

תאריך: 22/05/2025

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

שלומציון 1 ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית קצנלסון 6 רסקו ירושלים

מספר 101-1144179

פרטי המתנגד:

אני: רמי אלון-נח ת"ז: 033222746 מבקש להגיש את ההתנגדות לתוכנית פינוי-בינוי ברחוב קצנלסון 6, ירושלים. זו לא התנגדות לעצם חידוש הבניין, שהוא מבורך, אלא התנגדות לפרטים ספציפיים בתוכנית, במיוחד אלו שמנוגדים לתוכנית אב רסקו.

להלן עיקרי הטענות:

(1) ממדי הבינוי: הבניין נמצא בשטח B לפי תוכנית האב, שטח המיועד לפיתוח מתון. במקרה של קצנלסון 6, בנין בודד על שטח של יותר מדונם, מותר (א) עד שמונה קומות מעל לקרקע, (ב) תכנית מעל לקרקע של 50%, (ג) תכנית מתחת לקרקע של 80%, (ד) 360% בניה בשטח. התוכנית לא עומדת באף קריטריון: (א) מתוכננות 8 קומות מהכניסה בקצנלסון, אבל הבניין יושב גם על רחוב טשרניחובסקי – שם מתוכננות 12 קומות. בתוכנית מתייחסים אליהן כקומות "תת-קרקעיות" של קצנלסון, אבל מחזית הבניין השנייה קומות אלה בנויות בגובה הכביש, וחייבים להתייחס אליהן ככניסה קובעת שנייה. בתשריט המצוירת השוואה לבניין ממול, טשרניחובסקי 68 כשגובהו 12 קומות, גובה זה לא אושר כיוון שהוא בסטייה מתוכנית האב, ויש לציין שהבניין הנוכחי בגובה 4 קומות. הגובה המתוכנן בכניסה מרחוב טשרניחובסקי עומד בניגוד להוראה המפורשת בתוכנית האב "יושם דגש על אופן השתלבות התכנון בטופוגרפיה הקיימת". (ב) בחישוב של שטח עיקרי ושירות מעל לקרקע, ושטח עיקרי מתחת לקרקע, מגעים לשטחי בניה של (8930 + 1800 + 2712) מ"ר. במגרש שגודלו 3000 מ"ר, מדובר בבנייה של 448%. (וזוה ללא תוספת של שטחי שירות "תת-קרקעיים" – כי אין הפרדה בין שטחי חניה לשטחי שירות של הדירות, שאמורים להיכלל בחישוב). (ג) בתחשיב כולל של הבינוי, יש הרבה פחות מ-50% שטח פתוח. (ד) התוכנית מבקשת חפירה תת-קרקעית של בניה קו 0. התוכנית היא לחפור 100% מהמגרש, שיגרום לפגיעות קשות סביבתיות, שעליהן ארחיב בסעיף הבא.

(2) היבטים סביבתיים. חפירה קו 0 מחייבת עקירה של כל העצים בשטח. השטח של קצנלסון 6 מלא בפרחים, וצמחייה טבעית לאיזור. חזית החלקה שפונה לרחוב טשרניחובסקי ידועה בשדרת העצים שצומחת בה. לפי סקר העצים של התוכנית, נבחנו 49 עצים, בהם כולם חוץ משלושה, שהם מחוץ לגבולות החלקה, מיועדים לשימור. מדובר בפגיעה שלא לצורך, במיוחד בחזית קצנלסון, ובסתירה לתוכנית האב: "תינתן עדיפות לבינוי המאפשר שמירה מקסימלית על הנוף הקיים" (סעיף 6.2.1), וגם "כל עץ בוגר מיועד לשימור ע"פ חוק פקיד היערות. נופה ואופייה הייחודיים של השכונה נובעים בין היתר מריבוי הצמחייה והעצים הבוגרים שבה" (סעיף 6.7.4). התוכנית מציעה מעט מאד שטח ירוק, גם זאת בסתירה לתוכנית האב. שתילת העצים המוצעת אינה אפשרית, כיון ששתילת עצים מעל גג בטון של חניה לא מאפשרת מספיק מקום לשורשים להתפשט. העצים חדשים לא יכלו להגיע לגובה של העצים שמיועדים לכריתה.

חפירה קו 0 גם גורמת לבעיות בסוגית מי נגר. לפי תוכנית האב "הבינוי במגרש יאפשר מקסימום תכנית קרקע פנויה (ללא חניונים על ותת קרקעיים וללא ריצוף כלשהו) (סעיף 6.4.1) "ניקוז מי נגר במגרשים הפרטיים יעשה בעדיפות

ראשונה ע"י החדרה בתחומי המגרש בהתאם לתנאים הגיאולוגיים." (סעיף 6.4.2) הטופוגרפיה הקיצונית בשכונה בין הרחובות (קצנלסון לטשרניחובסקי, טשרניחובסקי לשמעוני, שמעוני להרצוג) מחייבת פתרונות חלחול באדמה. ברחובות רסקו אנו סובלים שנים ממפלים ונהרות בעת גשם בשל הטופוגרפיה המשופעת. חפירת 100% של המגרש וכיסויי בבטון, תביא להחמרת מצב קיים. כיום, כשיש שטח עומק גם בשצ"פ וגם בשטח הבניינים יש בעיות, הבעיות התיינה חמורות הרבה יותר אם תוכנית הבניה תתממש. חייבים לשמור חלק משטח הקרקע עמוק וטבעי שיתן פתרון חלקי לחלחול המים הרבים בחורף.

(3) תנועה: לפי התוכנית מתוכננים 224 מקומות חניה. על פי התכנון הכניסה והיציאה מהחניון תהיה ברחוב טשרניחובסקי הצר והצפוף. תוכנית זו תגרום לתוספת של מכוניות נטו למאזן השכונתי, מאחר וכיום דיירי קצנלסון לא חונים ברחוב טשרניחובסקי החד סתרי. גם כיום יש פקקים ביציאה מהרחוב בבוקר, ועלייה בכמות הרכבים רק תחמיר את הבעיה הקיימת. בנוסף לכך, אין מספיק מקומות חניה לשימושים הקהילתיים שאמורים להתקיים בבניין. אין מפרץ הורדה לגנים בבניין כמו גם ל3 כיתות גן המתוכננות ממול, בטשרניחובסקי 68. כביש צר וחד סתרי, כמעט ללא מקומות חניה (בגלל שכחלק מהבנייה מורידים יותר מ20 מקומות חניה קיימים ששייכים לקצנלסון 6), יסתום את המעבר, במיוחד בשעות העומס בבקרים. לשטחי המסחר מיועד מקום חניה אחד בלבד. התוכנית מורידה מספר מקומות חניה לשימוש ציבורי בטענה שהבניין "קרוב לרכבת הקלה". בנספח התנועה, מראים ממועף הציפור שהמרחק לתחנה הקרובה הוא 250 מטר. אבל הטופוגרפיה לא מופיעה בשריט. בפועל, אפילו בדרך המוצא בנספח, מרחק ההליכה הוא 500 מטר, עם ירידה / עליה קשה מאד בחיבור של טשרניחובסקי ושמעוני, וכולל עליה / ירידה ב"מדרגות המוות" המקשרות את שמעוני להרצוג – גרם של 92 מדרגות. יש אפשרות לקצר את ההליכה ל400 מטר, אבל זה דורש ירידה במעלות עבאדי, גרם של 79 מדרגות.

(4) מסחר: לפי תוכנית האב (סעיף 4.2.2.2) "במבנים פינתיים תיבחן האפשרות לעירוב שימושי מסחר בהיקף מצומצם" מה שמוצע בתוכנית (3 יחידות 15 מ"ר כל אחד) בהחלט מצומצם, אבל זה לא מגרש פינתי, ולכן אין מקום למסחר כלל. גם אם יהיו משרדים, לא הוקצה מספיק מקום לחניה (כפי שתואר למעלה).

תאריך: 22/05/2025

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

שלומציון 1 ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית קצנלסון 6 רסקו ירושלים

מספר 101-1144179

פרטי המתנגד:

אני: רמי אלון-נח ת"ז: 033222746 מבקש להגיש את ההתנגדות לתוכנית פינוי-בינוי ברחוב קצנלסון 6, ירושלים. זו לא התנגדות לעצם חידוש הבניין, שהוא מבורך, אלא התנגדות לפרטים ספציפיים בתוכנית, במיוחד אלו שמנוגדים לתוכנית אב רסקו.

להלן עיקרי הטענות:

(1) ממדי הבינוי: הבניין נמצא בשטח B לפי תוכנית האב, שטח המיועד לפיתוח מתון. במקרה של קצנלסון 6, בנין בודד על שטח של יותר מדונם, מותר (א) עד שמונה קומות מעל לקרקע, (ב) תכסית מעל לקרקע של 50%, (ג) תכסית מתחת לקרקע של 80%, (ד) 360% בניה בשטח. התוכנית לא עומדת באף קריטריון: (א) מתוכננות 8 קומות מהכניסה בקצנלסון, אבל הבניין יושב גם על רחוב טשרניחובסקי – שם מתוכננות 12 קומות. בתוכנית מתייחסים אליהן כקומות "תת-קרקעיות" של קצנלסון, אבל מחזית הבניין השנייה קומות אלה בנויות בגובה הכביש, וחייבים להתייחס אליהן ככניסה קובעת שנייה. בתשריט המצוירת השוואה לבניין ממול, טשרניחובסקי 68 כשגובהו 12 קומות, גובה זה לא אושר כיוון שהוא בסטייה מתוכנית האב, ויש לציין שהבניין הנוכחי בגובה 4 קומות. הגובה המתוכנן בכניסה מרחוב טשרניחובסקי עומד בניגוד להוראה המפורשת בתוכנית האב "יושם דגש על אופן השתלבות התכנון בטופוגרפיה הקיימת". (ב) בחישוב של שטח עיקרי ושירות מעל לקרקע, ושטח עיקרי מתחת לקרקע, מגעים לשטחי בניה של (8930 + 1800 + 2712) מ"ר. במגרש שגודלו 3000 מ"ר, מדובר בבנייה של 448%. (וזוה ללא תוספת של שטחי שירות "תת-קרקעיים" – כי אין הפרדה בין שטחי חניה לשטחי שירות של הדירות, שאמורים להיכלל בחישוב). (ג) בתחשיב כולל של הבינוי, יש הרבה פחות מ-50% שטח פתוח. (ד) התוכנית מבקשת חפירה תת-קרקעית של בניה קו 0. התוכנית היא לחפור 100% מהמגרש, שיגרום לפגיעות קשות סביבתיות, שעליהן ארחיב בסעיף הבא.

(2) היבטים סביבתיים. חפירה קו 0 מחייבת עקירה של כל העצים בשטח. השטח של קצנלסון 6 מלא בפרחים, וצמחייה טבעית לאיזור. חזית החלקה שפונה לרחוב טשרניחובסקי ידועה בשדרת העצים שצומחת בה. לפי סקר העצים של התוכנית, נבחנו 49 עצים, בהם כולם חוץ משלושה, שהם מחוץ לגבולות החלקה, מיועדים לשימור. מדובר בפגיעה שלא לצורך, במיוחד בחזית קצנלסון, ובסתירה לתוכנית האב: "תינתן עדיפות לבינוי המאפשר שמירה מקסימלית על הנוף הקיים" (סעיף 6.2.1), וגם "כל עץ בוגר מיועד לשימור ע"פ חוק פקיד היערות. נופה ואופייה הייחודיים של השכונה נובעים בין היתר מריבוי הצמחייה והעצים הבוגרים שבה" (סעיף 6.7.4). התוכנית מציעה מעט מאד שטח ירוק, גם זאת בסתירה לתוכנית האב. שתילת העצים המוצעת אינה אפשרית, כיון ששתילת עצים מעל גג בטון של חניה לא מאפשרת מספיק מקום לשורשים להתפשט. העצים חדשים לא יכלו להגיע לגובה של העצים שמיועדים לכריתה.

חפירה קו 0 גם גורמת לבעיות בסוגית מי נגר. לפי תוכנית האב "הבינוי במגרש יאפשר מקסימום תכסית קרקע פנויה (ללא חניונים על ותת קרקעיים וללא ריצוף כלשהו) (סעיף 6.4.1) "ניקוז מי נגר במגרשים הפרטיים יעשה בעדיפות

לכבוד:

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה – ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1144179 – התחדשות עירונית רח' קצנלסון 6, ירושלים
התנגדות דיירי קצנלסון 8 (חלקה 67) – פגיעה חמורה באור, בפרטיות ובמרחב המחיה

אנו, דיירי הבניין ברחוב קצנלסון 8 (חלקה 67 בגוש 30122), מבקשים בזאת להביע את התנגדותנו הנחרצת לתוכנית 101-1144179, אשר מציעה הקמה של שני מבנים חדשים בחלקות 64, 65 ו-66 הסמוכות, וזאת בשל הצמדות חריגה ובלתי סבירה של אחד המבנים לגבול חלקתנו – מצב אשר צפוי לגרום לפגיעה קשה, ישירה ובלתי הפיכה באיכות חיינו, בפרטיות שלנו ובשווי נכסינו, וכן באפשרות עתידית של מימוש הזכויות שלנו.

מן התוכנית עולה כי המרחק בין קו הבניין של אחד המבנים החדשים לבין גבול החלקה שלנו צפוי לעמוד על כשלושה מטרים בלבד – מרחק שאינו עומד באמות המידה המקובלות בתכנון עירוני סביר, ומנוגד לרוח תוכניות ההתחדשות העירונית, אשר מבקשות לייצר סביבת מגורים איכותית, מאוזנת וצודקת – לא רק עבור הדיירים החדשים אלא גם עבור הקהילה הקיימת. כמו כן אישור התכנית הקיימת עשויה להצר מימוש תכנית עתידית מטעמנו, וזאת כאשר ניתן במסגרת התכנית הקיימת לצמצם את המרחק בין 2 הבניינים שמבוקש להקים ולהתרחק מהבניין שלנו.

עיקרי הפגיעה:**1. חסימת אור טבעי והצללה קבועה על חזית שלמה בבניין הקיים:**

חזית בניינו הפונה לחלקה הרלוונטית כוללת פתחים רבים – חלונות רחבים, מרפסות ופתחים לחדרי מגורים. על פי התוכנית המוצעת, חזית זו תיחסם כמעט לחלוטין על ידי המבנה החדש המתוכנן בצמידות חריגה אלינו.

הדבר יביא לפגיעה חמורה בזכויותינו לקיום סביבת מחיה מאוירת, ויפגע משמעותית בכל הדירות בבניין – מצב שאינו מתקבל על הדעת, ודאי לא כאשר מדובר ביוזמה תכנונית חדשה, שיש בה שליטה על קווי הבניין. נציין כי איננו מתנגדים לעצם הבניה, אלא למימושה באופן שתפגע בנו כמה שפחות ובפרט בצמצום המרחק בין הבניינים שמבוקש להקים והסגת אחד הבניינים כך שיישמר מרחק סביר יותר מהבניין שלנו.

2. מרחק בלתי סביר בין המבנים – תכנון מפלה ולא מידתי

המרחק בין קו הבניין המתוכנן לבין גבול החלקה שלנו (קצנלסון 8) עומד על כ-3 מטרים בלבד, על אף שתוכנית הבניה מתפרשת על שטח של כ-3 דונם ואין שום הצדקה עניינית לכך. זאת ועוד, בתוך חלקת התוכנית עצמה נשמר מרווח רחב יותר בין שני הבניינים המוצעים להיבנות במסגרת התוכנית.

אין שום היגיון או הצדקה מקצועית לכך שמתכנני התוכנית ביקשו לצמצם את המרחק דווקא כלפי הבניין הוותיק, ולא כלפי בניין נוסף בתכנון. מדובר בהפליה ברורה של הדיירים הוותיקים, אשר אינם נלקחים בחשבון כראוי, ובכך מועלית שאלה לגבי איוון ושוויון בהתייחסות התכנונית.

נציין כי מבדיקה שערכנו עולה שתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 – טבלה מספר 2 מפרטת מרחקים מינימליים מקווי בניין לפי גובה המבנה. בהתאם לטבלה למבנים שגובהם מעל 13 מטר (כלומר 4 קומות ומעלה), קו הבניין הצידי (ולעיתים גם האחורי) נדרש להיות לפחות 4 מטרים. לעומת זאת כאשר המבנה גבוה מ-25 מטר (שווה ערך בערך ל-8-9 קומות ומעלה), ייתכן ויידרשו מרחקים גדולים יותר, במיוחד אם יש פתחי חלונות בדירות שפונות לקיר הגובל.

בהינתן הוראות אלו דומה שהמרחק המוצע על פי התכנית לא תואם את הוראות הדין.

3. פגיעה בפרטיות – חדירה בוטה למרחב האישי:

הקרבה הפיזית הקשה בין הבניינים, בצירוף העובדה שהפתחים במבנה החדש ימוקמו בדיוק מול פתחים בבניינו, יוצרת חשיפה מתמדת ובלתי נסבלת. אין כל חץ, ריווח, או פתרון תכנוני שיגן על פרטיות הדיירים הקיימים. תחושת הביטחון, הנחות והשייכות לבית מתערערות כשמרחב המגורים נפרץ בצורה כה קיצונית.

4. פגיעה סביבתית – כריתה צפויה של שורת עצים בוגרת:

בין חלקתנו לחלקת הבנייה קיימת שורת עצים בוגרת ורבת שנים, המהווה חץ טבעי בין המבנים, תורמת לאקלים המקומי, לצל, לנוף ולערך האקולוגי של השכונה. על פי התוכנית כלל העצים שקיימים כיום בין שני הבניינים (קצנלסון 6 וקצנלסון 8) צפויים להיכרת כדי לאפשר את הקרבה החריגה, ובכך ייגרם נזק סביבתי של ממש – בלתי הפיך ומיותר לחלוטין, בהתחשב בשטח הרחב של המגרש ובאפשרות להזיז את קו הבניין פנימה.

