

02.07.2025

שמי שלמה רחל מרחוב למנוי 21 ירושלים
0584626315

התנגדות לתכנית מספר 101-1175926

הריסה ובניית בנין חדש רח דוד שמעוני

31. ירושלים

מדובר במגרש בגוש 30185 חלקה 22.. התב"ע התקפה הינה תכנית 62 לגוש 30185. ויעוד החלקה הוא אזור מגורים 1.

התוכנית מציעה בניית מבנה בן 9 קומות הכולל 24 דירות. מתוכם 5 דירות להשכרה לעשר שנים. ושטח ציבורי קטן שלדעת מומחים לא מתאים לפעילות ציבורית.

ההתנגדות

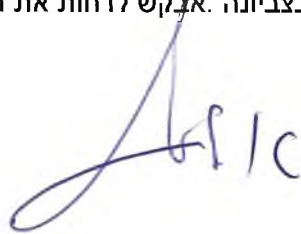
1. חריגה מתב"ע תכנית האב שכונת רסקו מייעדת את שטח התכנית לאזור D2. ככל ומדובר במגרש בודד. מבנה אחד בן 8 קומות 360 אחוז בניה ואין הצדקה לחריגה. המכפיל המוצע במסגרת תוכנית זו הוא גבוה וחריג ויביא לזה שלא יהיה מענה לצרכי השכונה. תכנית הבינוי חורגת מהנחיות תוכנית האב. תכנית תת קרקעית מקסימלית בתכנית האב היא עד 80% והיתר ישמש לשתיקה וגינון. בתוכנית המוצעת יש חריגה משמעותית לחריגה זו השלכות משמעותיות לדוגמה בשימור עצים. ריאה ירוקה ומי נגר.
2. מבנה השכונה גובה וגודל הבינון פוגע במבנה השכונה ובטופוגרפיה. הוא יפגע קשות בבניינים שבסביבתו בשמעוני בטשרניחובסקי. יחסום את האור והאוויר.
3. כשל תשתיות התכנית המוצעת מצויה בלב רסקו. לפי הצגת הפרויקטור מספר יחידות הדיור בלב רסקו הוא 25% מיחידות הדיור ברסקו רבתי. אבל תוספת יחידות הדיור עד לשנת 2030 הוא 77% מהתוספת בשכונה לאור זאת יהיה מחסור חמור במבני ציבור ושאר התשתיות..
4. כשל תחבורתי רחוב שמעוני הוא רחוב חד סיטרי צר מאוד ללא אפשרות למעבר תחבורה ציבורית ורחוק מכל תחנות הרק"ל. הרחוב גם היום פקוק מאוד בחלק משעות היום ותוספת כמות רכבים כה גדולה תביא לכשל תחבורתי.
5. חניה היציאה מהחניה מתוכננת בצורה כזו שתגרום לעוצר תנועה לאורך הרחוב.
6. עקירת עצים בתכנית יש הרבה עצים עתיקים, ביניהם גם עצי פרי וצמחיה רבה ואיכותית שמיועדת לעקירה
7. גינה קהילתית בגבולות התכנית קיימת גינה קהילתית שהיא הריאה הירוקה של השכונה. הבניה הגבוהה והרחבה תפגע בה קשות. שטחים ירוקים בתוכנית זו אין שטחים פתוחים ירוקים מחלקת השימור ממליצה לאשר את ההריסה תוך שימור התכנית. השבילים. עצים. שמירה על מאפייניו הנופיים של המרחב הבין בנייני. מסלעות האבן והאורני
8. מי נגר לפי התוכנית אין התחשבות בשטח אדמה שצריך להשאיר כדי שהמים יחלחלו או יזרמו. כוון שיש הבדל גבהים בין טשרניחובסקי לשמעוני תוצר בעיה קשה של הצפות.
9. מצוקת חניה לדירות בשכירות אין חניה בבניין. כמות החניות המתוכננת לא תספיק לדיירים ולאורחים ותגרום למצוקת חניה חמורה בנוסף למצוקה הקשה שקיימת כבר היום

10. שטח ציבורי השטח הציבורי הוא בגודל 130 מ"ר וללא חניה, לפי דעת מומחים הוא לא יוכל לשמש לשום יעוד ציבורי.

אנו מבקשים לבטל את השימוש הציבורי ובהתאמה להנמיך את גובה הבינוי.

לאור הסיבות הרבות הפוגעות בתושבי השכונה ובצביונה. אנקש לדחות את התכנית כפי שהיא מוצעת.

בכבוד רב



אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד שלישי גל וקאד מאשר בזאת, כי ביום 2/7/2025
הופיעה בפני שלישי גל וקאד
אשר זיהיתי אותו/ה ע"פ ת.ז. מספר 058462631

ולאחר שהזהרתיו/ה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי
לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר/ה את נכונות תצהירו/ה
דלעיל וחתם עליו בפני.

ונטורה פיליפו מיכאל, עו"ד
מ.ר. 42704

חתימה וחותמת

התנגדות לתכנית מספר 101-1175926

הריסה ובניית בנין חדש רח דוד שמעוני

31. ירושלים

מדובר במגרש בגוש 30185 חלקה 22. התב"ע התקפה הינה תכנית 62 לגוש 30185. ויעוד החלקה הוא אזור מגורים 1.

התוכנית מציעה בניית מבנה בן 9 קומות הכולל 24 דירות. מתוכן 5 דירות להשכרה לעשר שנים. ושטח ציבורי קטן שלדעת מומחים לא מתאים לפעילות ציבורית.

ההתנגדות

1. חריגה מתב"ע תכנית האב שכונת רסקו מייעדת את שטח התכנית לאזור 2D. ככל ומדובר במגרש בודד. מבנה אחד בן 8 קומות 360 אחוז בניה ואין הצדקה לחריגה. המכפיל המוצע במסגרת תוכנית זו הוא גבוה וחריג ויביא לזה שלא יהיה מענה לצרכי השכונה. תכנית הבינוי חורגת מהנחיות תוכנית האב. תכנית תת קרקעית מקסימלית בתכנית האב היא עד 80% והיתר ישמש לשתילה וגינון. בתכנית המוצעת יש חריגה משמעותית לחריגה זו השלכות משמעותיות לדוגמה בשימור עצים. ריאה ירוקה ומי נגר.

2. מבנה השכונה גובה וגודל הבינוי פוגע במבנה השכונה ובטופוגרפיה. הוא יפגע קשות בבניינים שבסביבתו בשמעוני בטשרניחובסקי. יחסום את האור והאוויר.

3. כשל תשתיות התכנית המוצעת מצויה בלב רסקו. לפי הצגת הפרויקטור מספר יחידות הדיור בלב רסקו הוא 25% מיחידות הדיור ברסקו רבתי. אבל תוספת יחידות הדיור עד לשנת 2030 הוא 77% מהתוספת בשכונה לאור זאת יהיה מחסור חמור במבני ציבור ושאר התשתיות..

4. כשל תחבורתי רחוב שמעוני הוא רחוב חד סיטרי צר מאוד ללא אפשרות למעבר תחבורה ציבורית ורחוק מכל תחנות הרק"ל. הרחוב גם היום פקוק מאוד בחלק משעות היום ותוספת כמות רכבים כה גדולה תביא לכשל תחבורתי.

5. חניה היציאה מהחניה מתוכננת בצורה כזו שתגרום לעוצר תנועה לאורך הרחוב.

6. עקירת עצים בתכנית יש הרבה עצים עתיקים, ביניהם גם עצי פרי וצמחיה רבה ואיכותית שמיועדת לעקירה

7. גינה קהילתית בגבולות התכנית קיימת גינה קהילתית שהיא הריאה הירוקה של השכונה. הבניה הגבוהה והרחבה תפגע בה קשות.

שטחים ירוקים בתוכנית זו אין שטחים פתוחים ירוקים מחלקת השימור ממליצה לאשר את ההריסה תוך שימורה תכנית. השבילים. עצים. שמירה על מאפייניו הנופיים של המרחב הבין בנייני. מסלעות האבן והאורני

8. מי נגר לפי התוכנית אין התחשבות בשטח אדמה שצריך להשאיר כדי שהמים יחלחלו או יזרמו. כוון שיש הבדל גבהים בין טשרניחובסקי לשמעוני תוצר בעיה קשה של הצפות.

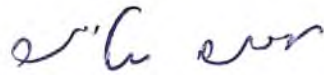
9. מצוקת חניה לדירות בשכירות אין חניה בבנין. כמות החניות המתוכננת לא תספיק לדיירים ולאורחים ותגרום למצוקת חניה חמורה בנוסף למצוקה הקשה שקיימת כבר היום

10. שטח ציבורי השטח הציבורי הוא בגודל 130 מ"ר וללא חניה, לפי דעת מומחים הוא לא יוכל לשמש לשום יעוד ציבורי.

אנו מבקשים לבטל את השימוש הציבורי ובהתאמה להנמיך את גובה הבינוי.

לאור הסיבות הרבות הפוגעות בתושבי השכונה ובצביונה. אבקש לדחות את התכנית כפי שהיא מוצעת.

בכבוד רב



אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד לסג' קה"ק מאשר בזאת, כי ביום 30.6.25
הופיע/ה בפני חברת שטיינר
אשר זיהיתי אותו/ה ע"פ ת.ז. מספר 251901049

ולאחר שהזהרתיו/ לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי
לעונשים הקבועים הבחוק, אם לא יעשה כן, אישר/ה את נכונות תצהירו/ה
דלעיל וחתם/ה עליו בפני.



חתימה וחותמת

02.07.2025

שמי רחוב 56 ירושלים

התנגדות לתכנית מספר 101-1175926

הריסה ובניית בנין חדש רח דוד שמעוני

31. ירושלים

מדובר במגרש בגוש 30185 חלקה 22.. התב"ע התקפה הינה תכנית 62 לגוש 30185. ויעוד החלקה הוא אזור מגורים 1.

