה מאיחוד ואו חלוקה של המקרקעין ואו מכל תכנית שתעדכן ואו תשנה ואו תחליף את התכנית התקפות במועד חתימת ייפוי כוח זה והכל מכוח התכנית התקפות על המקרקעין ואו תב"ע נקודתית בסמכות הועדה המקומית/המחוזית שתוגש.
2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, לחתום בשמנו ובמקומנו וכמיופי כוחנו על כל המסמכים הקשורים ואו הדורשים לתכנון, להגשה לאישור רשויות התכנון המוסמכות, לטיפול באישורן ולבנייה במקרקעין, לרבות תכניות לאיחוד וחלוקה, בין אם בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ובין אם לאו, כל מסמך ואו תשריט ואו תכנית לביצוע הליכי פרצלציה ואו רח-פרצלציה בואו ביטול חכירות מקרקעין וכן על הסכמה למתן ולרישום ויקות הנאה, בקשות לועדות בניין ערים מקומיות ואו ועדות ערר למיניהן ואו כל ועדת ואו רשות תכנון מוסמכת אחרת ואו לכל רשות ממשלתית ואו מקומית וכן בקשות להיתר בנייה במקרקעין ואו תכניות שינויים להיתר הבנייה כאמור, בקשות להקלות, פרצלציה, רח-פרצלציה, כתבי שינוי, הצהרות, תצהירים והתחייבויות לרשות המקומית ואו לכל רשות מוסמכת אחרת, הגשת תכניות מתאר מקומיות לביצוע פרויקט בנייה במקרקעין, תכניות המצורפות לבקשה להיתר בנייה, לרבות תכניות הנדסה, תכניות בינוי, תכניות אדריכלות, מדידות, חשמל, פיתוח, ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים, תנועה, חנייה ואו כל תכנית נוספת ואו אחרת בקשר עם המקרקעין וכן לתקן ואו לבטל ואו לשנות ואו לעדכן כל תכנית ואו מסמך כאמור לעיל ובאופן כללי להגיש ולחתום על כל תכנית ואו תשריט ואו מסמך ככל שידרש לצורך תכנון ואו בנייה בקשר עם המקרקעין.
3. לחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים אחרים, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, בקשות להקלות ואו פרצלציה ואו רח-פרצלציה ואו להגדלת זכויות הבנייה המוקנות למקרקעין ואו שינוי בצפיפות המותרת במקרקעין על פי כל תכנית בנין עיר המאושרת ואו שתאושר לגביהם וכל הקשור והנובע מכך.
4. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה עליהם ולבצע ואו לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך לרבות עם פקיד היעור.
5. לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ואו אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם כל רשות ואו גוף מוסמכים בקשר לכך.
6. להגיש ולטפל בשמנו ובמקומנו בהתנגדויות, השנות, עררים והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין.
7. לפעול ולהופיע בפני כל גורם מוסמך אחר ואו נוסף להגשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקות מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים במקרקעין והטיפול בהם.
8. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני כל מוסד ואו גוף ואו פקיד ממשלתי ואו עירוני, לרבות מינהל מקרקעי ישראל ואו קרן קיימת לישראל ואו ועדות בנין ערים (מקומית ואו מחוזית ואו ארצית) כמוכנס בחוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965 (להלן: "חוק התכנון") ואו פקיד היעור ואו עיריית ירושלים, לקבל כל מידע וכן להצהיר ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, תשריט, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לעניין שינוי תב"ע, תכנון ואישור תב"ע נקודתית ואו תב"ע חדשה והכל כאמור בהסכם ואו ביצוע הליכי איחוד ואו חלוקה, קבלת הקלות והיתרי בניה), הסכמים, התקשרויות ועל כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק התכנון והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.
9. אנו נותנים בוח הוראה בלתי חוזרת למיופי הכוח הנ"ל, לפעול על פי ייפוי כוח זה, לפי שקול דעתם, בלא צורך בכל הוראה נוספת מצדנו, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל שיעשו על ידיהם לפי מיטב הבנתם.
10. ייפוי כוח זה ניתן להעברה בשלמות ואו בחלקים על פי החלטת באי כוחנו.
11. ייפוי כוח זה והוראותיו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו או מי שיבוא במקומנו זכאי לבטלם או לשנותם, מאחר שזכויות צדדים שלישיים תלויות בייפוי הכוח.
12. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי ההקשר.

ולראיה באת/נו על החתום היום 1 בחודש אדר שנת 2020

מנסו בשן אתי

אני עו"ד מאשר בוח חתימת מרשי הנ"ל.

תאריך: 10.12.20

עורך - דין

לכבוד הוועדה המחוזית מחוז ירושלים, והוועדה המקומית ירושלים,

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1078476 ברחוב דוד שמעוני 30 – 32, ירושלים.

אין לי התנגדות עקרונית לבנייה חדשה אך התכנית כפי שהוצעה תהווה פגיעה משמעותית בי ובמשפחתי וגם בכל תושבי השכונה.

להלן סעיפי ההתנגדות:

1. **תנועה וחניה –** אני נוסעת כל יום מחוץ לעיר לעבודה, ונוסעת דרך כביש 16. הדרך הכי קצרה וישירה מבתי בטרניחובסקי 70 (החד סטרי) זה לרדת לאורך כל רחוב שמעוני (החד סטרי). נספח התנועה של התוכנית מבוססת על תרשים מ-2022, לפני הפיכת רחוב שמעוני לחד סטרי. גם רחוב הכביש (ללא מקומות החניה בצדדים) לא 7 מטר כפי שמצויר, אולי חצי מזה במקרה הטוב, כפי שניתן לראות בתמונה מהבוקר (19.2.25), ליד שמעוני 30-32



כל נספח התנועה לא רלוונטית, וצריכה להראות את הכביש כפי שהוא היום, לא כפי שהייתה לפני שנתיים.

מבוקשת חניה תת קרקעית לכיוון רחוב שמעוני. ההתנגדות לחניה המוצעת היא מהסיבות הבאות:

א. עומס תנועה –

מוצעת גישה אל החניה מרחוב שמעוני. הרחוב הינו צר ועמוס. כפי שניתן לראות בתמונה למעלה, כשרכב מנסה לחנות, זה עוצר את כל התנועה ברחוב. מאז הפיכתו לחד סטרי העומס ברחוב הוא בלתי נסבל, ולוקח במקום 33 דקות נסיעה, בין 10 דקות לרבע שעה. זה לא מעל רבע שעה, כי במצב כזה waze כבר מכוון מסביב (דרך של מעל 3 ק"מ במקום קילומטר דרך שמעוני). עם אישור התכנית הרבות בשכונה, עומס התנועה יגדל באופן לא סביר. כידוע בשכונה בכלל וברחוב שמעוני בפרט, מקודמות תכניות רבות ותוספת יחידות אדירה. בהתאמה מוצעים חניונים גדולים.

- המשמעות של התכניות האלו היא העמסה תחבורתית לא סבירה. העמסה שפוגעת לא רק בבעלי המכוניות אלא גם בתושבים והולכי הרגל שסובלים מזיהום אוויר וזיהום אקוסטי של צפירות ורעש מכוניות.
- נבקש לחייב כניסה לחניה של המבנים מרחוב הרצוג. רחוב הרצוג הפנימי הוא הרבה פחות עמוס מרחוב שמעוני.
- ב. יציאה מחנייה ישר למעבר חציה ברחוב שמעוני במעבר בין שני חלקי מעלות שנהר. מסוכן ומהווה מפגע.
- ג. יציאה וכניסה לחניה פוגעת בהולכי הרגל ברחוב. לפי הוראות תכנית האב התכנון צריך להעשות "באופן המאפשר רציפות מיטבית של מדרכות להולכי רגל" (סעיף 6.8/ט"ו).
- ד. מצוקת החניה ברחוב תיפגע עוד יותר בשל כניסה ויציאה מהחניה ובשל מפרצי הורדה לגני הילדים. כל מקום חניה ברחוב הוא קריטי.
- ה. מצוקת החניה ועומס התנועה יגדלו בשל גני הילדים המוצעים. לא מספיק שיש עומס ברחוב, גני ילדים מהווים עומס תחבורתי נוסף. נבקש לבחון שימוש ציבורי אחר בשל המצב הייחודי הבעייתי. נציין שברחוב שמעוני, טשרניחובסקי וקצנלסון יש מספר גני ילדים.
- ו. "מפרץ הורדה לגנים" לא מספיק גדול (12 מ) ומתאים לכך מכוניות. הורדה בגן דורש חניה וליווי ילדים פנימה, וזה לגמרי יחסום את כביש.
- ז. החניה היא בתכסית של 100% ואינה מאפשרת שימור עצים וצמחיה. נוגד את תכנית האב סעיף 6.8 – נראה שלא הוצעו הצעות מיטביות כגון העמקת החניה התת קרקעית לטובת צמצום תכסית החניה או פתרונות מכאניים. יש לדרוש זאת.
- ח. תכסית של 100% לטובת חניות גם לא משאיר מקום לחלחול מים, ואין פתרון למי נגר בשטח הפרויקט.
- ט. חשוב לציין שאין תחבורה ציבורית קרובה. תחנות האוטובוס והרכבת הם במרחק וטופוגרפיה שאינם מאפשרים שימוש נוח ולכן טיעונים של שימוש בתחב"צ אינם מספיק טובים כמענה לסעיפים הנ"ל.
- י. כמו כן חשוב לציין שהעומס אינו פוגע רק בבעלי המכוניות כי אם גם בתושבים ובהולכי הרגל בשל זיהום אוויר, צפירות הנהגים העצבניים ורעש המכוניות. כמו כן, רכבי חירום לא יכולים לעבור. אין להם אפילו אפשרות לעקוף את הפקק כי הרחוב כל כך צר ועמוס (מקרים שהיו). העומס הקיים ובעיקר העומס העתידי הם עניין של חיים ומוות.

2. צמחייה ונוף –

- מוצעת חפירה על שני המגרשים בתכסית של 100% ועקירת כל העצים. מוצעת עקירה של 36 עצים לפחות. 11 מתוכם בערכיות גבוהה. 25 עצים בערכיות בינונית. סה"כ 36 עצים בערכיות בינונית וגבוהה. בין העצים בערכיות גבוהה – אורנים, ברושים, מיש, זית, סיגלון, חרוב ועוד.
- להלן פירוט ההתנגדות מהסיבות הבאות:
- א. פגיעה באיכות החיים של התושבים בסביבה הקרובה והולכי הרגל – בנייה בבטון מוסיפה עוד כמה מעלות חום לסביבה בשונה מאדמה טבעית וצמחיה המורידים כמה מעלות. במחקר שנערך באוניברסיטת תל אביב נמצא כי באזור המוצל ע"י עצים בוגרים וצפופים הטמפרטורה נמוכה ב- 3-5 מעלות! העצים לא רק מייצרים צל כי אם אידי העלים מצנן את האוויר בסביבה הקרובה. זה קריטי לאור התחזיות הקודרות על ההתחממות הגלובלית. בנוסף, העצים סופחים זיהום אוויר ופולטים חמצן. אם רשויות התכנון מעוניינות לעודד הליכתיות ולא לפגוע

בתושבים בשכונה, הדרך לעשות זאת היא באמצעות שדרוג או לפחות שימור המצב ולא להיפך. אם כל הבניינים שיבנו יעקרו את העצים ויחליפו את האדמה בבטון (לצערנו אנו כבר באמצע התהליך) מצב התושבים יהיה עגום.
באנו לשכונה בשל אופיה הירוק. אל תקחו לנו את מה שנשאר!

ב. שינוי אופי השכונה –

עקירת העצים אינה רק פגיעה בטבע ובאיכות החיים של התושבים, היא גם משנה מרכיב חשוב באופי השכונה. בהוראות תכנית האב רסקו סעיף 6.7/4 נכתב "כל עץ בוגר מיועד לשימור ע"פ חוק פקיד היערות. נופה ואופייה הייחודיים של השכונה נובעים בין היתר מריבוי הצמחייה והעצים הבוגרים שבה".
באזור הנדון המוגדר בתכנית האב כאזור 2D יש התייחסות ספציפית ומודגשת לנושא שימור הצמחייה והנוף הטבעי. האזור, הוגדר לשימור בתכנית האב כ"מתחם שיכוני רסקו" בשל הצמחייה והנוף. בהוראות תכנית האב נכתב בסעיף 6.1/5 "ישנו ערך רב לחלל הבין בנייני... במסגרת התכנית מוצע שימור עקרוני של החלל הבין בנייני".

נראה שלא נעשה כל מאמץ לשמור עצים בתחום שני המגרשים למרות שבהוראות תכנית האב נכתב "תינתן עדיפות לבניוי המאפשר שמירה מקסימלית על הנוף הקיים" (סעיף 6.2/1).

ג. חפירה עבור חניונים –

בהוראות תכנית האב לגבי חניות נאמר בסעיף 6.8 – "בבנייה חדשה יש לשאוף למקם את החניונים מתחת למבנים על מנת שהתכסית התת קרקעית תחפוף כמה שיותר לעילית". התכנית מורה על "בחירת פתרונות חניה אוטומטיים לטובת שמירה על תכסית תת קרקעית פנויה ככל האפשר".
יש לדרוש מהיזם חלופות טובות יותר כמו לדוגמה חפירה בקונטנר הבנייה ותוספת קומות חניה תת קרקעיות אם נדרש (החפירה המוצעת אינה תת קרקעית לכיוון הרצוג) או פתרונות מכאניים.
נבקש להציע חלופות חניה אחרות הכוללות חפירה בקונטנר הבניינים ושימור אדמה ממשית ועצים מסביב לבניין. זה קריטי מבחינת תושבי השכונה.

ד. חצר קדמית –

החצר הקדמית הפונה לרחוב שמעוני מבוטלת לחלוטין בתכנית המבוקשת ומהווה פגיעה בהולכי הרגל בהילקח מהם צל, אקלים ונוף הקיים בשפע כיום.

ה. צמחיה מוצעת –

מוצעת כביכול צמחיה מעל קומות החניה. לא מדובר בעצים אלא בעציצים שלא תורמים צל, נוף ירוק בגובה טבעי, הפחתת טמפרטורה או ספיחת זיהומים ואינם יכולים להוות פיצוי נופי וזאת בניגוד לדרישות תכנית האב. גם עומק האדמה המוצע בתוכנית (כולל בגינה של הגן) בקושי מספיק לדשא, ובכלל לא מספיק לעצים צעירים, וכל שכן לעצים בוגרים. מחקרים חדשים (ממכון ויצמן, מעבדת ד"ר תמיר קליין, בין היתר) מראים שבמיוחד באלקים בארץ, שאין גשמים בכלל לחודשים ארוכים, שורשי עומק חיוניים לצמיחת עצים – ומדובר במטרים (ולא ב50 ס"מ שבתוכנית)

ו. פגיעה בחלחול –

הטופוגרפיה הקיצונית בשכונה בין הרחובות (טשרניחובסקי לשמעוני, שמעוני להרצוג) מחייבת פתרונות חלחול באדמה. ברחובות רסקו אנו סובלים שנים ממפלים ונהרות בעת גשם בשל הטופוגרפיה המשופעת. בנייה של 100% של המגרש בבטון, תביא להחמרת מצב קיים ובעיית. הפתרונות לחלחול מבוססות על השצ"פ. כיום, כשיש שטח עומק גם בשצ"פ וגם בשטח הבניינים קיים בעיות של חלחול, חייבים לשמור חלק מהשטח עם עומק כחלק מפתרון למים הרבים ברחובות בחורף.

לסיכום – לפי תכנית האב יש להציע חלופות טובות יותר לשמירה על תכנית טבעית. על וועדות התכנון לדרוש חלופה כזו שתאפשר שימור ערך חשוב בשכונה ופחות פגיעה באיכות החיים של התושבים מבחינת נוף ואקלים.

3. קווי בניין –

מוצעת בנייה בקו 0 לרחוב שמעוני לאחר הפקעה עבור הרחבת הדרך. הבנייה האופיינית ברחוב שמעוני היא בנייה נסוגה המשאירה חצרות קדמיות מגוננות. יש לשמור עליהן מהסיבות הבאות:

א. הן מאפשרות שילוב צמחיה לטובת הצללה ולטובת קירור הסביבה החשובה במיוחד עקב ההתחממות ההולכת וגוברת. העצים המוצעים ע"ג המדרכה הם חשובים אך אינם מספיקים. ההצללה של המדרכות ברחוב מתבססת על החצרות הקדמיות. אין לפגוע באיכות החיים של הולכי הרגל והתושבים בסביבת המבנים המוצעים.

ב. הרחבת הבניין מהרחוב מאפשרת פרטיות. דירות בקו 0 לרחוב אינן נעימות לדיירי הבניין וגם לא להולכי הרגל ברחוב (בתקנון כתוב שהשימושים בקומת הקרקע יהיו ציבוריים. זה סותר את נספח הבינוי בו מופיעות גם יח"ד).

ג. רחוב שמעוני הוא רחוב צר. בנייה של קיר בן 10 קומות בקו 0 אינה מאפשרת רחוב נעים. חתך הרחוב יהיה עוד יותר צר וגבוה. בנייה של 10 קומות (וגם פחות) מחייבת חתך רחוב רחב יותר ולכן הכרחי להרחיק את קיר הבניין מהמדרכה.

ד. קו בניין נסוג יאפשר שימור חלק מהעצים בחזית לרחוב.

ה. קו בניין במרווח בין 2 הבניינים – מוצע בינוי במרווח בין שני הבניינים למטרות ציבוריות. הבינוי אינו מאפשר לשמור על המרווח בין הבניינים כפי שנדרש בתכנית האב. תכנית האב מאפשרת חיבור בתת הקרקע בלבד לטובת חצרות.

4. תוספת נפח בינוי ויחידות דיור –

תכנית האב לא צפתה את המצב הקיים של תוספת יחידות דיור לא פרופורציונית לשכונה. הצפי ע"פ בחינת העירייה והפרוייקטור הוא של גידול פי 2.4 נכון למאי 2023. שנה וחצי אחרי נראה שהתחזיות טעו. לפי בדיקה שנערכה ע"י תושבי השכונה, כ-60% מהבניינים בשלבי תהליך שונים של תכנון או בנייה. 70% מהתכניות הן באזור לב רסקו – אזור שמעוני, טשרניחובסקי, קצנלסון. הבניינים המקוריים ברחוב שמעוני הם בני 2-3 קומות וכוללים 4-6 יח"ד. אם כל בניין יהפוך ל-10 קומות בתכנית מקסימלית (כידוע אושרו בשמעוני 10 קומות גם לבניינים בודדים של 2 קומות וגם מגדל), תוספת יחידות הדיור יכולה להגיע גם לפי 4 או 5. נזכיר שהרחובות בלב רסקו נבנו כרחובות צרים בהתאם לבנייה בשנות ה-50. רחוב הרחוב והתשתיות אינו משתנה ולכן יכולת הנשיאה של האזור היא מוגבלת.