5. ירידת ערך משמעותית לנכסים הקיימים:

שורת הפגיעות המתוארת לעיל תביא, מטבע הדברים, לפגיעה כלכלית קשה: דירות החסומות לאור, חשופות לצפיפות יתר וללא פרטיות – מאבדות מערך באופן מיידי. לא ניתן לצפות מרוכשים או שוכרים עתידיים להסכים לתנאים כה בעייתיים, ובכך נוצרת פגיעה ישירה בזכויות הקניין שלנו.

6. לא נערכה תכנית המתאם לנראות של המבנים – כולל הבניין שלנו במסגרת התכנית:

התכנית שהוגשה מציבה למעשה את 2 הבניינים שמבוקש להקים בקצוות של המגרש. מצב זה כאמור מציב מבנה אחד בצמוד למבנה שלנו. ככל שתכנית זו תאושר הרי שלא תהיה סימטריה תכנונית בין 3 הבניינים (ה 2 שיוקמו והבניין שלנו), שכן הבניין שלנו והבניין אותו מבקשים להקים יהיו צמודים ממש, ואילו הבניין הנוסף יהיה מרוחק.

דומה שנוכח יותר, ודאי בהינתן שבעתיד גם הבניין שלנו יבקש לממש זכויות בניה, שישמר מרחק שווה בין הבניינים על מנת שבטראות התכנונית תיווצר תמונה חומוגנית והגיונית יותר. מוצע שמבקשי התכנית יגישו נספח עיצוב הרחוב הכולל חתך המציג מקצב מרווחים אחד או קיצבי בין המבנים שכן ההריסה כוללת שני מבני רכבת המהווים חלק נכבד מחזית הרחוב נכון להיום ואילו בתכנית המוצעת נבנים שני בניינים במרווחים ביניהם מבלי להציג את המרווחים בין המבנים הקיימים והמגרשים ברחוב הקיים.

7. אישור התכנית במתכונתה עשויה להצר את אפשרות הבניה בעתיד של הבניין:

בהינתן המגמה הכללית המאפשרת בינוי לגובה, יש להניח שבעתיד תוגש בקשה להקמת בנין רב קומות על החלקה שלנו. במצב זה, כבר היום ישנן מגבלות קיימות לשמירת מרחקים סבירים בין בניינים אלו לבניין השכן וניתן להניח כי מגבלות אלו יהיו קיימות בעתיד ואולי אף יוחמרו בהתאם לזהות המתכננים במועד הרלוונטי שבו התכנית תוגש.

במצב דברים זה, הרי שהצמדות הבניין השכן לבניין שלנו צפויה להקים התנגדויות תכנוניות בעתיד שעשויות למנוע ניצול הפוטנציאל התכנוני של החלקה שלנו. נדגיש ונציין שכבר כיום הבניין שלנו מצוי בצמוד לקו החלקה של חוות הנער, ולפיכך אישור התכנית המוצעת תמנע גמישות תכנונית עתידית של הבניין שלנו ועשויה להוביל להצרת מימוש מלוא הפוטנציאל, כאשר קיימות חלופות למניעת הפגיעה האמורה, תוך מתן אפשרות לקדם את התכנית נשוא התנגדות זו.

כמו כן, הבניין שלנו אינו נגיש, שכן הוא מצוי במדרון, וכאמור קו הבניין במרחק קטן מאוד מקו החלקה של חוות הנער הסמוכה. בנסיבות אלו, הצמדת הבניין אותו מבקשים להקים בצמידות לבניין שלנו צפויה להוביל לקשיים במימוש תכנית עתידית של הבניין שלנו. נציין כי בהינתן הטופוגרפיה, יהיה צורך להתקין מעלית, וכן להשמיש חניה בחלקה שלנו, והצמדת הבניין השכן צפויה להוביל להגבלת האפשרויות התכנוניות שניתן יהיה להציע.

לאור האמור לעיל, אנו דורשים:

- כי קו הבניין יוסג משמעותית לאחור, כך שישמר מרווח מינימלי והוגן בין הבניינים, בדומה למרחק שנשמר בין שני המבנים החדשים המתוכננים בתוך המגרש עצמו.
 - כי תישמר שורת העצים הקיימת לאורך הגבול המשותף – מתוך ראייה סביבתית, אקולוגית ותכנונית כוללת.
 - כי תיבחן מחדש התוכנית כולה, תוך התחשבות בדיירים הוותיקים ובזכויותיהם.
- התחדשות עירונית אינה יכולה לבוא על חשבון מי שכבר מתגורר במקום.
היא צריכה לבטא איזון, רגישות ותכנון כולל המתחשב גם בקהילה הקיימת ולא רק בפרויקטים עתידיים.
אנו מבקשים מכך להתערב ולמנוע את האיוולת התכנונית הזו – בטרם תיהפך למציאות שתלווה אותנו ואת ילדינו לשנים ארוכות.

נשמח להופיע בפני הוועדה, להציג את עמדתנו המפורטת ולמסור מידע נוסף ככל שידרש.

בכבוד רב,

דיירי קצנלסון 8, ירושלים :

דירה 1 :

בקי גרינוולד 345429526

דניאל גרינוולד 345429518

Becky.abrams@gmail.com

Greenwald.dan@gmail.com

דירה 2 :

יהודה פרנקל 055349609

נעמה פרנקל 013201470

Dr.fraenkel@mail.huji.ac.il

דירה 3 :

יוסי טולדנו 015550981

יפית טולדנו 061205225

Lawoffice.st@gmail.com

דירה 4 :

רייצ'ל מיסקין 313907966

Rachelal@netvision.net.il

דירה 5 :

כפיר הכהן 066230517

rachelihac@gmail.com

דירה 6 :

אלי בללתי 52633344



תצהיר

אני, החתומה מטה, רחל הכהן, עורכת דין, מס' רישיון 64639, מכתובת יצחק קצנלסון 8 ירושלים, מצהירה בזה כי ביום 7.05.25 הופיע בפניי מר יהודה פרנקל, נושא תעודת זהות מס' 055349609 לאחר שהזדהה בפניי כנדרש.

לאחר שהזהרתי אותו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפניי כי למיטב ידיעתו כל העובדות והאמירות הכלולות במסמך שצורף לתצהיר זה נכונות ואמיתיות, וכי הוא מאשר את תוכנו וחותם עליו בפניי מרצונו החופשי.

רחל הכהן
עו"ד

ולראיה באתי על החתום:
רחל הכהן, עו"ד
Rachl Hacoheh, Adv.
מ.ר. 64639
עו"ד רחל הכהן
מ"ר 64639
7.05.25

תאריך: 28/5/25

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית קצנלסון 6 רסדו ירושלים

מספר 101-1144179

ד"ר רחל שניידר: "התחלתי ללמוד ב-1977, בן 17, בחדר הלימודים של בית הספר התיכון. הייתי בן-בית, והייתי שם כל היום. הייתי בן-בית, והייתי שם כל היום. הייתי בן-בית, והייתי שם כל היום."

א"י: 27/11 ת"ד: 065627903 מבקש להגיש את ההתנגדות לתוכנית

פינוי-בינוי ברחוב קצנלסון 6, ירושלים. זו לא התנגדות לעצם חידוש הבניין, אלא לפרטים שוגדים את תוכנית האב לרסקו.

להלן עיקרי הטיעונים: כדור כיום יש צומח דגנ'ק, בחדור, ה-ד/ר/ר

י"ן דפדף'ק דאןס כל' ד'ל'ר. תלמוד ד'ל'ר
תע"ס מאי א' הסנה ויזילא מתנה.

1. חריגה מתוכנית האב

הבניין נמצא בשטח B לפי תוכנית האב, שטח המיועד לפיתוח מתון. במקרה של קצולסון 6, בין בודד על שטח

של יותר מדחנם, מותר א) עד שמונה קומות מעל לקרקע, ב) תכנית מעל לקרקע של 50%, ג) תכנית מתחת

לקרקע של 80%, ד) 360% בניה בשסה. התוכנית לא שומדת באף קריטריון.

(א) מתוכננות 8 קומות מהכניסה בקצלטון, אבל הבניין יושב גם על דחוב טשרניחובסקי – שם מתוכננות 12

קומות. בתוכנית מתייחסים אליהן כקומות "תת-קרקעיות" של קצנלסון, אבל מחדית הברי"ה השנייה קומות אלה

במיות בגובה הכביש, וחיילים להתייחס אליהן כפסגה קובעת שפיה בתשריט המצולצת השואה לביני ממול.

במיות בגובה הכביש, וחיילים להתייחס אליהן כנפס קובעת שניה בתשרי המצודות השוואה לבנין ממול,

טשרניחובסקי 68 כשאברהם 12 קומות, גובה זה לא אושר כיון שהוא בסטייה מתוכנית האב, ויש לציין שהבניין

הנוכחי בגובה 4 קומות. הגובה המתוכנן בכניסה מרחוב טשרניחובסקי עומד בניגוד להוראה המפורשת בתוכנית.

(ב) חפירה של 100% מהמגרש, תגרום לעקירת כלל העצים הבוגרים וצמחייה ופקעות לשימור

כל בינוי בשכונה חייב שיעמוד בתוכנית האב לשכונה על מנת שלא יגרור לקריסת התשתית של מוסדות

הציבור, התנועה והשטחים הירוקים שכבר ככה מצויים במחסור חמור.

2. תמהיל דירות

אמנם יש צורך בשכונה בדירת גדולות אבל חיסול של כלל הדירות הקטנות יזרז גליהם של סטודנטים

ומשפחות צעירות. זהו חריגה מתוכנית האב והוראות מינהל התכנון שמחייבות 20% דירות קטנות.

3. עקירה של כל הצמחיה ללא צורך

השטח של הבניין מצדו של טשרניחובסקי מלא בפרחים, וצמחייה טבעית עם עצים בוגרים. חלקה זו מהווה ריאה ירוקה וחופת עצים נפלאה בשכונה אשר הגינות והשטחים הפתוחים שבה, מצומצמים עד מאד, על פי בדיקת הפתיקטור של עיריית ירושלים.

לפי סקר העצים של התוכנית, נבחנו 49 עצים, בהם כולם חוץ משלושה, הם מחוץ לגבולות החלקה, מיועדים לשימור. מדובר בפגיעה שלא לצורך ובסתירה לתוכנית האב בה נכתב: "תינתן עדיפות לביטי המאפשר שמירה מקסימלית על הנוף הקיים" (סעיף 6.2.1), וגם "כל עץ בוגר מיועד לשימור ע"פ חוק פקיד היערות. מפה ואופייה הייחודיים של השכונה נובעים בין היתר מריבוי הצמחייה והעצים הבוגרים שבה" (סעיף 6.7.4).

התוכנית אינה מציעה שטח ירוק כלל. יתכן שבדרך כלשהי ניתן היה לוותר על בריכת השחייה המתוכננת ולהכניס שטח ירוק כלשהו לשטח המבונה עם זיקת המנה לציבור

4. עומס תנועה על טשרניחובסקי/ שמעוני והורקניה

לפי התוכנית מתוכננים 224 מקומות חניה לרכבים ובמסוף לאופניים. הכניסה והיציאה על טשרניחובסקי הצר. באותו מקום מתוכננת 3 כיתות מעון. בסמיכות כבר קיימים גני ילדים ובתוכנית שמול, טשרניחובסקי מתוכננת 3 כיתות מעון באותו מקום ממשי. במסוף מציעה התוכנית גם מסחר על הרחוב. דיירי קצנלסון נוהגים לחנות היום בקצנלסון. העברת תנועה נוספת דרך טשרניחובסקי ומשם לשמעוני / הורקניה תגרום לעומסי תנועה לא סבירים כאשר בשיא בוקר יתווספו 225 כלי רכב על רחובות אלו. יש להעביר את היציאה מהחנין לקצנלסון. משם קל יותר לצאת דרך ש"י עגנון וטשרניחובסקי הרחב.

5. חניה

הטענה שהבניין "קרוב לרכבת הקלה" מטעה. אמנם קו אוירי 250 מטר מטשרניחובסקי אבל בפועל מדובר על 500-450 מטר לתחבורה ציבורית דרך מדרגות התקופה. לעבר כולם בהעדר תחבורה ציבורית מאזור "שיכון לב" וסקו" ובהעדר גישות לתחבורה ציבורית, יאלצו תושבים להשתמש ברכבם. יש לוודא חקוה מספקת לשאר דיירי הרחוב ומספיק מקומות לבעלי הדירות הצפויים במתחם זה.

6. מסחר

לפי תוכנית האב (סעיף 4.2.2.2) "במבנים פינתיים תיבחן האפשרות לעירוב שימושי מסחר בהיקף מצומצם" טשרניחובסקי אינו פינתי ואין מקום למסחר עליו

אישור ע"ד

אני הח"מ, ע"ד 8/11, מאשר בזאת, כי ביום 28/5/25 הופיע בפני מגדל 9/4 אשר זהיתיו על פי ת"ז מס' 065627903, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעומשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

ידידה זולף, ע"ד
41625
חתימה וחותמת

תאריך: 28/5/25

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

שלומצ'ון 1 ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית קנלסון 6 רסדו ירושלים

מספר 101-1144179

פרטי המתנגד:

אני: יורי ג'קוב ת"ד: 065627903 מבקש להגיש את ההתנגדות לתוכנית

פינוי-בינוי ברחוב קצנלסון 6, ירושלים. זו לא התנגדות לעצם חידוש הבניין, אלא לפרטים שוגדים את תוכנית האב לרסקו.

להלן עיקרי הסיעונים:

י"ב ד'תקנ"ג בארץ ישראל
תש"ס מאת הרב יצחק אייזיק ווייס

1. חריגה מתוכנית האב

הבניין נמצא בשטח B לפי תוכנית האב, שטח המיועד לפיתוח מתון. במקרה של קצמלסון 6, בין בודד על שטח

של יותר מדוּגם, מותר א) עד שמונה קומות מעל לקרקע, ב) תכנית מעל לקרקע של 50%, ג) תכנית מתחת

לקרקע של 80% (ד' 360% בניה בשטח. התוכנית לא עומדת באף קריטריון.

א) מתוכננות 8 הקומות מהכניסה בקצולסון, אבל הבניין יושב גם על רחוב טשרניחובסקי – שם מתוכננות 12

קומות. בתוכנית מתייחסים אליהן כקומות "תת-קרקעיות" של קצולסון, אבל מחדית הבנין השנייה קומות אלה

במיות בגובה הכביש, מחייבים להתייחס אליהן כנפסה קובעת שפיהר בתשריט המצורת השוואה לבנין ממול;

טשריחובסקי: 68 כשגובהו 12 קומות, גובה זה לא אושר כיוון שהוא בסטייה מתוכנית האב, ויש לציין שהבניין

המנכ"ל בגובה 4 קומות. הגובה המתוכנן בכניסה מרחוב טשרניחובסקי עומד בניגוד להוראה המפורשת בתוכנית

האב יושם דגש על אופן השתלבות התכנון בטופוגרפיה הקיימת.

(ב) חפירה של 100% מהמגרש, תגרום לעקירת כלל העצים הבוגרים וצמחייה ופקעות לשימור

כל בינוי בשכונה חייב שיעמוד בתוכנית האב לשכונה על מנת שלא יגרום לקריסת התשתית של מוסדות

הציבור, התנועה והשטחים הירוקים שכבר ככה מצויים במחסור חמור.

2. תמהיל דירות

אמנם יש צורך בשכונה בדירות גדולות אבל חיסול של כלל הדירות הקטנות ידיר רגליהם של סטודנטים

ומשפחות צעירות. זהו חריגה מתוכנית האב והוראות מינהל התכנון שמחייבות 20% דירות קטנות.

ולהכניס שסח ירוק מלשהו לשסח המבונה עם זיקת המנה לציבור

חניה 5

רסקו" ובהעדר נגישות לתחבורה ציבורית, יאלץ תושבים להשתמש ברכבם. יש לוודא חקיה מספקת לשאר דיירי הרחוב ומספיק מקומות לבעלי הדירות הצפויים במתחם זה.

6. מסחר

לפי תוכנית האב (סעיף 4.2.2.2) "במבנים פינתיים תיבחן האפשרות לעירוב שימושי מסחר בהיקף מצומצם" **סשריחובסקי אינו פינתי ואין מקום למסחר עליו**

28

אני הח"מ, ע"ד ק"צ, 8/11, מאשר בזאת, כי ביום 28/5/25 הופיע בפני מ"ר 9/11 אשר זהיתיו על פי ת"ז מס' 065627903, 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.

יודיה וולף, עו"ד
41625.מ

תאריך: 28/5/05

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

שלומציון 1 ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית קצנלסון 6 רסקו ירושלים

מספר 101-1144179

פרטי המתנגד:

אני: אילן בן ת"ז: 012147243 מבקש להגיש את ההתנגדות לתוכנית פינוי-בנייה ברחוב קצנלסון 6, ירושלים. זו לא התנגדות לעצם חידוש הבניין, אלא לפרטים שוגדים את תוכנית האב לרסקו.

להלן עיקר הטענות:

התכנון והעיצוב של המבנה אינם עומדים בדרישות המינימום של חוק התכנון והבניה, 5735-1955. המבנה אינו עומד בדרישות המינימום של חוק התכנון והבניה, 5735-1955. המבנה אינו עומד בדרישות המינימום של חוק התכנון והבניה, 5735-1955. המבנה אינו עומד בדרישות המינימום של חוק התכנון והבניה, 5735-1955.