התוכנית מציעה בניית מבנה בן 9 קומות הכולל 24 דירות. מתוכם 5 דירות להשכרה לעשר שנים. ושטח ציבורי קטן שלדעת מומחים לא מתאים לפעילות ציבורית.
ההתנגדות

1. חריגה מתב"ע תכנית האב שכונת רסקו מייעדת את שטח התכנית לאזור D2. ככל ומדובר במגרש בודד. מבנה אחד בן 8 קומות 360 אחוז בניה ואין הצדקה לחריגה. המכפיל המוצע במסגרת תוכנית זו הוא גבוה וחריג ויביא לזה שלא יהיה מענה לצרכי השכונה. תכנית הבינוי חורגת מהנחיות תוכנית האב. תכנית תת קרקעית מקסימלית בתכנית האב היא עד 80% והיתר ישמש לשתייה וגינון. בתוכנית המוצעת יש חריגה משמעותית לחריגה זו השלכות משמעותיות לדוגמה בשימור עצים. ריאה ירוקה ומי נגר.

2. מבנה השכונה גובה וגודל הבינוי פוגע במבנה השכונה ובטופוגרפיה. הוא יפגע קשות בבניינים שבסביבתו בשמעוני בטשרניחובסקי. יחסום את האור והאוויר.

3. כשל תשתיות התכנית המוצעת מצויה בלב רסקו. לפי הצגת הפרויקטור מספר יחידות הדיור בלב רסקו הוא 25% מיחידות הדיור ברסקו רבתי. אבל תוספת יחידות הדיור עד לשנת 2030 הוא 77% מהתוספת בשכונה לאור זאת יהיה מחסור חמור במבני ציבור ושאר התשתיות..

4. כשל תחבורתי רחוב שמעוני הוא רחוב חד סיטרי צר מאוד ללא אפשרות למעבר תחבורה ציבורית ורחוק מכל תחנות הרק"ל. הרחוב גם היום פקוק מאוד בחלק משעות היום ותוספת כמות רכבים כה גדולה תביא לכשל תחבורתי.

5. חניה היציאה מהחניה מתוכננת בצורה כזו שתגרום לעוצר תנועה לאורך הרחוב.

6. עקירת עצים בתכנית יש הרבה עצים עתיקים, ביניהם גם עצי פרי וצמחיה רבה ואיכותית שמיועדת לעקירה

7. גינה קהילתית בגבולות התכנית קיימת גינה קהילתית שהיא הריאה הירוקה של השכונה. הבניה הגבוהה והרחבה תפגע בה קשות.

שטחים ירוקים בתוכנית זו אין שטחים פתוחים ירוקים מחלקת השימור ממליצה לאשר את ההריסה תוך שימור התכנית. השבילים. עצים. שמירה על מאפייניו הנופיים של המרחב הבין בנייני. מסלעות האבן והאורני

8. מי נגר לפי התוכנית אין התחשבות בשטח אדמה שצריך להשאיר כדי שהמים יחלחלו או יזרמו. כוון שיש הבדל גבהים בין טשרניחובסקי לשמעוני תווצר בעיה קשה של הצפות.

9. מצוקת חניה לדירות בשכירות אין חניה בבנין. כמות החניות המתוכננת לא תספיק לדיירים ולאורחים ותגרום למצוקת חניה חמורה בנוסף למצוקה הקשה שקיימת כבר היום

10. שטח ציבורי השטח הציבורי הוא בגודל 130 מ"ר וללא חניה, לפי דעת מומחים הוא לא יוכל לשמש לשום יעוד ציבורי.

אנו מבקשים לבטל את השימוש הציבורי ובהתאמה להנמיך את גובה הבינוי.

לאור הסיבות הרבות הפוגעות בתושבי השכונה ובצביונה. אבקש לדחות את התכנית כפי שהיא מוצעת.

בכבוד רב

רחל ע"ן

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד גלר ארן מאשר בזאת, כי ביום 10/7/2025

הופיע/ה בפני מא שמעון אילן

אשר זיהיתי אותו/ה ע"פ ת.ז. מספר 055039358

ולאחר שהזהרתי/ה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר/ה את נכונות תצהירו/ה דלעיל וחתם עליו בפני.


חתימה ומוקמות"ד

Jeffrey Berk, Adv.
מ.ר. 9491 L.N.

02.07.2025

שמי גלעד לוי 56 מרחוב ירושלים

התנגדות לתכנית מספר 101-1175926

הריסה ובניית בנין חדש רח דוד שמעוני

31. ירושלים

מדובר במגרש בגוש 30185 חלקה 22.. התב"ע התקפה הינה תכנית 62 לגוש 30185. ויעוד החלקה הוא אזור מגורים 1.

התוכנית מציעה בניית מבנה בן 9 קומות הכולל 24 דירות. מתוכם 5 דירות להשכרה לעשר שנים. ושטח ציבורי קטן שלדעת מומחים לא מתאים לפעילות ציבורית.

ההתנגדות

1. חריגה מתב"ע תכנית האב שכונת רסקו מייעדת את שטח התכנית לאזור D2. ככל ומדובר במגרש

בודד. מבנה אחד בן 8 קומות 360 אחוז בניה ואין הצדקה לחריגה.

המכפיל המוצע במסגרת תוכנית זו הוא גבוה וחריג ויביא לזה שלא יהיה מענה לצרכי השכונה.

תכנית הבינוי חורגת מהנחיות תוכנית האב.

תכנית תת קרקעית מקסימלית בתכנית האב היא עד 80% והיתר ישמש לשתילה וגינון. בתוכנית המוצעת יש

חריגה משמעותית לחריגה זו השלכות משמעותיות לדוגמה בשימור עצים. ריאה ירוקה ומי נגר.

2. מבנה השכונה גובה וגודל הבינון פוגע במבנה השכונה ובטופוגרפיה. הוא יפגע קשות בבניינים שבסביבתו

בשמעוני בטשרניחובסקי. יחסום את האור והאוויר.

3. כשל תשתיות התכנית המוצעת מצויה בלב רסקו. לפי הצגת הפרויקטור מספר יחידות הדיור בלב רסקו הוא

25% מיחידות הדיור ברסקו רבתי. אבל תוספת יחידות הדיור עד לשנת 2030 הוא 77% מהתוספת בשכונה

לאור זאת יהיה מחסור חמור במבני ציבור ושאר התשתיות..

4. כשל תחבורתי רחוב שמעוני הוא רחוב חד סיטרי צר מאוד ללא אפשרות למעבר תחבורה ציבורית ורחוק

מכל תחנות הרק"ל.

הרחוב גם היום פקוק מאוד בחלק משעות היום ותוספת כמות רכבים כה גדולה תביא לכשל תחבורתי.

5. חניה היציאה מהחניה מתוכננת בצורה כזו שתגרום לעוצר תנועה לאורך הרחוב.

6. עקירת עצים בתכנית יש הרבה עצים עתיקים, ביניהם גם עצי פרי וצמחיה רבה ואיכותית שמיועדת

לעקירה

7. גינה קהילתית בגבולות התכנית קיימת גינה קהילתית שהיא הריאה הירוקה של השכונה. הבניה הגבוהה

והרחבה תפגע בה קשות.

שטחים ירוקים בתוכנית זו אין שטחים פתוחים ירוקים

מחלקת השימור ממליצה לאשר את ההריסה תוך שימורה תכנית. השבילים. עצים. שמירה על מאפייניו הנופיים

של המרחב הבין בנייני. מסלעות האבן והאורני

8. מי נגר לפי התוכנית אין התחשבות בשטח אדמה שצריך להשאיר כדי שהמים יחלחלו או יזרמו. כוון שיש

הבדל גבהים בין טשרניחובסקי לשמעוני תוצר בעיה קשה של הצפות.

9. מצוקת חניה לדירות בשכירות אין חניה בבנין. כמות החניות המתוכננת לא תספיק לדיירים ולאורחים

ותגרום למצוקת חניה חמורה בנוסף למצוקה הקשה שקיימת כבר היום

10. שטח ציבורי השטח הציבורי הוא בגודל 130 מ"ר וללא חניה, לפי דעת מומחים הוא לא יוכל לשמש לשום יעוד ציבורי.

אנו מבקשים לבטל את השימוש הציבורי ובהתאמה להנמיך את גובה הבינוי.

לאור הסיבות הרבות הפוגעות בתושבי השכונה ובצביונה. אבקש לדחות את התכנית כפי שהיא מוצעת.

בכבוד רב

גורן צ"ע
30*

64910591

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד אריאל גל מאשר בזאת, כי ביום 2.2.2025
הופיע/ה בפני גלן גל
אשר זיהיתי אותו/ה ע"פ ת.ז. מספר 54910591

ולאחר שהזהרתיו/ה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי
לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר/ה את נכונות תצהירו/ה
דלעיל וחתם עליו בפני.

עו"ד אריאל גל
מס' 1183
גלן גל

חתימה וחותמת

29.6.25

מרחוב שמעוני 33

שמי

מחשקן

התנגדות לתכנית מספר 101-1175926

הריסה ובניית בנין חדש רח דוד שמעוני

31. ירושלים

מדובר במגרש בגוש 30185 חלקה 22..התב"ע התקפה הינה תכנית 62 לגוש 30185.ויעוד החלקה הוא אזור מגורים 1.

התוכנית מציעה בניית מבנה בן 9 קומות הכולל 24 דירות. מתוכם 5 דירות להשכרה לעשר שנים. ושטח ציבורי קטן שלדעת מומחים לא מתאים לפעילות ציבורית.
ההתנגדות

1. חריגה מתב"ע תכנית האב שכונת רסקו מיעדת את שטח התכנית לאזור D2. ככל ומדובר במגרש בודד. מבנה אחד בן 8 קומות 360 אחוז בניה ואין הצדקה לחריגה .
המכפיל המוצע במסגרת תוכנית זו הוא גבוה וחריג ויביא לזה שלא יהיה מענה לצרכי השכונה.
תכנית הבינוי חורגת מהנחיות תוכנית האב.
תכנית תת קרקעית מקסימלית בתכנית האב היא עד 80% והיתר ישמש לשתילה וגינון. בתוכנית המוצעת יש חריגה משמעותית לחריגה זו השלכות משמעותיות לדוגמה בשימור עצים. ריאה ירוקה ומי נגר.