לכן, על אף שתכנית האב מאפשרת 10 קומות לשתי חלקות החולקות חניה תת קרקעית, צריך להתחיל להגביל את הבנייה שאינה פרופורציונית ליכולת השכונה להכיל את הגידול הפרוע שלה. גם אם נעשו טעויות בעבר, הגיע הזמן לחשיבה מחודשת כדי לא לפגוע בה אנושות.

5. אדריכלות –

יא. מוצעים קירות תמך גבוהים ביותר (גובה 6 מ' לפחות) בניגוד להוראות תכנית האב המגבילים ל-3 מ'. קירות התמך הגבוהים פונים לחלקה סמוכה בחזית מערבית אבל חמור מכך – פונים בחזית המזרחית לשצ"פ מעלות שנהר. זו פגיעה בטופוגרפיה הייחודית ובמראה הטראסות האופייני שלה הנצפה מהמעברים והמעלות. נציין שחניונים בקונטור המבנה ושמירה על חצרות היקפיות טבעיות בטראסות, יכולים לפתור את הבעיה או לצמצם אותה.

6. שצ"פ –

תוספת דרגנוע לטובת הציבור היא מבורכת – עם זאת, אין שום התניה לביצוע ואין שום חובה לפי התכנית. צריך להוסיף את ביצוע הדרגנוע לתשריט ולתקנון ולהוסיף תנאי למתן תעודת גמר - ביצוע הדרגנוע בפועל. מי אחראי על תחזוקת הדרגנוע? צריך לציין.

7. חריגה מתכנית אב רסקו –

אין כל סיבה לחרוג ממנה באופן כה מהותי. עם זאת, יש לבחון את התחזיות שלה לתוספת יח"ד שאינן עומדות במבחן המציאות.

8. תכנון כולל שכונתי –

הגיע הזמן להסתכלות כוללת על צרכי השכונה, ועל מצב התשתיות שאינן יכולות להכיל את כל התוספות היתרות של יחידות דיור בשכונה. אין בית ספר בשכונה, וגם אין שטח לבנות בית ספר. אם כל בנין שני מוסיף גן או מעון, לאן כל הילדים האלו ילכו ללמוד כשיגיעו לגיל בית ספר? אין גינת משחקים ניגשה לילדים לשחק בו, וכל תוכנית בניה נוספת מצמצם עוד יותר את שטחים הפתוחים שעוד נשארו בשכונה. עם התוכניות שכבר אושרו, מהר מאד נגיע למצב שבניינים שרוצים שיפור (ממ"דים לפחות) לא יוכלו יותר כי לא ישארו יחידות דיור לבניינים שלהם.

לסיכום –

על רשויות התכנון לעצור לרגע ולשקול האם אישור תכניות רבות כל כך בשכונה בעלת תשתיות מוגבלות תורמת לתושבים או ליזמים. האם תוספת לא פרופורציונית של יחידות דיור, עקירת כל העצים בחלקות, העלאת עומס התנועה ומצוקת החניה, היא לטובת התושבים? השכונה הגיעה למיצוי היכולות שלה. ברור שהאופי הירוק של השכונה הולך ונכחד אבל עוד לא נהרס לחלוטין ועוד אפשר להציל משהו.

אנחנו לא רוצים לגור במדבר בטון. אנחנו לא רוצים לסבול מחום או מזיהום אוויר של כל המכוניות העומדות בפקק. אנו לא רוצים ולא יכולים לוותר על הרכב כי אין לנו תחבורה ציבורית קרובה. אנחנו רוצים איכות חיים מינימלית. בבקשה תעזרו לנו לשמור על מה שנשאר. זה תלוי בכם.

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית שמעוני 30-32 רסקו ירושלים

מוגשת לפי חוק תכנון ובנייה, התשכ"ה-1965

פרטי המתנגד:

אני: שכנה בן-דוד ת"ז: 200099489 הגרלה בכתובת: לוריאליטי 70 י-ק

מגיש בזאת התנגדות לתוכנית מספר 78176-101, התחדשות עירונית רסקו ירושלים אשר הופקדה ביום 19.12.19 מהטענות המפורטים להלן:

בכבוד רב

אני בן-דוד

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד ג'רין, מאשר בזאת, כי ביום 19/2/2025 הופיע בפני שכנה בן-דוד אשר זהיתיו על פי ת"ז מס' 200099489, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.


חתימה וחומת

ג'פרי ברק, עו"ד
Jeffrey Berk, Adv.
מ.ר. 9491 L.N.

19.02.2025

לכבוד הוועדה המחוזית מחוז ירושלים

והוועדה המקומית ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית שמעוני 30-32 רסקו ירושלים

מוגשת לפי חוק תכנון ובנייה, התשכ"ה-1965

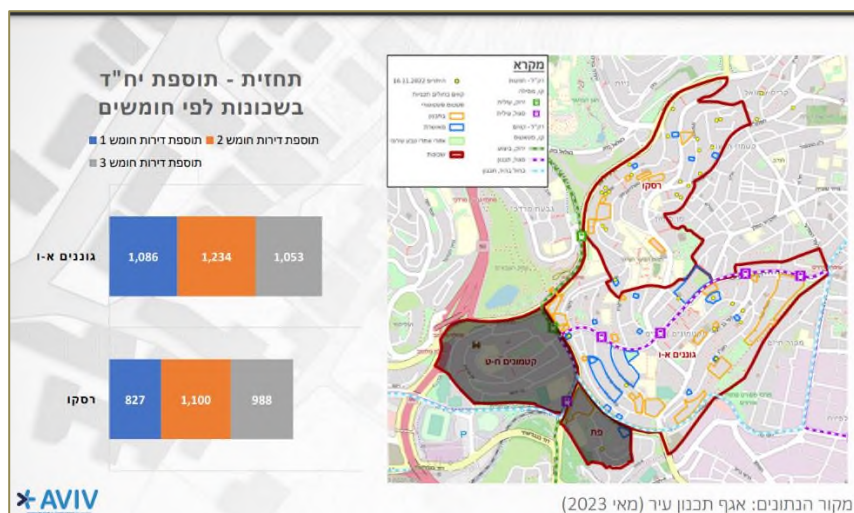
אני: **רוחמה בונפיל (פיפרנו-באר)** ת"ז: 069931285 הגרה בכתובת: **שמעוני 19/ג'**

מגישה בזאת התנגדות לתוכנית מספר **101-1078476**, התחדשות עירונית רסקו ירושלים אשר הופקדה ביום 19.12.2024 מהטענות המפורטים להלן:

התכנית המוצעת כוללת הריסת שני מבני שיכון בני ארבע קומות והקמת שני מבנים חדשים בני עשר קומות מעל חמש קומות חניה ומחסנים. בנוסף, הקמת גן ילדים עם כניסה מרחוב שמעוני.

להלן סעיפי ההתנגדות

- נפח הבינוי, צפי אוכלוסיה ופרוגרמה – מספר יחידות הדיור במצב הקיים עומד על 32, מספר יחידות הדיור המוצע בתוכנית עומד על - 80. על פי תוכנית האב לשכונה, אשר אושרה בתאריך 21.6.2021 ועל פי נתוני "הפרויקטור" צוות היועצים מטעם עיריית ירושלים, צפי גידול שכונת **רסקו רבתי**, נכון למאי 2023, עומד על פי 2.4.
- על פי הבדיקה העדכנית שנערכה כ- 60% ממבני השיכון ב"לב רסקו", מצויים בתהליך כזה או אחר של התחדשות בין אם בהתארגנות ובין אם הבינוי כבר בוצע. דהיינו, כ- 70% מההתחדשות בחומש הראשון והשני (על פי נתוני עיריית ירושלים) של רסקו רבתי, צפויה להתבצע ב"לב רסקו" (קצנלסון, טשרניחובסקי ושמעוני).



מתוך עבודת הפרויקט של עיריית ירושלים

3. בבחינה שנעשתה על ידי "הפרויקטור" ששכרה עיריית ירושלים לבחון את יכולת הנשיאה של השכונה את ההתחדשות הצפויה, נמצא מחסור חמור אשר צפוי במבני ציבור ובשטחים פתוחים.
4. אנו סבורים שכלל שהוועדה מאשרת תוכניות פרטניות נקודתיות, עליה לוודא קיומן של תשתיות ראויות לנשיאת היקף האוכלוסייה הצפויה.
5. בנוסף, מתן זכויות בנייה גבוהות במתחם אחד, עלולה לפגוע ביכולת ההתחדשות בבניין אחר, עתידית, בשל מיצוי יחידות הדיור ומספר התושבים שיכולה השכונה לשאת, כאמור. יש בכך משום אפליה כלפי ציבור בבניינים שלא החלו בתהליך של הריסה ובנייה מחדש.

- נבקש קידום תוכנית כוללנית בראיה מערכתית לשכונת "לב רסקו" - גבעת הוורדים ופריסה בשום שכל, של מבני הציבור בתוך השכונה.

6. תנועה וחניה- על פי התוכנית המוצעת, היציאה מהחניה צפויה על רחוב שמעוני. בנוסף צפוי לפעול במקום גן ילדים אשר ההורדה והאיסוף יעשה גם הוא על פי המוצע על רחוב שמעוני.
7. במסגרת עבודת "הפרויקטור" נעשתה בחינה של יכולת רחוב שמעוני לשאת את התנועה עם ההתחדשות הצפויה על פי חומשים 2030, 2035 ו-2040. ניתן לראות שרחובות טשרניחובסקי ושמעוני צפויים להיות ברמת שירות נמוכה ביותר.



מתוך עבודת הפרויקטור של עיריית ירושלים

8. שכונת "לב רסקו" בייחוד חלקי רחובות קצנלסון, טשרניחובסקי, שמעוני והתקופה, מנותקים באופן משמעותי, מתח"צ ומתחנות הרק"ל הצפויות. הטופוגרפיה הקיימת בין רחוב שמעוני להרצוג עומד על למעלה מ-16 מטר. (59 מטר בין הרצוג לש"י עגנון ו-49 מטר בין קצנלסון להרצוג). בשל כך, צת"ל, בכנס תושבים שהתקיים ביום 22 בינואר הודו שאין פתרון משביע רצון עבור רחוב שמעוני, להתמודדות עם התנועה והנגישות לתח"צ ורק"ל. גם לאחר בינוי של אמצעים מכניים בין רחוב שמעוני והרצוג, ככל שאכן יצא לפועל, הנגישות עדיין לא תהיה משביעה רצון והיא תעמוד על למעלה מ-8 דקות הליכה בטופוגרפיה מאתגרת, לתח"צ.
9. כל תוספת של יחידות דיור על רחוב שמעוני ובוודאי תוספת של גן ילדים, דורשת בחינה נקודתית והשפעה על המרחב. נאמר שעל רחוב שמעוני קיימים כבר היום, 2 גני ילדים, 2 בתי כנסת, מרכז מסחרי קטן ומרכז חיבה. תוספת של יחידות דיור ומבני ציבור צפויים להעמיס על הרחוב החד סטרי והפקוק ממילא בעיקר בשעות השיא. כמו כן, בתכניות ההתחדשות של רחוב טשרניחובסקי, בקטע המקביל לרחוב שמעוני, קיימות תכניות הנמצאות בשלב מתקדם לקראת ביצוע ולפיהן

הגישה של התושבים באותם מבנים תהיה גם היא אך ורק דרך רחוב שמעוני (לדוגמא פרויקט טשרניחובסקי 48)!

- אנו דורשים בחינה מדוקדקת של התוכנית ואת השפעותיה על התנועה במרחב.
 - נבקש לבחון את האפשרות לכניסה ויציאה מהחניה של המתחם המדובר וכן הורדה ואיסוף ילדים דרך רחוב הרצוג ולא דרך רחוב שמעוני!
10. בחינה שמאית – לאחרונה אנחנו עדים ליותר ויותר תוכניות המקבלות אישור, בהן התמורות לבעלי הנכסים גבוהות מ-25 מטר לדירה" והרווח היזמי גבוה ממה שמתאפשר בתקן 21. תמורות גבוהות לבעלי נכסים ויזמים באות בהכרח על חשבון הציבור והמרחב הציבורי, המצומצם גם ככה, בשכונת רסקו. נודע לנו שמתחם זה, צפויים בעלי נכסים לקבל תמורות מפליגות אף יותר מ-40 מטר לדירה.
11. אנחנו דורשים בחינה של השמאי העירוני וכן נבקש לוודא בחינה מדוקדקת של שמאי הוועדה המחוזית.

בכבוד רב,

רוחמה בונפיל

רוחמה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד דן קורב, מאשר בזאת, כי ביום 19.2.2025 הופיעה בפני באמצעות הוועדות חזותית רוחמה בונפיל (פיפרנו באר), אשר מוכרת לי אישית, ולאחר שהזהרתיה כי עליה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי תהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות תצהירה דלעיל וחתמה עליו בפני.


עו"ד דן קורב
מ.ד. 99605



התייחסות פורום אורבני גוננים ורסקו לתוכנית 101-1078476-

הריסת 2 מבנים קיימים והקמת 2 בנינים חדשים, דוד שמעוני 32,30 י-ם.

רקע-

בתכנית מתוכננת הריסת שני מבנים קיימים בני ארבע קומות והקמת שני מבנים חדשים בני עשר קומות מעל חמש קומות חניה ומחסנים, הקמת גן ילדים והנגשה מכנית לשצ"פ מרחוב הרצוג לרחוב שמעוני. התוכנית נמצאת בתחום המיועד להתחדשות עירונית.

תהליך קהילתי-

תכנון זה נדון בפורום אורבני ב-21.1.25 (בפורום השתתפו כ-35 תושבים) - הערות הפורום ועקרונותיו (כדוגמת עידוד הליכתיות, קישוריות ושימור עצים) מוטמעים בחוות דעת זו.

להלן התנגדות פורום אורבני גוננים ורסקו לתכנית הזו-

1. גובה והיקף הבינוי-

א. מספר יח"ד –

כמות יחידות הדיור במצב הקיים-32 . כמות היחידות במצב המוצע- 80 . הכמות המוצעת בתכנית גדולה מדי . יש צורך בצמצום כמות יחידות הדיור ובהתאמה בהנמכת גובה המבנים. כמות יחידות הדיור המתוכננת עתידה להוסיף לעומס תחבורתי, תשתיתי ולפגיעה וויזואלית בנוף השכונה.

ב. תכסית- התכסית המוצעת גבוהה יחסית וניתן לצמצמה ע"י בינוי יעיל וצמצום הגרעינים המוצעים.(בפרט במבנה הצפוני)

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

ד. אנו מבקשים לבצע בחינה שמאית עירונית של התכנית על פי התקן, וכן שתעשה גם בדיקה בעניין מטעם הועדה המחוזית.

ה. בהמשך לסעיף הקודם , אנו מבקשים שתנאי להיתר בניה יהיה בחינה שמאית נוספת, בהתאם לדוח שיוגש לגורם המממן ובהתאם לכך יש לקבוע כי ככול והדוח יתעדכן מבחינת הכלכליות וזכויות הבניה יהיו מעבר לרווח של 18 אחוז מספר הדירות ירד בהלימה לכך .

2. תנועה וחניה:

א. בחינה תנועתית כוללת- אנו מבקשים לבחון תכנית נקודתית זו על פרטיה, השפעותיה, והשלכותיה , תוך ראייה רחבה של כלל הפרויקטים הקיימים, המקודמים והעתידיים במרחב. כחלק מבחינה זו אנו מבקשים לקבל ניתוח תנועתי ומסמכים מקיפים הבוחנים את תכנית זו למול כלל הסביבה ותכניות עתידיות ורלוונטיות ברחובות הסמוכים.

ב. תוספת יחידות הדיור צפויה להעמיס על התנועה באזור, הפקוקה ועמוסה גם כיום. יש לבחון האם תשתיות התנועה בסביבה ערוכות לתוספת המשמעותית הזו ובמידת הצורך יש לבצע הסדרי התנועה כתנאי להפקדה.

ג. בהמשך לסעיף הקודם, חשוב לציין שרמת השירות של התחב"צ במרחב זה היא נמוכה מאוד, היום וככל הנראה גם במצב העתידי. קו הרק"ל המתכונן בהרצוג יאפשר להבנתנו כיסוי חלקי לשכונת רסקו. על כן, הצפי הוא שכמות המשתמשים ברכב הפרטי תהיה משמעותית ותוסיף כאמור, לעומס הרב הקיים ממילא.

ד. הגישה המתוכננת לחניון הינה מרחוב שמעוני, החד סטרי , שבאמור עמוס, פקוק ורווי תכניות פינוי בינוי עתידיות הנסמכות עליו. יש לבחון גישה אלטרנטיבית מרחוב הרצוג, חלקה 141 (הרצוג 81), שבבעלות רשות מקומית. גישה זו, עתידה לאפשר פיזור נכון יותר של הנפח התנועתי במרחב.

ד. במסגרת התוכנית מקודם תכנון לכיתת גן. מעיון בנספח התנועה עולה החשש שפתרונות ההעלאה וההורדה עבור הגן אינם מספקים ועל כן ייוצר עומס בלתי סביר ברחוב, יש לבחון את טיוב התכנון .

3. פרוגרמה-

- א. בחינת התכנית הנ"ל לאור קידום חשיבה רחבה וכוללת על מוסדות הציבור והחינוך ברסקו-ישנו תהליך של חשיבה כוללת בנוגע למבני החינוך והציבור בשכונה, בהתייחס לתשתיות הקיימות בשכונה, לתחבורה ולחניה. יש לבחון את הפרוגרמה המוצעת במסגרת הזו.
- ב. יש להשאיר את התב"ע גמישה ולאפשר את מגוון השימושים האפשריים (הקצאת שטח לטובת מבנה חינוך, רוחה או קהילה.) לעת הבינוי הצורך האמיתי במרחב זה יתברר ויהיה מדויק יותר. בנוסף, עלתה הבקשה לבחון פרוגרמה חלופית, שמחוללת תנועה פחותה יותר מזו הנדרשת לגן ילדים.
- ג. נראה שהתכנון "מעמיס" על השכונה יותר ממה שהוא תורם לה. יש לבחון אם היקף הפרוגרמה המוצע מספק והאם נדרשת הפרשה ציבורית נוספת .