1. חריגה מתוכנית האב

הבניין נמצא בשטח B לפי תוכנית האב, שטח המיועד לפיתוח מתון. במקרה של קצנלסון 6, בין בודד על שטח של יותר מדונם, מותר (א) עד שמונה קומות מעל לקרקע, (ב) תכנית מעל לקרקע של 50%, (ג) תכנית מתחת לקרקע של 80%, (ד) 360% בניה בשטח. התוכנית לא עומדת באף קריטריון: (א) מתוכננת 8 קומות מהכניסה בקצנלסון, אבל הבניין יושב גם על החוב ששרניחובסקי - שם מתוכננת 008-012 קומות. בתוכנית מתייחסים אליהן כקומות יתת-קרקעיות של קצנלסון, אבל מחזית הבניין השנייה קומות אלה יבנו בגובה הכביש, וחייבים להתייחס אליהן ככניסה קובעת שנייה. בתשרי המצוירת השוואה לבניין ממלך, ויש ששרניחובסקי 68 כשגובהו 12 קומות, גובה זה לא אושר כיוון שהוא בסטייה מתוכנית האב, ויש לציין שהבניין הנוכחי בגובה 4 קומות. הגובה המתוכנן בכניסה מרחוב ששרניחובסקי עומד בניגוד להוראה המפורשת בתוכנית האב "ישם דגש על אופן השתלבות התכנון בסופוגרפיה הקיימת". (ב) חפירה של 100% מהמגרש, תגרום לעקירת כלל העצים הבוגרים וצמחייה ופקעות לשימור

ד"ר חושי

כל בינוי בשכונה חייב שיעמוד בתוכנית האב לשכונה על מנת שלא יגרור לקריסת התשתית של מוסדות הציבור, התנועה והשטחים הירוקים שכבר ככה מצויים במחסור חמור.

2. תמהיל דירות

אמנם יש צורך בשכונה בריחת גדולת אבל חיסול של כלל הוירות הקטנות יזר וגליהם של סטודנטים ומשפחות צעירות. זוהי חריגה מתוכנית האב והוראות מינהל התכנון שמחייבות 20% דירות קטנות.

$\delta CEIT$

ים שבה, מצומצמים עד מאד, על פי בדי

STO. GEORGE:

המחיר: 100 ש"ח

מחלקת המחקר והפיתוח

לפי התוכנית מתוכננים 224 מקומות חניה לרכבים ובנוסף לאופנועים. הכניסה והיציאה על טשרניחובסקי הצר.

באותו מקום מתוכננת 3 כיתות מעון. בסמיכות כבר קיימים גני ילדים ובתוכנית שמול, ששרניחובסקי מתכננת 3

ד"ר קצמלסון נהגים לחנות היום בקצמלסון. העברת תנועה מספיק דרך ששני חובסקי ומשם לשמעוני / הורקניה

יש להעביר את היציאה מהתימן לקצמלסון. משם כל 'יתר' למצא דרך ש"י, עבסן וטשרניחובסקי הרחב.

[illegible][illegible]

הסענה שהביין "קרב לרכבת הקלה" מסעה. אמנם בו אייר 250 מטר מסשרניחובסקי אבל בפועל מחבר על ב

500-450 מסר לתחברה צימרת דרך מדרגות התקופה: לעזר כולם בהעדר תחברה צימרת באזור "שיכון לב"

רס"ק" ובהעדר גישות לתחברה ציבורית, יאלץ תושבים להשתמש ברכבם.

ש' לוודא חניה מספקת לשאר דיירי הרחוב ומספיק מקומות לבעלי הדירות הצפויים במתחם זה.

המחיר יוצא מן המדף, אלא תלוי במחירי המוצרים עצמם. לדוגמה, אם מחיר המוצר יורד, המחיר יוצא מן המדף יורד.

התאחדות המורים והמורות, תשס"ח

פ' ומכילת האב (סעיף 4.2.2.2) "במבנים פינתיים תיבחן האפשרות לעירוב שימושי מסחר בהיקף מצומצם"

רואי שיש חוקים, חייבים להיות מוצאים פיצוץ לכל בחינה של מוצאם, שראשיתם 1000' לש. חיישן (ב)

אישור עו"ד

החלטות ועד המועצה הלאומית, 1941-1942

מאשר בזאת, כי ביום 28.5.20, הופיע בפני

אשר זהיתו על פי ת"ז מס' 01219+203. ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את

וְהָאֵלֹהִים יִרְאוּ וְיִתְחַנְנוּ בְּפָנָיו כִּי יִהְיֶה צַדִּיק לְעוֹשֵׂיהֶם הַקְּבָעִים בְּחוּק, אִם לֹא יַעֲשֶׂה כֵן, אִישׁ רֵץ אֶת נַכְמֹת תַּצְהִיר

מ.ר. 41625, ת"ד

המחיר של המוצר הוא 100 ש"ח. המחיר של המוצר הוא 100 ש"ח.

החוקר חתום: ד"ר יוסף גורן (חתימה)

חתימה וחותמת

תאריך: 30.5.2025

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

שלומציון 1 ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית קצנלסון 6 רסקו ירושלים

מספר 101-1144179

פרטי המתנגד:

אני: יונתן אלפר ת"ז: 205501868 מבקש להגיש את ההתנגדות לתוכנית פינוי-בינוי ברחוב קצנלסון 6, ירושלים. זו לא התנגדות לעצם חידוש הבניין, אלא לפרטים שוגדים את תוכנית האב לרסקו.

להלן עיקרי הטענות:

1. חריגה מתוכנית האב

הבניין נמצא בשטח B לפי תוכנית האב, שטח המיועד לפיתוח מתון. במקרה של קצנלסון 6, בנין בודד על שטח של יותר מדונם, מותר א' עד שמונה קומות מעל לקרקע, ב' תכנית מעל לקרקע של 50%, ג' תכנית מתחת לקרקע של 80%, ד' 360% בניה בשטח. התוכנית לא עומדת באף קריטריון: א' מתוכננות 8 קומות מהכניסה בקצנלסון, אבל הבניין יושב גם על רחוב טשרניחובסקי – שם מתוכננות 12 קומות. בתוכנית מתייחסים אליהן כקומות "תת-קרקעיות" של קצנלסון, אבל מחזית הבניין השנייה קומות אלה בנויות בגובה הכביש, וחייבים להתייחס אליהן ככניסה קובעת שנייה. בתשריט המצוירת השוואה לבניין ממול, טשרניחובסקי 68 כשגובהו 12 קומות, גובה זה לא אושר כיוון שהוא בסטייה מתוכנית האב, ויש לציין שהבניין הנוכחי בגובה 4 קומות. הגובה המתוכנן בכניסה מרחוב טשרניחובסקי עומד בניגוד להוראה המפורשת בתוכנית האב "ושם דגש על אופן השתלבות התכנון בטופוגרפיה הקיימת". ב' חפירה של 100% מהמגרש, תגרום לעקירת כלל העצים הבוגרים וצמחייה ופקעות לשימור

כל בינוי בשכונה חייב שיעמוד בתוכנית האב לשכונה על מנת שלא יגרום לקריסת התשתית של מוסדות הציבור, התנועה והשטחים הירוקים שכבר ככה מצויים במחסור חמור.

2. תמהיל דירה

אמנם יש צורך בשכונה בדירות גדולות אבל חיסול של כלל הדירות הקטנות ידיר רגליהם של סטודנטים ומשפחות צעירות. זוהי חריגה מתוכנית האב והוראות מינהל התכנון שמחייבות 20% דירות קטנות.

3. עקירה של כלל הצמחיה ללא צורך

השטח של הבניין מצדו של טשרניחובסקי מלא בפרחים, וצמחייה טבעית עם עצים בוגרים. חלקה זו מהווה ריאה ירוקה וחופת עצים נפלאה בשכונה אשר הגינות והשטחים הפתוחים שבה, מצומצמים עד מאד, על פי בדיקת הפרויקטור של עיריית ירושלים.

לפי סקר העצים של התוכנית, נבחנו 49 עצים, בהם כולם חוץ משלושה, הם מחוץ לגבולות החלקה, מיועדים לשימור. מדובר בפגיעה שלא לצורך ובסתירה לתוכנית האב בה נכתב: "תינתן עדיפות לבינוי המאפשר שמירה

מקסימלית על הנוף הקיים" (סעיף 6.2.1), וגם "כל עץ בוגר מיועד לשימור ע"פ חוק פקיד היערות. נופה ואופייה הייחודיים של השכונה נובעים בין היתר מריבוי הצמחייה והעצים הבוגרים שבה" (סעיף 6.7.4).

התוכנית אינה מציעה שטח ירוק כלל. יתכן שבדרך כלשהי ניתן היה לוותר על בריכת השחייה המתוכננת ולהכניס שטח ירוק כלשהו לשטח המבונה עם זיקת הנאה לציבור

4. עומס תנועה על טשרניחובסקי/שמעוני והורקניה

לפי התוכנית מתוכננים 224 מקומות חניה לרכבים ובנוסף לאופנועים. הכניסה והיציאה על טשרניחובסקי הצר. באותו מקום מתוכננות 3 כיתות מעון. בסמיכות כבר קיימים גני ילדים ובתוכנית שמול, טשרניחובסקי מתוכננות 3 כיתות מעון באותו מקום ממש. בנוסף מציעה התוכנית גם מסחר על הרחוב. דיירי קצנלסון נוהגים לחנות היום בקצנלסון. העברת תנועה נוספת דרך טשרניחובסקי ומשם לשמעוני / הורקניה תגרום לעומסי תנועה לא סבירים כאשר בשיא בוקר יתווספו 225 כלי רכב על רחובות אלו. יש להעביר את היציאה מהחניון לקצנלסון. משם קל יותר לצאת דרך ש"י עגנון וטשרניחובסקי הרחב.

5. חניה

הטענה שהבניין "קרוב לרכבת הקלה" מטעה. אמנם קו אוירי 250 מטר מטשרניחובסקי אבל בפועל מדובר על כ 450-500 מטר לתחבורה ציבורית דרך מדרגות התקופה. לצער כולם בהעדר תחבורה ציבורית באזור "שיכוני לב רסקו" ובהעדר נגישות לתחבורה ציבורית, יאלצו תושבים להשתמש ברכבם. יש לוודא חניה מספקת לשאר דיירי הרחוב ומספיק מקומות לבעלי הדירות הצפויות במתחם זה.

6. מסחר

לפי תוכנית האב (סעיף 4.2.2.2) "במבנים פינתיים תיבחן האפשרות לעירוב שימושי מסחר בהיקף מצומצם" טשרניחובסקי אינו פינתי ואין מקום למסחר עליו

תוספת אופיינית:
הסקנות תכנית זו, אופיה השלם והנעים של השכונה
ייעד אופי, ופיק אורט ל' אצאה רדה
קנוסל, עקירת העצים הרבה תפגס דאיכות האוויר
ובאקלים.

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד דניאל וילקין מאשר בזאת, כי ביום 25/11/25 הופיע בפניי אשר זחיתיו על פי ת"ז מס' 32150101 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.

קובי מוסקוניץ,
עו"ד מ.ד. 49134
חתימה וחותמת

תאריך: 28/05/2025

לנכח

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

שלוחת 1 ירושלים

הגזון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית קצנלסון 6 רסקו ירושלים

מספר 101-1144179

פרטי המתנגד:

אני: יגאל יואל רובינשטיין ת"ז: 040635864 מבקש להגיש את ההתנגדות לתוכנית פינוי-בנייה ברחוב קצנלסון 6, ירושלים. זו לא התנגדות לעצם חידוש הבניין, אלא לפרטים שוגרים את תוכנית האב לרסקו.

להלן עיקר הסיועונים:

התנגדותי מבוססת על מספר סיבות: **1. חריגה מתוכנית האב**
הבניין נמצא בשטח B לפי תוכנית האב, שטח המיועד לפיתוח מתון. במקרה של קצנלסון 6, בין בודד על שטח של יותר מדונם, מותר א) עד שמונה קומות מעל לקרקע, ב) תכנית מעל לקרקע של 50%, ג) תכנית מתחת לקרקע של 80%, ד) 360% בניה בשטח. התוכנית לא עומדת באף קריטריון: א) מתוכננת 8 קומות מהכניסה בקצנלסון, אבל הבניין יושב גם על רחוב טשרניחובסקי – שם מתוכננת 12 קומות. בתוכנית מתייחסים אליהן כקומות "תת-קרקעיות" של קצנלסון, אבל מחזית הבניין השנייה קומות אלה בנויות בגובה הכביש, וחייבים להתייחס אליהן ככניסה קובעת שמייה. בתשריט המצוירת השוואה לבניין ממל, ליי טשרניחובסקי 68 כשגובהו 12 קומות, גובה זה לא אושר כיוון שהוא בסטייה מתוכנית האב, ויש לציין שהבניין הטכני בגובה 4 קומות. הגובה המתוכנן בכניסה מרחוב טשרניחובסקי עומד בניגוד להוראה המפורשת בתוכנית האב "ישם דגש על אופן השתלבות התכנון בסופוגרפיה הקיימת".

ב) חפירה של 100% מהמגרש, תגרום לעקירת כלל העצים הבוגרים וצמחייה ופקעות לשימור. הצוואר כריאה יוקה אביר וטשה השכונה וכבר כיום חסרות כאלו.

כל ביטוי בשכונה חייב שיעמוד בתוכנית האב לשכונה על מנת שלא יגרם לקריסת התשתית של מוסדות הציבור, התנועה והשטחים הרוקמים שכבר ככה מצויים במחסור חמור.

2. תמהיל דירות

אמנם יש צורך בשכונה בדירות גדולות אבל חיסול של כלל הדירות הקטנות יזרז רגליהם של סטודנטים ומשפחות צעירות. זוהי חריגה מתוכנית האב והוראות מינהל התכנון שמחייבות 20% דירות קטנות.

3. עקירה של מלל המוחה לא נכון

השם של הבין מצדו של משרד החוץ: חלל בפרחם, והחליה סבצית עם עצים בצורים. חלקה זו מהווה ריאה יחקה וחופת עצים ופלאה בשכונה אשר הגינות והשם הפתוחים שבה, מצומצמים עד מאד. על פי בדיקת הפתיקסור של עיריית ירושלים.

לפי סקר העצים של התכנית, נבחרו 49 עצים, בהם כולם חוץ משלושה, הם מחוץ לגבולות החלקה. מיעדים לשימור, מחזר בפגיעה שלא לצורך ובסדירה לתכנית האב בה נכתב: "תינתן עדיפות לביים המאפשר שמירה מקסימלית על הנוף הקיים" (סעיף 6.2.1), וגם "כל עץ בוגר מיועד לשימור ע"פ חוק פקיד היערות, מפה ואופייה הייחודיים של השמורה ובעים בן היתר מרבים הצמחייה והעצים הבוגרים שבה" (סעיף 8.7.4).

התאכזרית אינה מציעה שטח ירוק מלל. יזמן שבדרך מלשה ניתן היה לאתר על בריכת השחייה המתאכזרת ולהכניס שטח ירוק מלשה לשטח המבנה עם זיקת המנה לציבור

4. עומס תמעה על סשריחבסקי/ שמעוני והורקניה

לפי התכנית מתוכננים 224 מקומות חניה לרכבים ובסוף לאופנים. הכניסה והיציאה על שטריחובסקי הצר באותו מקום מתכננת 3 כיתות מעון. בסמיכות כבר קיימים גני ילדים ובתוכנית שמול, שטריחובסקי מתכננת 3 כיתות מעון באותו מקום ממשי. בסוף מציעה התכנית גם מסתור על הרחוב.

דייר קצמלסון מהגים לחמת היום בקצמלסון. העברת תמעה מספת דרך סשרתיחובסקי ומשם לשמעוני / הורקניה תגהם לעמסי תמעה לא סבירים כאשר בשיא בוקר יתוספו 225 כלי רכב על רחובות אול.

יש להעביר את היציאה מהחניון לקצמלסטן. משם קל יותר למצוא דרך ש"י עגנון וסורתיחובסקי הרתב.

הרמב"ם מסכת כיוון שכתב ה"ח א"ן אפשרות צוית מוכח אלא ואלו
א"ן סיבה בעולם שהחזית ההיסטורית, העצם והכנסיה
5. חנה עתה לא יכיר מהצד א"ן. כפי ש סיפר רחב

הסענה שהביין "קרב לרכבת הקלה" מסעה. אמנם קו אויר 250 מסר מסשדחובסקי אבל בפועל מדובר על כ 450-500 מסר לתחבורה ציבורית דרך מדרגות התקופה. לצער כולם בהעדר תחבורה ציבורית באזור "שיכון לב

רסק" ובהסדר נגינת לתתמורה ציבורית, יאלץ תושבים להשתמש ברכבם.

יש לוודא חניה מספקת לשאר דיירי הרחוב ומספק מקומות לבעלי הדירות הצפויים במתחם זה.

NO. 6

לפי תוכנית האב (סעיף 4.2.2.2) - במבנים פינתיים תיבחר האפשרות לעירוב שימוש מסחר בהיקף מצומצם.

סשורניעבסקי אים פינתי נאן מקום למסחר עליו

אישור ע"ד שוח"מ, והחן ע"מ.

אני הח"ם, ש"ד ענני ירד, מאשר בזאת, כי ביום 28/5/2020 הופיע בפני

אשר זהיתז על פי תל"מס' 040635869 , ולאחר שחזרתיו כי עליו לחסר את

האמת בלבד זאת האמת כלה כי יהיה צפוי לעומדים הקבועים בחזק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצורה

דלעיל וחתם עליו בפני

ג'ברי
Jeffrey Berk, Adv.
מ.ר. 9491 ל.נ.