2. מבנה השכונה גובה וגודל הבניין פוגע במבנה השכונה ובטופוגרפיה. הוא יפגע קשות בבניינים שבסביבתו בשמעוני בטשרניחובסקי. יחסום את האור והאוויר.

3. כשל תשתיות התכנית המוצעת מצויה בלב רסקו. לפי הצגת הפרויקטור מספר יחידות הדיור בלב רסקו הוא 25% מיחידות הדיור ברסקו רבתי. אבל תוספת יחידות הדיור עד לשנת 2030 הוא 77% מהתוספת בשכונה לאור זאת יהיה מחסור חמור במבני ציבור ושאר התשתיות..

4. כשל תחבורתי. רחוב שמעוני הוא רחוב חד סיטרי צר מאוד ללא אפשרות למעבר תחבורה ציבורית ורחוק מכל תחנות הרק"ל.
הרחוב גם היום פקוק מאוד בחלק משעות היום ותוספת כמות רכבים כה גדולה תביא לכשל תחבורתי.

4. חניה. היציאה מהחניה מתוכננת בצורה כזו שתגרום לעוצר תנועה לאורך הרחוב.

5. עקירת עצים בתכנית יש הרבה עצים עתיקים, ביניהם גם עצי פרי וצמחיה רבה ואיכותית שמיועדת לעקירה.



6. גינה קהילתית בגבולות התכנית קיימת גינה קהילתית שהיא הריאה הירוקה של השכונה. הבניה הגבוהה והרחבה תפגע בה קשות. שטחים ירוקים בתוכנית זו אין שטחים פתוחים ירוקים מחלקת השימור ממליצה לאשר את ההריסה תוך שימור התכנית. השבילים. עצים. שמירה על מאפייניו הנפיים של המרחב הבין בנייני. מסלעות האבן והאורנים.

7. מי נגר לפי התוכנית אין התחשבות בשטח אדמה שצריך להשאיר כדי שהמים יחלחלו או יזרמו. כוון שיש הבדל גבהים בין טשרניחובסקי לשמעוני תוצר בעיה קשה של הצפות.

8. מצוקת חניה לדירות בשכירות אין חניה בבניין. כמות החניות המתוכננת לא תספיק לדיירים ולאורחים ותגרום למצוקת חניה חמורה בנוסף למצוקה הקשה שקיימת כבר היום

9. שטח ציבורי השטח הציבורי הוא בגודל 130 מ"ר וללא חניה, לפי דעת מומחים הוא לא יוכל לשמש לשום יעוד ציבורי. אנו מבקשים לבטל את השימוש הציבורי ובהתאמה להנמיך את גובה הבינוי.

לאור הסיבות הרבות הפוגעות בתושבי השכונה ובצביונה. אבקש לדחות את התכנית כפי שהיא מוצעת.

בכבוד רב
175
חתימה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד משה הלר מאשר בזאת, כי ביום 7/7/25
הופיעה בפני רס"ר סקן
אשר זיהיתי אותו/ה ע"פ ת.ז. מספר 203876370

ולאחר שהזהרתיו/ לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי
לעונשים הקבועים הבחוק, אם לא יעשה כן, אישר/ה את נכונות תצהירו/ה
דלעיל וחתם/ה עליו בפני.



תאריך : 1.7.2025

הודעת התנגדות לתכנית מס' 101-1175926

כתובת התכנית: רחוב דוד שמעוני 31, ירושלים

גוש | 30185 :חלקה 22 :

תב"ע תקפה: תכנית מס' 62 לגוש 30185 | **ייעוד:** אזור מגורים 1

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית המוצעת לבניית מבנה בן 9 קומות הכולל 24 יחידות דיור, מתוכן 5 דירות להשכרה ארוכת טווח (לתקופה של 10 שנים).

עיקרי ההתנגדות:

חריגה מתכניות תקפות ותכנית האב

- על פי תכנית האב לשכונת רסקו, השטח המסווג כאזור המתיר בניה של מבנה בודד בגובה של עד 8 קומות, ובזכויות בניה של עד 360%.
- המבנה המוצע חורג מההנחיות הקבועות בתכנית האב, ללא הצדקה תכנונית.
- גובה המבנה המתוכנן ואחוזי הבנייה שבו אינם משתלבים במרקם העירוני הקיים ויפגעו באופן ממשי באורח חייהם של דיירי רחובות שמעוני וטשרניחובסקי.
- המבנה יגרום להצללה, חסימת אור טבעי וזרימת אוויר, ויפגע בנכסי המגורים הסמוכים.

תחבורה וחניה

- רחוב שמעוני הינו רחוב חד-סטרי, צר במיוחד, שאינו מתאים לתנועת תחבורה ציבורית ואינו מחובר לרשת תחבורה עירונית.
- כבר כיום קיימים עומסי תנועה חמורים בשעות מסוימות ביום. תוספת משמעותית של יחידות דיור תוביל להחרפה משמעותית של עומסים אלה.
- היציאה מהחניון המתוכנן תמוקם בצורה שתגרום לעיכוב בזרימת התנועה.
- לדירות המיועדות להשכרה לא הוקצו מקומות חניה כלל.
- סך מקומות החניה בפרויקט אינו עונה על הצרכים האמיתיים של הדיירים והאורחים, וצפוי להחמיר את מצוקת החניה החרפה ממנה סובלת השכונה כיום.

היעדר שטחים ירוקים ופתוחים

- התכנית אינה כוללת שטחים פתוחים ירוקים כלל, דבר המנוגד לאופייה של השכונה ולצרכי הציבור.

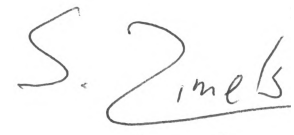
סיכום ובקשה

התכנית, כפי שהוגשה, פוגעת באופן מהותי בצביון השכונה, באיכות חיי התושבים, בסביבה הטבעית, בתשתיות הקיימות ובמרקם העירוני. לאור כל האמור לעיל, אני מבקש בזאת לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית, ולדרוש תכנון מחודש, מדורג, אחראי ומותאם לסביבה, לקהילה ולמרקם השכונתי הקיים.

בכבוד רב,

שם: שמעון צימלס

חתימה:



ת"ז: 013552369

כתובת: רחוב שמעוני 34, ירושלים

אישור עורך דין לחתימה

אני החתום מטה, ער"ד אסף מזוז מאשר בזאת כי ביום 1.7.2025 הופיע בפניי שמעון צימלס מספר זהות 013552369 אשר זיהיתי אותו לאחר שהזדהה בפניי באמצעות תעודת זהות. ולאחר שהזהרתיו לומר את האמת בלבד, את האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו דלעיל עליו הוא חתם.

אסף מזוז, ער"ד
מזוז 81798

חתימה וחותמת

תאריך : 1.7.2025

הודעת התנגדות לתכנית מס' 101-1175926

כתובת התכנית: רחוב דוד שמעוני 31, ירושלים

גוש | 30185 :חלקה 22 :

תב"ע תקפה: תכנית מס' 62 לגוש 30185 | **ייעוד:** אזור מגורים 1

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית המוצעת לבניית מבנה בן 9 קומות הכולל 24 יחידות דיור, מתוכן 5 דירות להשכרה ארוכת טווח (לתקופה של 10 שנים).

עיקרי ההתנגדות:

חריגה מתכניות תקפות ותכנית האב

- על פי תכנית האב לשכונת רסקו, השטח המסוים מסווג כאזור המתיר בניה של מבנה בודד בגובה של עד 8 קומות, ובזכויות בניה של עד 360%.
- המבנה המוצע חורג מההנחיות הקבועות בתכנית האב, ללא הצדקה תכנונית.
- גובה המבנה המתוכנן ואחוזי הבנייה שבו אינם משתלבים במרקם העירוני הקיים ויפגעו באופן ממשי באורח חייהם של דיירי רחובות שמעוני וטשרניחובסקי.
- המבנה יגרום להצללה, חסימת אור טבעי וזרימת אוויר, ויפגע בנכסי המגורים הסמוכים.

תחבורה וחניה

- רחוב שמעוני הינו רחוב חד-סטרי, צר במיוחד, שאינו מתאים לתנועת תחבורה ציבורית ואינו מחובר לרשת תחבורה עירונית.
- כבר כיום קיימים עומסי תנועה חמורים בשעות מסוימות ביום. תוספת משמעותית של יחידות דיור תוביל להחרפה משמעותית של עומסים אלה.
- היציאה מהחניון המתוכנן תמוקם בצורה שתגרום לעיכוב בזרימת התנועה.
- לדירות המיועדות להשכרה לא הוקצו מקומות חניה כלל.
- סך מקומות החניה בפרויקט אינו עונה על הצרכים האמיתיים של הדיירים והאורחים, וצפוי להחמיר את מצוקת החניה החרפה ממנה סובלת השכונה כיום.

היעדר שטחים ירוקים ופתוחים

- התכנית אינה כוללת שטחים פתוחים ירוקים כלל, דבר המנוגד לאופייה של השכונה ולצרכי הציבור.

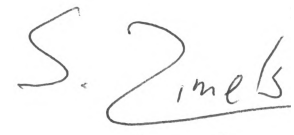
סיכום ובקשה

התכנית, כפי שהוגשה, פוגעת באופן מהותי בצביון השכונה, באיכות חיי התושבים, בסביבה הטבעית, בתשתיות הקיימות ובמרקם העירוני. לאור כל האמור לעיל, אני מבקש בזאת לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית, ולדרוש תכנון מחודש, מדורג, אחראי ומותאם לסביבה, לקהילה ולמרקם השכונתי הקיים.

בכבוד רב,

שם: שמעון צימלס

חתימה:



ת"ז: 013552369

כתובת: רחוב שמעוני 34, ירושלים

אישור עורך דין לחתימה

אני החתום מטה, ער"ד אסף מזוז מאשר בזאת כי ביום 1.7.2025 הופיע בפניי שמעון צימלס מספר זהות 013552369 אשר זיהיתי אותו לאחר שהזדהה בפניי באמצעות תעודת זהות. ולאחר שהזהרתיו לומר את האמת בלבד, את האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו דלעיל עליו הוא חתם.