4. מעברים

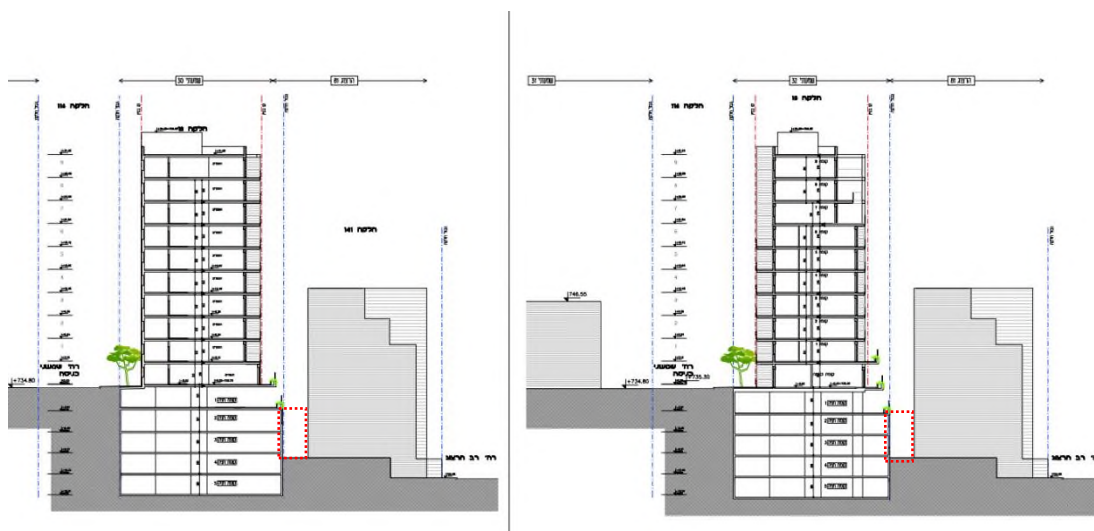
- א. מעבר מדרגות מעלות שנהר- מעבר זה כלול בתחום התכנית (חלקה 115) . זהו מעבר ציבורי חשוב, קיים ופעיל מאוד . מעבר זה מקשר את ציר הרצוג לפנים השכונה ומסומן ככזה בתכנית האב וכן מומלץ ע"י צוות הפרויקטור כמעבר לשדרוג והנגשה. מעבר זה במצב רעוע, הדורש שפוף ושדרוג. יצוין כי אוכלוסיה ותיקה רבה עושה שימוש במעבר זה ומדובר בסכנת בטיחות. המעבר בקרבת המרכז המסחרי ותחב"צ. אנו מברכים על התכנון להנגישו ולשפצו במסגרת התכנית.
- עם זאת, יצוין שיש לפתח רשת הליכה משמעותית נוספת, המובילה לנקודות אסטרטגיות בשכונה ומחוצה לה, בפרט לתחנת הרכ"ל, הקו הירוק, שאינה מקבלת מענה בתכנית זו או בתכניות אחרות בסביבה.
- ב. בהמשך לסעיף הקודם-יש לוודא שהמעבר יטופל, יתוחזק ויתופעל כראוי.
- ג. יש לבחון תוספת רמפה לאופניים במסגרת מעבר זה.
- ד. עצים לשימור-יש לשמר את הצמחיה והעצים הקיימים ככל האפשר ולנטוע עצים בוגרים חדשים בהיקף משמעותי.
- ה. בהמשך לסעיף הקודם, בחזית רחוב שמעוני, עצים המיועדים לכריתה-חלקם בערכיות גבוהה ובינונית, יתכן שהסטה קלה של החניון תאפשר את שימורם



ו. עומק אדמה - יש לשמור על עומק אדמה מספק לגינון, עומק המאפשר צמחיה איכותית ומשמעותית, בפרט בחצר גן הילדים.

5. בינוי

א. קיר התמך- בתכנית ישנו קיר תמך בגובה חריג משמעותית (!), גובה זה אינו מקובל, קיר זה יהווה חומה בתוך השכונה.



- ב. חצרות פרטיות- אנו מצטרפים לדרישה לאסור הקמת חצרות פרטיות לאורך כל חזית הפרויקט .
- ג. גדרות- יש להמנע ככל האפשר מהוספת גדרות. באם יש צורך הן נדרשות להיות נמוכות ככל האפשר ולפי תקנות הבטיחות.
- ד. תמהיל דיור . יש להציע תמהיל דיור מגוון הכולל דירות בגדלים שונים ומאפשר בחירה של מגורים מתוך היצע מגוון. יש להגדיל את היצע הדירות הקטנות , עבור זוגות צעירים, סטודנטים וכו'.

נשמח להציג ולפרט טענות אלו ובמידת הצורך טענות נוספות בדיון העתיד להתקיים.

בברכה,

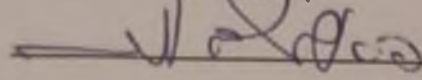
עדינה שטיינר

דר' פרנסואז טיביקה

חברות פורום אורבני גוננים ורסקו.

תצהיר המאמת את העובדות

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



חתימת מגיש ההתנגדות

אני הח"מ 206 ב"ק עו"ד, מאשר/ת כי מרגב' כנוסאז א'בג' מס' ת ז

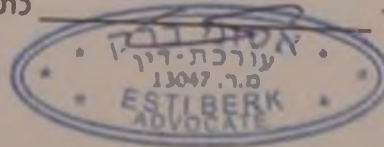
01225677-2 חתם על

תצהיר ביום 14.2.25, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים

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

כתובת מ"אמון ג' יו"ל טלפון

חתימה וחותמת עו"ד



052-3545311

5. תמהיל דיור . ככל הידוע גודל יחידות הדיור במתחם זה הוא כ- 50 מטר. כל יחידות הדיור המצויות היום במתחם זכאיות לדירות של עד 75 מטרים.

- נבקש לשמור על מספר יחידות הדיור עד 75 מטר בסך 32 יחידות שהם 4% מסך יחידות הדיור המוצעות בפרויקט, אשר יתנו מענה לזוגות צעירים, סטודנטים ואנשים יחידים או מבוגרים שמעוניינים בדירות קטנות.

המסמך: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית שמעוני 30-32 רסקו ירושלים

מוגשת לפי חוק תכנון ובנייה, התשכ"ה-1965

פרטי המתנגד:

אני: ד"ר ח'אלד ת"ז: 305501868 הגרסה בכתובת: מסמך 35, ירושלים

מגיש בזאת התנגדות לתוכנית מספר 61-1078476, התחדשות עירונית רסקו ירושלים אשר הופקדה ביום 16.2.25 מהטיעונים המפורטים להלן:

בכבוד רב

ח'אלד

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד ג'פרי ברק, מאשר בזאת, כי ביום 18.2.25 הופיע בפני ד"ר ח'אלד אשר זהותו על פי ת"ז מס' 305501868, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.


ג'פרי ברק, עו"ד
Jeffrey Berk, Adv.
מ.ר. 9491 L.N.

5. תמהיל דיור . ככל הידוע גודל יחידות הדיור במתחם זה הוא כ- 50 מטר. כל יחידות הדיור המצויות היום במתחם זכאיות לדירות של עד 75 מטרים.

- נבקש לשמור על מספר יחידות הדיור עד 75 מטר בסך 32 יחידות שהם 4% מסך יחידות הדיור המוצעות בפריקט, אשר יתנו מענה לצוגות צעירים, סטודנטים ואנשים יחידים או מבוגרים שמעוניינים בדירות קטנות.

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית שמעוני 30-32 רסקו ירושלים

מוגשת לפי חוק תכנון ובנייה, התשכ"ה-1965

פרטי המתנגד:

אני: יונתן צלפני ת"ז: 305501868 הגרסה בכתובת: מס' 35, יוליא

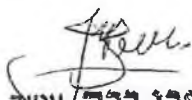
מגיש בזאת התנגדות לתוכנית מספר 61-10-28476, התחדשות עירונית רסקו ירושלים אשר הופקדה ביום 16.2.25 מהסיעונים המפורטים להלן:

בכבוד רב

נתן צלפני

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד ג'פרי ברק, מאשר בזאת, כי ביום 12.2.25 הופיע בפניי יונתן צלפני אשר זהותו על פי ת"ז מס' 305501868, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.


ג'פרי ברק, עו"ד
Jeffrey Berk, Adv.
מ.ר. 9491 L.N.

יום ראשון י"ח שבט תשפ"ה

16 פברואר 2025

לכבוד הוועדה המחוזית מחוז ירושלים

והוועדה המקומית ירושלים

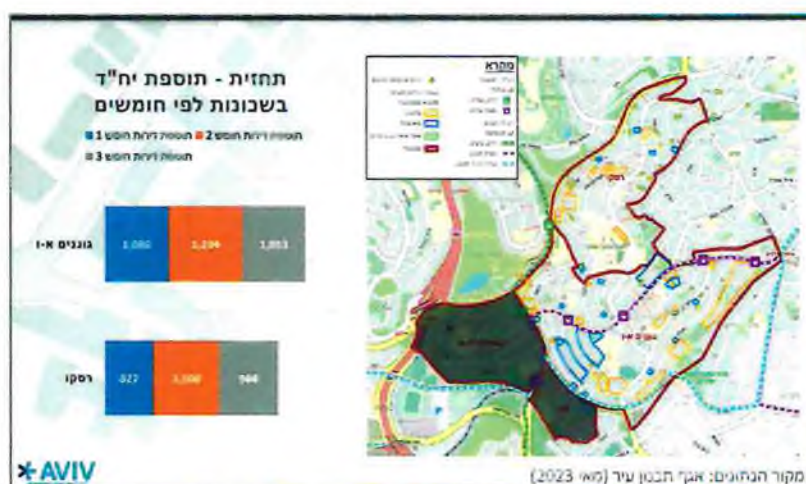
הנדון : התנגדות לתוכנית 101-1078476-

רחוב דוד שמעוני 32,30 ירושלים

התכנית המוצעת כוללת הריסת שני מבני שיכון בני ארבע קומות והקמת שני מבנים חדשים בני עשר קומות מעל חמש קומות חניה ומחסנים. בנוסף, הקמת גן ילדים עם כניסה מרחוב שמעוני.

להלן סעיפי ההתנגדות

1. נפח הבינוי, צפי אוכלוסיה ופרוגרמה – מספר יחידות הדיור במצב הקיים עומד על 32, מספר יחידות הדיור המוצע בתוכנית עומד על - 80 . על פי תוכנית האב לשכונה, אשר אושרה בתאריך 21.6.2021 ועל פי נתוני "הפרויקטור" צוות היועצים מטעם עיריית ירושלים, צפי גידול שכונת רסקו רבתי, נכון למאי 2023, עומד על פי 2.4.
- על פי הבדיקה העדכנית שלנו כ- 60% ממבני השיכון ב"לב רסקו", מצויים בתהליך כזה או אחר של התחדשות בין אם בהתארגנות ובין אם הבינוי כבר בוצע. דהיינו, כ- 70% מההתחדשות בחומש הראשון והשני (על פי נתוני עיריית ירושלים) של רסקו רבתי, צפויה להתבצע ב"לב רסקו" (קצנלסון, טשרניחובסקי ושמעוני).



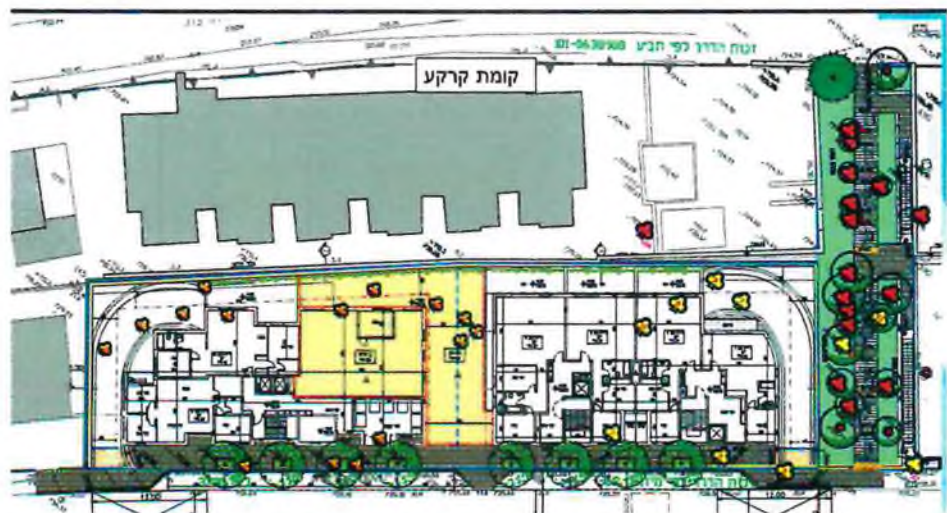
מתוך עבודת הפרויקט של עיריית ירושלים

בבחינה שנעשתה על ידי "הפרויקטור" ששכרה עיריית ירושלים לבחון את יכולת הנשיאה של השכונה את התתחדשות הצפויה, נמצא מחסור חמור אשר צפוי במבני ציבור ובשטחים פתוחים.

אנו סבורים שככל שהוועדה מאשרת תוכניות פרטניות נקודתיות, עליה לוודא קיומן של תשתיות ראויות לנשיאת היקף האוכלוסייה הצפויה. בנוסף, מתן זכויות בנייה גבוהות במתחם אחד, עלולה לפגוע ביכולת ההתחדשות בבניין אחר, עתידית, בשל מיצוי יחידות הדיור ומספר התושבים שיכולה השכונה לשאת, כאמור. יש בכך משום אפלייה כלפי שאר הציבור.

- נבקש קידום תוכנית כוללת בראיה מערכתית לשכונת "לב רסקו" - גבעת הוורדים ופריסה בשום שכל, של מבני הציבור בתוך השוכנה
- נבקש צמצום כמות יחידות הדיור על פי תקן 21, כפי שיפורט גם בהמשך

2. פגיעה אנושה בעצים בוגרים - התכנית המוצעת גבוהה יחסית ועלולה לפגוע אנושות בעצים הוותיקים ובאפשרות נטיעה של עצים בוגרים בעתיד ובכלל, כפי שניתן לראות במצ"ב מתוך התוכנית המוצעת.



- נבקש מצום התכנית זאת ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית לאזור D2 באישור התוכנית מיום 21.6.21
- צמצום משמעותי בעקירת עצים בוגרים בהם זנים בעלי ערך.
- חיוב נטיעה של עמים בוגרים לאחר סיום הבינוי ודאגה לשטחי חילחול נדרשים להצלחת הנטיעות.

מתוך אישור תוכנית האב לרסקו, סעיפים 62, 63

62. בהמשך לאמור הוועדה בחנה את מגבלת התכסית התת קרקעית המוצעת בתכנית האב, שנקבעה על 60%. הוועדה תציין כי לאור העובדה כי המתחם מיועד להתחדשות ומרבית המגרשים בו אינם גדולים, בעלי צורה מאורכת, ומתאפיינים במצבים טופוגרפיים שונים, קיים קושי לקבוע בשלב תכנית האב מגבלת תכסית כאמור וזאת לאור הצורך לספק חניונים תת קרקעיים לבינוי המוצע. על כן קובעת הוועדה כי התכסית התת קרקעית תיבחן בתכניות מפורטות תוך מתן דגש לאפשרות לצמצם את התכסית ככל הניתן על מנת לאפשר בתי גידול נאותים לצמחייה בוגרת בתחום המגרשים.

63. דברים אלו אמורים גם ביחס למגבלת התכסית העילית המוצעת בתכנית האב, שנקבעה על 45%. על כן קובעת הוועדה כי התכסית העילית תהיה -50% בדומה לתכסית שנקבעה במתחם מוטה לחידוש D1.

3. בחינה שמאית – לאחרונה אנחנו עדים ליותר ויותר תוכניות המקבלות אישור, בהן התמורות לבעלי הנכסים גבוהות מ-"עד 25 מטר לדירה" והרווח היזמי גבוה ממה שמתאפשר בתקן 21. תמורות גבוהות לבעלי נכסים ויזמים באות בהכרח על חשבון הציבור והמרחב הציבורי, המצומצם גם ככה, בשכונת רסקו. נודע לנו שמתחם זה, צפויים בעלי נכסים לקבל תמורות מפליגות אף יותר מ- 40 מטר לדירה. אנחנו דורשים בחינה של השמאי העירוני וכן נבקש לוודא בחינה מדוקדקת של שמאי הוועדה המחוזית.

4. תנועה וחניה- על פי התוכנית המוצעת, היציאה מהחניה צפויה על רחוב שמעוני. בנוסף צפוי לפעול במקום גן ילדים אשר ההורדה והאיסוף יעשה גם הוא על פי המוצע על רחוב שמעוני. במסגרת עבודת "הפרויקטור" נעשתה בחינה של יכולת רחוב שמעוני לשאת את התנועה עם ההתחדשות הצפויה על פי חומשים 2030, 2035 ו-2040. ניתן לראות שרחובות טשרניחובסקי

ושמעוני צפויים להיות ברמת שירות נמוכה ביותר.



מתוך עבודת הפרויקט של עיריית ירושלים

שכונת "לב רסקו" בייחוד חלקי רחובות קצנלסון, טשרניחובסקי, שמעוני והתקופה, מנותקים באופן משמעותי, מתח"צ ומתחנות הרק"ל הצפוניות. הטופוגרפיה הקיימת בין רחוב שמעוני להרצוג עומד על למעלה מ-16 מטר. (59 מטר בין הרצוג לש"י עגנון ו-49 מטר בין קצנלסון להרצוג). בשל כך,

צת"ל, בבנס תושבים שהתקיים ביום 22 בינואר הודו שאין פתרון משביע רצון עבור רחוב שמעוני, להתמודדות עם התנועה והנגישות לתח"צ ורק"ל. גם לאחר בינוי של אמצעים מכניים בין רחוב שמעוני והרצוג, ככל שאכן יצא לפועל, הנגישות עדיין לא תהיה משביעה רצון והיא תעמוד על למעלה מ-8 דקות הליכה בטופוגרפיה מאתגרת, לתח"צ.