תאריך: 28.5.25

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים
שלומציון 1 ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית קצנלסון 6 רסקו ירושלים

מספר 101-1144179

פרטי המתנגד:

אני: אלי מילר ת"ז: 059176677 מבקש להגיש את ההתנגדות לתוכנית פינוי-בינוי ברחוב קצנלסון 6, ירושלים. זו לא התנגדות לעצם חידוש הבניין, אלא לפרטים שוגדים את תוכנית האב לרסקו.

להלן עיקרי הטענות:

1. חריגה מתוכנית האב
הבניין נמצא בשטח B לפי תוכנית האב, שטח המיועד לפיתוח מתון. במקרה של קצנלסון 6, בין בודד על שטח של יותר מדחנם, מותר (א) עד שמונה קומות מעל לקרקע, (ב) תכנית מעל לקרקע של 50%, (ג) תכנית מתחת לקרקע של 80%, (ד) 360% בניה בשטח. התוכנית לא עומדת באף קריטריון:
(א) מתוכננות 8 קומות מהכניסה בקצנלסון, אבל הבניין יושב גם על רחוב טשרניחובסקי – שם מתוכננות 12 קומות. בתוכנית מתייחסים אליהן כקומות "תת-קרקעיות" של קצנלסון, אבל מחזית הבניין השנייה קומות אלה בנויות בגובה הכביש, וחייבים להתייחס אליהן ככניסה קובעת שניה. בתשריט המצוירת השוואה לבניין ממזל, טשרניחובסקי 68 כשגובהו 12 קומות, גובה זה לא אושר כיוון שהוא בסטייה מתוכנית האב, ויש לציין שהבניין הנוכחי בגובה 4 קומות. הגובה המתוכנן בכניסה מרחוב טשרניחובסקי עומד בניגוד להוראה המפורשת בתוכנית האב "ישם דגש על אופן השתלבות התכנון בטופוגרפיה הקיימת".
(ב) חפירה של 100% מהמגרש, תגרום לעקירת כלל העצים הבוגרים וצמחייה ופקעות לשימור

כל בינוי בשכונה חייב שיעמוד בתוכנית האב לשכונה על מנת שלא יגרם לקריסת התשתית של מוסדות הציבור, התנועה והשטחים הירוקים שכבר ככה מצויים במחסור חמור.

2. תמהיל דירות

אמנם יש צורך בשכונה בדירות גדולות אבל חיסול של כלל הדירות הקטנות יזרז עליהם של סטודנטים ומשפחות צעירות. זהו חריגה מתוכנית האב והוראות מינהל התכנון שמחייבות 20% דירות קטנות.

3. עקירה של כלל הצמחיה ללא צורך

השטח של הבניין מצדו של טשרניחובסקי מלא בפרחים, וצמחייה טבעית עם עצים בוגרים. חלקה זו מהווה ריאה ירוקה וחופת עצים נפלאה בשכונה אשר הגינות והשטחים הפתוחים שבה, מצומצמים עד מאד, על פי בדיקת הפחיקטור של עיריית ירושלים.

לפי סקר העצים של התוכנית, נבחנו 49 עצים, בהם כולם חוץ משלושה, הם מחוץ לגבולות החלקה, מיועדים לשימור. מדובר בפגיעה שלא לצורך ובסתירה לתוכנית האב בה נכתב: "תינתן עדיפות לבינוי המאפשר שמירה מקסימלית על הנוף הקיים" (סעיף 6.2.1), וגם "כל עץ בוגר מיועד לשימור ע"פ חוק פקיד היערות. נופה ואופייה הייחודיים של השכונה נובעים בין היתר מרבי הצמחייה והעצים הבוגרים שבה" (סעיף 6.7.4).

התוכנית אינה מציעה שטח ירוק כלל. יתכן שבדרך כלשהי ניתן היה לוותר על בריכת השחייה המתוכננת ולהכניס שטח ירוק כלשהו לשטח המבונה עם זיקת הנאה לציבור.

4. עומס תנועה על טשרניחובסקי/ שמעוני והורקניה

לפי התוכנית מתוכננים 224 מקומות חניה לרכבים ובנוסף לאופנועים. הכניסה והיציאה על טשרניחובסקי הצר. באותו מקום מתוכננות 3 כיתות מעון. בסמיכות כבר קיימים גני ילדים ובתוכנית שמול, טשרניחובסקי מתוכננות 3 כיתות מעון באותו מקום ממש. בנוסף מציעה התוכנית גם מסחר על הרחוב. דיירי קצנלסון נוהגים לחנות היום בקצנלסון. העברת תנועה נוספת דרך טשרניחובסקי ומשם לשמעוני / הורקניה תגרום לעומס תנועה לא סבירם כאשר בשיא בוקר יתווספו 225 כלי רכב על רחובות אלו. יש להעביר את היציאה מהחניון לקצנלסון. משם קל יותר לצאת דרך ש"י עגנון וטשרניחובסקי הרחב.

5. חניה הסענה שהבניין "קרוב לרכבת הקלה" מסעה. אמנם קו אוירי 250 מטר מטשרניחובסקי אבל בפועל מדובר על כ- 450-500 מטר לתחבורה ציבורית דרך מדרגות התקופה. לעזר כולם בהעדר תחבורה ציבורית באזור "שיכוני לב רסקו" ובהעדר נגישות לתחבורה ציבורית, יאלצו תושבים להשתמש ברכבם. יש לוודא חניה מספקת לשאר דיירי הרחוב ומספיק מקומות לבעלי הדירות הצפויות במתחם זה.

6. מסחר לפי תוכנית האב (סעיף 4.2.2.2) "במבנים פינתיים תיבחן האפשרות לעירוב שימושי מסחר בהיקף מצומצם" טשרניחובסקי אינם פינתי ואין מקום למסחר עליו

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד אביה 9/11, מאשר בזאת, כי ביום 28.5.25 הופיע בפני א"ל ש"ה א"ל אשר זהיתיו על פי ת"ז מס' 059176677, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעומשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירי דלעיל וחתם עליו בפני.

23-5-2025

ה'תשפ"ה
ה'תשפ"ה

ת.י. 5252163

אנחנו קונסים 2 אנשים אחד את השני
וזה לא נכון ואנחנו לא יכולים
להתמודד איתו.

אם צריך כסף ואם אפשר לנצל בשכר
ואנחנו נואמים את זה כפי שצריך
אם הצדדים הק"ם כבר מבינים.

ברור שיש צורך במסחר ואין ברירה
כיום זהבס אחת אחת בשינויים
הקטן שהם מבינים חסר!

השנים החדשים שלנו וכל האנשים ואת
הצדדים שכל כך מבינים את רוחנו.

אנחנו צריכים צדדים שגם בקונסים
2 ו-4 ושינויים 5 בתהליך ואישי
אם אני בנני וזהו ביטול שיש לאדם כל
בתכנון : על מנת לתקן חסר בביטוי ואולי
צ"ל.

בבקשה תתייחס באופן אישי עם

הכל בעיר, היא שירה ואישי

בבית

חברת עו"ק

תצהיר

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית קצנלסון 6 רסקו ירושלים

מספר 101-1144179

פרטי המתנגד: חיים יעקב ת"ז: 052592169
שם: חיים יעקב

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד עמרם יעקב מאשר בזאת, כי ביום 22.5.20 הופיע בפני חיים יעקב אשר זהיתיו על פי ת"ז מס' 052592169, 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.

עמרם יעקב
עו"ד
חתימה
15020

חתימה וחותמת

תאריך: 28.5.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

שלומציון 1 ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית קצנלסון 6 רסקו ירושלים

מספר 101-1144179

פרטי המתנגד:

אני: ד"ר מלכא ת"ז: 124 25385 מבקש להגיש את ההתנגדות לתוכנית פינוי-בינוי ברחוב קצנלסון 6, ירושלים. זו לא התנגדות לעצם חידוש הבניין, אלא לפרטים שוגדים את תוכנית האב לרסקו.

להלן עיקרי הטענות:

באמצעות חלוקת השטח
בבנין נוצר שטח פתוח של 50%
השטח המיועד לפיתוח מתון.

1. חריגה מתוכנית האב

הבנין נמצא בשטח B לפי תוכנית האב, שטח המיועד לפיתוח מתון. במקרה של קצנלסון 6, בנין בודד על שטח של יותר מדונם, מותר א) עד שמונה קומות מעל לקרקע, ב) תכנית מעל לקרקע של 50%, ג) תכנית מתחת לקרקע של 80%, ד) 360% בניה בשטח. התוכנית לא עומדת באף קריטריון:

א) מתוכננות 8 קומות מהכניסה בקצנלסון, אבל הבנין יושב גם על רחוב טשרניחובסקי – שם מתוכננות 12 קומות. בתוכנית מתייחסים אליהן כקומות "תת-קרקעיות" של קצנלסון, אבל מחזית הבנין השנייה קומות אלה בנויות בגובה הכביש, וחייבים להתייחס אליהן ככניסה קובעת שנייה. בתשריט המצוירת השוואה לבנין ממול, טשרניחובסקי 68 כשגובהו 12 קומות, גובה זה לא אושר כיוון שהוא בסטייה מתוכנית האב, ויש לציין שהבנין הנוכחי בגובה 4 קומות. הגובה המתוכנן בכניסה מרחוב טשרניחובסקי עומד בניגוד להוראה המפורשת בתוכנית האב "יושם דגש על אופן השתלבות התכנון בטופוגרפיה הקיימת".

ב) בתחשיב כולל של הבינוי, אין שטח פתוח של 50% למעשה לא נותר כל שטח פתוח בתוכנית
ג) חפירה של 100% מהמגרש, תגרום לעקירת כלל העצים הבוגרים וצמחייה ופקעות לשימור

כל בינוי בשכונה חייב שיעמוד בתוכנית האב לשכונה על מנת שלא יגרום לקריסת התשתית של מוסדות הציבור, התנועה והשטחים הירוקים שכבר ככה מצויים במחסור חמור.

2. תמהיל דירות

אמנם יש צורך בשכונה בדירות גדולות אבל חיסול של כלל הדירות הקטנות ידיר וגליהם של סטודנטים

3. עקירה של כלל הצמחיה ללא צורך

השטח של הבניין מצדו של טשרניחובסקי מלא בפרחים, וצמחייה טבעית עם עצים בוגרים. חלקה זו מהווה ריאה ירוקה וחופת עצים נפלאה בשכונה אשר הגינות והשטחים הפתוחים שבה, מצומצמים עד מאד, על פי בדיקת הפרויקטור של עיריית ירושלים.

לפי סקר העצים של התוכנית, נבחנו 49 עצים, בהם כולם חוץ משלושה, הם מחוץ לגבולות החלקה, מיועדים לשימור. מדובר בפגיעה שלא לצורך ובסתירה לתוכנית האב בה נכתב: "תינתן עדיפות לבינוי המאפשר שמירה מקסימלית על הנוף הקיים" (סעיף 6.2.1), וגם "כל עץ בוגר מיועד לשימור ע"פ חוק פקיד היערות. נופה ואופייה הייחודיים של השכונה נובעים בין היתר מריבוי הצמחייה והעצים הבוגרים שבה" (סעיף 6.7.4).

התוכנית אינה מציעה שטח ירוק כלל

4. תנועה ומוסדות ציבור ומסחר

לפי התוכנית מתוכננים 224 מקומות חניה כאשר הכניסה והיציאה על טשרניחובסקי הצר. בנוסף מתוכננות כיתות גן ילדים גם כן על טשרניחובסקי הצר, שבאותו רחוב כבר קיימים גני ילדים ובתוכנית שמול, טשרניחובסקי מתוכננות 3 כיתות מעון באותו מקום ממש. בנוסף מציעה התוכנית גם מסחר על הרחוב. דיירי קצנלסון נוהגים לחנות היום בקצנלסון. העברת תנועה נוספת דרך טשרניחובסקי ומשם לשמעיני / הורקניה אשר פקוקים כבר כך, מהווה בעיה משמעותית לתנועה. יש להעביר את היציאה מהחניון לקצנלסון. משם קל יותר לצאת דרך ש"י עגנון וטשרניחובסקי הרחב.

5. חניה

הטענה שהבניין "קרוב לרכבת הקלה" מטעה. אמנם קו אוירי 250 מטר מטשרניחובסקי אבל בפועל מדובר על כ 450-500 מטר לתחבורה ציבורית דרך מדרגות התקופה. לצער כולם בהעדר תחבורה ציבורית באזור "שיכוני לב רסקו" ובהעדר נגישות לתחבורה ציבורית, יאלצו תושבים להשתמש ברכבם. יש לוודא חניה מספקת לשאר דיירי הרחוב ומספיק מקומות לבעלי הדירות הצפויות במתחם זה.

6. מסחר

לפי תוכנית האב (סעיף 4.2.2.2) "במבנים פינתיים תיבחן האפשרות לעירוב שימושי מסחר בהיקף מצומצם"

טשרניחובסקי אינו פינתי ואין מקום למסחר עליו

צ"כ עם ינק'

אישור ע"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת, כי ביום 27.5.25 הופיע בפניי צ"כ מל"מ אשר זהיתיו על פי ת"ז מס' 012425385, 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.



3. עקירה של כלל הצמחיה ללא צורך

השטח של הבניין מצדו של טשרניחובסקי מלא בפרחים, וצמחייה טבעית עם עצים בוגרים. חלקה זו מהווה ריאה ירוקה וחופת עצים נפלאה בשכונה אשר הגינות והשטחים הפתוחים שבה, מצומצמים עד מאד, על פי בדיקת הפרויקטור של עיריית ירושלים.

לפי סקר העצים של התוכנית, נבחנו 49 עצים, בהם כולם חוץ משלושה, הם מחוץ לגבולות החלקה, מיועדים לשימור. מדובר בפגיעה שלא לצורך ובסתירה לתוכנית האב בה נכתב: "תינתן עדיפות לבינוי המאפשר שמירה מקסימלית על הנוף הקיים" (סעיף 6.2.1), וגם "כל עץ בוגר מיועד לשימור ע"פ חוק פקיד היערות. נופה ואופייה הייחודיים של השכונה נובעים בין היתר מריבוי הצמחייה והעצים הבוגרים שבה" (סעיף 6.7.4).

התוכנית אינה מציעה שטח ירוק כלל

4. תנועה ומוסדות ציבור ומסחר

לפי התוכנית מתוכננים 224 מקומות חניה כאשר הכניסה והיציאה על טשרניחובסקי הצר. בנוסף מתוכננות כיתות גן ילדים גם כן על טשרניחובסקי הצר, שבאותו רחוב כבר קיימים גני ילדים ובתוכנית שמול, טשרניחובסקי מתוכננות 3 כיתות מעון באותו מקום ממש. בנוסף מציעה התוכנית גם מסחר על הרחוב. דיירי קצנלסון נוהגים לחנות היום בקצנלסון. העברת תנועה נוספת דרך טשרניחובסקי ומשם לשמעוני / הורקניה אשר פקוקים כבר כך, מהווה בעיה משמעותית לתנועה. יש להעביר את היציאה מהחניון לקצנלסון. משם קל יותר לצאת דרך ש"י עגנון וטשרניחובסקי הרחב.

5. חניה

הטענה שהבניין "קרוב לרכבת הקלה" מטעה. אמנם קו אוירי 250 מטר מטשרניחובסקי אבל בפועל מדובר על כ 450-500 מטר לתחבורה ציבורית דרך מדרגות התקופה. לצער כולם בהעדר תחבורה ציבורית באזור "שיכוני לב רסקו" ובהעדר נגישות לתחבורה ציבורית, יאלצו תושבים להשתמש ברכבם. יש לוודא חניה מספקת לשאר דיירי הרחוב ומספיק מקומות לבעלי הדירות הצפויות במתחם זה.

6. מסחר

לפי תוכנית האב (סעיף 4.2.2.2) "במבנים פינתיים תיבחן האפשרות לעירוב שימושי מסחר בהיקף מצומצם"

טשרניחובסקי אינו פינתי ואין מקום למסחר עליו

צ"כ עם ינק'

אישור ע"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת, כי ביום 27.5.25 הופיע בפניי צ"כ מל"מ אשר זהיתיו על פי ת"ז מס' 012425385, 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.



לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

שלומציון 1 ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית קצנלסון 6 רסקו ירושלים

מספר 101-1144179

פרטי המתנגד:

אני: סמית קרן ת"ז: 059934121 מבקש להגיש את ההתנגדות לתוכנית פינוי-בנייה ברחוב קצנלסון 6, ירושלים. זו לא התנגדות לעצם חידוש הבניין, שהוא מבורר, אלא התנגדות לפרטים ספציפיים בתוכנית, במיוחד אלו שמנוגדים לתוכנית אב רסקו.

להלן עיקרי הטענות:

1) ממדי הבינוי: הבניין נמצא בשטח B לפי תוכנית האב, שטח המיועד לפיתוח מתון. במקרה של קצנלסון 6, בנין בודד על שטח של יותר מדונם, מותר (א) עד שמונה קומות מעל לקרקע, (ב) תכנית מעל לקרקע של 50%, (ג) תכנית מתחת לקרקע של 80%, (ד) 360% בניה בשטח. התוכנית לא עומדת באף קריטריון: (א) מתוכננות 8 קומות מהכניסה בקצנלסון, אבל הבניין יושב גם על רחוב טשרניחובסקי – שם מתוכננות 12 קומות. בתוכנית מתייחסים אליהן כקומות "תת-קרקעיות" של קצנלסון, אבל מחזית הבניין השנייה קומות אלה בנויות בגובה הכביש, וחייבים להתייחס אליהן ככניסה קובעת שנייה. בתשריט המצוירת השוואה לבנין ממול, טשרניחובסקי 68 כשגובהו 12 קומות, גובה זה לא אושר כיוון שהוא בסטייה מתוכנית האב, ויש לציין שהבנין הנוכחי בגובה 4 קומות. הגובה המתוכנן בכניסה מרחוב טשרניחובסקי עומד בניגוד להוראה המפורשת בתוכנית האב "יושם דגש על אופן השתלבות התכנון בטופוגרפיה הקיימת". (ב) בחישוב של שטח עיקרי ושירות מעל לקרקע, ושטח עיקרי מתחת לקרקע, מגעים לשטחי בניה של (8930 + 2712 + 1800) מ"ר. במגרש שגודלו 3000 מ"ר, מדובר בבנייה של 448%. (וזוה ללא תוספת של שטחי שירות "תת-קרקעיים" – כי אין הפרדה בין שטחי חניה לשטחי שירות של הדירות, שאמורים להיכלל בחישוב). (ג) בתחשיב כולל של הבינוי, יש הרבה פחות מ-50% שטח פתוח. (ד) התוכנית מבקשת חפירה תת-קרקעית של בניה קו 0. התוכנית היא לחפור 100% מהמגרש, שיגרום לפגיעות קשות סביבתיות, שעליהן ארחיב בסעיף הבא.