אסף מזוז, ער"ד
מזה 81796

חתימה וחותמת

13/7/2025

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית מספר 101-1175926 - הריסה ובניית בנין חדש ברח' דוד שמעוני 31

במכתב זה ברצוני להעלות את הסיבות להתנגדותנו לתכנית כפי שתוכננה:

1. חריגה מתב"ע - התכנית חורגת מתכנית האב של שכונת רסקו והמכפיל מאוד משמעותי ולא מוצדק. היזם יכול להרוויח גם במכפיל הרבה יותר נמוך. רחוב שמעוני הוא רחוב צר ויהיה לו מאוד מאתגר גם לעמוד בעלייה ל-8 קומות של כל הבניינים שיחודשו בהתאם לתכנית האב. אני לא מבינה למה לאשר חריגה במקרה זה.
 2. חניה - היציאה מהחניה מתוכננת בצורה כזו שתגרום לעוצר תנועה לאורך הרחוב. גם היום בשעות העומס הרחוב עמוס מאוד.
 3. גינה קהילתית - התכנית מספחת אליה את הגינה הקהילתית ומבטלת אותה. גינה זו היא ריאה ירוקה של השכונה והקהילה מטפחת אותה ונהנית ממנה באופן שוטף. לא ברור מדוע הבניין זכאי לקבל שטח זה שהוא שטח ציבורי חשוב.
 4. עקירת עצים - בשטח הנוכחי הרבה עצים עתיקים ומיוחדים, ביניהם גם עצי פרי וצמחייה רבה ואיכותית שמיועדת לעקירה. בתכנית אין שטחים פתוחים ירוקים שמהווים אלטרנטיבה לפגיעה הקשה בצמחייה.
 5. מצוקת חניה - לדירות בשכירות אין חניה בבניין. כמות החניות המתוכננת לא תספיק לדיריים ולאורחים ותגרום למצוקת חניה חמורה שתתווסף למצוקה הקשה שקיימת כבר היום.
- לדעתי צריך לדחות את התכנית שפוגעת בתושבי השכונה ובצביונה. יש להנחות את המתכננים, להנמיך את הבניין כך שיתאים לתכנית האב. לא לאפשר השתלטות על השטח הציבורי של הגינה הקהילתית, לשפר את התכנית בכל הקשור לפגיעה בצמחייה, מתן פיתרון נאות לחנייה להרחבות, ומתן שטח ציבורי שיתן פיצוי הולם. .

בברכה,


צילה ביינ

ת.ז. 310034944

תושבת רחוב שמעוני

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד אופיר פיקהולץ מאשר בזאת, כי ביום 13.7.25 הופיעה בפני צילה בילט בלנק המוכרת לי אישית ולאחר שהזהרתיה 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.

אופיר פיקהולץ, עו"ד
מ.ר. 46441

חתימה וחותמת

הנדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית שמעוני 31 רסקו ירושלים:

מוגשת לפי חוק תכנון ובנייה. התשכ"ה-55

פרטי המתנגד:

אני דורית פרי ת"ז 058395450 הגרה ברחוב שמעוני בירושלים

מגישה בזאת התנגדות לתוכנית מספר 101-1175926

ההתנגדות מצורפת לתצהיר זה

בכבוד רב. דורית פרי

תצהיר עו"ד

אני הח"מ, עו"ד (ד"ר אלסר-פרי), מאשר בזאת, כי ביום 14/7/25 הופיע בפני דורית פרי אשר ציטטתי פה ת"ז מס' 058395450, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בדבר זאת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

נוע אוסטר-פרי, עו"ד
Noa Oster-Perry, Adv
מס' 85991
חתימה וחותמת

יום שני י"ח תמוז תשפ"ה

14 יולי 2025

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

הנדון : התנגדות לתכנית מספר 101-1175926 שמעוני 31

אני דורית פרי, ת.ז. 058395450 מבקשת להגיש התנגדות לתוכנית התחדשות עירונית שמעוני 31 שיכוני

"לב רסקו" ירושלים. אני מתגוררת ברחוב שמעוני.

בפתח הדברים אבקש להדגיש כי אינני מתנגדת לתוכניות התחדשות עירונית ובכללם תוכניות לפינוי בינוי. אולם על המבקשים לקדם תוכניות התחדשות לעשות זאת בשום שכל תוך שמירה על האיזון הנכון שיאפשר תפקוד נאות של השכונה ואיכות חיים לתושביה.

תוכנית שמעוני 31 המופקדת מבקשת להרוס בניין אחד בן 3 קומות ו- 9 יח"ד ולבנות תחתיו בניין בן 8 קומות מעל קומת מסד ו- 24 יחידות דיור. בנוסף, התבקש היזם לכלול בבינוי שטח של 130 מ"ר לצרכי ציבור.

בניין שמעוני 31 נכלל במתחם D2 מוטה חידוש בו הנחייה תבנית הבינוי כוללת בנייה בגובה של עד 8 קומות, בהיקף של עד 360 % בנייה מרביים.

להלן עיקרי הטענות

בתוכנית האב, אשר אושרה על ידי הוועדה המחוזית בתאריך 21.6.2021, כמדיניות מנחה את ההתחדשות העירונית בשכונת רסקו-גבעת הוורדים מובא כך :

"תכנית האב לשכונת רסקו - גבעת הוורדים כוללת מדרג של הנחיות תכנון המאפשר פיתוח מושכל תוך שמירה על ערכי השכונה בהתאם לחזון שגובש לתחום התכנון:

שמירה על הצביון העירוני-קהילתי תוך שמירה על איזון בין המרקם הבנוי לזה הירוק- פתוח, **בדגש על מתן מענה לצרכים ציבוריים: חינוך, מסחר, נגישות וקישוריות.**

מתוך חזון זה גובשו עקרונות התכנון הבאים: **שמירה על שטחים פתוחים** והיחס אליהם, שמירה על הצביון הירוק של השכונה שרובו במגרשים פרטיים, **שמירה על מבנה השכונה המלווה את הטופוגרפיה, על נראות השכונה ועל הנוף הנצפה מהשכונה, מתן מענה לצרכי תנועה וחנייה ככל הניתן במגבלות מבנה השכונה הקיים** בדגש על פתרונות בבינוי חדש.

התכנית באה לאפשר פיתוח מתון בתחום העיר ההיסטוריתע"י עידוד הכנת תכניות מפורטות של חידוש עירוני, בדגש על מתן מענה לצרכים ציבוריים וצרכי תנועה וחנייה"

1. חריגה מתוכנית האב

התכנית המופקדת **סותרת את הנחיות תכנית אב רסקו-גבעת הוורדים**. התוכנית המדוברת מצויה במתחם D2, בו ניתן לבנות עד 8 קומות עד 360%,

גובה הבניין הצפוי 10 קומות מהכניסה הקובעת, תוכנית האב בפירוט עקרונית, ביקשה "**שמירה על מבנה השכונה המלווה את הטופוגרפיה**". חריגה מהנחיות תוכנית האב פוצעת את המדרג, מה עוד שחלק מהבניינים גם זה הסמוך אליו בניין שמעוני 35 וכן בניין 33 ובניין 32 שממוקם מולו, כבר עברו התחדשות (פינוי בינוי ותמ"א 38/1) עד לגובה של 6 קומות.

התוכנית חורגת מההנחיות ללא הצדקה.

[illegible]

2. מכפיל והיתכנות כלכלית

התוכנית המוצעת מציעה 24 יח"ד שהיא תוספת של 15 יח"ד על הקיים (9 יח"ד). מדובר על **מכפיל גדול** אשר התועלות הציבוריות שלו לא מצדיקות את המוצע.

לא נמצאו בין המסמכים להפקדה חוות דעת כלכלית. יש להניח שהתוכנית המופקדת הינה רווחית לזים שלולא כן לא היתה מגיעה להפקדה. עם זאת, ברחוב שמעוני עצמו ובשכונה בכלל, כמו ברחוב החי"מ וברחובות נוספים, בוצעו כבר תוכנית פינוי בינוי, אשר עמדו בהנחיות תוכנית האב באשר לגובה הבניין ומספר הקומות הצפוי. לא מובן אם כן, מדוע נדרש כאן לחרוג מהגובה הקבוע בתוכנית האב.

נבקש הגשה של חוות דעת כלכלית על מנת לוודא שאין כאן חריגה בתמורות לדיירים או ברווח לזים.

3. תמהיל יחידות הדיור

יש להניח שגודל יחידות הדיור הנוכחיות בבניין הנוכחי, 56-60 מ"ר בדומה לגודל הדירות בשיכוני רסקו. הנחיות תוכנית האב לשכונת רסקו דורשות 20% יחידות דיור קטנות עד 75 מ"ר. על פי הנחיות מינהל התכנון עד 40% דירות עד 80 מ"ר ועד 50% דירות הגדולות מ – 106 מ"ר.

צוות היועצים (הפרויקטור), שנשכרו על ידי עיריית ירושלים, לא הבחינו בין רסקו רבתי ל"שיכוני לב רסקו". בהמשך לבחינה של "הפרויקטור" נמצא כי מתוך 827 יחידות דיור אשר צפויות לצאת לדרך עד לשנת 2030, 640 יחידות שהן 77.4% מכלל היחידות התוספתיות ברסקו רבתי, מצויות באזור "שיכוני לב רסקו". למעשה 43% (19 מתוך 44) מבני השיכונים מצויים כיום בתהליך של התחדשות, בעיקר פינוי בינוי. חלק מהתוכניות כבר אושרו, חלקן לאחר היתר ואחרות בתהליך בוועדה המחוזית. 6 שיכונים נוספים ביצעו התחדשות בין אם בתמ"א 38/1 או 38/2 לאחר שנת 2018, בה נאסף המידע עבור תוכנית האב.

מתן אישורי בנייה לתוכניות פרטניות של בניינים בודדים, גורמת לתוספת יחידות דיור מבלי שניתן מענה לשלד הציבורי, לשטחי ציבור, שטחים ירוקים, פתרון חניה כולל עם משותפת לכמה בניינים.