כל תוספת של יחידות דיור על רחוב שמעוני ובוודאי תוספת של גן ילדים, דורשת בחינה נקודתית והשפעה על המרחב. נאמר שעל רחוב שמעוני קיימים כבר היום, 2 גני ילדים, 2 בתי כנסת, מרכז מסחרי קטן ומרכז חיבה. תוספת של יחידות דיור ומבני ציבור צפויים להעמיס על הרחוב החד סטרי והפקוק ממילא בעיקר בשעות השיא.

- אנו דורשים בחינה מדוקדקת של התוכנית ואת השפעותיה על התנועה במרחב.
- נבקש לבחון את האפשרות לכניסה ויציאה מהחניה של המתחם המדובר וכן הורדה ואיסוף ילדים דרך רחוב הרצוג ולא דרך רחוב שמעוני.

5. תמהיל דיור . ככל הידוע גודל יחידות הדיור במתחם זה הוא כ- 50 מטר. כל יחידות הדיור המצויות היום במתחם זכאיות לדירות של עד 75 מטרים.

- נבקש לשמור על מספר יחידות הדיור עד 75 מטר בסך 32 יחידות שהם 4% מסך יחידות הדיור המוצעות בפרויקט, אשר יתנו מענה לזוגות צעירים, סטודנטים ואנשים יחידים או מבוגרים שמעוניינים בדירות קטנות.

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית שמעוני 32-30 רסקו ירושלים

מוגשת לפי חוק תכנון ובנייה, התשכ"ה-1965

פרטי המתנגד:

אני: _____ ת"ז: _____ הגרלה בכתובת: _____

מגיש בזאת התנגדות לתוכנית מספר _____, התחדשות עירונית רסקו ירושלים אשר הופקדה ביום _____ מהטענות המפורטים להלן:

בכבוד רב

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת, כי ביום _____ הופיע בפניי _____ אשר זהיתיו על פי ת"ז מס' _____, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחתימת

5. תמהיל דיור . ככל הידוע גודל יחידות הדיור במתחם זה הוא כ- 50 מטר. כל יחידות הדיור המצויות היום במתחם זכאיות לדירות של עד 75 מטרים.

- נבקש לשמור על מספר יחידות הדיור עד 75 מטר בסך 32 יחידות שהם 4% מסך יחידות הדיור המוצעות בפרויקט, אשר יתנו מענה לזוגות צעירים, סטודנטים ואנשים יחידים או מבוגרים שמעוניינים בדירות קטנות.

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית שמעוני 30-32 רסקו ירושלים

מוגשת לפי חוק תכנון ובנייה, התשכ"ה-1965

פרטי המתנגד:

אני: _____ ת"ז: _____ הגרלה בכתובת: _____

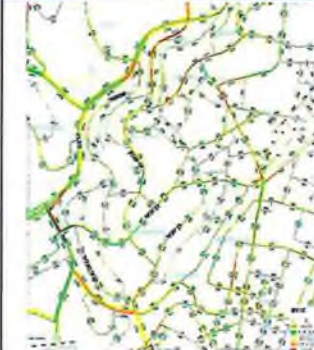
מגיש בזאת התנגדות לתוכנית מספר _____, התחדשות עירונית רסקו ירושלים אשר הופקדה ביום _____ מהטענות המפורטים להלן:

בכבוד רב

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת, כי ביום _____ הופיע בפניי _____ אשר זהיתיו על פי ת"ז מס' _____, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

ושמעוני צפויים להיות ברמת שירות נמוכה ביותר.



גוננים א-ו ורסקו | תפקוד מערכת הדרכים

- בתרחיש פיתוח ריאלי במודל, שיא בוקר 2040, ניתן להבחין ברמת שירות נמוכה לרכב הפרטי ברח' טשרניחובסקי, ברחוב פת ובמידה פחותה ברח' בן יעקב
- צירים מרכזיים בעיר דוגמת בנין, דרך חברון והכניסה לעיר צפויים להיות בגורש, ללא אפשרות להרחבה נוספת.
- פיתוח עתידי מחייב מעבר לשימוש בתחבורה ציבורית ותחבורה בת קיימא על פני הרכב הפרטי

מתוך עבודת הפרויקט של עיריית ירושלים

שבונת "לב רסקו" בייחוד חלקי רחובות קצנלסון, טשרניחובסקי, שמעוני והתקופה, מנותקים באופן משמעותי, מתח"צ ומתחנות הרק"ל הצפויים. הטופוגרפיה הקיימת בין רחוב שמעוני להרצוג עומד על למעלה מ-16 מטר. (59 מטר בין הרצוג לש"י עגנון ו-49 מטר בין קצנלסון להרצוג). בשל כך,

צת"ל, בכנס תושבים שהתקיים ביום 22 בינואר הודו שאין פתרון משביע רצון עבור רחוב שמעוני, להתמודדות עם התנועה והנגישות לתח"צ ורק"ל. גם לאחר בינוי של אמצעים מכניים בין רחוב שמעוני והרצוג, ככל שאכן יצא לפועל, הנגישות עדיין לא תהיה משביעה רצון והיא תעמוד על למעלה מ-8 דקות הליכה בטופוגרפיה מאתגרת, לתח"צ.

כל תוספת של יחידות דיור על רחוב שמעוני ובוודאי תוספת של גן ילדים, דורשת בחינה נקודתית והשפעה על המרחב. נאמר שעל רחוב שמעוני קיימים כבר היום, 2 גני ילדים, 2 בתי כנסת, מרכז מסחרי קטן ומרכז חיבה. תוספת של יחידות דיור ומבני ציבור צפויים להעמיס על הרחוב החד סטרי והפקוק ממילא בעיקר בשעות השיא.

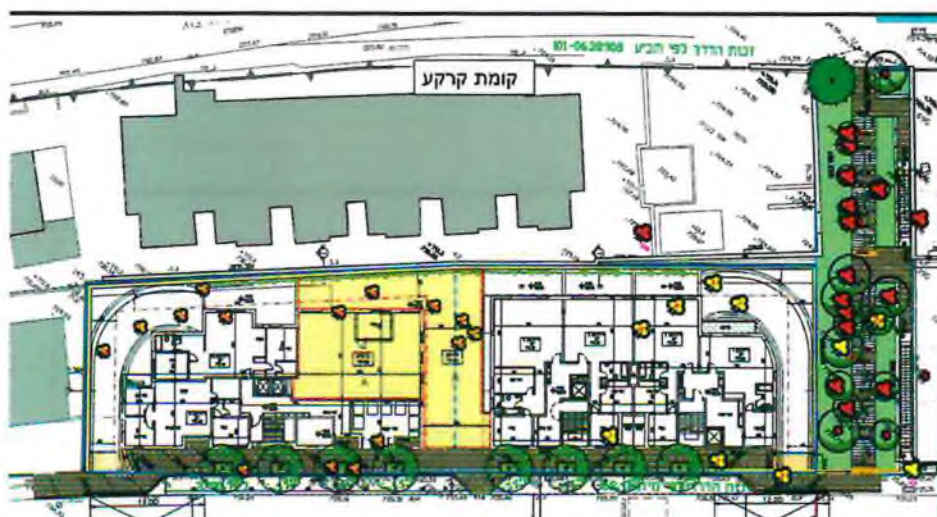
- אנו דורשים בחינה מדוקדקת של התוכנית ואת השפעותיה על התנועה במרחב.
- נבקש לבחון את האפשרות לכניסה ויציאה מהחניה של המתחם המדובר וכן הורדה ואיסוף ילדים דרך רחוב הרצוג ולא דרך רחוב שמעוני.

בבחינה שנעשתה על ידי "הפרויקטור" ששכרה עיריית ירושלים לבחון את יכולת הנשיאה של השכונה את התחדשות הצפויה, נמצא מחסור חמור אשר צפוי במבני ציבור ובשטחים פתוחים.

אנו סבורים שככל שהוועדה מאשרת תוכניות פרטניות נקודתיות, עליה לוודא קיומן של תשתיות ראויות לנשיאת היקף האוכלוסייה הצפויה. בנוסף, מתן זכויות בנייה גבוהות במתחם אחד, עלולה לפגוע ביכולת ההתחדשות בבניין אחר, עתידית, בשל מיצוי יחידות הדיור ומספר התושבים שיכולה השכונה לשאת, כאמור. יש בכך משום אפלייה כלפי שאר הציבור.

- נבקש קידום תוכנית כוללנית בראיה מערכתית לשכונת "לב רסקו" - גבעת הוורדים ופריסה בשום שכל, של מבני הציבור בתוך השוכנה
- נבקש צמצום כמות יחידות הדיור על פי תקן 21, כפי שיפורט גם בהמשך

2. פגיעה אנושה בעצים בוגרים- התכנית המוצעת גבוהה יחסית ועלולה לפגוע אנושות בעצים הוותיקים ובאפשרות נטיעה של עצים בוגרים בעתיד ובכלל, כפי שניתן לראות במצ"ב מתוך התוכנית המוצעת.



- נבקש צמצום התכנית זאת ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית לאזור D2 באישור התוכנית מיום 21.6.21
- צמצום משמעותי בעקירת עצים בוגרים בהם בעלי ערך.
- חיוב נטיעה של עמים בוגרים לאחר סיום הבינוי ודאגה לשטחי חילחול נדרשים להצלחת הנטיעות.

יום ראשון י"ח שבט תשפ"ה

16 פברואר 2025

לכבוד הוועדה המחוזית מחוז ירושלים

והוועדה המקומית ירושלים

הנדון : התנגדות לתוכנית 101-1078476-

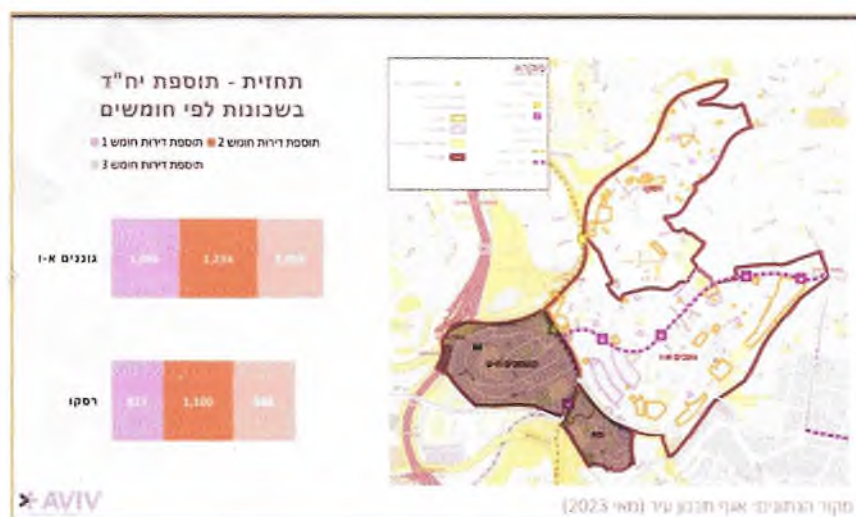
רחוב דוד שמעוני 32,30 ירושלים

התכנית המוצעת כוללת הריסת שני מבני שיכון בני ארבע קומות והקמת שני מבנים חדשים בני עשר קומות מעל חמש קומות חניה ומחסנים. בנוסף, הקמת גן ילדים עם כניסה מרחוב שמעוני.

להלן סעיפי ההתנגדות

1. נפח הבינוי, צפי אוכלוסיה ופרוגרמה – מספר יחידות הדיור במצב הקיים עומד על 32, מספר יחידות הדיור המוצע בתוכנית עומד על - 80. על פי תוכנית האב לשכונה, אשר אושרה בתאריך 21.6.2021 ועל פי נתוני "הפרויקטור" צוות היועצים מטעם עיריית ירושלים, צפי גידול שכונת רסקו רבתי, נכון למאי 2023, עומד על פי 2.4.

על פי הבדיקה העדכנית שלנו כ- 60% ממבני השיכון ב"לב רסקו", מצויים בתהליך כזה או אחר של התחדשות בין אם בהתארגנות ובין אם הבינוי כבר בוצע. דהיינו, כ- 70% מההתחדשות בחומש הראשון והשני (על פי נתוני עיריית ירושלים) של רסקו רבתי, צפויה להתבצע ב"לב רסקו" (קצנלסון, טשרניחובסקי ושמעוני).



מתוך עבודת הפרויקט של עיריית ירושלים

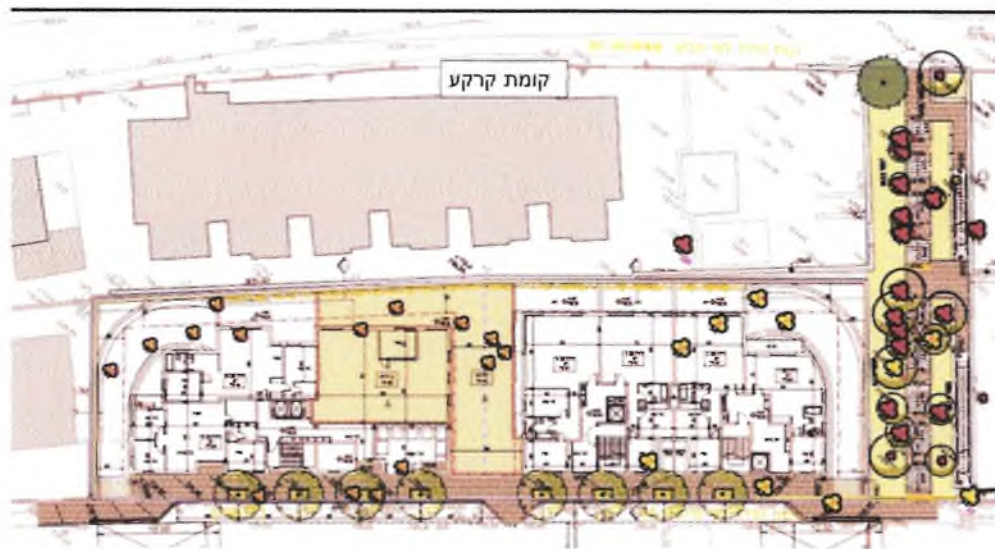
בבחינה שנעשתה על ידי "הפרויקטור" ששכרה עיריית ירושלים לבחון את יכולת הנשיאה של השכונה את התתחדשות הצפויה, נמצא מחסור חמור אשר צפוי במבני ציבור ובשטחים פתוחים.

אנו סבורים שככל שהוועדה מאשרת תוכניות פרטניות נקודתיות, עליה לוודא קיומן של תשתיות ראויות לנשיאת היקף האוכלוסייה הצפויה. בנוסף, מתן זכויות בנייה גבוהות במתחם אחד, עלולה לפגוע ביכולת ההתחדשות בבניין אחר, עתידית, בשל מיצוי יחידות הדיור ומספר התושבים שיכולה השכונה לשאת, כאמור. יש בכך משום אפלייה כלפי שאר הציבור.

- נבקש קידום תוכנית כוללת בראיה מערכתית לשכונת "לב רסקו" - גבעת הוורדים ופריסה בשום שכל, של מבני הציבור בתוך השכונה

- נבקש צמצום כמות יחידות הדיור על פי תקן 21, כפי שיפורט גם בהמשך

2. פגיעה אנושה בעצים בוגרים- התכנית המוצעת גבוהה יחסית ועלולה לפגוע אנושות בעצים הוותיקים ובאפשרות נטיעה של עצים בוגרים בעתיד ובכלל, כפי שניתן לראות במצ"ב מתוך התוכנית המוצעת.



- נבקש צמצום התכנית זאת ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית לאזור D2 באישור התוכנית מיום 21.6.21

- צמצום משמעותי בעקירת עצים בוגרים בהם זנים בעלי ערך.

- חיוב נטיעה של עמים בוגרים לאחר סיום הבינוי ודאגה לשטחי חילחול נדרשים להצלחת הנטיעות.

מתוך אישור תוכנית האב לרסקו, סעיפים 62, 63

62. בהמשך לאמור הוועדה בחנה את מגבלת התכסית התת קרקעית המוצעת בתכנית האב, שנקבעה על 60%. הוועדה תציין כי לאור העובדה כי המתחם מיועד להתחדשות ומרבית המגרשים בו אינם גדולים, בעלי צורה מאורכת, ומתאפיינים במצבים טופוגרפיים שונים, קיים קושי לקבוע בשלב תכנית האב מגבלת תכסית כאמור וזאת לאור הצורך לספק חניונים תת קרקעיים לבינוי המוצע. על כן קובעת הוועדה כי התכסית התת קרקעית תיבחן בתכניות מפורטות תוך מתן דגש לאפשרות לצמצם את התכסית ככל הניתן על מנת לאפשר בתי גידול נאותים לצמחייה בוגרת בתחום המגרשים.

63. דברים אלו אמורים גם ביחס למגבלת התכסית העילית המוצעת בתכנית האב, שנקבעה על 45%. על כן קובעת הוועדה כי התכסית העילית תהיה -50%, בדומה לתכסית שנקבעה במתחם מוטה לחידוש D1.

3. בחינה שמאית – לאחרונה אנחנו עדים ליותר ויותר תוכניות המקבלות אישור, בהן התמורות לבעלי הנכסים גבוהות מ-"עד 25 מטר לדירה" והרווח היזמי גבוה ממה שמתאפשר בתקן 21. תמורות גבוהות לבעלי נכסים ויזמים באות בהכרח על חשבון הציבור והמרחב הציבורי, המצומצם גם ככה, בשכונת רסקו. נודע לנו שמתחם זה, צפויים בעלי נכסים לקבל תמורות מפליגות אף יותר מ- 40 מטר לדירה. אנחנו דורשים בחינה של השמאי העירוני וכן בבקש לוודא בחינה מדוקדקת של שמאי הוועדה המחוזית.

4. תנועה וחניה- על פי התוכנית המוצעת, היציאה מהחניה צפויה על רחוב שמעוני. בנוסף צפוי לפעול במקום גן ילדים אשר ההורדה והאיסוף יעשה גם הוא על פי המוצע על רחוב שמעוני. במסגרת עבודת "הפרויקטור" נעשתה בחינה של יכולת רחוב שמעוני לשאת את התנועה עם ההתחדשות הצפויה על פי חומשים 2030, 2035 ו-2040. ניתן לראות שרחובות טשרניחובסקי

ושמעוני צפויים להיות ברמת שירות נמוכה ביותר.