2) היבטים סביבתיים. חפירה קו 0 מחייבת עקירה של כל העצים בשטח. השטח של קצנלסון 6 מלא בפרחים, וצמחייה טבעית לאיזור. חזית החלקה שפונה לרחוב טשרניחובסקי ידועה בשדרת העצים שצומחת בה. לפי סקר העצים של התוכנית, נבחנו 49 עצים, בהם כולם חוץ משלושה, שהם מחוץ לגבולות החלקה, מיועדים לשימור. מדובר בפגיעה שלא לצורך, במיוחד בחזית קצנלסון, ובסתירה לתוכנית האב: "תינתן עדיפות לבינוי המאפשר שמירה מקסימלית על הנוף הקיים" (סעיף 6.2.1), וגם "כל עץ בוגר מיועד לשימור ע"פ חוק פקיד היערות. נופה ואופייה הייחודיים של השכונה נובעים בין היתר מריבוי הצמחייה והעצים הבוגרים שבה" (סעיף 6.7.4). התוכנית מציעה מעט מאוד שטח ירוק, גם זאת בסתירה לתוכנית האב. שתילת העצים המוצעת אינה אפשרית, כיון ששתילת עצים מעל גג בטון של חניה לא מאפשרת מספיק מקום לשורשים להתפשט. העצים חדשים לא יכלו להגיע לגובה של העצים שמיועדים לכריתה.

חפירה קו 0 גם גורמת לבעיות בסוגית מי נגר. לפי תוכנית האב "הבינוי במגרש יאפשר מקסימום תכנית קרקע פנויה (ללא חניונים על ותת קרקעיים וללא ריצוף כלשהו) (סעיף 6.4.1) "ניקוז מי נגר במגרשים הפרטיים יעשה בעדיפות

ראשונה ע"י החדרה בתחומי המגרש בהתאם לתנאים הגיאולוגיים." (סעיף 6.4.2) הטופוגרפיה הקיצונית בשכונה בין הרחובות (קצנלסון) לטשרניחובסקי, טשרניחובסקי לשמעוני, שמעוני להרצוג) מחייבת פתרונות לחלול באדמה. ברחובות רסקו אנו סובלים שנים ממפלים ונהרות בעת גשם בשל הטופוגרפיה המשופעת. חפירת 100% של המגרש וכיסויי בבטון, תביא להחמרת מצב קיים. כיום, כשיש שטח עומק גם בשצ"פ וגם בשטח הבניינים יש בעיות, הבעיות התיינה חמורות הרבה יותר אם תוכנית הבניה תתממש. חייבים לשמור חלק משטח הקרקע עמוק וטבעי שיתן פתרון חלקי לחלחול המים הרבים בחורף.

(3) תנועה: לפי התוכנית מתוכננים 224 מקומות חניה. על פי התכנון הכניסה והיציאה מהחניון תהיה ברחוב טשרניחובסקי הצר והצפוף. תוכנית זו תגרום לתוספת של מכוניות נטו למאזן השכונתי, מאחר וכיום דיירי קצנלסון לא חונים ברחוב טשרניחובסקי החד סתרי. גם כיום יש פקקים ביציאה מהרחוב בבוקר, ועלייה בכמות הרכבים רק תחמיר את הבעיה הקיימת. בנוסף לכך, אין מספיק מקומות חניה לשימושים הקהילתיים שאמורים להתקיים בבניין. אין מפרץ הורדה לגנים בבניין כמו גם 3 כיתות גן המתוכננות ממול, בטשרניחובסקי 68. כביש צר וחד סתרי, כמעט ללא מקומות חניה (בגלל שחלק מהבניה מורידים יותר מ20 מקומות חניה קיימים ששייכים לקצנלסון 6), יסתום את המעבר, במיוחד בשעות העומס בבקרים. לשטחי המסחר מיועד מקום חניה אחד בלבד. התוכנית מורידה מספר מקומות חניה לשימוש ציבורי בטענה שהבניין "קרוב לרכבת הקלה". בנוסף התנועה, מראים ממועף הציפור שהמרחק לתחנה הקרובה הוא 250 מטר. אבל הטופוגרפיה לא מופיעה בשריט. בפועל, אפילו בדרך המוצא בנספת, מרחק ההליכה הוא 500 מטר, עם ירידה / עליה קשה מאד בחיבור של טשרניחובסקי ושמעוני, וכולל עליה / ירידה ב"מדרגות המוות" המקשרות את שמעוני להרצוג – גרם של 92 מדרגות. יש אפשרות לקצר את ההליכה ל400 מטר, אבל זה דורש ירידה במעלות עבדי, גרם של 79 מדרגות.

(4) מסחר: לפי תוכנית האב (סעיף 4.2.2.2) "במבנים פינתיים תיבחן האפשרות לעירוב שימושי מסחר בהיקף מצומצם" מה שמוצע בתוכנית (3 יחידות 15 מ"ר כל אחד) בהחלט מצומצם, אבל זה לא מגרש פינתי, ולכן אין מקום למסחר כלל. גם אם יהיו משרדים, לא הוקצה מספיק מקום לחניה (כפי שתואר למעלה).

אנחנו גרים בטשרניחובסקי סד, נצק באלן וסור מתנאים לא לחוצים
בגלל כוונה מתנאים האב של השכונה. תוספת של רכבים רבה לירקיה
על התנועה המאוסה מאוד! ברחוב טשרניחובסקי הדר, הוצאה זו הכניסנו
ברחוב טשרניחובסקי, שאם לא היינו לא אפילו החנוה באלון,
ועם החנוה באלון שימאם קהילתיים מחוב צו ולקט
אולי אנו - חקירה של שדה צד ארון מדיה לוקרומ מאל
שארית טבח קלון - פחית בר, צללים, קבוצה אחת ואחד -

סיגלית דווי

תצהיר

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית קצנלסון 6 רסקו ירושלים

מספר 101-1144179

פרטי המתנדד :

שם: סמית/ק"י ת"ז: 059734251

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד ר' יצחק, מאשר בזאת, כי ביום 22.5.95 הופיע בפני
 סג"ל ר' יצחק אשר זהותו על פי ת"ז מס' 059234951, 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 לדעיל וחתם עליו בפני.



תאריך 22/5/25

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים
שלומציון 1 ירושלים

מ.ג.נ.

הנדון - התנגדות לתכנית התחדשות עירונית טשרניחובסקי 68 שמעוני 39 רסקו ירושלים
מספר 101-0690859

פרטי המתנגד
אני: ס'א/ח צ'י' ת"ו: 0599336251

התנגדות זו מוגשת בהתאם לפסק-הדין של בית-המשפט המחוזי בירושלים מיום 25.3.17 בו נפסק כי החלטת הוועדה להתחדשות מיום 26.8.24 לאשר את התכנית – מבוטלת, וכי "הדיון יושב לוועדה לאחר שתינתן החלטה חדשה בתכנית" כאשר "הדיון יתקיים מתוך נקודת מוצא שהתוכנית אינה תואמת את תוכנית האב".

ההתנגדות מוגשת מהטעונים המפורטים להלן:

1. **חריגה מהוראות תוכנית האב למתחם B – פיתוח מתון.** המכנים ברח' טשרניחובסקי 68-שמעוני 39, מצויים ב"מתחם B - פיתוח מתון", בו מוגבל הבינוי ל-6 קומות עבור מבנה אחד ו-8 קומות עבור איחוד 2 בניינים בתוכנית. בהוראות ניתנה גמישות לחריגה מסוימת במספר מתחמים (שהמתחם המדובר ביניהם).

התוכנית כוללת בינוי של 3 בניינים בני 12 קומות ובניין אחד בן 22 קומות, כמעט פי שלושה מהגובה שנקבע בתכנית האב. הבנייה המבוקשת במתחם, חורגת באופן מהותי מהוראות תכנית האב למתחם זה והביטוי "גמישות מסוימת", אינו יכול להצדיק בינוי מאסיבי וחריג כל כך.

• **הבינוי המוצע - בהוראות התוכנית כוללות הנחיה לשמור על צביונו וייחודו של אזור זה של השכונה. המתחם ממוקם בין 2 רחובות צרים במיוחד וחד-סטריים, טשרניחובסקי ושמעוני. רחוב כל אחד מהרחובות לא יכול להכיל את נפחי הבניה המוצעים בתוכנית.**

בנוסף, בקשה לבניה של 22 קומות, במרכז הגבעה, להבדיל מ"קו רכס", כפי שמוצע בתוכנית ובהיות המתחם מרוחק מתחבורה ציבורית ואינו נגיש לה, מהווה בקשה לא סבירה וחריגה משמעותית. תוכנית האב ראתה חשיבות ב"שמירה על מבנה השכונה המלווה את הטופוגרפיה, על נראות השכונה ועל הנוף הנצפה מהשכונה". עוד נכתב כי "במתחם זה מוצע לאפשר קידום של תכניות מתאר מפורטות אך ורק במידה והן עונות על הקריטריונים שלהלן ובמידה וחלה שמירה על ערכי הליבה של השכונה" התכנית סותרת באופן בוטה את העקרונות המרכזיים של תכנית האב..

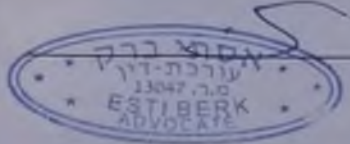
כדי להבין את ההחלטות - הבנוי הסמוך לפרויקט, אינו רואה באיזה
השטח לא היה חיוני לפני. בניינים זה אמורים לפי סטנדרטים בתכנון
ישראל, חצי בצורת אלון, העם שיצא מכאן וצו אצולה של אנשים,
עצמאיים או הענייה ברחוב הזה לפני אמר, גרסה תנועה כאלו לפני
והואו שמתכננים במתחם - ישטח את כל אפשרויות לחלוקה ברחוב.

בכבוד רב

סאלמה ק/ק י

אישור ע"ד

אני הח"מ, עו"ד סלמה כן, מאשר בזאת, כי ביום 22.5.25 הופיע בפני
סלמה ק/ק י אשר זהותו על פי ת"ז מס' 054234251, 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 וחותמת

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

שלומצין 1 ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית קצנלסון 6 רסקו ירושלים

מספר 101-1144179

פרטי המתנגד:

057452424

אסתר אר

017607151

אסתר אר

אני, אסתר אר, ת"ז: 017607151 מבקש להגיש את ההתנגדות לתוכנית פינוי-בנייה ברחוב קצנלסון 6, ירושלים ("תכנית קצנלסון"). ההתנגדות נובעת מכך שתוכנית קצנלסון מנוגדת בפרטים שונים לעקרונות שנקבעו בתוכנית האב לשכונת רסקו. אין לנו התנגדות לחידוש הבנין, ואולם יש להקפיד שהדבר יעשה בהתאם לתוכנית האב.

להלן עיקרי הטענות:

1. לאחרונה ניתן פסק דין בעתירה מנהלית שהגישו תושבים בגין אישור תוכנית מס' 101-0690859 – טשרניחובסקי 68-שמעוני 39 (להלן: "תכנית טשרניחובסקי 68"). באותה עתירה הודתה העיריה שתוכנית טשרניחובסקי 68 מנוגדת לתוכנית האב, ועל כן, נקבע שהחלטה לאשר את התוכנית הינה מבוססת. בהחלטתו, קבע בית המשפט, שאמנם, השטח שאליו מתייחסת תוכנית טשרניחובסקי 68, הינו שטח שבו מותר לאפשר "חריגה במידת מה" מתוכנית האב. אך שחריגה זו צריכה להיות בהלימה להוראות תוכנית האב ביחס למתחם B.

כידוע, תוכנית האב מחלקת את שכונת רסקו למתחמים. כאשר מתחם B מיועד לפיתוח מתון.

השטח אליו מתייחסת תוכנית קצנלסון, מצוי במתחם B.

עולה מפסק הדין האמור, כי מאחר והשטח אליו מתייחסת תוכנית קצנלסון, אינו שטח שבו מותרת חריגה מלשה מהוראות תוכנית האב ביחס למתחם B (בניגוד למצב של השטח שאליו מתייחסת תכנית טשרניחובסקי 68), הרי שתוכנית קצנלסון חייבת לעמוד בקריטריונים שנקבעו בתוכנית האב ביחס למתחם B.

2. כאמור, מתחם B נועד לפתוח מתון. על פי תכנית האב, בגין בודד המצוי במתחם B, על שטח של יותר מדונם יכול להגיע עד לגובה של 8 קומות בלבד.

על פי תוכנית קצנלסון, הבנין המתוכנן יעמוד על שני רחובות. חזית אחת ברחוב קצנלסון וחזית אחת ברחוב טשרניחובסקי. ברחוב קצנלסון, הבנין אכן הוא בן 8 קומות, אבל עקב המדרון עליו מצוי הבנין, ברחוב טשרניחובסקי יהיה גובה הבנין בן 12 קומות, בניגוד לתכנית האב.

הצגת 4 הקומות הנוספות כקומות "תת קרקעיות" היא הצגה שיקרית ומסולפת. שכן בחזית של רחוב טשרניחובסקי, הקומות הללו הינן מעל הקרקע, ובכך הופך הבנין במצד טשרניחובסקי לבנין בן 12 קומות.

3. יציין, כי בתשריט מצויר הבנין שברחוב טשרניחובסקי 68 כבנין שגובהו 12 קומות. ואולם זו הצגה לא נכונה. כיום הבנין ברחוב טשרניחובסקי 68 הוא בגובה של 4 קומות. ולענין תוכנית עתידית, כפי שהוסבר בסעיף 1 לעיל, בית המשפט קבע כי תוכנית טשרניחובסקי 68 צריכה להיות בהלימה למתחם B, ולכן, הבנינים שיבנו בשטח טשרניחובסקי 68 לא יכולים להגיע לגובה של 12 קומות.

4. אחד מעקרונות תוכנית האב הינה שמירה על הצביון הירוק של השכונה. תוכנית קצנלסון גורמת לעקירת עצים ולחיסול של הצמחיה הטבעית, שמהווה חלק מהיחוד של השטח אליו מתייחסת תוכנית קצנלסון. תוכנית קצנלסון מחסלת לגמרי את הצביון הירוק של השטח.

זאת ועוד, על פי תוכנית האב יש לשמור על העצים הותיקים שבשכונה, ואף נקבעו עצים לשימור. ואילו על פי תוכנית קצנלסון יש לכרות את העצים הותיקים, כולל אלה המיועדים לשימור.

יצוין, כי שתילת עצים חדשים תחת אלה הותיקים, אינה פתרון, שכן עצים הנשתלים על גבי גג בטון לא יוכלו לגדול כראוי ובזדאי לא יהיו תחליף לעצים הותיקים.

5. עקרון נוסף של תוכנית האב הינה מתן מענה לצרכי התנועה, החניה ושאר צרכי הצבור.

תוכנית קצנלסון מיעדת לחסל חניות צבוריות המצויות ברחוב טשרניחובסקי, בלא לתת כל תחלופה לחניות אלה. בנוסף, לפי תוכנית קצנלסון מתוכננים 224 מקומות חניה בחניון של הבנין. על פי התכנון הכניסה והיציאה מהחניון תהיה ברחוב טשרניחובסקי הצר. רחוב זה, שכבר עתה הינו צר מלהכיל, לא יוכל לעמוד בעומס, אפילו אם הכביש יורחב במקצת.

זאת ועוד, תוכנית קצנלסון, כוללת שטחים צבוריים, כגון עבור מסחר או כיתות גן. ואולם אין שום מקום חניה שישימש את הצבור ואפילו לא מפרצים שיאפשרו למשל להורים להוריד את ילדיהם בבוקר, או לאוספם בצהריים.

ועוד דבר, התוכנית התוכנית מורידה מספר מקומות חניה לשימוש ציבורי בטענה שהבנין "קרוב לרכבת הקלה! במעוף הצפור המרחק לרכבת הקלה הוא 250 מטר. אבל תושבי השכונה אינם צפורים. הם צריכים ללכת ברגל. וההליכה ברגל כוללת ירידה או עליה של כ-80 מדרגות, ומרחק של 400-500 מטר.

6. לפי תוכנית האב, מתחם B, לא אמור לכלול שימוש מסחרי. יחד עם זאת, בהחלטת מליאת הועדה מיום 21.6.21, נקבע כי במתחם B יש לאפשר מסחר בהיקף מצומצם וזאת, אך ורק במגרשים פינתיים. המגרש שאליו מתייחסת תוכנית קצנלסון איננו מתחם פינתי, ולכן אין להקצות בו שטח למסחר.

7. בהחלטת מליאת הועדה, הנ"ל, שיבחה הועדה את תוכנית האב על כך שהיא מאפשרת נקודת מבט תכנונית כוללת לשכונה.

ואולם, נראה שתוכנית קצנלסון מתעלמת מתוכניות אחרות שמסביבה, ומהעדר התשתיות שבשכונה. הועדה נדרשת לבדוק את תוכנית קצנלסון תוך כדי בחינת התוכניות הקיימות והעתידיות.