שוב אנחנו חוזרים ודורשים לקדם תכנון מערכתי על כלל שיכוני רסקו תוך עידוד בניינים יחידים להתחבר לבניינים סמוכים כדי לתת מענה לצורכיהם הם ולשלד הציבורי בכלל.

הדבר מקבל חיזוק בעבודת הפרויקטור אשר התייחס לסוגיות הבאות הנוגעות לרסקו

• מחסור בצורכי ציבור

מניתוח מוסדות הציבור שערך "הפרויקטור" ניתן לראות כי המחסור בשכונת רסקו ילך ויחמיר עד לשנת 2040.

צוות היועצים בחן את מצאי שטחי ומבני הציבור ברסקו-גבעת הוורדים. הממצאים מדאיגים. מחסור גדול של מבני ציבור בשכונת רסקו אשר ילך ויחריף, על אף המאמצים לצמצם אותם במסגרת הקצאות בתוכניות פינוי בינוי.

עבור דיירי המתחם בהווה ובעתיד יש צורך בסיפוק מלוא הצרכים כולם.

שטח של 130 מ"ר אינו מספק לא את המתחם עצמו ובוודאי שלא נותן מענה תוספתי לשכונה.

על פי תחזית העירייה לחומש הנוכחי עד לשנת 2030, בהתייחס לאזור שיכוני לב רסקו" האזור הגיע למלוא הקיבולת האפשרית של תשתיות, ככל שתוכניות התחדשות ימומשו.

נדרש לקדם באופן מיידי, תוכנית מערכתית על אזור שיכוני רסקו

ניתוח מחסור/יתרה בשכונות					
שכונה	שירות	מסלול קיים	מסלול תוספת 1 (עד שנת 2030)	מסלול תוספת 2 (עד שנת 2035)	מסלול תוספת 3 (עד שנת 2040)
רסקו	כניסה תת-קרקעית	-9	-13	-17	-15
	כניסה קרקעית	-1	-8	-14	-12
	כניסה ב"ס יסודי (מ"מ)	5	1	-14	-7
	כניסה ב"ס על-יסודי	2	-14	-29	-16
גוננים א-י	כניסה תת-קרקעית	-9	-12	-16	-19
	כניסה קרקעית	13	8	3	0
	כניסה ב"ס יסודי (מ"מ)	20	21	30	40
	כניסה ב"ס על-יסודי	27	33	46	36
ניתוח מחסור/יתרה ב-4 השכונות יחד (כולל קטמנים ח"ט)					
שכונה	שירות	מסלול תוספת 1 (עד שנת 2030)	מסלול תוספת 2 (עד שנת 2035)	מסלול תוספת 3 (עד שנת 2040)	
רסקו, גוננים א-י, פח קטמנים ח"ט	ב"ס יסודי	80	87	28	
	ב"ס על-יסודי	11	2	-11	

• שטחים ירוקים

צוות הפרויקטור אשר בחן את מצב השטחים הפתוחים ברסקו רבתי, הזהיר כי עד לשנת 2040 יוותרו 2.1 מטר לנפש בשכונה כולה. באזור "לב רסקו" המצב חמור אף יותר.

נתונים חברת 'אביב': מ"ר שצ"פ לנפש:

שכונה	מאושר	2030	2035	2040
רסקו	4.0	3.0	2.5	2.1
גוננים א-י	6.3	4.9	4.3	3.7
סה"כ	5.3	4.0	3.4	3.0

● תנועה וחניה

עבודת הפרויקטור, הראתה עומס חריג ברחוב שמעוני וברחוב טשרניחובסקי שהם הרחובות המרכזיים בשכונה.

חוסר הנגישות לתחבורה ציבורית מוביל לכך שבילית ברירה תושבים נדרשים להשתמש ברכבם כדי להגיע ליעדים, מוסדות ציבור, עבודה, מרכזי בריאות ועוד. היציאה מהחניון תהיה על שמעוני, מה שאומר תוספת עומס על הרחוב.



לאור תחזית ההתחדשות הצפויה בשכונה, כאשר על השולחן 19 תוכניות חלקן מאושרות, יש לוודא יכולת הנשיאה של השכונה את האוכלוסיה הצפויה.

נשוב ונבקש שהוועדה המחוזית ועיריית ירושלים יבצעו בחינה של אזור "שיכוני לב רסקו" ויציעו הסתכלות מערכתית רוחבית להתחדשות השכונתית.

יום שני י"ח תמוז תשפ"ה

14 יולי 2025

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

הנדון : התנגדות לתכנית מספר 101-1175926 שמעוני 31

אני דורית פרי, ת.ז. 058395450 מבקשת להגיש התנגדות לתוכנית התחדשות עירונית שמעוני 31 שיכוני

"לב רסקו" ירושלים. אני מתגוררת ברחוב שמעוני.

בפתח הדברים אבקש להדגיש כי אינני מתנגדת לתוכניות התחדשות עירונית ובכללם תוכניות לפינוי בינוי. אולם על המבקשים לקדם תוכניות התחדשות לעשות זאת בשום שכל תוך שמירה על האיזון הנכון שיאפשר תפקוד נאות של השכונה ואיכות חיים לתושביה.

תוכנית שמעוני 31 המופקדת מבקשת להרוס בניין אחד בן 3 קומות ו- 9 יח"ד ולבנות תחתיו בניין בן 8 קומות מעל קומת מסד ו- 24 יחידות דיור. בנוסף, התבקש היזם לכלול בבינוי שטח של 130 מ"ר לצרכי ציבור.

בניין שמעוני 31 נכלל במתחם D2 מוטה חידוש בו הנחייה תבנית הבינוי כוללת בנייה בגובה של עד 8 קומות, בהיקף של עד 360 % בנייה מרביים.

להלן עיקרי הטענות

בתוכנית האב, אשר אושרה על ידי הוועדה המחוזית בתאריך 21.6.2021, כמדיניות מנחה את ההתחדשות העירונית בשכונת רסקו-גבעת הוורדים מובא כך :

"תכנית האב לשכונת רסקו - גבעת הוורדים כוללת מדרג של הנחיות תכנון המאפשר פיתוח מושכל תוך שמירה על ערכי השכונה בהתאם לחזון שגובש לתחום התכנון:

שמירה על הצביון העירוני-קהילתי תוך שמירה על איזון בין המרקם הבנוי לזה הירוק- פתוח, **בדגש על מתן מענה לצרכים ציבוריים: חינוך, מסחר, נגישות וקישוריות.**

מתוך חזון זה גובשו עקרונות התכנון הבאים: **שמירה על שטחים פתוחים** והיחס אליהם, שמירה על הצביון הירוק של השכונה שרובו במגרשים פרטיים, **שמירה על מבנה השכונה המלווה את הטופוגרפיה, על נראות השכונה ועל הנוף הנצפה מהשכונה, מתן מענה לצרכי תנועה וחנייה ככל הניתן במגבלות מבנה השכונה הקיים** בדגש על פתרונות בבינוי חדש.

התכנית באה לאפשר פיתוח מתון בתחום העיר ההיסטוריתע"י עידוד הכנת תכניות מפורטות של חידוש עירוני, בדגש על מתן מענה לצרכים ציבוריים וצרכי תנועה וחנייה"

1. חריגה מתוכנית האב

התכנית המופקדת **סותרת את הנחיות תכנית אב רסקו-גבעת הוורדים**. התוכנית המדוברת מצויה במתחם D2, בו ניתן לבנות עד 8 קומות עד 360%,

גובה הבניין הצפוי 10 קומות מהכניסה הקובעת, תוכנית האב בפירוט עקרונית, ביקשה "**שמירה על מבנה השכונה המלווה את הטופוגרפיה**". חריגה מהנחיות תוכנית האב פוצעת את המדרג, מה עוד שחלק מהבניינים גם זה הסמוך אליו בניין שמעוני 35 וכן בניין 33 ובניין 32 שממוקם מולו, כבר עברו התחדשות (פינוי בינוי ותמ"א 38/1) עד לגובה של 6 קומות.

התוכנית חורגת מההנחיות ללא הצדקה.

[illegible]

2. מכפיל והיתכנות כלכלית

התוכנית המוצעת מציעה 24 יח"ד שהיא תוספת של 15 יח"ד על הקיים (9 יח"ד). מדובר על **מכפיל גדול** אשר התועלות הציבוריות שלו לא מצדיקות את המוצע.

לא נמצאו בין המסמכים להפקדה חוות דעת כלכלית. יש להניח שהתוכנית המופקדת הינה רווחית לזים שלולא כן לא היתה מגיעה להפקדה. עם זאת, ברחוב שמעוני עצמו ובשכונה בכלל, כמו ברחוב החי"מ וברחובות נוספים, בוצעו כבר תוכנית פינוי בינוי, אשר עמדו בהנחיות תוכנית האב באשר לגובה הבניין ומספר הקומות הצפוי. לא מובן אם כן, מדוע נדרש כאן לחרוג מהגובה הקבוע בתוכנית האב.

נבקש הגשה של חוות דעת כלכלית על מנת לוודא שאין כאן חריגה בתמורות לדיירים או ברווח לזים.

3. תמהיל יחידות הדיור

יש להניח שגודל יחידות הדיור הנוכחיות בבניין הנוכחי, 56-60 מ"ר בדומה לגודל הדירות בשיכוני רסקו. הנחיות תוכנית האב לשכונת רסקו דורשות 20% יחידות דיור קטנות עד 75 מ"ר. על פי הנחיות מינהל התכנון עד 40% דירות עד 80 מ"ר ועד 50% דירות הגדולות מ- 106 מ"ר.

אכן מוצעות 5 דירות הקטנות מ- 75 מ"ר. עם זאת. בשכונה בה יחידות דיור קטנות המשמשות משפחות צעירות, סטודנטים ומבוגרים, נכון היה לשמר אחוז גבוה יותר של דירות קטנות, כ- 40% מסך היחידות הנבנות בשכונה ובמקרה דן כ- 9 יחידות דיור.