גזונים א-ו ורסקו | תפקוד מערכת הדרכים

- בתרחיש פיתוח ריאלי במודל, שיא בוקר 2040, ניתן להבחין ברמת שירות נמוכה לרכב הפרטי ברח' טשרניחובסקי, ברחוב פת וכמידה פחותה ברח' בן יועזר
- צירים מרכזיים בעיר דוגמת בגין, דרך חברון והכניסה לעיר צפויים להיות בגודש, ללא אפשרות להרחבה נוספת.
- פיתוח עתידי מחייב מעבר לשימוש בתחבורה ציבורית ותחבורה בת קיימא על פני הרכב הפרטי

מתוך עבודת הפרויקט של עיריית ירושלים

שכונת "לב רסקו" בייחוד חלקי רחובות קצנלסון, טשרניחובסקי, שמעוני והתקופה, מנותקים באופן משמעותי, מתח"צ ומתחנות הרק"ל הצפוניות. הטופוגרפיה הקיימת בין רחוב שמעוני להרצוג עומד על למעלה מ-16 מטר. (59 מטר בין הרצוג לש"י עגנון ו-49 מטר בין קצנלסון להרצוג). בשל כך,

צת"ל, בכנס תושבים שהתקיים ביום 22 בינואר הודו שאין פתרון משביע רצון עבור רחוב שמעוני, להתמודדות עם התנועה והנגישות לתח"צ ורק"ל. גם לאחר בינוי של אמצעים מכניים בין רחוב שמעוני והרצוג, ככל שאכן יצא לפועל, הנגישות עדיין לא תהיה משביעה רצון והיא תעמוד על למעלה מ-8 דקות הליכה בטופוגרפיה מאתגרת, לתח"צ.

כל תוספת של יחידות דיור על רחוב שמעוני ובוודאי תוספת של גן ילדים, דורשת בחינה נקודתית והשפעה על המרחב. נאמר שעל רחוב שמעוני קיימים כבר היום, 2 גני ילדים, 2 בתי כנסת, מרכז מסחרי קטן ומרכז חיבה. תוספת של יחידות דיור ומבני ציבור צפויים להעמיס על הרחוב החד סטרי והפקוק ממילא בעיקר בשעות השיא.

- אנו דורשים בחינה מדוקדקת של התוכנית ואת השפעותיה על התנועה במרחב.
- בבקש לבחון את האפשרות לכניסה ויציאה מהחניה של המתחם המדובר וכן הורדה ואיסוף ילדים דרך רחוב הרצוג ולא דרך רחוב שמעוני.

5. תמהיל דיור . בכל הידוע גדל יחידות הדיור במתחם זה הוא כ- 50 מטר. כל יחידות הדיור המצויות היום במתחם זכאיות לדירות של עד 75 מטרים.

- נבקש לשמור על מספר יחידות הדיור עד 75 מטר בסך 32 יחידות שהם 4% מסך יחידות הדיור המוצעות בפרויקט, אשר יתנו מענה לזוגות צעירים, סטודנטים ואנשים יחידים או מבוגרים שמעוניינים בדירות קטנות.

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית שמעוני 30-32 רסקו ירושלים

מוגשת לפי חוק תכנון ובנייה, התשכ"ה-1965

פרטי המתנגד:

אני: ג'ורג' סאב סט"ר ת"ז: 750639251 הגרלה בכתובת: למזון 33 ירושלים.

מגיש בזאת התנגדות לתוכנית מספר 750639251-107, התחדשות עירונית רסקו ירושלים אשר הופקדה ביום _____ מהטענות המפורטים להלן:

בכבוד רב

ג'ורג' סאב סט"ר

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד ג'ורג' סאב סט"ר, מאשר בזאת, כי ביום 17/2/2025 הופיע בפני בנימין 67 אשר זהותו על פי ת"ז מס' 050639251, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

ג'פרי ברק, עו"ד
Jeffrey Berk, Adv.
מ.ר. 9491 L.N.



יום ראשון י"ח שבט תשפ"ה

16 פברואר 2025

לכבוד הוועדה המחוזית מתח ירושלים

והוועדה המקומית ירושלים

המזן : התנגדות לתוכנית 101-1078476-

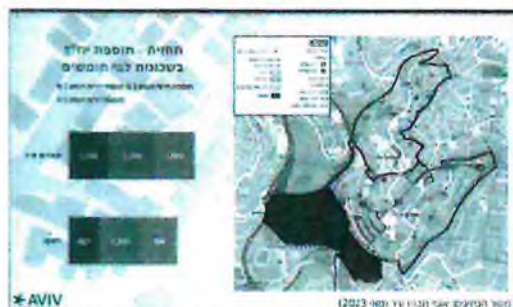
רחוב דוד שמעוני 32,30 ירושלים

התכנית המוצעת כוללת הריסת שני מבני שיכון בני ארבע קומות והקמת שני מבנים חדשים בני עשר קומות מעל חמש קומות חניה ומחסנים. בנוסף, הקמת גן ילדים עם כניסה מרחוב שמעוני.

להלן סעיפי ההתנגדות

1. נפח הבינוי, צפי אוכלוסיה ופרוגרמה – מספר יחידות הדיור במצב הקיים עומד על 32, מספר יחידות הדיור המוצע בתוכנית עומד על - 80. על פי תוכנית האב לשכונה, אשר אושרה בתאריך 21.6.2021 ועל פי נתוני "הפרויקטור" צוות היועצים מטעם עיריית ירושלים, צפי גידול שכונת רסקו רבתי, נכון למאי 2023, עומד על פי 2.4.

על פי הבדיקה העדכנית שלנו כ- 60% ממבני השיכון ב"לב רסקו", מצויים בתהליך כזה או אחר של התחדשות בין אם בהתארגנות ובין אם הבינוי כבר בוצע. דהיינו, כ- 70% מההתחדשות בחומש הראשון והשני (על פי נתוני עיריית ירושלים) של רסקו רבתי, צפויה להתבצע ב"לב רסקו" (קצנלסון, טשרניחובסקי ושמעוני).



מתוך עבודת הפרויקט של עיריית ירושלים



5. תמהיל דיור . כבל הידוע גודל יחידות הדיור במתחם זה הוא כ- 50 מטר. כל יחידות הדיור המצויות היום במתחם זכאיות לדירות של עד 75 מטרים.

- בבקש לשמור על מספר יחידות הדיור עד 75 מטר בסך 32 יחידות שהם 4% מסך יחידות הדיור המוצעות בפרויקט, אשר יתנו מענה לזוגות צעירים, סטודנטים ואנשים יחידים או מבוגרים שמעוניינים בדירות קטנות.

הדו"ח: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית שמעוני 30-32 רסקו ירושלים

מוגשת לפי חוק תכנון ובנייה, התשכ"ה-1965

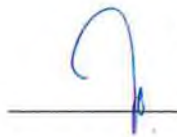
פרטי המתנגד:

אני: סמיה אלס ת"ז: 20020179/6 הגרלה בכתובת: ע"י 11/22 19/2

101-1078476

מגיש בזאת התנגדות לתוכנית מספר _____, התחדשות עירונית רסקו ירושלים אשר הופקדה ביום _____ מהטענות המפורטים להלן:

בכבוד רב



אישור ע"ד

אני הח"מ, ע"ד ע"ד 18/2/2025 מאשר בזאת, כי ביום 18/2/2025 הופיע בפני סמיה אלס אשר זהותו על פי ת"ז מס' 200201796, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירי דלעיל וחתם עליו בפני.


ג'פרי ברק/עו"ד
Jeffrey Berk, Adv.
מ.ר. 9491 L.N.



בבחינה שנעשתה על ידי "הפחיקטור" ששברה עיריית ירושלים לבחון את יכולת הנשיאה של השוכנה את התחדשות הצפייה, נמצא מחסור חסר אשר צפוי במבני ציבור ובשטחים פתוחים.

אנו סבורים שכלל שהוועדה מאשרת תוכנית פרטניות נפרדות, עליה להודיע קודם לכן תשתיות ראויות לנשיאת היקף האוכלוסייה הצפויה.

בנוסף, מתן זכויות בנייה גבוהות במתחם אחד, עלולה לפגוע ביכולת ההתחדשות בבניין אחר, עתידית, בשל מיצוי יחידות הדיר: מספר התושבים שיכלה השוכנה לשאת באסדר יש בכך משום אפליה כלפי שאר הציבור.

- נבקש קידום תוכנית כוללת בראיה מערכתית לשכונת "לב רסקו" - גבעת המדרים ופרספה בשום שכל, של מבני הציבור בתוך השוכנה
- נבקש צמצום כמות יחידות הדיר על פי תקן 21, כפי שיפורט גם בהמשך

2. פגיעה אנושה בעצים בוגרים- התכנית המוצעת גבוהה יחסית ועלולה לפגוע אנושות בעצים הוותיקים ובאפשרות נטעה של עצים בוגרים בעתיד ובכלל, כפי שניתן לראות במצ"ב מתוך התוכנית המוצעת.



- נבקש צמצום התכנית זאת ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית לאזור D2 באישור התוכנית מיום 21.6.21
- צמצום משמעותי בעקירת עצים בוגרים בהם זנים בעלי ערך.
- חיוב נטיעה של עצים בוגרים לאחר סיום הבינוי ודאגה לשטחי חילחול נדרשים להצלחת הנטיעות.



ושמעוני צפויים להיות ברמת שיחת נמוכה ביותר.



מתוך עבודת הפרויקט של עיריית ירושלים

שכונת "לב רסקו" בייחוד חלקי רחובות קצנלסון, טשרניחובסקי, שמעוני והתקופה, מנותקים באופן משמעותי, מתח"צ ומתחנות הרק"ל הצפויות. הטופוגרפיה הקיימת בין רחוב שמעוני להרצוג עומד על למעלה מ-16 מטר. (59 מטר בין הרצוג לש"י עגנון ו-49 מטר בין קצנלסון להרצוג). בשל כך,

צת"ל, בבכנס תושבים שהתקיים ביום 22 בינואר הודו שאין פתרון משביע רצון עבור רחוב שמעוני, להתמודדות עם התנועה והנגישות לתח"צ ורק"ל. גם לאחר בינוי של אמצעים מכניים בין רחוב שמעוני והרצוג, ככל שאכן יצא לפועל, הנגישות עדיין לא תהיה משביעה רצון והיא תעמוד על למעלה מ-8 דקות הליכה בטופוגרפיה מאתגרת, לתח"צ.

כל תוספת של יחידות דיור על רחוב שמעוני ובוודאי תוספת של גן ילדים, דורשת בחינה נקודתית והשפעה על המרחב. נאמר שעל רחוב שמעוני קיימים כבר היום, 2 גני ילדים, 2 בתי כנסת, מרכז מסחרי קטן ומרכז חיבה. תוספת של יחידות דיור ומבני ציבור צפויים להעמיס על הרחוב החד סטרי והפקוק ממילא בעיקר בשעות השיא.

- אנו דורשים בחינה מדוקדקת של התוכנית ואת השפעותיה על התנועה במרחב.
- נבקש לבחון את האפשרות לכניסה ויציאה מהתחנה המדוברת וכן הורדה ואיסוף ילדים דרך רחוב הרצוג ולא דרך רחוב שמעוני.



מתוך אישור תוכנית האב לרסקו, סעיפים 62, 63

62. בהמשך לאמור הועדה בחנה את מגבלת התכנית התת קרקעית המיועדת למגורים האב שנקבעה על 60%. הועדה הציעה כי לאור הטענה כי הסתכם מיועד להתחדשות המרכז המגורים בו אינם גדולים, פעלי צורה מאורכת, ומאפיינים במבנים סימטריים שהם קיים קושי לקבוע בשלב תכנית האב מגבלת תכנית כאמור וזאת לאור הצורך לספק תחומים תת קרקעיים לביטוי המוצע. על כן קובעת הועדה כי התכנית והתת פרטנית תכנית המבנים מפורטת ונדן מתן דגש לאפשרות לצמצם את התכנית ככל הניתן על מנת לאפשר ביטוי מידתי לאותם לצמחייה בוגרת בתחום המגורים.

63. דברים אלו אמורים גם ביחס למגבלת התכנית העילית המיועדת בתכנית האב להקבעה על 45%. על כן קובעת הועדה כי התכנית העילית תהיה -50% בדומה לתכנית שהתקבלה במתחם מוטה לחידוש D1

3. בחינה שמאית – לאחרונה אנחנו עדים ליותר ויותר תוכניות המקבלות אישור, בהן התמורות לבעלי הנכסים גבוהות מ-25 מטר לדירה" והרווח היזמי גבוה ממה שמתאפשר בתקן 21. תמורות גבוהות לבעלי נכסים יזמים באות בהכרח על חשבון הציבור והמרחב הציבורי, המצומצם גם ככה, בשכונת רסקו. נודע לנו שמתחם זה, צפויים בעלי נכסים לקבל תמורות מפליגות אף יותר מ-40 מטר לדירה. אנחנו דורשים בחינה של השמאי העירוני וכן נבקש לוודא בחינה מדוקדקת של שמאי הועדה המחוזית.

4. תנועה וחניה- על פי התוכנית המוצעת, היציאה מהחניה צפיה על רחוב שמעוני. בנוסף צפוי לפעול במקום גן ילדים אשר ההורדה והאיסוף יעשה גם הוא על פי המוצע על רחוב שמעוני. במסגרת עבודת "הפרויקטור" נעשתה בחינה של יכולת רחוב שמעוני לשאת את התנועה עם ההתחדשות הצפויה על פי חומשים 2030, 2035 ו-2040. ניתן לראות שרחובות טשרניחובסקי

הגדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית שמעוני 30-32 רסקו ירושלים

מוגשת לפי חוק תכנון ובנייה, התשכ"ה-1965

פרטי המתנגד:

אני: א.י. אלטר ת"ז: 013695580 הגרה בכתובת: שמואל 13 ב', ירושלים

מגיש בזאת התנגדות לתוכנית מספר 1078476, התחדשות עירונית רסקו ירושלים אשר הופקדה
ביום _____ מהטענות המפורטים להלן:

בכבוד רב

א.י. אלטר

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד ינון אלטר מאשר בזאת, כי ביום 19-02-2025 הופיע בפני
אני א.י. אלטר אשר זהיתיו על פי ת"ז מס' 013695580, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר
את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות
תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

יסכה אוסטר, עו"ד

מ.ר. 9944
בנימין מטודקה 29
ת.ד. 4026, ארזלים

חתימה וחותמת

19.2.2025

לכבוד הוועדה המחוזית הוועדה המקומית ירושלים,

הנדון: התנגדות לתכנית 1078476 ברחוב דוד שמעוני 30 – 32, ירושלים.

אין לי התנגדות עקרונית לבנייה חדשה אך התכנית כפי שהוצעה תהווה פגיעה משמעותית בי ובמשפחתי וגם בכל תושבי השכונה.

להלן סעיפי ההתנגדות:

1. צמחייה ונוף –

מוצעת חפירה על שני המגרשים בתכנית של 100% ועקירת כל העצים. מוצעת עקירה של 36 עצים לפחות. 11 מתוכם בערכיות גבוהה. 25 עצים בערכיות בינונית. סה"כ 36 עצים בערכיות בינונית וגבוהה. בין העצים בערכיות גבוהה – אורנים, ברושים, מיש, זית, סיגלון, חרוב ועוד. להלן פירוט ההתנגדות מהסיבות הבאות:

1. פגיעה באיכות החיים של התושבים בסביבה הקרובה והולכי הרגל –

בנייה בבטון מוסיפה עוד כמה מעלות חום לסביבה בשונה מאדמה טבעית וצמחייה המורידים כמה מעלות. במחקר שנערך באוניברסיטת תל אביב נמצא כי באזור המוצל ע"י עצים בוגרים וצפופים הטמפרטורה נמוכה ב- 3-5 מעלות! העצים לא רק מייצרים צל כי אם אידיי העלים מצנן את האוויר בסביבה הקרובה. זה קריטי לאור התחזיות הקודרות על ההתחממות הגלובלית. בנוסף, העצים סופחים זיהום אוויר ופולטים חמצן. אם רשויות התכנון מעוניינות לעודד הליכתיות ולא לפגוע בתושבים בשכונה, הדרך לעשות זאת היא באמצעות שדרוג או לפחות שימור המצב ולא להיפך. אם כל הבניינים שיבנו יעקרו את העצים ויחליפו את האדמה בבטון (לצערנו אנו כבר באמצע התהליך) מצב התושבים יהיה עגום.

באנו לשכונה בשל אופיה הירוק. אל תקחו לנו את מה שנשאר!

2. שינוי אופי השכונה –

עקירת העצים אינה רק פגיעה בטבע ובאיכות החיים של התושבים, היא גם משנה מרכיב חשוב באופי השכונה. בהוראות תכנית האב רסקו סעיף 6.7/4 נכתב "כל עץ בוגר מיועד לשימור ע"פ חוק פקיד היערות. נופה ואופייה הייחודיים של השכונה נובעים בין היתר מריבוי הצמחייה והעצים הבוגרים שבה".

באזור הנדון המוגדר בתכנית האב כאזור D2 יש התייחסות ספציפית ומודגשת לנושא שימור הצמחייה והנוף הטבעי. האזור, הוגדר לשימור בתכנית האב כ"מתחם שיכוני רסקו" בשל הצמחייה והנוף. בהוראות תכנית האב נכתב

19.2.25 יאיר ארלי

בסעיף 6.1/5 ב' "ישנו ערך רב לחלל הבין בנייני... במסגרת התכנית מוצע שימור עקרוני של החלל הבין בנייני".
נראה שלא נעשה כל מאמץ לשמור עצים בתחום שני המגרשים למרות שבהוראות תכנית האב נכתב "תינתן עדיפות לבינוי המאפשר שמירה מקסימלית על הנוף הקיים" (סעיף 6.2/1).

3. חפירה עבור חניונים –

בהוראות תכנית האב לגבי חניות נאמר בסעיף 6.8 – "בבנייה חדשה יש לשאוף למקם את החניונים מתחת למבנים על מנת שהתכסית התת קרקעית תחפוף כמה שיותר לעילית". התכנית מורה על "בחינת פתרונות חניה אוטומטיים לטובת שמירה על תכסית תת קרקעית פנויה ככל האפשר". יש לדרוש מהיזם חלופות טובות יותר כמו לדוגמא חפירה בקונטור הבנייה ותוספת קומות חניה תת קרקעיות אם נדרש (החפירה המוצעת אינה תת קרקעית לכיוון הרצוג) או פתרונות מכאניים.
נבקש להציע חלופות חניה אחרות הכוללות חפירה בקונטור הבניינים ושימור אדמה ממשית ועצים מסביב לבניין. זה קריטי מבחינת תושבי השכונה.