למשל, יש לקחת בחשבון את תכנית טשרניחובסקי 68. כיצד שני פרויקטים המצויים משני עברי רחוב טשרניחובסקי הצר ידורו בכפיפה אחת? איך הרחוב יכיל את כל הרכבים שיתווספו? האם יש צורך בשטחי צבור המיועדים לאותם שימושים בשני הפרוייקטים? האם יש די תשתיות כדי לאפשר את התוכניות הללו, ואת כל התוכניות האחרות שבשכונה, ושלא נשכח גם את התושבים הקיימים???

לאור כל האמור, הועדה מתבקשת שלא לאשר את תוכנית קצנלסון כמו שהיא אלא לדרוש את התאמתה לתוכנית האב, כאמור לעיל, וכן לבצע בדיקה מעמיקה ויסודית, של השתלבות תוכנית קצנלסון וכל תוכניות רסקו, זו בזו מכל ההבטים: התשתיתיים, הנופיים, צרכי הצבור וכמובן – טובת התושבים – אלו הקיימים ואלו העתידיים.

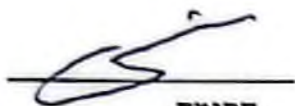


תצהיר

אני הח"מ אלסביה ת.ז. 57432924 שכתובתי שי צמח גינות
לאחר שהוזהרתי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, הנני
מצהיר/ה כדלקמן:

אני מתנגד/ת לתוכנית התחדשות עירונית קצלנסון 6 שמספרה 101-1144179, והנני מגיש/ה
תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי האמורה.

הנני מצהיר/ה שכל האמור בהתנגדותי הוא אמת.


חתימה

27-525
תאריך

אישור

אני הח"מ עו"ד יורי סלמי מאשר/ת בזה כי ביום 27/5/25 הופיע/ה בפני
אלסביה תעודת זהות מספר 57432924 ואחר/י שהוזהרתי/ה שעליו/ה
להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים לחוק אם לא יעשה/תעשה כן,
אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/מה עליה בפני.

רותלי פלאי, עורכת דין

רותלי פלאי, עורכת דין
חתימת עו"ד מס' 12567

תצהיר

אני הח"מ אריק גרין ת.ז. 017607151 שכתובתי ע' צנן 8, ירושלים
לאחר שהוזהרתי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, הנני
מצהיר/ה כדלקמן:

אני מתנגד/ת לתוכנית התחדשות עירונית קצלנסון 6 שמספרה 101-1144179, והנני מגיש/ה
תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי האמורה.

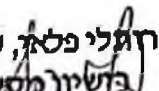
הנני מצהיר/ה שכל האמור בהתנגדותי הוא אמת.


חתימה

27/5/2025
תאריך

אישור

אני הח"מ עו"ד דניאל גרין מאשר/ת בזה כי ביום 27/5/25 הופיע/ה בפני
אריק גרין תעודת זהות מספר 017607151 ואחר/י שהוזהרתי/ה שעליו/ה
להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים לחוק אם לא יעשה/תעשה כן,
אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/מה עליה בפני.


דניאל גרין, עורכת דין
12567
חתימת עו"ד

לכבוד

תאריך: 28.5.25

הוועדה המחזית לתכנון ובניה, ירושלים
שלומציון 1 ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית קצנלסון 6 רמון ירושלים

מספר 101-1144179

פרטי המתנגד:

מבקש להגיש את ההתנגדות לתכנית

ת"ז: 928291499

אני: אהרן זאב

פינוי-בינוי ברחוב קצנלסון 6, ירושלים. זו לא התנגדות לעצם חידוש הבניין, אלא לפרטים שוגדים את תוכנית האב לרסקו.

להלן עיקר הסיועונים:

הכנס - הנייה - אצור חמש באג' נסבל ארון הכנייה
השניה אצור 6 נסבל אג' חמש הנייה
השני אצור החנייה הארון - חנייה - ארון - חנייה
השני השנייה ארון - חנייה - ארון - חנייה

1. חריגה מתכנית האב

הבניין נמצא בשטח B לפי תוכנית האב, שטח המיועד לפיתוח מתון. במקרה של קצנלסון 6, בין בודד על שטח של יותר מדגם, מותר א' עד שמונה קומות מעל לקרקע, (ב) תכנית מעל לקרקע של 50%, (ג) תכנית מתחת לקרקע של 80%, (ד) 360% בניה בשטח. התוכנית לא עומדת באף קריטריון:
(א) מתוכננת 8 קומות מהכניסה בקצנלסון, אבל הבניין יושב גם על רחוב טשרניחובסקי - שם מתוכננת 12 קומות. בתוכנית מתייחסים אליהן כקומות ית-קרקעיות של קצנלסון, אבל מחזית הבניין השנייה קומות אלה בנויות בגובה הכביש, וחייבים להתייחס אליהן ככניסה קובעת שניה. בתשריט המצוירת השוואה לבניין ממול, שני טשרניחובסקי 68 כשגובהו 12 קומות, גובה זה לא אושר כיוון שהוא בסטייה מתוכנית האב, ויש לציין שהבניין המוכי בגובה 4 קומות. הגובה המתוכנן בכניסה מרחוב טשרניחובסקי עומד בניגוד להוראה המפורשת בתוכנית האב "יושם דגש על אופן השתלבות התכנון בספוגרפיה הקיימת".
(ב) חפירה של 100% מהמגרש, תגרום לעקירת כלל העצים הבוגרים וצמחייה ופקעות לשימור

כל בינוי בשכונה חייב שיעמוד בתוכנית האב לשכונה על מנת שלא יגרם לקריסת התשתית של מוסדות הציבור, התנועה והשטחים הירוקים שכבר נכה מצויים במחסור חמור.

2. תמהיל דירות

אנחנו יש צורך בשכונה בדירות גדולות אבל חיסול של כלל הדירות הקטנות דיר וגליהם של סטודנטים ומשפחות צעירות. זהו חריגה מתוכנית האב והוראות מינהל התכנון שמחייבות 20% דירות קטנות.

3. עקירה של כלל הצמחיה ללא צורך

השטח של הבניין מצדו של טשרניחובסקי מלא בפרחים, וצמחייה טבעית עם עצים בוגרים. חלקה זו מהווה ראה ירוקה וחופת עצים נפלאה בשכונה אשר הגינות והשטחים הפתוחים שבה, מצומצמים עד מאד, על פי בדיקת הפרויקטור של עיריית ירושלים.

לפי סקר העצים של התוכנית, נבחנו 49 עצים, בהם כולם חוץ משלושה, הם מחוץ לגבולות החלקה, מיועדים לשימור. מדובר בפגיעה שלא לצורך ובסתירה לתוכנית האב בה נכתב: "תיתן עדיפות לכיטי המאפשר שמירה מקסימלית על הנוף הקיים" (סעיף 6.2.1), וגם "כל עץ בוגר מיועד לשימור ע"פ חוק פקיד היערות. ספה ואופייה הייחודיים של השכונה נובעים בין היתר מריבוי הצמחייה והעצים הבוגרים שבה" (סעיף 6.7.4).

התוכנית אינה מציעה שטח ירוק כלל. יתכן שבדרך כלשהי ניתן היה לוותר על בריכת השחייה המתוכננת ולהכניס שטח ירוק כלשהו לשטח המבונה עם זיקת הנאה לציבור

4. עומס תנועה על טשרניחובסקי/ שמעוני והורקניה

לפי התוכנית מתוכננים 224 מקומות חניה לרכבים ובנוסף לאופנועים. הכניסה והיציאה על טשרניחובסקי הצר. באותו מקום מתוכננת 3 כיתות מעון. בסמיכות כבר קיימים גני ילדים ובתוכנית שמול, טשרניחובסקי מתוכננת 3 כיתות מעון באותו מקום ממש. בנוסף מציעה התוכנית גם מסחר על הרחוב. דיירי קצנלסון נוהגים לחנות היום בקצנלסון. העברת תנועה נוספת דרך טשרניחובסקי ומשם לשמעוני / הורקניה תגרום לעומס תנועה לא סבירים כאשר בשיא בוקר יתווספו 225 כלי רכב על רחובות אלו. יש להעביר את היציאה מהחניון לקצנלסון. משם קל יותר לצאת דרך ש"י עגנון וטשרניחובסקי הרחב.

5. חניה

הסענה שהבניין "קרוב לרכבת הקלה" מסעה. אמנם קו אוירי 250 מטר מטשרניחובסקי אבל בפועל מדובר על כ 450-500 מטר לתחבורה ציבורית דרך מדרגות התקופה. לצער כולם בהעדר תחבורה ציבורית באזור "שיכוני לב רסקו" ובהעדר נגישות לתחבורה ציבורית, יאלצו תושבים להשתמש ברכבם. יש לוודא חניה מספקת לשאר דיירי הרחוב ומספיק מקומות לבעלי הדירות הצפויות במתחם זה.

6. מסחר

לפי תוכנית האב (סעיף 4.2.2.2) "במבנים פינתיים תיבחן האפשרות לעירוב שימושי מסחר בהיקף מצומצם" טשרניחובסקי אינם פינתי ואין מקום למסחר עליו

אישור ע"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת, כי ביטול _____, הנפיע בפני _____, אשר זהותו על פי ת"ז מס' 28525, ולאחר שהוזהרתי 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.

חתימה וחותמת

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

שלומצין 1 ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית קצנלסון 6 רסקו ירושלים

מספר 101-1144179

פרטי המתנגד:

057452424

אסתר אר

017607151

אסתר אר

אני, אסתר אר, ת"ז: 017607151 מבקש להגיש את ההתנגדות לתוכנית פינוי-בנייה ברחוב קצנלסון 6, ירושלים ("תכנית קצנלסון"). ההתנגדות נובעת מכך שתוכנית קצנלסון מנוגדת בפרטים שונים לעקרונות שנקבעו בתוכנית האב לשכונת רסקו. אין לנו התנגדות לחידוש הבנין, ואולם יש להקפיד שהדבר יעשה בהתאם לתוכנית האב.

להלן עיקרי הטענות:

1. לאחרונה ניתן פסק דין בעתירה מנהלית שהגישו תושבים בגין אישור תוכנית מס' 101-0690859 – טשרניחובסקי 68-שמעוני 39 (להלן: "תכנית טשרניחובסקי 68"). באותה עתירה הודתה העיריה שתוכנית טשרניחובסקי 68 מנוגדת לתוכנית האב, ועל כן, נקבע שהחלטה לאשר את התוכנית הינה מבוססת. בהחלטתו, קבע בית המשפט, שאמנם, השטח שאליו מתייחסת תוכנית טשרניחובסקי 68, הינו שטח שבו מותר לאפשר "חריגה במידת מה" מתוכנית האב. אך שחרירה זו צריכה להיות בהלימה להוראות תוכנית האב ביחס למתחם B.

כידוע, תוכנית האב מחלקת את שכונת רסקו למתחמים. כאשר מתחם B מיועד לפיתוח מתון.

השטח אליו מתייחסת תוכנית קצנלסון, מצוי במתחם B.

עולה מפסק הדין האמור, כי מאחר והשטח אליו מתייחסת תוכנית קצנלסון, אינו שטח שבו מותרת חריגה מלשהי מהוראות תוכנית האב ביחס למתחם B (בניגוד למצב של השטח שאליו מתייחסת תכנית טשרניחובסקי 68), הרי שתוכנית קצנלסון חייבת לעמוד בקריטריונים שנקבעו בתוכנית האב ביחס למתחם B.

2. כאמור, מתחם B נועד לפתוח מתון. על פי תכנית האב, בגין בודד המצוי במתחם B, על שטח של יותר מדונם יכול להגיע עד לגובה של 8 קומות בלבד.

על פי תוכנית קצנלסון, הבנין המתוכנן יעמוד על שני רחובות. חזית אחת ברחוב קצנלסון וחזית אחת ברחוב טשרניחובסקי. ברחוב קצנלסון, הבנין אכן הוא בן 8 קומות, אבל עקב המדרון עליו מצוי הבנין, ברחוב טשרניחובסקי יהיה גובה הבנין בן 12 קומות, בניגוד לתכנית האב.

הצגת 4 הקומות הנוספות כקומות "תת קרקעיות" היא הצגה שיקרית ומסולפת. שכן בחזית של רחוב טשרניחובסקי, הקומות הללו הינן מעל הקרקע, ובכך הופך הבנין במצד טשרניחובסקי לבנין בן 12 קומות.

3. יציין, כי בתשריט מצויר הבנין שברחוב טשרניחובסקי 68 כבנין שגובהו 12 קומות. ואולם זו הצגה לא נכונה. כיום הבנין ברחוב טשרניחובסקי 68 הוא בגובה של 4 קומות. ולענין תוכנית עתידית, כפי שהוסבר בסעיף 1 לעיל, בית המשפט קבע כי תוכנית טשרניחובסקי 68 צריכה להיות בהלימה למתחם B, ולכן, הבנינים שיבנו בשטח טשרניחובסקי 68 לא יכולים להגיע לגובה של 12 קומות.

4. אחד מעקרונות תוכנית האב הינה שמירה על הצביון הירוק של השכונה. תוכנית קצנלסון גורמת לעקירת עצים ולחיסול של הצמחיה הטבעית, שמהווה חלק מהיחוד של השטח אליו מתייחסת תוכנית קצנלסון. תוכנית קצנלסון מחסלת לגמרי את הצביון הירוק של השטח.

זאת ועוד, על פי תוכנית האב יש לשמור על העצים הותיקים שבשכונה, ואף נקבעו עצים לשימור. ואילו על פי תוכנית קצנלסון יש לכרות את העצים הותיקים, כולל אלה המיועדים לשימור.

יצוין, כי שתילת עצים חדשים תחת אלה הותיקים, אינה פתרון, שכן עצים הנשתלים על גבי גג בטון לא יוכלו לגדול כראוי ובזדאי לא יהיו תחליף לעצים הותיקים.

5. עקרון נוסף של תוכנית האב הינה מתן מענה לצרכי התנועה, החניה ושאר צרכי הצבור.

תוכנית קצנלסון מיעדת לחסל חניות צבוריות המצויות ברחוב טשרניחובסקי, בלא לתת כל תחלופה לחניות אלה. בנוסף, לפי תוכנית קצנלסון מתוכננים 224 מקומות חניה בחניון של הבנין. על פי התכנון הכניסה והיציאה מהחניון תהיה ברחוב טשרניחובסקי הצר. רחוב זה, שכבר עתה הינו צר מלהכיל, לא יוכל לעמוד בעומס, אפילו אם הכביש יורחב במקצת.

זאת ועוד, תוכנית קצנלסון, כוללת שטחים צבוריים, כגון עבור מסחר או כיתות גן. ואולם אין שום מקום חניה שישימש את הצבור ואפילו לא מפרצים שיאפשרו למשל להורים להוריד את ילדיהם בבוקר, או לאוספם בצהריים.

ועוד דבר, התוכנית התוכנית מורידה מספר מקומות חניה לשימוש ציבורי בטענה שהבנין "קרוב לרכבת הקלה! במעוף הצפור המרחק לרכבת הקלה הוא 250 מטר. אבל תושבי השכונה אינם צפורים. הם צריכים ללכת ברגל. וההליכה ברגל כוללת ירידה או עליה של כ-80 מדרגות, ומרחק של 400-500 מטר.

6. לפי תוכנית האב, מתחם B, לא אמור לכלול שימוש מסחרי. יחד עם זאת, בהחלטת מליאת הועדה מיום 21.6.21, נקבע כי במתחם B יש לאפשר מסחר בהיקף מצומצם וזאת, אך ורק במגרשים פינתיים. המגרש שאליו מתייחסת תוכנית קצנלסון איננו מתחם פינתי, ולכן אין להקצות בו שטח למסחר.

7. בהחלטת מליאת הועדה, הנ"ל, שיבחה הועדה את תוכנית האב על כך שהיא מאפשרת נקודת מבט תכנונית כוללת לשכונה.

ואולם, נראה שתוכנית קצנלסון מתעלמת מתוכניות אחרות שמסביבה, ומהעדר התשתיות שבשכונה. הועדה נדרשת לבדוק את תוכנית קצנלסון תוך כדי בחינת התוכניות הקיימות והעתידיות.

למשל, יש לקחת בחשבון את תכנית טשרניחובסקי 68. כיצד שני פרויקטים המצויים משני עברי רחוב טשרניחובסקי הצר ידורו בכפיפה אחת? איך הרחוב יכיל את כל הרכבים שיתווספו? האם יש צורך בשטחי צבור המיועדים לאותם שימושים בשני הפרוייקטים? האם יש די תשתיות כדי לאפשר את התוכניות הללו, ואת כל התוכניות האחרות שבשכונה, ושלא נשכח גם את התושבים הקיימים???

לאור כל האמור, הועדה מתבקשת שלא לאשר את תוכנית קצנלסון כמו שהיא אלא לדרוש את התאמתה לתוכנית האב, כאמור לעיל, וכן לבצע בדיקה מעמיקה ויסודית, של השתלבות תוכנית קצנלסון וכל תוכניות רסקו, זו בזו מכל ההבטים: התשתיתיים, הנופיים, צרכי הצבור וכמובן – טובת התושבים – אלו הקיימים ואלו העתידיים.

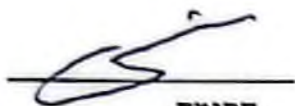


תצהיר

אני הח"מ אלסבי בן ת.ז. 57432924 שכתובתי ש' צמח ג' יו"ל י"ג
לאחר שהוזהרתי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, הנני
מצהיר/ה כדלקמן:

אני מתנגד/ת לתוכנית התחדשות עירונית קצלנסון 6 שמספרה 101-1144179, והנני מגיש/ה
תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי האמורה.