4. הבינוי המוצע - חתך הרחוב

- בהוראות התוכנית כמובא לעיל, הנחתה הוועדה המחוזית לשמור על צביונו וייחודו של אזור זה של השכונה. המתחם ממוקם בין 2 רחובות צרים במיוחד וחד-סטריים, רחוב טשרניחובסקי "הצר" ורחוב שמעוני. 2 הרחובות נסללו עם הקמת השכונה בשנות ה-50.
- ברחוב שמעוני כבר בוצעו 6 תוכניות תמ"א 38/1 ותמ"א 38/2 אשר קיבעו את רוחב הכביש וחתך הרחוב עליו הם נשענים. הרחבה מוגבלת של מקטעי הדרך, לאורך הפרויקט, אינה מצדיקה ואינה מאפשרת הקמת מבנים בגובה חריג ביחס למקובל לחתכי רחוב.

5. דיור להשכרה

יש לדאוג לשכירות למשך 20 שנה, כפי שעלה בחוותה דעת של מהנדס העיר ולא 10 שנים, כפי שמציעה התוכנית. אין בעובדה שיש בתוכנית דיור להשכרה כדי לתת זכויות יתר על פני תוכנית האב.

6. אזור "שיכוני לב רסקו"

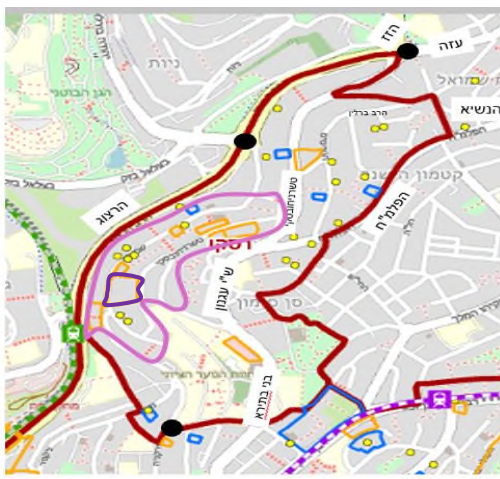
תוכנית האב לשכונת רסקו-גבעת הוורדים כוללת אזור סטטיסטי 1222 ו- 1223. השכונה "רסקו רבתי" כוללת אזורים השונים באופיים, בחתכי רחוב, בנגישות למוסדות ציבור, לשטחים ירוקים ולתחבורה ציבורית. אזור שיכוני רסקו תואם לחלקים ממתחמים B ו- D1.

גם צוות התכנון אשר גיבש את תוכנית האב, ראה את השוני בין השכונות וחילק את המרחב כולו למתחמים.

אזור השיכונים אשר מלווה את הטופוגרפיה של גבעת הוורדים, כולל את הרחובות: קצנלסון, טשרניחובסקי מפינת פיכמן ועד סופו ושמעוני מכיכר בתי הכנסת ועד סופו. מדובר על שכונה הנשענת על רחובות צרים שבחלקם חד סטריים וסובלת בשל כך מחוסר בתחבורה ציבורית.

בין רחוב ש"י עגנון ברום הגבעה לרחוב הרצוג שבעמק, מבדילים 54 מטרים.

בשל הטופוגרפיה, מאפייני מערכת התנועה והתחבורה והעדר נגישות לתחבורה ציבורית, יש לראות באזור "שיכוני לב רסקו" מרחב תפקודי עצמאי.



מקרא

- גבולות תוכנית האב
- אזור לב רסקו גבעת הוורדים
- גבולות התוכנית המוצעת

צוות היועצים (הפרויקטור), שנשכרו על ידי עיריית ירושלים, לא הבחינו בין רסקו רבתי ל"שיכוני לב רסקו". בהמשך לבחינה של "הפרויקטור" נמצא כי מתוך 827 יחידות דיור אשר צפויות לצאת לדרך עד לשנת 2030, 640 יחידות שהן 77.4% מכלל היחידות התוספתיות ברסקו רבתי, מצויות באזור "שיכוני לב רסקו". למעשה 43% (19 מתוך 44) מבני השיכונים מצויים כיום בתהליך של התחדשות, בעיקר פינוי בינוי. חלק מהתוכניות כבר אושרו, חלקן לאחר היתר ואחרות בתהליך בוועדה המחוזית. 6 שיכונים נוספים ביצעו התחדשות בין אם בתמ"א 38/1 או 38/2 לאחר שנת 2018, בה נאסף המידע עבור תוכנית האב.

מתן אישורי בנייה לתוכניות פרטניות של בניינים בודדים, גורמת לתוספת יחידות דיור מבלי שניתן מענה לשלד הציבורי, לשטחי ציבור, שטחים ירוקים, פתרון חניה כולל עם משותפת לכמה בניינים.

שוב אנחנו חוזרים ודורשים לקדם תכנון מערכתי על כלל שיכוני רסקו תוך עידוד בניינים יחידים להתחבר לבניינים סמוכים כדי לתת מענה לצורכיהם הם ולשלד הציבורי בכלל.

הדבר מקבל חיזוק בעבודת הפרויקטור אשר התייחס לסוגיות הבאות הנוגעות לרסקו

• מחסור בצורכי ציבור

מניתוח מוסדות הציבור שערך "הפרויקטור" ניתן לראות כי המחסור בשכונת רסקו ילך ויחמיר עד לשנת 2040.

צוות היועצים בחן את מצאי שטחי ומבני הציבור ברסקו-גבעת הוורדים. הממצאים מדאיגים. מחסור גדול של מבני ציבור בשכונת רסקו אשר ילך ויחריף, על אף המאמצים לצמצם אותם במסגרת הקצאות בתוכניות פינוי בינוי.

עבור דיירי המתחם בהווה ובעתיד יש צורך בסיפוק מלוא הצרכים כולם.

שטח של 130 מ"ר אינו מספק לא את המתחם עצמו ובוודאי שלא נותן מענה תוספתי לשכונה.

על פי תחזית העירייה לחומש הנוכחי עד לשנת 2030, בהתייחס לאזור שיכוני לב רסקו" האזור הגיע למלוא הקיבולת האפשרית של תשתיות, ככל שתוכניות התחדשות ימומשו.

נדרש לקדם באופן מיידי, תוכנית מערכתית על אזור שיכוני רסקו

ניתוח מחסור/יתרה בשכונות					
שכונה	שירות	מאן קיים	מאן חומש 1 (עד שנת 2030)	מאן חומש 2 (עד שנת 2035)	מאן חומש 3 (עד שנת 2040)
רסקו	כניסה מנען יום	-9	-13	-17	-15
	כניסה מן ילדים	-1	-8	-14	-12
	כניסה ב"ס יסודי (מ"מ)	5	1	-14	-7
	כניסה ב"ס על-יסודי	2	-14	-29	-16
גוננים א-ו	כניסה מנען יום	-9	-12	-16	-19
	כניסה מן ילדים	13	8	3	0
	כניסה ב"ס יסודי (מ"מ)	20	21	30	40
	כניסה ב"ס על-יסודי	27	33	46	36
ניתוח מחסור/יתרה ב-4 השכונות יחד (כולל קטמנים ח"ט)					
שכונה	שירות	מאן חומש 1 (עד שנת 2030)	מאן חומש 2 (עד שנת 2035)	מאן חומש 3 (עד שנת 2040)	
רסקו, גוננים א-ו, פח קטמנים ח"ט	ב"ס יסודי	80	87	23	
	ב"ס על-יסודי	11	2	-11	

• שטחים ירוקים

צוות הפרויקטור אשר בחן את מצב השטחים הפתוחים ברסקו רבתי, הזהיר כי עד לשנת 2040 יוותרו 2.1 מטר לנפש בשכונה כולה. באזור "לב רסקו" המצב חמור אף יותר.

נתונים חברת 'אביב': מ"ר שצ"פ לנפש:

שכונה	מאושר	2030	2035	2040
רסקו	4.0	3.0	2.5	2.1
גוננים א-ו	6.3	4.9	4.3	3.7
סה"כ	5.3	4.0	3.4	3.0

● תנועה וחניה

עבודת הפרויקטור, הראתה עומס חריג ברחוב שמעוני וברחוב טשרניחובסקי שהם הרחובות המרכזיים בשכונה.

חוסר הנגישות לתחבורה ציבורית מוביל לכך שבילית ברירה תושבים נדרשים להשתמש ברכבם כדי להגיע ליעדים, מוסדות ציבור, עבודה, מרכזי בריאות ועוד. היציאה מהחניון תהיה על שמעוני, מה שאומר תוספת עומס על הרחוב.



לאור תחזית ההתחדשות הצפויה בשכונה, כאשר על השולחן 19 תוכניות חלקן מאושרות, יש לוודא יכולת הנשיאה של השכונה את האוכלוסיה הצפויה.

נשוב ונבקש שהוועדה המחוזית ועיריית ירושלים יבצעו בחינה של אזור "שיכוני לב רסקו" ויציעו הסתכלות מערכתית רוחבית להתחדשות השכונתית.

יום שני י"ח תמוז תשפ"ה

14 יולי 2025

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

הנדון : התנגדות לתכנית מספר 101-1175926 שמעוני 31

אני דורית פרי, ת.ז. 058395450 מבקשת להגיש התנגדות לתוכנית התחדשות עירונית שמעוני 31 שיכוני

"לב רסקו" ירושלים. אני מתגוררת ברחוב שמעוני.

בפתח הדברים אבקש להדגיש כי אינני מתנגדת לתוכניות התחדשות עירונית ובכללם תוכניות לפינוי בינוי. אולם על המבקשים לקדם תוכניות התחדשות לעשות זאת בשום שכל תוך שמירה על האיזון הנכון שיאפשר תפקוד נאות של השכונה ואיכות חיים לתושביה.

תוכנית שמעוני 31 המופקדת מבקשת להרוס בניין אחד בן 3 קומות ו- 9 יח"ד ולבנות תחתיו בניין בן 8 קומות מעל קומת מסד ו- 24 יחידות דיור. בנוסף, התבקש היזם לכלול בבינוי שטח של 130 מ"ר לצרכי ציבור.

בניין שמעוני 31 נכלל במתחם D2 מוטה חידוש בו הנחייה תבנית הבינוי כוללת בנייה בגובה של עד 8 קומות, בהיקף של עד 360 % בנייה מרביים.