4. חצר קדמית –

החצר הקדמית הפונה לרחוב שמעוני מבוטלת לחלוטין בתכנית המבוקשת ומהווה פגיעה בהולכי הרגל בהילקח מהם צל, אקלים ונוף הקיים בשפע כיום.

5. צמחיה מוצעת –

מוצעת כביכול צמחיה מעל קומות החניה. לא מדובר בעצים אלא בעציצים שלא תורמים צל, נוף ירוק בגובה טבעי, הפחתת טמפרטורה או ספיחת זיהומים ואינם יכולים להוות פיצוי נופי וזאת בניגוד לדרישות תכנית האב.

6. פגיעה בחלחול –

הטופוגרפיה הקיצונית בין רחוב שמעוני להרצוג מחייבת פתרונות חלחול באדמה. ברחובות רסקו אנו סובלים שנים ממפלים בעת גשם בשל הטופוגרפיה המשופעת. בנייה של 100% של המגרש בבטון, תביא להחמרת מצב קיים ובעייתי.

לסיכום – לפי תכנית האב יש להציע חלופות טובות יותר לשמירה על תכסית טבעית. על וועדות התכנון לדרוש חלופה כזו שתאפשר שימור ערך חשוב בשכונה ופחות פגיעה באיכות החיים של התושבים מבחינת נוף ואקלים.

2. קווי בניין –

19.02.25, ש. מ. א.

מוצעת בנייה בקו 0 לרחוב שמעוני לאחר הפקעה עבור הרחבת הדרך. הבנייה האופיינית ברחוב שמעוני היא בנייה נסוגה המשאירה חצרות קדמיות מגוננות. יש לשמור עליהן מהסיבות הבאות:

1. הן מאפשרות שילוב צמחיה לטובת הצללה ולטובת קירור הסביבה החשובה במיוחד עקב ההתחממות ההולכת וגוברת כפי שמפורט לעיל בסעיף 1. העצים המוצעים ע"ג המדרכה הם חשובים אך אינם מספיקים. ההצללה של המדרכות ברחוב מתבססת על החצרות הקדמיות. אין לפגוע באיכות החיים של הולכי הרגל והתושבים בסביבת המבנים המוצעים.
2. הרחקת הבניין מהרחוב מאפשרת פרטיות. דירות בקו 0 לרחוב אינן נעימות לדיירי הבניין וגם לא להולכי הרגל ברחוב (בתקנון כתוב שהשימושים בקומת הקרקע יהיו ציבוריים. זה סותר את נספח הבינוי בו מופיעות גם יח"ד).
3. רחוב שמעוני הוא רחוב צר. בנייה של קיר בן 10 קומות בקו 0 אינה מאפשרת רחוב נעים. חתך הרחוב יהיה עוד יותר צר וגבוה. בנייה של 10 קומות (וגם פחות) מחייבת חתך רחוב רחב יותר ולכן הכרחי להרחיק את קיר הבניין מהמדרכה.
4. קו בניין נסוג יאפשר שימור חלק מהעצים בחזית לרחוב.
5. קו בניין במרווח בין 2 הבניינים – מוצע בינוי במרווח בין שני הבניינים למטרות ציבוריות. הבינוי אינו מאפשר לשמור על המרווח בין הבניינים כפי שנדרש בתכנית האב. תכנית האב מאפשרת חיבור בתת הקרקע בלבד לטובת חצרות.

3. תוספת נפח בינוי יחידות דיור –

תכנית האב לא צפתה את המצב הקיים של תוספת יחידות דיור לא פרופורציונית לשכונה. הצפי ע"פ בחינת העירייה והפרוייקטור הוא של גידול פי 2.4 נכון למאי 2023. שנה וחצי אחרי נראה שהתחזיות טעו. לפי בדיקה שנערכה ע"י תושבי השכונה, כ-60% מהבניינים בשלבי תהליך שונים של תכנון או בנייה. 70% מהתכניות הן באזור לב רסקו – אזור שמעוני, טשרניחובסקי, קצנלסון. הבניינים המקוריים ברחוב שמעוני הם בני 2-3 קומות וכוללים 4-6 יח"ד. אם כל בניין יהפוך ל-10 קומות בתכנית מקסימלית (כידוע אושרו בשמעוני 10 קומות גם לבניינים בודדים של 2 קומות וגם מגדל), תוספת יחידות הדיור יכולה להגיע גם לפי 4 או 5. נזכיר שהרחובות בלב רסקו נבנו כרחובות צרים בהתאם לבנייה בשנות ה-50. רחוב הרחוב והתשתיות אינו משתנה ולכן יכולת הנשיאה של האזור היא מוגבלת. לכן, על אף שתכנית האב מאפשרת 10 קומות לשתי חלקות החולקות חניה תת קרקעית, צריך להתחיל להגביל את הבנייה שאינה פרופורציונית ליכולת השכונה להכיל את הגידול הפרוע שלה. גם אם נעשו טעויות בעבר, הגיע הזמן לחשיבה מחודשת כדי לא לפגוע בה אנושות.

4. אדריכלות –

1. מוצעת חזית ראשית לרחוב שמעוני המתוכננת כחזית אחורית וכוללת את כל שטחי השירות - עמודות ממ"דים (4 עמודות ממ"דים בשמעוני 30 ועוד 2 עמודות ממ"דים בשמעוני 32), חדרי מדרגות מוגנים ומעליות, חדרי שירותים ומרפסות שירות. התוצאה

19.02.25

ע"י מ"מ

היא מפגע אסתטי לכיוון הרחוב. התכנון אינו הוגן כלפי תושבי רחוב שמעוני והעוברים והשבים שראויים לתכנון אדריכלי ראוי ברחוב שלהם. כמו כן, חדרי המדרגות בקו 0 לרחוב מתנשאים לגובה של 11 קומות ובכך הבניין נראה גבוה עוד יותר. חשוב לציין שגם ההגיון התכנוני לא ברור ואינו לטובת הדיירים כי קיים פה כיוון אוויר איכותי שהופך לקיר כמעט אטום. כמו כן, המשמעות היא מיקום תשתיות כגון גמל מים, חשמל, וכו' על חשבון המדרכה.

2. מוצעים קירות תמך גבוהים ביותר (גובה 6 מ' לפחות) בניגוד להוראות תכנית האב המגבילים ל-3 מ'. קירות התמך הגבוהים פונים לחלקה סמוכה בחזית מערבית אבל חמור מכך – פונים בחזית המזרחית לשצ"פ מעלות עבאדי. זו פגיעה בטופוגרפיה הייחודית ובמראה הטראסות האופייני שלה הנצפה מהמעברים והמעלות. נציין שחניונים בקונטור המבנה ושמירה על חצרות היקפיות טבעיות בטראסות, יכולים לפתור את הבעיה או לצמצם אותה.

5. תנועה וחניה –

מבוקשת חניה תת קרקעית לכיוון רחוב שמעוני ועל קרקעית לכיוון רחוב הרצוג. ההתנגדות לחניה המוצעת היא מהסיבות הבאות:

1. עומס תנועה –

מוצעת גישה אל החניה מרחוב שמעוני. הרחוב הינו צר ועמוס. מאז הפיתוח לחד סטרי העומס ברחוב הוא בלתי נסבל. עם אישור התכניות הרבות בשכונה, עומס התנועה יגדל באופן לא סביר. כידוע בשכונה בכלל וברחוב שמעוני בפרט, מקודמות תכניות רבות ותוספת יחידות אדירה. בהתאמה מוצעים חניונים גדולים. מה שמוסיף לעומס באופן לא סביר היא העובדה שאפילו תכניות בטשרניחובסקי כוללות גישה משמעוני בשל הטופוגרפיה. כך לדוגמה בתכנית התחדשות עירונית מס' 690859 שאושרה לאחרונה (כניסה מהרצוג ומשמעוני) ובהיתר לתמ"א 38 ברחוב טשרניחובסקי 48 הכניסה היא משמעוני.

המשמעות של התכניות האלו היא העמסה תחבורתית לא סבירה. העמסה שפוגעת לא רק בבעלי המכוניות אלא גם בתושבים והולכי הרגל שסובלים מזיהום אוויר וזיהום אקוסטי של צפירות ורעש מכוניות.

נבקש לחייב כניסה לחניה של המבנים מרחוב הרצוג. רחוב הרצוג הפנימי הוא הרבה פחות עמוס מרחוב שמעוני. בבניין שמתחת, בהרצוג 81 שנבנה במסגרת תמ"א 38 קיימת חניה פתוחה לה נבנה קיר תמך בגבול החלקה הנדונה. ניתן לייצר כניסה לחניה דרך החניון הפתוח בהסכם בין היזמים/דיירים עם הרצוג 81 (באמצעות מתן מקומות חניה/מחסנים/תשלום וכו') באופן הזה:

19.02.25 60/6 86

- הקרקע לכיוון הרצוג). נציין שברחוב שמעוני, טשרניחובסקי וקצנלסון יש מספר גני ילדים. לעומת זאת בהרצוג אין.
7. החניה היא בתכנית של 100% ואינה מאפשרת שימור עצים וצמחיה (ע"ע סעיף 1). נוגד את תכנית האב סעיף 6.8 – נראה שלא הוצעו הצעות מיטביות כגון העמקת החניה התת קרקעית לטובת צמצום תכנית החניה או פתרונות מכאניים. יש לדרוש זאת.
8. החניה המוצעת מייצרת קירות תמך אדירים לכיוון המעבר הציבורי. ע"ע לעיל סעיף 4ב'. נוגד את הוראות תכנית האב לגבי פיתוח השטח (סעיף 6.6 בהוראות תכנית האב). לא מקובל ומהווה מפגע סביבתי ופוגע ישירות בציבור המשתמשים בשצ"פ. חלופה של חניון מתחת לקונטור המבנה תפתור את הבעיה וגם תרחיק אותה מהשצ"פ.
9. חשוב לציין שאין תחבורה ציבורית קרובה. תחנות האוטובוס והרכבת הם במרחק וטופוגרפיה שאינם מאפשרים שימוש נוח ולכן טיעונים של שימוש בתחב"צ אינם מספיק טובים כמענה לסעיפים הנ"ל.
10. כמו כן חשוב לציין שהעומס אינו פוגע רק בבעלי המכוניות כי אם גם בתושבים ובהולכי הרגל בשל זיהום אוויר, צפירות הנהגים העצבניים ורעש המכוניות. כמו כן, רכבי חירום לא יכולים לעבור. אין להם אפילו אפשרות לעקוף את הפקק כי הרחוב כל כך צר ועמוס (מקרים שהיו). העומס הקיים ובעיקר העומס העתידי הם עניין של חיים ומוות.

6. שצ"פ –

תוספת דרגנוע לטובת הציבור היא מבורכת – עם זאת, אין שום התניה לביצוע ואין שום חובה לפי התכנית. צריך להוסיף את ביצוע הדרגנוע לתשריט ולתקנון ולהוסיף תנאי למתן תעודת גמר - ביצוע הדרגנוע בפועל. מי אחראי על תחזוקת הדרגנוע? צריך לציין.

7. חריגה מתכנית אב רסקו –

תכנית שאושרה ב-2023. אין כל סיבה לחרוג ממנה באופן כה מהותי. עם זאת, יש לבחון את התחזיות שלה לתוספת יח"ד שאינן עומדות במבחן המציאות.

לסיכום –

על רשויות התכנון לעצור לרגע ולשקול האם אישור תכניות רבות כל כך בשכונה בעלת תשתיות מוגבלות תורמת לתושבים או ליזמים. האם תוספת לא פרופורציונית של יחידות דיור, עקירת כל העצים בחלקות, העלאת עומס התנועה ומצוקת החניה, היא לטובת התושבים? השכונה הגיעה למיצוי היכולות שלה. ברור שהאופי הירוק של השכונה הולך ונכחד אבל עוד לא נהרס לחלוטין ועוד אפשר להציל משהו.

אנחנו לא רוצים לגור במדבר בטון. אנחנו לא רוצים לסבול מחום או מזיהום אוויר של כל המכוניות העומדות בפקק. אנו לא רוצים ולא יכולים לוותר על הרכב כי אין לנו תחבורה ציבורית קרובה. אנחנו רוצים איכות חיים מינימלית. בבקשה תעזרו לנו לשמור על מה שנשאר. זה תלוי בכם.

19.02.25 יח"ד 60/11

לכבוד הוועדה המחוזית הוועדה המקומית ירושלים,

הנדון: התנגדות לתכנית 1078476 ברחוב דוד שמעוני 30 – 32, ירושלים.

התכנית המוצעת ברחוב דוד שמעוני 30-32 ממוקמת מול ביתי ברח' דוד שמעוני 27. אין לי התנגדות עקרונית לבנייה חדשה אך התכנית כפי שהוצעה תהווה פגיעה משמעותית בי ובמשפחתי וגם בכל תושבי השכונה.

להלן סעיפי ההתנגדות:

1. צמחייה ונוף –

מוצעת חפירה על שני המגרשים בתכנית של 100% ועקירת כל העצים. מוצעת עקירה של 36 עצים לפחות. 11 מתוכם בערכיות גבוהה. 25 עצים בערכיות בינונית. סה"כ 36 עצים בערכיות בינונית וגבוהה. בין העצים בערכיות גבוהה – אורנים, ברושים, מיש, זית, סיגלון, חרוב ועוד. להלן פירוט ההתנגדות מהסיבות הבאות:

א. פגיעה באיכות החיים של התושבים בסביבה הקרובה והולכי הרגל –

בנייה בבטון מוסיפה עוד כמה מעלות חום לסביבה בשונה מאדמה טבעית וצמחייה המורידים כמה מעלות. במחקר שנערך באוניברסיטת תל אביב נמצא כי באזור המוצל ע"י עצים בוגרים וצפופים הטמפרטורה נמוכה ב- 3-5 מעלות! העצים לא רק מייצרים צל כי אם אידיי העלים מצנן את האוויר בסביבה הקרובה. זה קריטי לאור התחזיות הקודרות על ההתחממות הגלובלית. בנוסף, העצים סופחים זיהום אוויר ופולטים חמצן. אם רשויות התכנון מעוניינות לעודד הליכתיות ולא לפגוע בתושבים בשכונה, הדרך לעשות זאת היא באמצעות שדרוג או לפחות שימור המצב ולא להיפך. אם כל הבניינים שיבנו יעקרו את העצים ויחליפו את האדמה בבטון (לצערנו אנו כבר באמצע התהליך) מצב התושבים יהיה עגום.

באנו לשכונה בשל אופיה הירוק. אל תקחו לנו את מה שנשאר!

ב. שינוי אופי השכונה –

עקירת העצים אינה רק פגיעה בטבע ובאיכות החיים של התושבים, היא גם משנה מרכיב חשוב באופי השכונה. בהוראות תכנית האב רסקו סעיף 6.7/4 נכתב "כל עץ בוגר מיועד לשימור ע"פ חוק פקיד היערות. נופה ואופייה הייחודיים של השכונה נובעים בין היתר מריבוי הצמחייה והעצים הבוגרים שבה". באזור הנדון המוגדר בתכנית האב כאזור 2D יש התייחסות ספציפית ומודגשת לנושא שימור הצמחייה והנוף הטבעי. האזור, הוגדר לשימור בתכנית האב כ"מתחם שיכוני רסקו" בשל הצמחייה והנוף. בהוראות תכנית האב נכתב בסעיף 6.1/5 "ישנו ערך רב לחלל הבין בנייני... במסגרת התכנית מוצע שימור עקרוני של החלל הבין בנייני".

נראה שלא נעשה כל מאמץ לשמור עצים בתחום שני המגרשים למרות שבהוראות תכנית האב נכתב "תינתן עדיפות לבינוי המאפשר שמירה מקסימלית על הנוף הקיים" (סעיף 6.2/1).

ג. חפירה עבור חניונים –

בהוראות תכנית האב לגבי חניות נאמר בסעיף 6.8 – "בבנייה חדשה יש לשאוף למקם את החניונים מתחת למבנים על מנת שהתכסית התת קרקעית תחפוף כמה שיותר לעילית". התכנית מורה על "בחינת פתרונות חניה אוטומטיים לטובת שמירה על תכסית תת קרקעית פנויה ככל האפשר".
יש לדרוש מהיזם חלופות טובות יותר כמו לדוגמא חפירה בקונטור הבנייה ותוספת קומות חניה תת קרקעיות אם נדרש (החפירה המוצעת אינה תת קרקעית לכיוון הרצוג) או פתרונות מכאניים.

נבקש להציע חלופות חניה אחרות הכוללות חפירה בקונטור הבניינים ושימור אדמה ממשית ועצים מסביב לבניין. זה קריטי מבחינת תושבי השכונה.

ד. חצר קדמית –

החצר הקדמית הפונה לרחוב שמעוני מבוטלת לחלוטין בתכנית המבוקשת ומהווה פגיעה בהולכי הרגל בהילקח מהם צל, אקלים ונוף הקיים בשפע כיום. כאמור החצרות הקדמיות אופייניות וקיימות לכל אורך הרחוב. ביטול החצר הקדמית מהווה פגיעה בציבור ולכן יש להרחיק את קו הבניין הקדמי מהמדרכה.

ה. צמחיה מוצעת –

מוצעת כביכול צמחיה מעל קומות החניה. לא מדובר בעצים אלא בעציצים שלא תורמים צל, נוף ירוק בגובה טבעי, הפחתת טמפרטורה או ספיחת זיהומים ואינם יכולים להוות פיצוי נופי וזאת בניגוד לדרישות תכנית האב.

ו. פגיעה בחלחול –

הטופוגרפיה הקיצונית בין רחוב שמעוני להרצוג מחייבת פתרונות חלחול באדמה. ברחובות רסקו אנו סובלים שנים ממפלים בעת גשם בשל הטופוגרפיה המשופעת. בנייה של 100% של המגרש בבטון, תביא להחמרת מצב קיים ובעיית.

לסיכום – לפי תכנית האב יש להציע חלופות טובות יותר לשמירה על תכסית טבעית. על ועדות התכנון לדרוש חלופה כזו שתאפשר שימור ערך חשוב בשכונה ופחות פגיעה באיכות החיים של התושבים מבחינת נוף ואקלים.

2. קווי בניין –

מוצעת בנייה בקו 0 לרחוב שמעוני לאחר הפקעה עבור הרחבת הדרך. הבנייה האופיינית ברחוב שמעוני היא בנייה נסוגה המשאירה חצרות קדמיות מגוננות. יש לשמור על החצרות לרבות החצר הקדמית מהסיבות הבאות:

א. הן מאפשרות שילוב צמחיה לטובת הצללה ולטובת קירור הסביבה החשובה במיוחד עקב ההתחממות ההולכת וגוברת כפי שמפורט לעיל בסעיף 1. העצים המוצעים ע"ג המדרכה הם חשובים אך אינם מספיקים. ההצללה של המדרכות ברחוב מתבססת על החצרות הקדמיות. אין לפגוע באיכות החיים של הולכי הרגל והתושבים בסביבת המבנים המוצעים.