הנני מצהיר/ה שכל האמור בהתנגדותי הוא אמת.


חתימה

27-525
תאריך

אישור

אני הח"מ עו"ד יורי סלמי מאשר/ת בזה כי ביום 27/5/25 הופיע/ה בפני
אלסבי בן תעודת זהות מספר 57432924 ואחר/י שהוזהרתי/ה שעליו/ה
להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים לחוק אם לא יעשה/תעשה כן,
אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/מה עליה בפני.

רותלי פלאי, עורכת דין

חותמי פלאי, עורכת דין
12567 מס' חתימת עו"ד

תצהיר

אני הח"מ אריק גרין ת.ז. 017607151 שכתובתי ע' עזראן 8, ירושלים
לאחר שהוזהרתי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, הנני
מצהיר/ה כדלקמן:

אני מתנגד/ת לתוכנית התחדשות עירונית קצלנסון 6 שמספרה 101-1144179, והנני מגיש/ה
תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי האמורה.

הנני מצהיר/ה שכל האמור בהתנגדותי הוא אמת.


חתימה

27/5/2025
תאריך

אישור

אני הח"מ עו"ד דניאל גרין מאשר/ת בזה כי ביום 27/5/25 הופיע/ה בפניי
אריק גרין תעודת זהות מספר 017607151 ואחר/י שהוזהרתי/ה שעליו/ה
להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים לחוק אם לא יעשה/תעשה כן,
אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/מה עליה בפני.

דניאל גרין, עורכת דין
12567
חתימת עו"ד

תצהיר

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית קצנלסון 6 רסקו ירושלים

מספר 101-1144179

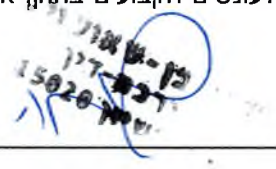
פרטי המתנגד:

שם: דב רג זן-דור ת"ז: 200099489

איתן קצין

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד איתן קצין מאשר בזאת, כי ביום 22.5.2025 הופיע בפני אביה ליה זן 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 וחותמת

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

שלומציון 1 ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית קצנלסון 6 רסקו ירושלים

מספר 101-1144179

פרטי המתנגד:

אני: שפרה בן-דור ת"ז: 200099489 מבקשת להגיש את ההתנגדות לתוכנית פינוי-בנייה ברחוב קצנלסון 6, ירושלים. זו לא התנגדות לעצם חידוש הבניין, שהוא מבורך, אלא התנגדות לפרטים ספציפיים בתוכנית, במיוחד אלו שמנוגדים לתוכנית אב רסקו. אני גרה בטשרניחובסקי 70, שכנה של התוכנית שנמצאת ממול.

להלן עיקרי הטענות:

- (1) ממדי הבינוי: הבניין נמצא בשטח B לפי תוכנית האב, שטח המיועד לפיתוח מתון. במקרה של קצנלסון 6, בנין בודד על שטח של יותר מדונם, מותר
- (א) עד שמונה קומות מעל לקרקע
- (ב) תכסית מעל לקרקע של 50%
- (ג) תכסית מתחת לקרקע של 80%
- (ד) 360% בניה בשטח.

התוכנית לא עומדת באף קריטריון:

(א) מתוכננות 8 קומות מהכניסה בקצנלסון, אבל הבניין יושב גם על רחוב טשרניחובסקי – שם מתוכננות 12 קומות. בתוכנית מתייחסים אליהן כקומות "תת-קרקעיות" של קצנלסון, אבל מחזית הבניין השנייה קומות אלה בנויות בגובה הכביש, **וחייבים להתייחס אליהן ככניסה קובעת שנייה**. בתשריט המצוירת השוואה לבניין ממול, מופיע טשרניחובסקי 68 כשגובהו 12 קומות, וגובה זה לא אושר! ויש לציין שהבניין הנוכחי בגובה 4 קומות. הגובה המתוכנן בכניסה מרחוב טשרניחובסקי עומד בניגוד להוראה המפורשת בתוכנית האב "יושם דגש על אופן השתלבות התכנון בטופוגרפיה הקיימת". בנוסף, הקומה העליונה של הבנין גבוה במיוחד, יותר מהרגיל (בעצם עוד חצי קומה על הגג), אז הגובה הכולל של הבניין בפועל יותר מ-8 קומות, אפילו בצד של קצנלסון. הבנין אמור להיות 8 קומות מכל צד, לפי גובה הרחוב.

(ב) בתחשיב כולל של הבינוי, יש הרבה פחות מ-50% שטח פתוח.

(ג) התוכנית מבקשת חפירה תת-קרקעית של בניה קו 0. התוכנית היא לחפור 100% מהמגרש, שיגרום לפגיעות קשות סביבתיות, שעליהן ארחיב בסעיף הבא.

(ד) בחישוב של שטח עיקרי ושירות מעל לקרקע, ושטח עיקרי מתחת לקרקע, מגעים לשטחי בניה של $1800 + 8930$ (2712) $13,442$ מ"ר. במגרש שגודלו 3000 מ"ר, מדובר בבנייה של 448%. (וזו ללא תוספת של שטחי שירות "תת-קרקעיים" – כי אין הפרדה בין שטחי חניה לשטחי שירות של הדירות, שאמורים להיכלל בחישוב).

- (2) היבטים סביבתיים. חפירה קו 0 מחייבת עקירה של כל העצים בשטח. השטח של קצנלסון 6 מלא בפרחים, וצמחייה טבעית לאיזור. חזית החלקה שפונה לרחוב טשרניחובסקי ידועה בשדרת העצים שצומחת בה והפרחים באביב. לפי סקר העצים של התוכנית, נבחנו 49 עצים, בהם כולם חוץ משלושה, שהם **מחוץ** לגבולות החלקה, מיועדים לשימור. מדובר

בפגיעה שלא לצורך, במיוחד בחזית קצנלסון, ובסתירה לתוכנית האב: "תינתן עדיפות לבינוי המאפשר שמירה מקסימלית על הנוף הקיים" (סעיף 6.2.1), וגם "כל עץ בוגר מיועד לשימור ע"פ חוק פקיד היערות. נופה ואופייה הייחודיים של השכונה נובעים בין היתר מריבוי הצמחייה והעצים הבוגרים שבה" (סעיף 6.7.4). התוכנית מציעה מעט מאד שטח ירוק, גם זאת בסתירה לתוכנית האב. שתילת העצים המוצעת אינה אפשרית, כיון ששתילת עצים מעל גג בטון של חניה לא מאפשרת מספיק מקום לשורשים להתפשט. העצים חדשים לא יכלו להגיע לגובה של העצים שמיועדים לכריתה. החפירה בצד של טשרניחובסקי יהרוס את אחת הפינות הכי יפות בשכונה.



חפירה קו 0 גם גורמת לבעיות בסוגית מי נגר. לפי תוכנית האב "הבינוי במגרש יאפשר מקסימום תכסית קרקע פנויה (ללא חניונים על ותת קרקעיים וללא ריצוף כלשהו) (סעיף 6.4.1) "ניקוז מי נגר במגרשים הפרטיים יעשה בעדיפות ראשונה ע"י החדרה בתחומי המגרש בהתאם לתנאים הגיאולוגיים." (סעיף 6.4.2) הטופוגרפיה הקיצונית בשכונה בין הרחובות (קצנלסון לטשרניחובסקי, טשרניחובסקי לשמעוני, שמעוני להרצוג) מחייבת פתרונות חלחול באדמה. ברחובות רסקו אנו סובלים שנים ממפלים ונהרות בעת גשם בשל הטופוגרפיה המשופעת. חפירת 100% של המגרש וכיסויו בבטון, תביא להחמרת מצב קיים. כיום, כשיש שטח עומק גם בשצ"פ הקיים בשכונה וגם במגרשי הבניינים יש בעיות, הבעיות תהיינה חמורות הרבה יותר אם תוכנית הבניה תתממש. חייבים לשמור חלק משטח הקרקע עמוק וטבעי שיתן פתרון חלקי לחלחול המים הרבים בחורף. לפי התוכנית המוצעת "יוותרו לפחול 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל" למרות שהוראות תוכנית האב הם 20% ובתוכנית אין איזור חדיר מים בכלל.

(3) תנועה: לפי התוכנית מתוכננים 224 מקומות חניה. על פי התכנון הכניסה והיציאה מהחניון תהיה ברחוב טשרניחובסקי הצר והצפוף. תוכנית זו תגרום לתוספת של מכוניות נטו למאזן השכונתי, מאחר וכיום דיירי קצנלסון לא חונים ברחוב טשרניחובסקי החד סטרי. גם כיום יש פקקים ביציאה מהרחוב בבוקר, ועלייה בכמות הרכבים רק תחמיר את הבעיה הקיימת. בנוסף לכך, אין מספיק מקומות חניה לשימושים הקהילתיים שאמורים להתקיים בבניין. אין מפרץ הורדה

לגנים בבניין כמו גם ל3 כיתות גן המתוכננות ממול, בטשרניחובסקי 68. כביש צר וחד סטרי, כמעט ללא מקומות חניה (בגלל שכחלק מהבנייה מורידים יותר מ20 מקומות חניה קיימים ששייכים לקצנלסון 6), יסתום את המעבר, במיוחד בשעות העומס בבקרים. לשטחי המסחר מיועד מקום חניה אחד בלבד. אין מקום בטשרניחובסקי לכל כך הרבה מכוניות וגם עדיף לדיירי הבנין שהכניסה ויציאה מחניון יהיה ברחוב קצנלסון הדו-סטרי.

התוכנית מורידה מספר מקומות חניה לשימוש ציבורי בטענה שהבניין "קרוב לרכבת הקלה". בנספח התנועה, מראים ממועף הציפור שהמרחק לתחנה הקרובה הוא 250 מטר. אבל הטופוגרפיה לא מופיעה בתשריט. בפועל, אפילו בדרך המוצא בנספח, מרחק ההליכה הוא 500 מטר, עם ירידה / עליה קשה מאד בחיבור של טשרניחובסקי ושמעוני, וכולל עליה / ירידה ב"מדרגות המוות" המקשרות את שמעוני להרצוג – גרם של 92 מדרגות. יש אפשרות לקצר את ההליכה ל400 מטר, אבל זה דורש ירידה במעלות עבאדי, גרם של 79 מדרגות.



4) מסחר: לפי תוכנית האב (סעיף 4.2.2.2) "במבנים פינתיים תיבחן האפשרות לעירוב שימושי מסחר בהיקף מצומצם" מה שמוצע בתוכנית (3 יחידות 15מ"ר כל אחד) בהחלט מצומצם, אבל זה לא מגרש פינתי, ולכן אין מקום למסחר כלל. גם אם יהיו משרדים, לא הוקצה מספיק מקום לחניה (כפי שתואר למעלה).

א.ג.ג.,

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית קצנלסון 6 רסקו ירושלים מוגשת לפי חוק תכנון ובניה, התשכ"ה-1965

פרטי המתנגד:

אני: יהודה בן-דור ת"ז: 057305039 הגרוא בכתובת: טשרניחובסקי 70 ירושלים

מגיש בזאת התנגדות לתוכנית מספר 101-1144179, התחדשות עירונית קצנלסון 6 רסקו ירושלים אשר הופקדה ביום 12.5.2023.

התנגדותי נעשית מתוך הטענות המפורטים להלן:

(1) בטחון ובטיחות:

שכונת רסקו נבנתה לפני שנת 1980. הבניינים שבתוכה רובם ככולם (למעט בודדים שנבנו לאחר 1980) דורשים חיזוק נגד רעידות אדמה והוספת חדר ממ"ד, דבר התלוי בהתחדשות של כולן דהיינו בתוספת מה של קומות לכל אותם בניינים שממוקמים לאורך צירי רחובות באורך מצטבר של כ 2 קילומטר בבניה רוויה מאוד. זוהי דרישה ביטחונית (כנגד פגיעות של האויב) ובטיחותית (כנגד רעידות אדמה) משום כך אין להתפשר על איפשרון ויש ליצר את התנאים הממשיים למימושן.

על מנת לאפשר בניה כזו יש לתת את הדעת לתוכנית רוחבית שתאפשר בסופו של תהליך לכלל הבניינים לעבור התחדשות מבלי ליצור קריסה של השכונה בשל צפיפות דיור, עומס תעבורתי, העדר מקומות חניה ופגיעה בנוף ובאורח החיים של השכונה. תוכנית האב נותנת מענה רוחבי שכזה לכלל הבניינים באזור תוך שהיא מגבילה את התוספת שמוותרת לכל בניין כדי שכל הבניינים יוכלו לעבור תהליך התחדשות מבלי לגרום לקריסה תכנונית בשכונה.

כל יזם שפורץ את תוכנית האב הקובעת כי ההתחדשות העירונית תעשה בבניה עד גובה 8 קומות, עושה זאת על חשבון יכולתם של בניינים אחרים לממש את זכותם וחובתם לבטחון ובטיחות תוך קיום מרחב דיורי בריא וטוב. בתוכנית דנן מדובר בפריצת תוכנית האב כאשר הבניין האמור מתנשא לגובה 12 קומות מפני רחוב טשרניחובסקי.

חובת הוועדה המחוזית והמקומית לראות את ההקשר הרחב ולפעול לטובת הכלל כפי שתוכנית האב קובעת ולא מתוך הענות למשאלת רוח של יזם שרוצה למקסם את רווחיו בבניית-יתר בנקודה אחת בתוך השכונה תוך העמסתה בדרך שלא תאפשר ממשית את הבניה העתידית לכלל דיירי האזור.

(2) שינוי אופי השכונה.

האזור הוא אזור מגורים עם בתים נמוכים. לאחרונה הוקמו בשכונה בתים בגובה 6 ו 8 קומות על פי תוכנית האב. מדובר בשינוי מתון באופי השכונה שהוא חיוני על מנת לאפשר את השדרוג הבטיחותי והביטחוני שצוין לעיל. חריגה של 4 קומות (פי 1.5) מהגובה המקסימלי המותר בתוכנית האב, היא פריצה של תוכנית האב שפוגעת במרקם השכונה ואופיה בניגוד לאמור בתוכנית האב.

(3) התוכנית המוצעת מחייבת עקירת עצים בוגרים שהם חלק מתשתית הנוף השכונתית. עקירה זו אינה מלווה בנטיעת עצים חלופית וגורמים מהשכונה את אחד מנכסיה – היותה שכונה ירוקה.

(4) מצוקת החניה.

ציפוף השכונה על פי התוכנית המוצעת יהפוך את מצוקת החניה, הקשה גם היום, לבלתי נסבלת.

גם היום תושבים שמתגוררים בשכונה שחוזרים מאוחר הביתה צריכים להרחיק 100 – 200 מטר מביתם כדי למצוא חניה.

הגנים הקיימים והגנים המתוכננים מחייבים את הורי ילדי הגנים לחנות על מנת ללוות את ילדיהם בבקר ולקחת אותם בשעות אחר הצהריים – גם בעומס החניה הקיים הדבר קשה, ובעומס החניה שהתוכנית החדשה תיצור הדבר לא יתאפשר כלל.

בנוסף מוקצה מקום חניה אחד בלבד לשטח המסחרי שמתווסף – זוהי הקצאה לא ריאלית לתנועת קונים והיא שוב מעמיסה על מצוקת החניה ומחמירה את המצב החמור הקיים.

(5) האזור בו מדובר הוא אזור של עורקי תחבורה צרים. חריגה מתוכנית האב בבניה אינטנסיבית קיצונית כפי שהיא בתוכנית המוצעת – תגרום לצפיפות תעבורתית בלתי נסבלים.

יצוין כי כל הרחבת קטעי כביש שאינה נמשכת לאורך כל ציר התנועה לא תועיל כי הפקק יקבע על פי המקום בו הכביש יחזור לממדיו הצרים.

יתר על כן, היום תושבי קצנלסון 6 חונים ברחוב קצנלסון סמוך לכניסות לדירותיהם, ומשום כך פתוח בפניהם עורק התחבורה שמחבר אותם לרחוב שי עגנון. על פי התוכנית המוצעת החניות תהיינה כולן על רחוב טשרניחובסקי החד סטרי ויחייב את כל דיירי הבניין לנסוע דרך הכביש העמוס להפליא של שמעוני.

(6) אנחנו מתנגדים לבניית גנים נוספים במסגרת התוכנית המוצעת הרחוב הצר והצפוף ולא יוכל לשאת את תוספת התנועה והחניות הדרושות להעלאת והורדת ילדים לגנים – אם כך יעשה הדבר יפגע בבטיחות הילדים כמו גם באיכות החיים של תושבי הרחוב. יצוין שלא מוקצים מקומות חניה לגנים.

(7) אנחנו מתנגדים לבניית שטח מסחרי במסגרת התוכנית המוצעת. הרחוב צר וצפוף ולא יוכל לשאת את תוספת התנועה והחניות הדרושות למרכז מסחרי.

זאת בנוסף להתנגדותנו למרכז המסחרי שנוגד את אופי השכונה שהיא שכונת מגורים. תוכנית האב לא מאפשרת הקמת מרכזים מסחריים, היא מציינת שניתן לשקול זאת ביחס לבניינים פינתיים תנאי שאינו מתקיים במקרה דנן.

(8) בשל העומסים על תשתית השכונה כפי שמפורטת לעיל ובשל החריגה מתוכנית האב ערך דירתנו ירד – ועל כן אנחנו מתנגדים לתוכנית.