להלן עיקרי הטענות

בתוכנית האב, אשר אושרה על ידי הוועדה המחוזית בתאריך 21.6.2021, כמדיניות מנחה את ההתחדשות העירונית בשכונת רסקו-גבעת הוורדים מובא כך :

"תכנית האב לשכונת רסקו - גבעת הוורדים כוללת מדרג של הנחיות תכנון המאפשר פיתוח מושכל תוך שמירה על ערכי השכונה בהתאם לחזון שגובש לתחום התכנון:

שמירה על הצביון העירוני-קהילתי תוך שמירה על איזון בין המרקם הבנוי לזה הירוק- פתוח, **בדגש על מתן מענה לצרכים ציבוריים: חינוך, מסחר, נגישות וקישוריות.**

מתוך חזון זה גובשו עקרונות התכנון הבאים: **שמירה על שטחים פתוחים** והיחס אליהם, שמירה על הצביון הירוק של השכונה שרובו במגרשים פרטיים, **שמירה על מבנה השכונה המלווה את הטופוגרפיה, על נראות השכונה ועל הנוף הנצפה מהשכונה, מתן מענה לצרכי תנועה וחנייה ככל הניתן במגבלות מבנה השכונה הקיים** בדגש על פתרונות בבינוי חדש.

התכנית באה לאפשר פיתוח מתון בתחום העיר ההיסטוריתע"י עידוד הכנת תכניות מפורטות של חידוש עירוני, בדגש על מתן מענה לצרכים ציבוריים וצרכי תנועה וחניה"

1. חריגה מתוכנית האב

התכנית המופקדת סותרת את הנחיות תכנית אב רסקו-גבעת הוורדים. התוכנית המדוברת מצויה

במתחם D2, בו ניתן לבנות עד 8 קומות עד 360%,

גובה הבניין הצפוי 10 קומות מהכניסה הקובעת, תוכנית האב בפירוט עקרונית, ביקשה "שמירה על

מבנה השכונה המלווה את הטופוגרפיה". חריגה מהנחיות תוכנית האב פוצעת את המדרג, מה עוד

שחלק מהבניינים גם זה הסמוך אליו בניין שמעוני 35 וכן בניין 33 ובניין 32 שממוקם מולו, כבר עברו

התחדשות (פינוי בינוי ותמ"א 38/1) עד לגובה של 6 קומות.

התוכנית חורגת מההנחיות ללא הצדקה.

תכנית מס': 101-1175926 - שם התכנית: הריסה ובניית בין חדש, רח' דוד שמעוני 31, ירושלים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאריך שטח	בינוי / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יחיד	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				מגדל מוגדש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי			שרות	מגדל מוגדש מוחלט
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג' / מגורים ג'	מגורים	1	שמעוני 31	573	(1) 2121	(1) 296	(1) 2120	(1)	19	35 (2)	10 (3)	2	(4) (4)	(4) (4)	(4) (4)	228		
				573	251	50			5		1		(4) (4)	(4) (4)	(4) (4)	60		
מגורים ג' / מגורים ג'	מגורים	1		573	130						1							
מגורים ג' / מגורים ג'	מגורים	1																

הרשאה להקמת בניין
התאריך: 11.07.2024

2. מכפיל והיתכנות כלכלית

התוכנית המוצעת מציעה 24 יח"ד שהיא תוספת של 15 יח"ד על הקיים (9 יח"ד). מדובר על **מכפיל גדול**

אשר התועלות הציבוריות שלו לא מצדיקות את המוצע.

לא נמצאו בין המסמכים להפקדה חוות דעת כלכלית. יש להניח שהתוכנית המופקדת הינה רווחית ליזם

שלולא בן לא היתה מגיעה להפקדה. עם זאת, ברחוב שמעוני עצמו ובשכונה בכלל, כמו ברחוב החי"מ

וברחובות נוספים, בוצעו כבר תוכנית פינוי בינוי, אשר עמדו בהנחיות תוכנית האב באשר לגובה הבניין

ומספר הקומות הצפוי. לא מובן אם כן, מדוע נדרש כאן לחרוג מהגובה הקבוע בתוכנית האב.

נבקש הגשה של חוות דעת כלכלית על מנת לוודא שאין כאן חריגה בתמורות לדיירים או ברווח ליזם.

3. תמהיל יחידות הדיור

יש להניח שגודל יחידות הדיור הנוכחיות בבניין הנוכחי, 56-60 מ"ר בדומה לגודל הדירות בשיכוני רסקו.

הנחיות תוכנית האב לשכונת רסקו דורשות 20% יחידות דיור קטנות עד 75 מ"ר. על פי הנחיות מינהל

התכנון עד 40% דירות עד 80 מ"ר ועד 50% דירות הגדולות מ- 106 מ"ר.

אכן מוצעות 5 דירות הקטנות מ- 75 מ"ר. עם זאת. בשכונה בה יחידות דיור קטנות המשמשות משפחות צעירות, סטודנטים ומבוגרים, נכון היה לשמר אחוז גבוה יותר של דירות קטנות, כ- 40% מסך היחידות הנבנות בשכונה ובמקרה דן כ- 9 יחידות דיור.

4. הבינוי המוצע - חתך הרחוב

- בהוראות התוכנית כמובא לעיל, הנחתה הוועדה המחוזית לשמור על צביונו וייחודו של אזור זה של השכונה. המתחם ממוקם בין 2 רחובות צרים במיוחד וחד-סטריים, רחוב טשרניחובסקי "הצר" ורחוב שמעוני. 2 הרחובות נסללו עם הקמת השכונה בשנות ה-50.
- ברחוב שמעוני כבר בוצעו 6 תוכניות תמ"א 38/1 ותמ"א 38/2 אשר קיבעו את רוחב הכביש וחתך הרחוב עליו הם נשענים. הרחבה מוגבלת של מקטעי הדרך, לאורך הפרויקט, אינה מצדיקה ואינה מאפשרת הקמת מבנים בגובה חריג ביחס למקובל לחתכי רחוב.

5. דיור להשכרה

יש לדאוג לשכירות למשך 20 שנה, כפי שעלה בחוותה דעת של מהנדס העיר ולא 10 שנים, כפי שמציעה התוכנית. אין בעובדה שיש בתוכנית דיור להשכרה כדי לתת זכויות יתר על פני תוכנית האב.

6. אזור "שיכוני לב רסקו"

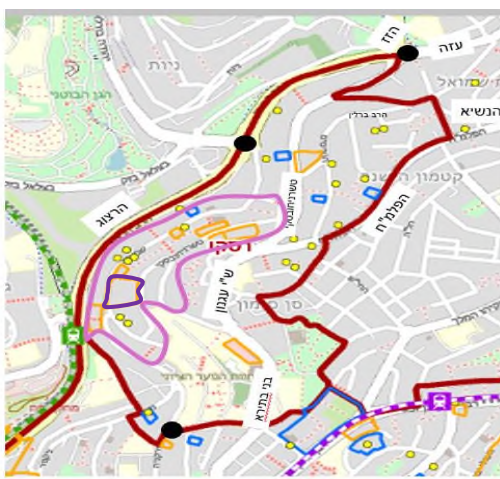
תוכנית האב לשכונת רסקו-גבעת הוורדים כוללת אזור סטטיסטי 1222 ו- 1223. השכונה "רסקו רבתי" כוללת אזורים השונים באופיים, בחתכי רחוב, בנגישות למוסדות ציבור, לשטחים ירוקים ולתחבורה ציבורית. אזור שיכוני רסקו תואם לחלקים ממתחמים B ו- D1.

גם צוות התכנון אשר גיבש את תוכנית האב, ראה את השוני בין השכונות וחילק את המרחב כולו למתחמים.

אזור השיכונים אשר מלווה את הטופוגרפיה של גבעת הוורדים, כולל את הרחובות: קצנלסון, טשרניחובסקי מפינת פיכמן ועד סופו ושמעוני מכיכר בתי הכנסת ועד סופו. מדובר על שכונה הנשענת על רחובות צרים שבחלקם חד סטריים וסובלת בשל כך מחוסר בתחבורה ציבורית.

בין רחוב ש"י עגנון ברום הגבעה לרחוב הרצוג שבעמק, מבדילים 54 מטרים.

בשל הטופוגרפיה, מאפייני מערכת התנועה והתחבורה והעדר נגישות לתחבורה ציבורית, יש לראות באזור "שיכוני לב רסקו" מרחב תפקודי עצמאי.



מקרא

- גבולות תוכנית האב
- אזור לב רסקו גבעת הוורדים
- גבולות התוכנית המוצעת

צוות היועצים (הפרויקטור), שנשכרו על ידי עיריית ירושלים, לא הבחינו בין רסקו רבתי ל"שיכוני לב רסקו". בהמשך לבחינה של "הפרויקטור" נמצא כי מתוך 827 יחידות דיור אשר צפויות לצאת לדרך עד לשנת 2030, 640 יחידות שהן 77.4% מכלל היחידות התוספתיות ברסקו רבתי, מצויות באזור "שיכוני לב רסקו". למעשה 43% (19 מתוך 44) מבני השיכונים מצויים כיום בתהליך של התחדשות, בעיקר פינוי בינוי. חלק מהתוכניות כבר אושרו, חלקן לאחר היתר ואחרות בתהליך בוועדה המחוזית. 6 שיכונים נוספים ביצעו התחדשות בין אם בתמ"א 38/1 או 38/2 לאחר שנת 2018, בה נאסף המידע עבור תוכנית האב.

מתן אישורי בנייה לתוכניות פרטניות של בניינים בודדים, גורמת לתוספת יחידות דיור מבלי שניתן מענה לשלד הציבורי, לשטחי ציבור, שטחים ירוקים, פתרון חניה כולל עם משותפת לכמה בניינים.

שוב אנחנו חוזרים ודורשים לקדם תכנון מערכתי על כלל שיכוני רסקו תוך עידוד בניינים יחידים להתחבר לבניינים סמוכים כדי לתת מענה לצורכיהם הם ולשלד הציבורי בכלל.

הדבר מקבל חיזוק בעבודת הפרויקטור אשר התייחס לסוגיות הבאות הנוגעות לרסקו

• מחסור בצורכי ציבור

מניתוח מוסדות הציבור שערך "הפרויקטור" ניתן לראות כי המחסור בשכונת רסקו ילך ויחמיר עד לשנת 2040.