ב. הרחקת הבניין מהרחוב מאפשרת פרטיות. דירות בקו 0 לרחוב אינן נעימות לדיירי הבניין וגם לא להולכי הרגל ברחוב (בתקנון כתוב שהשימושים בקומת הקרקע יהיו ציבוריים. זה סותר את נספח הבינוי בו מופיעות גם יח"ד).

ג. רחוב שמעוני הוא רחוב צר. בנייה של קיר בן 10 קומות בקו 0 אינה מאפשרת רחוב נעים. חתך הרחוב יהיה עוד יותר צר וגבוה. בנייה של 10 קומות (וגם פחות) מחייבת חתך רחוב רחב יותר ולכן הכרחי להרחיק את קיר הבניין מהמדרכה.

ד. קו בניין נסוג יאפשר שימור חלק מהעצים בחזית לרחוב.

ה. קו בניין במרווח בין 2 הבניינים – מוצע בינוי בקומת הקרקע במרווח בין שני הבניינים למטרות ציבוריות. הבינוי אינו מאפשר לשמור על המרווח בין הבניינים כפי שנדרש בתכנית האב. תכנית האב מאפשרת חיבור בתת הקרקע בלבד לטובת חצרות.

3. תוספת נפח בינוי ויחידות דיור –

תכנית האב לא צפתה את המצב הקיים של תוספת יחידות דיור לא פרופורציונית לשכונה. הצפי ע"פ בחינת העירייה והפרוייקטור הוא של גידול פי 2.4 נכון למאי 2023. שנה וחצי אחרי נראה שהתחזיות טעו. לפי בדיקה שנערכה ע"י תושבי השכונה, כ-60% מהבניינים בשלבי תהליך שונים של תכנון או בנייה. 70% מהתכניות הן באזור לב רסקו – אזור שמעוני, טשרניחובסקי, קצנלסון. הבניינים המקוריים ברחוב שמעוני הם בני 2-3 קומות וכוללים 4-6 יח"ד. אם כל בניין יהפוך ל-10 קומות בתכנית מקסימלית (כידוע אושרו בשמעוני 10 קומות גם לבניינים בודדים של 2 קומות וגם מגדל), תוספת יחידות הדיור יכולה להגיע גם לפי 4 או 5. נזכיר שהרחובות בלב רסקו נבנו כרחובות צרים בהתאם לבנייה בשנות ה-50. רחוב הרחוב והתשתיות אינו משתנה ולכן יכולת הנשיאה של האזור היא מוגבלת.

לכן, על אף שתכנית האב מאפשרת 10 קומות לשתי חלקות החולקות חניה תת קרקעית, צריך להתחיל להגביל את הבנייה שאינה פרופורציונית ליכולת השכונה להכיל את הגידול הפרוע שלה. גם אם נעשו טעויות בעבר, הגיע הזמן לחשיבה מחודשת כדי לא לפגוע בה אנושות.

4. אדריכלות –

א. מוצעת חזית ראשית לרחוב שמעוני המתוכננת כחזית אחורית וכוללת את כל שטחי השירות - עמודות ממ"דים (4 עמודות ממ"דים בשמעוני 30 ועוד 2 עמודות ממ"דים בשמעוני 32), חדרי מדרגות מוגנים ומעליות, חדרי שירותים ומרפסות שירות. התוצאה היא מפגע אסתטי לכיוון הרחוב. התכנון אינו הוגן כלפי תושבי רחוב שמעוני והעוברים והשבים שראויים לתכנון אדריכלי ראוי ברחוב שלהם. כמו כן, חדרי המדרגות בקו 0 לרחוב מתנשאים לגובה של 11 קומות ובכך הבניין נראה גבוה עוד יותר. חשוב לציין שגם ההגיון התכנוני לא ברור ואינו לטובת הדיירים כי קיים פה כיוון אוויר איכותי שהופך לקיר כמעט אטום.

ב. כמו כן, המשמעות היא מיקום תשתיות כגון גמל מים, חשמל, וכו' על חשבון המדרכה. מוצעים קירות תמך גבוהים ביותר (גובה 6 מ' לפחות) בניגוד להוראות תכנית האב המגבילים ל-3 מ'. קירות התמך הגבוהים פונים לחלקה סמוכה בחזית מערבית אבל חמור מכך – פונים בחזית המזרחית לשצ"פ מעלות עבאדי. זו פגיעה בטופוגרפיה הייחודית ובמראה הטראסות האופייני שלה הנצפה מהמעברים והמעלות. נציין שחניונים בקונטור המבנה ושמירה על חצרות היקפיות טבעיות בטראסות, יכולים לפתור את הבעיה או לצמצם אותה.

5. תנועה וחניה –

מבוקשת חניה תת קרקעית לכיוון רחוב שמעוני ועל קרקעית לכיוון רחוב הרצוג. ההתנגדות לחניה המוצעת היא מהסיבות הבאות:

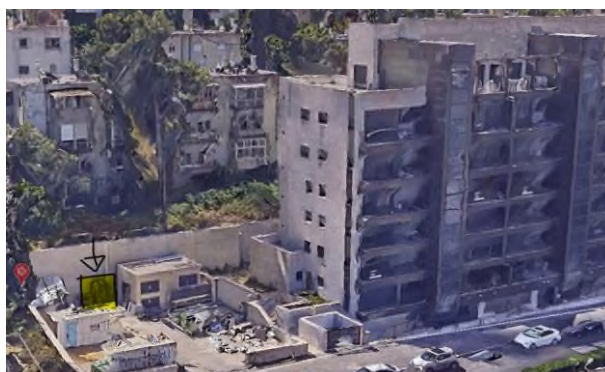
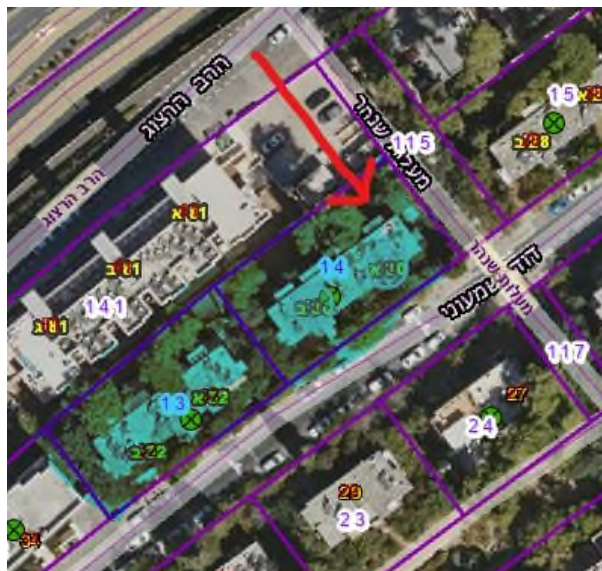
א. עומס תנועה –

מוצעת גישה אל החניה מרחוב שמעוני. הרחוב הינו צר ועמוס. מאז הפיכתו לחד סטרי העומס ברחוב הוא בלתי נסבל. עם אישור התכניות הרבות בשכונה, עומס התנועה יגדל באופן לא סביר. כידוע בשכונה בכלל וברחוב שמעוני בפרט, מקודמות תכניות רבות ותוספת יחידות אדירה. בהתאמה מוצעים חניונים גדולים.

מה שמוסיף לעומס באופן לא סביר היא העובדה שאפילו תכניות בטשניחובסקי כוללות גישה משמעותי בשל הטופוגרפיה. כך לדוגמא בתכנית התחדשות עירונית מס' 690859 שאושרה לאחרונה (כניסה מהרצוג ומשמעוני), בהיתר לתמ"א 38 ברחוב טשניחובסקי 48 הכניסה היא משמעותי. גם תכנית המקודמת בקצנלסון 6 הכוללת כניסה ויציאה לחניה בחזיתו האחורית במפלס הנמוך (טשניחובסקי הצר והחד סטרי), תזרים רכבים בסופו של מסלול לשמעותני. ועוד.

המשמעות של התכניות האלו היא העמסה תחבורתית לא סבירה. העמסה שפוגעת לא רק בבעלי המכוניות אלא גם בתושבים והולכי הרגל שסובלים מזיהום אוויר וזיהום אקוסטי של צפירות ורעש מכוניות.

נבקש לחייב כניסה לחניה של המבנים מרחוב הרצוג. רחוב הרצוג הפנימי הוא הרבה פחות עמוס מרחוב שמעותני. בבניין שמתחת, בהרצוג 81 שנבנה במסגרת תמ"א 38 קיימת חניה פתוחה לה נבנה קיר תמך בגבול החלקה הנדונה. ניתן לייצר כניסה לחניה דרך החניון הפתוח בהסכם בין היזמים/דיירים עם הרצוג 81 (באמצעות מתן מקומות חניה/מחסנים/תשלום וכו') באופן הזה:



- ג. יציאה מחנייה ישר למעבר חציה ברחוב שמעותני במעבר בין שני חלקי מעלות שנהר. מסוכן ומהווה מפגע.
- ד. יציאה וכניסה לחניה פוגעת בהולכי הרגל ברחוב. לפי הוראות תכנית האב התכנון צריך להעשות "באופן המאפשר רציפות מיטבית של מדרכות להולכי רגל" (סעיף 6.8 ט"ו).

ה. מצוקת החניה ברחוב תיפגע עוד יותר בשל כניסה ויציאה מהחניה ובשל מפרצי הורדה לגני הילדים. כל מקום חניה ברחוב הוא קריטי.

ו. מצוקת החניה ועומס התנועה יגדלו בשל גני הילדים המוצעים. לא מספיק שיש עומס ברחוב, גני ילדים מהווים עומס תחבורתי נוסף. נבקש לבחון שימוש ציבורי אחר בשל המצב הייחודי הבעייתי או לחילופין לתכנן את גני הילדים במפלס רחוב הרצוג (מעל הקרקע לכיוון הרצוג). נציין שברחוב שמעוני, טשרניחובסקי וקצנלסון יש מספר גני ילדים. לעומת זאת בהרצוג אין.

ז. החניה היא בתכסית של 100% ואינה מאפשרת שימור עצים וצמחיה (ע"ע סעיף 1). נוגד את תכנית האב סעיף 6.8 – נראה שלא הוצעו הצעות מיטביות כגון העמקת החניה התת קרקעית לטובת צמצום תכסית החניה או פתרונות מכאניים. יש לדרוש זאת.

ח. החניה המוצעת מייצרת קירות תמך אדירים לכיוון המעבר הציבורי. ע"ע לעיל סעיף 4ב'. נוגד את הוראות תכנית האב לגבי פיתוח השטח (סעיף 6.6 בהוראות תכנית האב). לא מקובל ומהווה מפגע סביבתי ופוגע ישירות בציבור המשתמשים בשצ"פ. חלופה של חניון מתחת לקונטור המבנה תפתור את הבעיה וגם תרחיק אותה מהשצ"פ.

ט. חשוב לציין שאין תחבורה ציבורית קרובה. תחנות האוטובוס והרכבת הם במרחק וטופוגרפיה שאינם מאפשרים שימוש נוח ולכן טיעונים של שימוש בתחב"צ אינם מספיק טובים כמענה לסעיפים הנ"ל.

י. כמו כן חשוב לציין שהעומס אינו פוגע רק בבעלי המכוניות כי אם גם בתושבים ובהולכי הרגל בשל זיהום אוויר, צפירות הנהגים העצבניים ורעש המכוניות. כמו כן, רכבי חירום לא יכולים לעבור. אין להם אפילו אפשרות לעקוף את הפקק כי הרחוב כל כך צר ועמוס (מקרים שהיו). העומס הקיים ובעיקר העומס העתידי הם עניין של חיים ומוות.

6. שצ"פ –

תוספת דרגנוע לטובת הציבור היא מבורכת – עם זאת, אין שום התניה לביצוע ואין שום חובה לפי התכנית. צריך להוסיף את ביצוע הדרגנוע לתשריט ולתקנון ולהוסיף תנאי למתן תעודת גמר - ביצוע הדרגנוע בפועל. מי אחראי על תחזוקת הדרגנוע? צריך לציין.

7. חריגה מתכנית אב רסקו –

תכנית שאושרה ב-2023. אין כל סיבה לחרוג ממנה באופן כה מהותי. עם זאת, יש לבחון את התחזיות שלה לתוספת יח"ד שאינן עומדות במבחן המציאות.

לסיכום –

על רשויות התכנון לעצור לרגע ולשקול האם אישור תכניות רבות כל כך בשכונה בעלת תשתיות מוגבלות תורמת לתושבים או ליזמים. האם תוספת לא פרופורציונית של יחידות דיור, עקירת כל העצים בחלקות, העלאת עומס התנועה ומצוקת החניה, היא לטובת התושבים? השכונה הגיעה למיצוי היכולות שלה. ברור שהאופי הירוק של השכונה הולך ונכחד אבל עוד לא נהרס לחלוטין ועוד אפשר להציל משהו.

אנחנו לא רוצים לגור במדבר בטון. אנחנו לא רוצים לסבול מחום או מזיהום אוויר של כל המכוניות העומדות בפקק. אנו לא רוצים ולא יכולים לוותר על הרכב כי אין לנו תחבורה ציבורית קרובה ואנחנו לא רוצים לסכן את חיינו בהמתנה לרכבי חירום. אנחנו רוצים איכות חיים מינימלית. בבקשה תעזרו לנו לשמור על מה שנשאר. זה תלוי בכם.

לבבד הוועדה המחוזית מחוז ירושלים

והוועדה המקומית ירושלים

הנדון : התנגדות לתוכנית 101-1078476-

רחוב דוד שמעוני 32,30 ירושלים

התכנית המוצעת כוללת הריסת שני מבני שיכון בני ארבע קומות והקמת שני מבנים חדשים בני עשר קומות מעל חמש קומות חניה ומחסנים. בנוסף, הקמת גן ילדים עם כניסה מרחוב שמעוני.

להלן סעיפי ההתנגדות

1. על פי תוכנית האב לשכונה, אשר אושרה בתאריך 21.6.2021 ועל פי נתוני "הפרויקטור" צוות היועצים מטעם עיריית ירושלים, צפי גידול שכונת רסקו רבתי, נכון למאי 2023, עומד על פי 240% כפי שנאמר בפגישת התושבים עם הצוות ההנדסי בסוף ינואר נמצא ברסקו מחסור חמור במבני ציבור ובשטחים פתוחים.

אני סבורה שככל שהוועדה מאשרת תוכניות פרטניות נקודתיות, עליה לוודא קיומן של תשתיות ראויות הן מבחינת יכולת נסועה, ביוב, חניה וכו' לנשיאת היקף האוכלוסייה הצפויה. כמו כן אני סבורה שיש בכל תוקף להחיל תוכנית כוללת ברסקו!

באשר לתוכנית שמעוני 30,32 אבקש צמצום כמות יחידות הדיור על פי תקן 21 כמו כן אבקש בחינה שמאית חוזרת לאחר שנודע לנו כי בפרויקט זה צפויים בעלי נכסים לקבל תמורות מפליגות (יותר מ- 40 מטר לדירה).

בנוסף, אבקש בחינה מחדש באשר למבני הציבור בפרט באשר לתוספת הגנים – כיצד הנ"ל מתיישם בפועל עם התשתיות הקיימות, האם ניתן לוודא כי הכניסה לגן תהיה מהרצוג?

תמהיל דיור - ככל הידוע גודל יחידות הדיור במתחם זה הוא קטן עד 75 מ"ר – אבקש לבחון מחדש התמהיל – רסקו זקוקה גם לדירות גדולות בס"ג של 120 מ"ר. לא ניתן לבנות בהתחדשות אוכלוסין רק על משפחות צעירות, מבוגרים וסטודנטים.

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית שמעוני 30-32 רסקו ירושלים

מוגשת לפי חוק תכנון ובנייה, התשכ"ה-1965

פרטי המתנגד:

אני: אודיה גודרד ת"ז: 040193443 הגרה בכתובת: התקופה 12 דירה 4 ירושלים

מגישה בזאת התנגדות לתוכנית מספר 101-1078476, התחדשות עירונית רסקו ירושלים אשר הופקדה

ביום _____ מהטענות המפורטים להלן:

בכבוד רב


אודיה גודרד

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד קובי מושקוביץ, מ.ר. 49134, מאשר בזאת כי ביום 18.2.25 הופיעה בפני אודיה גודרד אשר זהויה על פי ת"ז מס' 040193443, ולאחר שהזהרתיה כי עליה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות תצהירה דלעיל וחתמה עליו בפני.


קובי מושקוביץ
מאסטר ר.ר. 49134
עו"ד חתימה וחותמת

לכבוד הוועדה המחוזית הוועדה המקומית ירושלים,

הנדון: התנגדות לתכנית 1078476 ברחוב דוד שמעוני 30 – 32, ירושלים.

התכנית המוצעת ברחוב דוד שמעוני 30-32 ממוקמת מול ביתי ברח' דוד שמעוני 27. אין לי התנגדות עקרונית לבנייה חדשה אך התכנית כפי שהוצעה תהווה פגיעה משמעותית בי ובמשפחתי וגם בכל תושבי השכונה.

להלן סעיפי ההתנגדות:

1. צמחייה ונוף –

מוצעת חפירה על שני המגרשים בתכנית של 100% ועקירת כל העצים. מוצעת עקירה של 36 עצים לפחות. 11 מתוכם בערכיות גבוהה. 25 עצים בערכיות בינונית. סה"כ 36 עצים בערכיות בינונית וגבוהה. בין העצים בערכיות גבוהה – אורנים, ברושים, מיש, זית, סיגלון, חרוב ועוד. להלן פירוט ההתנגדות מהסיבות הבאות:

א. פגיעה באיכות החיים של התושבים בסביבה הקרובה והולכי הרגל –

בנייה בבטון מוסיפה עוד כמה מעלות חום לסביבה בשונה מאדמה טבעית וצמחייה המורידים כמה מעלות. במחקר שנערך באוניברסיטת תל אביב נמצא כי באזור המוצל ע"י עצים בוגרים וצפופים הטמפרטורה נמוכה ב- 3-5 מעלות! העצים לא רק מייצרים צל כי אם אידיי העלים מצנן את האוויר בסביבה הקרובה. זה קריטי לאור התחזיות הקודרות על ההתחממות הגלובלית. בנוסף, העצים סופחים זיהום אוויר ופולטים חמצן. אם רשויות התכנון מעוניינות לעודד הליכתיות ולא לפגוע בתושבים בשכונה, הדרך לעשות זאת היא באמצעות שדרוג או לפחות שימור המצב ולא להיפך. אם כל הבניינים שיבנו יעקרו את העצים ויחליפו את האדמה בבטון (לצערנו אנו כבר באמצע התהליך) מצב התושבים יהיה עגום.