(9) יצוין ברחובות שמעוני טשרניחובסקי אין פתרונות תחבורה צבורית נאותים. הציפיה שאנשים קשישים הגרים באזור שלנו, כמו גם הורים צעירים שגרים כאן יטלטלו בתחבורה ציבורית מרוחקת כשהקשישים סוחבים סלים מקניות וכשההורים הצעירים נסחבים עם ילדיהם הקטנים בשעת הפיזור בבקר ובשעת האיסוף אחר הצהריים, בימי חורף ובימי שרב היא לא סבירה ולא אנושית. גם משום כך אנחנו מתנגדים לתוכנית המוצעת.

בכבוד רב

יהודה בן-דוד

תצהיר

הגדנו: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית סצנלסונו 6 רסקו ירושלים

מספר 101-1144179

פרטי המתנגד:

שם: אלקין בן-קלר ת"ז: 057305039



אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד אלקין בן-קלר, מאשר בזאת, כי ביום 22.5.05 הופיע בפני והלפכ בן-קלר אשר זהיתיו על פי ת"ז מס' 57305039, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד, את האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.



תאריך: 28/05/2025

שלומצ'ון 1 יחשלים

מספר 101-1144179

אני: 11/7/79 ת"ד: 036501799 מבקש להגיש את ההתנגדות לתוכנית

להלן עיקרי הסיעונים:

הבניין נמצא בשטח B לפי תוכנית האב, שטח המיועד לפיתוח מתון. במקרה של קצמלסון 6, בין בודד על שטח

לקרקע של 80%, ד) 360% ביה בשטח. התוכנית לא עומדת באף קריטריון:

קומות. בעכפית מתייחסים אליהן כקומות "תת-קרקעיות" של קצלטון, אבל מחדית הבנין השנייה קומות אלה

טשריחובסקי 68 כשאגברו 12 קומות, גובה זה לא אושר כיון שהוא בסטייה מתוכנית האב, ויש לציין שהבניין

האב יושם דגש על אופן השתלבות התכנון בסופוגרפיה הקיימת.

(ב) חפירה של 100% מהמגרש, תגרום לעקירת כלל העצים הבוגרים וצמחייה ופקעות לשימור

הציבור, התנועה והשטחים הירוקים שכבר ככה מצויים במחסור חמור.

אמנם יש צורך בשכונה בדירת גחלות אבל חיסול של כלל הדיחת הקטנות ידיר וגליהם של סטודנטים

ומשפחות צעירות. זוהי חריגה מתוכנית האב והוראות מינהל התכנון שמחייבות 20% דירות קטנות.

3. עקירה של כלל הצמחיה ללא צורך

השטח של הבנין מצדד של טשרניחובסקי מלא בפרחים, וצמחייה טבעית עם עצים בוגרים. חלקה זו מהווה ריאה ירוקה וחופת עצים נפלאה בשכונה אשר הגינות והשטחים הפתוחים שבה, מצומצמים עד מאד, על פי בדיקת הפתיקטור של עיריית ירושלים.

לפי סקר העצים של התוכנית, נבחנו 49 עצים, בהם כולם חוץ משלושה, הם מחוץ לגבולות החלקה, מיועדים לשימור. מדובר בפגיעה שלא לצורך ובסתירה לתוכנית האב בה נכתב: "תינתן עדיפות לביטי המאפשר שמירה מקסימלית על הנוף הקיים" (סעיף 6.2.1), וגם "כל עץ בוגר מיועד לשימור ע"פ חוק פקיד היערות. נופה ואופייה הייחודיים של השכונה נבעים בין היתר מרובי הצמחייה והעצים הבוגרים שבה" (סעיף 6.7.4).

התוכנית אינה מציעה שטח ירוק כלל. יתכן שבדרך כלשהי ניתן היה לוותר על בריכת השחייה המתוכננת ולהכניס שטח ירוק כלשהו לשטח המבונה עם זיקת המנה לציבור

4. עומס תנועה על טשרניחובסקי/ שמעוני והורקניה

לפי התוכנית מתוכננים 224 מקומות חניה לרכבים ובנוסף לאופנועים. הכניסה והיציאה על טשרניחובסקי הצר. באותו מקום מתוכננת 3 כיתות מעון. בסמיכות כבר קיימים גני ילדים ובתוכנית שמול, טשרניחובסקי מתוכננת 3 כיתות מעון באותו מקום ממש. בנוסף מציעה התוכנית גם מסחר על הרחוב. דיירי קצנלסון נוהגים לחנות היום בקצנלסון. העברת תנועה נוספת דרך טשרניחובסקי ומשם לשמעוני / הורקניה תגרם לעומס תנועה לא סבירים כאשר בשיא בוקר יתווספו 225 כלי רכב על רחובות אלו. יש להעביר את היציאה מהחניון לקצנלסון. משם קל יותר לצאת דרך ש"י עגבון וטשרניחובסקי הרחב.

5. חניה הסענה שהבנין "קרב לרכבת הקלה" מטעה. אמנם קו אוירי 250 מטר מטשרניחובסקי אבל בפועל מדובר על כ- 450-500 מטר לתחבורה ציבורית דרך מדרגות התקופה. לצער כולם בהעדר תחבורה ציבורית באזור "שיכונ לב רסקו" ובהעדר נגישות לתחבורה ציבורית, יאלצו תושבים להשתמש ברכבם. יש לוודא חניה מספקת לשאר דיירי הרחוב ומספיק מקומות לבעלי הדירות הצפויות במתחם זה.

6. מסחר

לפי תוכנית האב (סעיף 4.2.2.2) "במבנים פינתיים תיבחר האפשרות לעירוב שימושי מסחר בהיקף מצומצם" טשרניחובסקי אינם פינתי ואין מקום למסחר עליו

אישור ע"ד

אני הח"מ, ע"ד 9/11 28.5.25 מאשר בזאת, כי ביום 28.5.25 הפע, בפני 28/5 רבין אשר זהיתיו על פי ת"ז מס' 036501799, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לענשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירי דלעיל וחתם עליו בפני.

יודיה וולף, עו"ד
מ.ר. 41625

חתימה וחותמת

לכבוד

תאריך: 29.05.25

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

שלומציון 1 ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית קצנלסון 6 רסקו ירושלים

מספר 101-1144179

פרטי המתנגד:

אני: סלי סלי ת"ז: 013695580 מבקש להגיש את ההתנגדות לתוכנית פינוי-בינוי ברחוב קצנלסון 6, ירושלים. זו לא התנגדות לעצם חידוש הבניין, אלא לפרטים שוגדים את תוכנית האב לרסקו.

להלן עיקרי הטענות:

1. חריגה מתוכנית האב

הבניין נמצא בשטח B לפי תוכנית האב, שטח המיועד לפיתוח מתון. במקרה של קצנלסון 6, בנין בודד על שטח של יותר מדונם, מותר א) עד שמונה קומות מעל לקרקע, ב) תכנית מעל לקרקע של 50%, ג) תכנית מתחת לקרקע של 80%, ד) 360% בניה בשטח. התוכנית לא עומדת באף קריטריון:
א) מתוכננות 8 קומות מהכניסה בקצנלסון, אבל הבניין יושב גם על רחוב טשרניחובסקי – שם מתוכננות 12 קומות. בתוכנית מתייחסים אליהן כקומות "תת-קרקעיות" של קצנלסון, אבל מחזית הבניין השנייה קומות אלה בנויות בגובה הכביש, וחייבים להתייחס אליהן ככניסה קובעת שנייה. בתשריט המצוירת השוואה לבניין ממול, טשרניחובסקי 68 כשגובהו 12 קומות, גובה זה לא אושר כיוון שהוא בסטייה מתוכנית האב, ויש לציין שהבניין הנוכחי בגובה 4 קומות. הגובה המתוכנן בכניסה מרחוב טשרניחובסקי עומד בניגוד להוראה המפורשת בתוכנית האב "יושם דגש על אופן השתלבות התכנון בטופוגרפיה הקיימת".
ב) חפירה של 100% מהמגרש, תגרום לעקירת כלל העצים הבוגרים וצמחייה ופקעות לשימור

כל בינוי בשכונה חייב שיעמוד בתוכנית האב לשכונה על מנת שלא יגרום לקריסת התשתית של מוסדות הציבור, התנועה והשטחים הירוקים שכבר ככה מצויים במחסור חמור.

2. תמהיל דירות

אמנם יש צורך בשכונה בדירות גדולות אבל חיסול של כלל הדירות הקטנות ידיר רגליהם של סטודנטים ומשפחות צעירות. זוהי חריגה מתוכנית האב והוראות מינהל התכנון שמחייבות 20% דירות קטנות.

3. עקירה של כלל הצמחיה ללא צורך

השטח של הבניין מצדו של טשרניחובסקי מלא בפרחים, וצמחייה טבעית עם עצים בוגרים. חלקה זו מהווה ריאה ירוקה וחופת עצים נפלאה בשכונה אשר הגינות והשטחים הפתוחים שבה, מצומצמים עד מאד, על פי בדיקת הפרויקטור של עיריית ירושלים.

לפי סקר העצים של התוכנית, נבחנו 49 עצים, בהם כולם חוץ משלושה, הם מחוץ לגבולות החלקה, מיועדים לשימור. מדובר בפגיעה שלא לצורך ובסתירה לתוכנית האב בה נכתב: "תינתן עדיפות לבינוי המאפשר שמירה מקסימלית על הנוף הקיים" (סעיף 6.2.1), וגם "כל עץ בוגר מיועד לשימור ע"פ חוק פקיד היערות. נופה ואופייה הייחודיים של השכונה נובעים בין היתר מריבוי הצמחייה והעצים הבוגרים שבה" (סעיף 6.7.4).

התוכנית אינה מציעה שטח ירוק כלל. יתכן שבדרך כלשהי ניתן היה לוותר על בריכת השחייה המתוכננת ולהכניס שטח ירוק כלשהו לשטח המבונה עם זיקת הנאה לציבור

4. עומס תנועה על טשרניחובסקי/ שמעוני והורקניה

לפי התוכנית מתוכננים 224 מקומות חניה לרכבים ובנוסף לאופנועים. הכניסה והיציאה על טשרניחובסקי הצר. באותו מקום מתוכננות 3 כיתות מעון. בסמיכות כבר קיימים גני ילדים ובתוכנית שמול, טשרניחובסקי מתוכננות 3 כיתות מעון באותו מקום ממש. בנוסף מציעה התוכנית גם מסחר על הרחוב. דיירי קצנלסון נוהגים לחנות היום בקצנלסון. העברת תנועה נוספת דרך טשרניחובסקי ומשם לשמעוני / הורקניה תגרום לעומסי תנועה לא סבירים כאשר בשיא בוקר יתווספו 225 כלי רכב על רחובות אלו. יש להעביר את היציאה מהחניון לקצנלסון. משם קל יותר לצאת דרך ש"י עגנון וטשרניחובסקי הרחב.

5. חניה

הטענה שהבניין "קרוב לרכבת הקלה" מטעה. אמנם קו אוירי 250 מטר מטשרניחובסקי אבל בפועל מדובר על כ 450-500 מטר לתחבורה ציבורית דרך מדרגות התקופה. לצער כולם בהעדר תחבורה ציבורית באזור "שיכוני לב רסקו" ובהעדר נגישות לתחבורה ציבורית, יאלצו תושבים להשתמש ברכבם. יש לוודא חניה מספקת לשאר דיירי הרחוב ומספיק מקומות לבעלי הדירות הצפויים במתחם זה.

6. מסחר

לפי תוכנית האב (סעיף 4.2.2.2) "במבנים פינתיים תיבחן האפשרות לעירוב שימושי מסחר בהיקף מצומצם" טשרניחובסקי אינו פינתי ואין מקום למסחר עליו

ל"ע 8/10/20

אישור ע"ד

אני הח"מ, עו"ד תאנה אקרמן, מאשר בזאת, כי ביום 29.05.2025 הופיע בפני ל"ע 8/10/20 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.

תאנה אקרמן, עו"ד
מ.ר. 29878
רשמי סטודנט
ת.ד. 4026, ירושלים
29

חתימה וחותמת

לכבוד

תאריך: 29.05.2025

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

שלומציון 1 ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית קצנלסון 6 רסקו ירושלים

מספר 101-1144179

פרטי המתנגד:

אני: יחזקאל אלחנן ת"ז: 054152921 מבקש להגיש את ההתנגדות לתוכנית

פינוי-בינוי ברחוב קצנלסון 6, ירושלים. זו לא התנגדות לעצם חידוש הבניין, אלא לפרטים שוגדים את תוכנית האב לרסקו.

להלן עיקרי הטענות:

1. חריגה מתוכנית האב

הבניין נמצא בשטח B לפי תוכנית האב, שטח המיועד לפיתוח מתון. במקרה של קצנלסון 6, בנין בודד על שטח של יותר מדונם, מותר (א) עד שמונה קומות מעל לקרקע, (ב) תכסית מעל לקרקע של 50%, (ג) תכסית מתחת לקרקע של 80%, (ד) 360% בניה בשטח. התוכנית לא עומדת באף קריטריון:

(א) מתוכננות 8 קומות מהכניסה בקצנלסון, אבל הבניין יושב גם על רחוב טשרניחובסקי – שם מתוכננות 12 קומות. בתוכנית מתייחסים אליהן כקומות "תת-קרקעיות" של קצנלסון, אבל מחזית הבניין השנייה קומות אלה בנויות בגובה הכביש, וחייבים להתייחס אליהן ככניסה קובעת שנייה. בתשריט המצוירת השוואה לבניין ממול, טשרניחובסקי 68 כשגובהו 12 קומות, גובה זה לא אושר כיוון שהוא בסטייה מתוכנית האב, ויש לציין שהבניין הנוכחי בגובה 4 קומות. הגובה המתוכנן בכניסה מרחוב טשרניחובסקי עומד בניגוד להוראה המפורשת בתוכנית האב "יושם דגש על אופן השתלבות התכנון בטופוגרפיה הקיימת".

(ב) חפירה של 100% מהמגרש, תגרום לעקירת כלל העצים הבוגרים וצמחייה ופקעות לשימור

כל בינוי בשכונה חייב שיעמוד בתוכנית האב לשכונה על מנת שלא יגרום לקריסת התשתית של מוסדות הציבור, התנועה והשטחים הירוקים שכבר ככה מצויים במחסור חמור.

2. תמהיל דירות

אמנם יש צורך בשכונה בדירות גדולות אבל חיסול של כלל הדירות הקטנות ידיר רגליהם של סטודנטים ומשפחות צעירות. זוהי חריגה מתוכנית האב והוראות מינהל התכנון שמחייבות 20% דירות קטנות.

3. עקירה של כלל הצמחיה ללא צורך

השטח של הבניין מצדו של טשרניחובסקי מלא בפרחים, וצמחייה טבעית עם עצים בוגרים. חלקה זו מהווה ריאה ירוקה וחופת עצים נפלאה בשכונה אשר הגינות והשטחים הפתוחים שבה, מצומצמים עד מאד, על פי בדיקת הפרויקטור של עיריית ירושלים.

לפי סקר העצים של התוכנית, נבחנו 49 עצים, בהם כולם חוץ משלושה, הם מחוץ לגבולות החלקה, מיועדים לשימור. מדובר בפגיעה שלא לצורך ובסתירה לתוכנית האב בה נכתב: "תינתן עדיפות לבינוי המאפשר שמירה מקסימלית על הנוף הקיים" (סעיף 6.2.1), וגם "כל עץ בוגר מיועד לשימור ע"פ חוק פקיד היערות. נופה ואופייה הייחודיים של השכונה נובעים בין היתר מריבוי הצמחייה והעצים הבוגרים שבה" (סעיף 6.7.4).

התוכנית אינה מציעה שטח ירוק כלל. יתכן שבדרך כלשהי ניתן היה לוותר על בריכת השחייה המתוכננת ולהכניס שטח ירוק כלשהו לשטח המבונה עם זיקת הנאה לציבור

4. עומס תנועה על טשרניחובסקי/ שמעוני והורקניה

לפי התוכנית מתוכננים 224 מקומות חניה לרכבים ובנוסף לאופנועים. הכניסה והיציאה על טשרניחובסקי הצר. באותו מקום מתוכננות 3 כיתות מעון. בסמיכות כבר קיימים גני ילדים ובתוכנית שמול, טשרניחובסקי מתוכננות 3 כיתות מעון באותו מקום ממש. בנוסף מציעה התוכנית גם מסחר על הרחוב. דיירי קצנלסון נוהגים לחנות היום בקצנלסון. העברת תנועה נוספת דרך טשרניחובסקי ומשם לשמעוני / הורקניה תגרום לעומסי תנועה לא סבירים כאשר בשיא בוקר יתווספו 225 כלי רכב על רחובות אלו. יש להעביר את היציאה מהחניון לקצנלסון. משם קל יותר לצאת דרך ש"י עגנון וטשרניחובסקי הרחב.

5. חניה

הטענה שהבניין "קרוב לרכבת הקלה" מטעה. אמנם קו אוירי 250 מטר מטשרניחובסקי אבל בפועל מדובר על כ 450-500 מטר לתחבורה ציבורית דרך מדרגות התקופה. לצער כולם בהעדר תחבורה ציבורית באזור "שיכוני לב רסקו" ובהעדר נגישות לתחבורה ציבורית, יאלצו תושבים להשתמש ברכבם. יש לוודא חניה מספקת לשאר דיירי הרחוב ומספיק מקומות לבעלי הדירות הצפויות במתחם זה.

6. מסחר

לפי תוכנית האב (סעיף 4.2.2.2) "במבנים פינתיים תיבחן האפשרות לעירוב שימושי מסחר בהיקף מצומצם" טשרניחובסקי אינו פינתי ואין מקום למסחר עליו



אישור ע"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת, כי ביום 29.05.2025 הופיע בפניי יונה אלון אשר זהותו על פי ת"ז מס' 054152921, 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.

יונה אלון, עו"ד
מ.ת. 29878
בנימין כהן, עו"ד
ת.ד. 4026, ירושלים
חתימה וחותמת