באנו לשכונה בשל אופיה הירוק. אל תקחו לנו את מה שנשאר!

ב. שינוי אופי השכונה –

עקירת העצים אינה רק פגיעה בטבע ובאיכות החיים של התושבים, היא גם משנה מרכיב חשוב באופי השכונה. בהוראות תכנית האב רסקו סעיף 6.7/4 נכתב "כל עץ בוגר מיועד לשימור ע"פ חוק פקיד היערות. נופה ואופייה הייחודיים של השכונה נובעים בין היתר מריבוי הצמחייה והעצים הבוגרים שבה". באזור הנדון המוגדר בתכנית האב כאזור 2D יש התייחסות ספציפית ומודגשת לנושא שימור הצמחייה והנוף הטבעי. האזור, הוגדר לשימור בתכנית האב כ"מתחם שיכוני רסקו" בשל הצמחייה והנוף. בהוראות תכנית האב נכתב בסעיף 6.1/5 "ישנו ערך רב לחלל הבין בנייני... במסגרת התכנית מוצע שימור עקרוני של החלל הבין בנייני".

נראה שלא נעשה כל מאמץ לשמור עצים בתחום שני המגרשים למרות שבהוראות תכנית האב נכתב "תינתן עדיפות לבינוי המאפשר שמירה מקסימלית על הנוף הקיים" (סעיף 6.2/1).

ג. חפירה עבור חניונים –

בהוראות תכנית האב לגבי חניות נאמר בסעיף 6.8 – "בבנייה חדשה יש לשאוף למקם את החניונים מתחת למבנים על מנת שהתכסית התת קרקעית תחפוף כמה שיותר לעילית". התכנית מורה על "בחינת פתרונות חניה אוטומטיים לטובת שמירה על תכסית תת קרקעית פנויה ככל האפשר".
יש לדרוש מהיזם חלופות טובות יותר כמו לדוגמא חפירה בקונטור הבנייה ותוספת קומות חניה תת קרקעיות אם נדרש (החפירה המוצעת אינה תת קרקעית לכיוון הרצוג) או פתרונות מכאניים.

נבקש להציע חלופות חניה אחרות הכוללות חפירה בקונטור הבניינים ושימור אדמה ממשית ועצים מסביב לבניין. זה קריטי מבחינת תושבי השכונה.

ד. חצר קדמית –

החצר הקדמית הפונה לרחוב שמעוני מבוטלת לחלוטין בתכנית המבוקשת ומהווה פגיעה בהולכי הרגל בהילקח מהם צל, אקלים ונוף הקיים בשפע כיום. כאמור החצרות הקדמיות אופייניות וקיימות לכל אורך הרחוב. ביטול החצר הקדמית מהווה פגיעה בציבור ולכן יש להרחיק את קו הבניין הקדמי מהמדרכה.

ה. צמחיה מוצעת –

מוצעת כביכול צמחיה מעל קומות החניה. לא מדובר בעצים אלא בעציצים שלא תורמים צל, נוף ירוק בגובה טבעי, הפחתת טמפרטורה או ספיחת זיהומים ואינם יכולים להוות פיצוי נופי וזאת בניגוד לדרישות תכנית האב.

ו. פגיעה בחלחול –

הטופוגרפיה הקיצונית בין רחוב שמעוני להרצוג מחייבת פתרונות חלחול באדמה. ברחובות רסקו אנו סובלים שנים ממפלים בעת גשם בשל הטופוגרפיה המשופעת. בנייה של 100% של המגרש בבטון, תביא להחמרת מצב קיים ובעיית.

לסיכום – לפי תכנית האב יש להציע חלופות טובות יותר לשמירה על תכסית טבעית. על וועדות התכנון לדרוש חלופה כזו שתאפשר שימור ערך חשוב בשכונה ופחות פגיעה באיכות החיים של התושבים מבחינת נוף ואקלים.

2. קווי בניין –

מוצעת בנייה בקו 0 לרחוב שמעוני לאחר הפקעה עבור הרחבת הדרך. הבנייה האופיינית ברחוב שמעוני היא בנייה נסוגה המשאירה חצרות קדמיות מגוננות. יש לשמור על החצרות לרבות החצר הקדמית מהסיבות הבאות:

א. הן מאפשרות שילוב צמחיה לטובת הצללה ולטובת קירור הסביבה החשובה במיוחד עקב ההתחממות ההולכת וגוברת כפי שמפורט לעיל בסעיף 1. העצים המוצעים ע"ג המדרכה הם חשובים אך אינם מספיקים. ההצללה של המדרכות ברחוב מתבססת על החצרות הקדמיות. אין לפגוע באיכות החיים של הולכי הרגל והתושבים בסביבת המבנים המוצעים.

ב. הרחקת הבניין מהרחוב מאפשרת פרטיות. דירות בקו 0 לרחוב אינן נעימות לדיירי הבניין וגם לא להולכי הרגל ברחוב (בתקנון כתוב שהשימושים בקומת הקרקע יהיו ציבוריים. זה סותר את נספח הבינוי בו מופיעות גם יח"ד).

ג. רחוב שמעוני הוא רחוב צר. בנייה של קיר בן 10 קומות בקו 0 אינה מאפשרת רחוב נעים. חתך הרחוב יהיה עוד יותר צר וגבוה. בנייה של 10 קומות (וגם פחות) מחייבת חתך רחוב רחב יותר ולכן הכרחי להרחיק את קיר הבניין מהמדרכה.

ד. קו בניין נסוג יאפשר שימור חלק מהעצים בחזית לרחוב.

ה. קו בניין במרווח בין 2 הבניינים – מוצע בינוי בקומת הקרקע במרווח בין שני הבניינים למטרות ציבוריות. הבינוי אינו מאפשר לשמור על המרווח בין הבניינים כפי שנדרש בתכנית האב. תכנית האב מאפשרת חיבור בתת הקרקע בלבד לטובת חצרות.

3. תוספת נפח בינוי ויחידות דיור –

תכנית האב לא צפתה את המצב הקיים של תוספת יחידות דיור לא פרופורציונית לשכונה. הצפי ע"פ בחינת העירייה והפרויקטור הוא של גידול פי 2.4 נכון למאי 2023. שנה וחצי אחרי נראה שהתחזיות טעו. לפי בדיקה שנערכה ע"י תושבי השכונה, כ-60% מהבניינים בשלבי תהליך שונים של תכנון או בנייה. 70% מהתכניות הן באזור לב רסקו – אזור שמעוני, טשרניחובסקי, קצנלסון. הבניינים המקוריים ברחוב שמעוני הם בני 2-3 קומות וכוללים 4-6 יח"ד. אם כל בניין יהפוך ל-10 קומות בתכנית מקסימלית (כידוע אושרו בשמעוני 10 קומות גם לבניינים בודדים של 2 קומות וגם מגדל), תוספת יחידות הדיור יכולה להגיע גם לפי 4 או 5. נזכיר שהרחובות בלב רסקו נבנו כרחובות צרים בהתאם לבנייה בשנות ה-50. רחוב הרחוב והתשתיות אינו משתנה ולכן יכולת הנשיאה של האזור היא מוגבלת.

לכן, על אף שתכנית האב מאפשרת 10 קומות לשתי חלקות החולקות חניה תת קרקעית, צריך להתחיל להגביל את הבנייה שאינה פרופורציונית ליכולת השכונה להכיל את הגידול הפרוע שלה. גם אם נעשו טעויות בעבר, הגיע הזמן לחשיבה מחודשת כדי לא לפגוע בה אנושות.

4. אדריכלות –

א. מוצעת חזית ראשית לרחוב שמעוני המתוכננת כחזית אחורית וכוללת את כל שטחי השירות - עמודות ממ"דים (4 עמודות ממ"דים בשמעוני 30 ועוד 2 עמודות ממ"דים בשמעוני 32), חדרי מדרגות מוגנים ומעליות, חדרי שירותים ומרפסות שירות. התוצאה היא מפגע אסתטי לכיוון הרחוב. התכנון אינו הוגן כלפי תושבי רחוב שמעוני והעוברים והשבים שראויים לתכנון אדריכלי ראוי ברחוב שלהם. כמו כן, חדרי המדרגות בקו 0 לרחוב מתנשאים לגובה של 11 קומות ובכך הבניין נראה גבוה עוד יותר. חשוב לציין שגם ההגיון התכנוני לא ברור ואינו לטובת הדיירים כי קיים פה כיוון אוויר איכותי שהופך לקיר כמעט אטום.

ב. כמו כן, המשמעות היא מיקום תשתיות כגון גמל מים, חשמל, וכו' על חשבון המדרכה. מוצעים קירות תמך גבוהים ביותר (גובה 6 מ' לפחות) בניגוד להוראות תכנית האב המגבילים ל-3 מ'. קירות התמך הגבוהים פונים לחלקה סמוכה בחזית מערבית אבל חמור מכך – פונים בחזית המזרחית לשצ"פ מעלות עבאדי. זו פגיעה בטופוגרפיה הייחודית ובמראה הטראסות האופייני שלה הנצפה מהמעברים והמעלות. נציין שחניונים בקונטור המבנה ושמירה על חצרות היקפיות טבעיות בטראסות, יכולים לפתור את הבעיה או לצמצם אותה.

5. תנועה וחניה –

מבוקשת חניה תת קרקעית לכיוון רחוב שמעוני ועל קרקעית לכיוון רחוב הרצוג. ההתנגדות לחניה המוצעת היא מהסיבות הבאות:

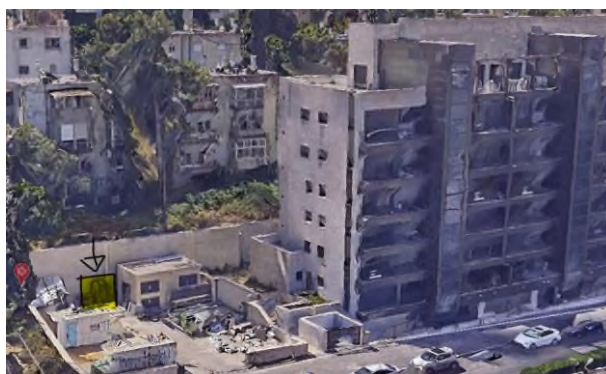
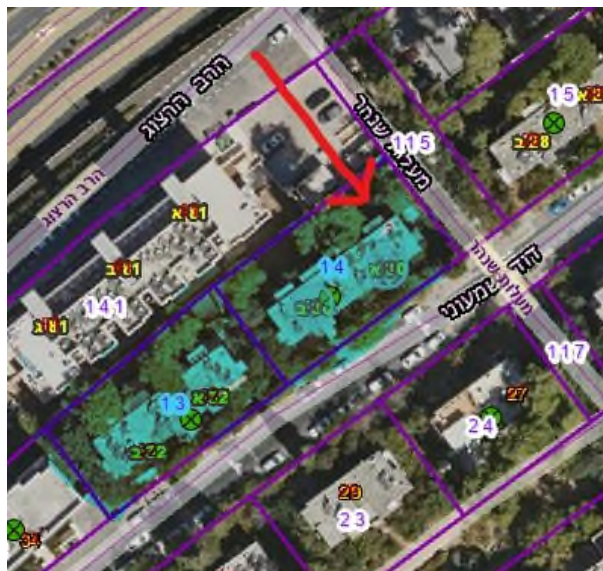
א. עומס תנועה –

מוצעת גישה אל החניה מרחוב שמעוני. הרחוב הינו צר ועמוס. מאז הפיכתו לחד סטרי העומס ברחוב הוא בלתי נסבל. עם אישור התכניות הרבות בשכונה, עומס התנועה יגדל באופן לא סביר. כידוע בשכונה בכלל וברחוב שמעוני בפרט, מקודמות תכניות רבות ותוספת יחידות אדירה. בהתאמה מוצעים חניונים גדולים.

מה שמוסיף לעומס באופן לא סביר היא העובדה שאפילו תכניות בטשניחובסקי כוללות גישה משמעותי בשל הטופוגרפיה. כך לדוגמה בתכנית התחדשות עירונית מס' 690859 שאושרה לאחרונה (כניסה מהרצוג ומשמעוני), בהיתר לתמ"א 38 ברחוב טשניחובסקי 48 הכניסה היא משמעותי. גם תכנית המקודמת בקצנלסון 6 הכוללת כניסה ויציאה לחניה בחזיתו האחורית במפלס הנמוך (טשניחובסקי הצר והחד סטרי), תזרים רכבים בסופו של מסלול לשמעותני. ועוד.

המשמעות של התכניות האלו היא העמסה תחבורתית לא סבירה. העמסה שפוגעת לא רק בבעלי המכוניות אלא גם בתושבים והולכי הרגל שסובלים מזיהום אוויר וזיהום אקוסטי של צפירות ורעש מכוניות.

נבקש לחייב כניסה לחניה של המבנים מרחוב הרצוג. רחוב הרצוג הפנימי הוא הרבה פחות עמוס מרחוב שמעותני. בבניין שמתחת, בהרצוג 81 שנבנה במסגרת תמ"א 38 קיימת חניה פתוחה לה נבנה קיר תמך בגבול החלקה הנדונה. ניתן לייצר כניסה לחניה דרך החניון הפתוח בהסכם בין היזמים/דיירים עם הרצוג 81 (באמצעות מתן מקומות חניה/מחסנים/תשלום וכו') באופן הזה:



- ג. יציאה מחנייה ישר למעבר חציה ברחוב שמעותני במעבר בין שני חלקי מעלות שנהר. מסוכן ומהווה מפגע.
- ד. יציאה וכניסה לחניה פוגעת בהולכי הרגל ברחוב. לפי הוראות תכנית האב התכנון צריך להעשות "באופן המאפשר רציפות מיטבית של מדרכות להולכי רגל" (סעיף 6.8 ט"ו).

ה. מצוקת החניה ברחוב תיפגע עוד יותר בשל כניסה ויציאה מהחניה ובשל מפרצי הורדה לגני הילדים. כל מקום חניה ברחוב הוא קריטי.

ו. מצוקת החניה ועומס התנועה יגדלו בשל גני הילדים המוצעים. לא מספיק שיש עומס ברחוב, גני ילדים מהווים עומס תחבורתי נוסף. נבקש לבחון שימוש ציבורי אחר בשל המצב הייחודי הבעייתי או לחילופין לתכנן את גני הילדים במפלס רחוב הרצוג (מעל הקרקע לכיוון הרצוג). נציין שברחוב שמעוני, טשרניחובסקי וקצנלסון יש מספר גני ילדים. לעומת זאת בהרצוג אין.

ז. החניה היא בתכסית של 100% ואינה מאפשרת שימור עצים וצמחיה (ע"ע סעיף 1). נוגד את תכנית האב סעיף 6.8 – נראה שלא הוצעו הצעות מיטביות כגון העמקת החניה התת קרקעית לטובת צמצום תכסית החניה או פתרונות מכאניים. יש לדרוש זאת.

ח. החניה המוצעת מייצרת קירות תמך אדירים לכיוון המעבר הציבורי. ע"ע לעיל סעיף 4ב'. נוגד את הוראות תכנית האב לגבי פיתוח השטח (סעיף 6.6 בהוראות תכנית האב). לא מקובל ומהווה מפגע סביבתי ופוגע ישירות בציבור המשתמשים בשצ"פ. חלופה של חניון מתחת לקונטור המבנה תפתור את הבעיה וגם תרחיק אותה מהשצ"פ.

ט. חשוב לציין שאין תחבורה ציבורית קרובה. תחנות האוטובוס והרכבת הם במרחק וטופוגרפיה שאינם מאפשרים שימוש נוח ולכן טיעונים של שימוש בתחב"צ אינם מספיק טובים כמענה לסעיפים הנ"ל.

י. כמו כן חשוב לציין שהעומס אינו פוגע רק בבעלי המכוניות כי אם גם בתושבים ובהולכי הרגל בשל זיהום אוויר, צפירות הנהגים העצבניים ורעש המכוניות.

כמו כן, רכבי חירום לא יכולים לעבור. אין להם אפילו אפשרות לעקוף את הפקק כי הרחוב כל כך צר ועמוס (מקרים שהיו). העומס הקיים ובעיקר העומס העתידי הם עניין של חיים ומוות.

6. שצ"פ –

תוספת דרגנוע לטובת הציבור היא מבורכת – עם זאת, אין שום התניה לביצוע ואין שום חובה לפי התכנית. צריך להוסיף את ביצוע הדרגנוע לתשריט ולתקנון ולהוסיף תנאי למתן תעודת גמר - ביצוע הדרגנוע בפועל. מי אחראי על תחזוקת הדרגנוע? צריך לציין.

7. חריגה מתכנית אב רסקו –

תכנית שאושרה ב-2023. אין כל סיבה לחרוג ממנה באופן כה מהותי. עם זאת, יש לבחון את התחזיות שלה לתוספת יח"ד שאינן עומדות במבחן המציאות.

לסיכום –

על רשויות התכנון לעצור לרגע ולשקול האם אישור תכניות רבות כל כך בשכונה בעלת תשתיות מוגבלות תורמת לתושבים או ליזמים. האם תוספת לא פרופורציונית של יחידות דיור, עקירת כל העצים בחלקות, העלאת עומס התנועה ומצוקת החניה, היא לטובת התושבים? השכונה הגיעה למיצוי היכולות שלה. ברור שהאופי הירוק של השכונה הולך ונכחד אבל עוד לא נהרס לחלוטין ועוד אפשר להציל משהו.

אנחנו לא רוצים לגור במדבר בטון. אנחנו לא רוצים לסבול מחום או מזיהום אוויר של כל המכוניות העומדות בפקק. אנו לא רוצים ולא יכולים לוותר על הרכב כי אין לנו תחבורה ציבורית קרובה ואנחנו לא רוצים לסכן את חיינו בהמתנה לרכבי חירום. אנחנו רוצים איכות חיים מינימלית. בבקשה תעזרו לנו לשמור על מה שנשאר. זה תלוי בכם.