צוות היועצים בחן את מצאי שטחי ומבני הציבור ברסקו-גבעת הוורדים. הממצאים מדאיגים. מחסור גדול של מבני ציבור בשכונת רסקו אשר ילך ויחריף, על אף המאמצים לצמצם אותם במסגרת הקצאות בתוכניות פינוי בינוי.

עבור דיירי המתחם בהווה ובעתיד יש צורך בסיפוק מלוא הצרכים כולם.

שטח של 130 מ"ר אינו מספק לא את המתחם עצמו ובוודאי שלא נותן מענה תוספתי לשכונה.

על פי תחזית העירייה לחומש הנוכחי עד לשנת 2030, בהתייחס לאזור שיכוני לב רסקו" האזור הגיע למלוא הקיבולת האפשרית של תשתיות, ככל שתוכניות התחדשות ימומשו.

נדרש לקדם באופן מיידי, תוכנית מערכתית על אזור שיכוני רסקו

ניתוח מחסור/יתרה בשכונות					
שכונה	שירות	מאן קיים	מאן חומש 1 (עד שנת 2030)	מאן חומש 2 (עד שנת 2035)	מאן חומש 3 (עד שנת 2040)
רסקו	כניסה מנעול יום	-9	-13	-17	-15
	כניסה מנעול לילה	-1	-8	-14	-12
	כניסה ב"ס יסודי (מ"מ)	5	1	-14	-7
	כניסה ב"ס על-יסודי	2	-14	-29	-16
גוננים א-ו	כניסה מנעול יום	-9	-12	-16	-19
	כניסה מנעול לילה	13	8	3	0
	כניסה ב"ס יסודי (מ"מ)	20	21	30	40
	כניסה ב"ס על-יסודי	27	33	46	36

ניתוח מחסור/יתרה ב-4 השכונות יחד (כולל קטמנים ח"ט)					
שכונה	שירות	מאן חומש 1 (עד שנת 2030)	מאן חומש 2 (עד שנת 2035)	מאן חומש 3 (עד שנת 2040)	מאן חומש 4 (עד שנת 2045)
רסקו, גוננים א-ו, פח קטמנים ח"ט	ב"ס יסודי	80	87	23	28
	ב"ס על-יסודי	11	2	-11	-11

• שטחים ירוקים

צוות הפרויקטור אשר בחן את מצב השטחים הפתוחים ברסקו רבתי, הזהיר כי עד לשנת 2040 יוותרו 2.1 מטר לנפש בשכונה כולה. באזור "לב רסקו" המצב חמור אף יותר.

נתונים חברת 'אביב': מ"ר שצ"פ לנפש:

שכונה	מאושר	2030	2035	2040
רסקו	4.0	3.0	2.5	2.1
גוננים א-ו	6.3	4.9	4.3	3.7
סה"כ	5.3	4.0	3.4	3.0

● תנועה וחניה

עבודת הפרויקטור, הראתה עומס חריג ברחוב שמעוני וברחוב טשרניחובסקי שהם הרחובות המרכזיים בשכונה.

חוסר הנגישות לתחבורה ציבורית מוביל לכך שבילית ברירה תושבים נדרשים להשתמש ברכבם כדי להגיע ליעדים, מוסדות ציבור, עבודה, מרכזי בריאות ועוד. היציאה מהחניון תהיה על שמעוני, מה שאומר תוספת עומס על הרחוב.



לאור תחזית ההתחדשות הצפויה בשכונה, כאשר על השולחן 19 תוכניות חלקן מאושרות, יש לוודא יכולת הנשיאה של השכונה את האוכלוסיה הצפויה.

נשוב ונבקש שהוועדה המחוזית ועיריית ירושלים יבצעו בחינה של אזור "שיכוני לב רסקו" ויציעו הסתכלות מערכתית רוחבית להתחדשות השכונתית.

תאריך: 12 יולי 2025

שם פרטי: פטרה שם משפחה: פולנס
מען המתנגד: רחוב דוד שמעוני, 29, ירושלים

התנגדות לתכנית מספר 101-1175926

הריסה ובניית בנין חדש ברח' דוד שמעוני 31 ירושלים
מדובר במגרש בגוש 30185, חלקה 22. התב"ע התקפה הינה תכנית 62 לגוש 30185 | ייעוד: אזור מגורים 1
מוגשת בזאת התנגדות לתוכנית המוצעת לבניית מבנה בן 10 קומות הכולל 24 דירות, מתוכם 5 דירות להשכרה
לעשר שנים, ושטח ציבורי קטן.

מתוך דברי הסבר לתוכנית אב רסקו – גבעת הורדים:

מטרת התכנית היא לשמש כמדיניות תכנון מנחה לאזור והיא כוללת מדרג של הנחיות תכנון המאפשר פיתוח
מושכל תוך שמירה על ערכי השכונה בהתאם לחזון שגובש לתחום התכנון:
שמירה על הצביון העירוני-קהילתי של שכונת רסקו - גבעת הורדים תוך פיתוח וחידוש רקמות ישנות זאת תוך
שמירה על איזון בין המרקם הבנוי לזה הירוק- פתוח.
לפי טבלת זכויות והוראות בניה של תכנית האב, עבור בנייה חדשה של מבנה בודד במגרש עולה במתחם D2,
התכנית לא תעלה על 50%, שטח בניה מרבי 360%, מספר קומות מרבי 8, קו בנין קידמי וצדדיים 3 מ', קו בנין
אחורי 5 מ'.

פרוט ההתנגדות על התכנית המוצעת:

- במבנה הקיים יש 3 דירות: 2 בגודל 42.15 מ"ר ו-1 בגודל 84.3 מ"ר, בתכנית המוצעת מבקשים לבנות
24 דירות! פי 8 מהקיים! זו הכפלה מוגזמת!
- המבנה המוצע חורג מהזכויות המפורטות בתכנית האב:
 - התכנית עולה על 50%
 - שטח הבניה עולה על 360%
 - מספר הקומות המוצע הוא 10 (בניגוד ל-8 המצוינות בטבלה בתכנית האב), בזמן שהביניים הסמוכים
(גם לאחר תמ"א) הם פחות מ-8 קומות.
 - הממ"דים והמרפסות חורגים מקו הבניין בכל החזיתות. לא יתכן שהמרפסות הצדדיות יתקרבו
לבניינים הסמוכים, וכמו כן, אין שום סיבה שהממ"דים יבלטו מקו הבניין האחורי.
- יש סתירות בין החניון המוצע בנספח בינוי ופיתוח לבין החניון המוצע בנספח התנועה. בנספח בינוי ופיתוח
מוצג חניון עם 2 מפלסים ו-20 מקומות חניה, בנספח התנועה מוצג חניון עם 3 מפלסים ו-24 מקומות
חניה. בנוסף, בהוראות התכנית נכתב שתהיה תוספת של 10% מקומות חניה לטובת אורחים – המקומות
האלה לא מופיעים באף אחת מהתכניות. בעיות החניה ברחוב שמעוני חמורות ביותר, כך שכל מכונית
שצריכה להחנות על הרחוב מחמירה את המצב.
- קומת "דיור מיוחד - דיור להשכרה". מבורך שבתכנית משולבים דירות קטנות המיועדות להשכרה. אך, אין
צורך לחרוג ממספר קומות המרבי בעקבות תכנון הקומה הזו – היא לא צריכה להיות "מתנה" ומחוץ
להוראות תכנית האב.
- שטח ציבורי קטן (130 מ"ר) בקומת הקרקע. מאחר ואין תוכנית כוללת של שטחים ציבוריים חדשים
ברחוב שמעוני קשה מאוד לראות בשטח זה תועלת לציבור. עדיף לבטלו.

התכנית, כפי שהוגשה, לא מותאמת לתכנית האב. אני מבקשת בזאת לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית,
ומבקשת שתוגש תכנית מעודכנת שמתייחסת להערותי ומותאמת להוראות תכנית האב.



פטר פולנס
013542543

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד פ/ס זי יאן ו/ל ארז מאשר בזאת, כי ביום 12/7/2025

הופיעה בפני פטרה פולינס

אשר זיהיתי אותה/ע"פ ת.ז. מספר 013542543

ולאחר שהזהרתיו/ה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר/ה את נכונות תצהירו/ה דלעיל וחתם עליו בפני.

ונטורה פיליפו מיכאל, עו"ד
מ.ר. 42704

חתימה וחתימת

10. שטח ציבורי השטח הציבורי הוא בגודל 130 מ"ר וללא חניה. לפי דעת מומחים הוא לא יוכל לשמש לשון

יעוד ציבורי

אנו מבקשים לבטל את השימוש הציבורי ובהתאמה להנמיר את גובה הבי

לאור הסיבות הרבות הפוגעות בתושבי השכונה ובצביונה. אבקש לדחות את התכנית כפי שהיא מוצעת.

בכבוד רב

הצד אני יורן אפרהיאל 66805553
תומר אי אליהו אפרהיאל אפרהיאל חיה אליהו
אליהו אפרהיאל אפרהיאל יהודה אפרהיאל אפרהיאל

בחוק

25/7/11

קובי מושקוביץ
עו"ד מ.ר. 49134

שמי יוני אלפר מרחוב עמלני 35

ת.ס. 55501868

התנגדות לתכנית מספר 101-1175926

הריסה ובניית בנין חדש רח דוד שמעוני

31. ירושלים

מדובר במגרש בגוש 30185 חלקה 22..התב"ע התקפה הינה תכנית 62 לגוש 30185.ויעוד החלקה הוא אזור מגורים 1.

התוכנית מציעה בניית מבנה בן 9 קומות הכולל 24 דירות. מתוכם 5 דירות להשכרה לעשר שנים. ושטח ציבורי קטן שלדעת מומחים לא מתאים לפעילות ציבורית.

ההתנגדות

1.חריגה מתב"ע תכנית האב שכונת רסקו מייעדת את שטח התכנית לאזור D2. ככל ומדובר במגרש בודד. מבנה אחד בן 8 קומות 360 אחוז בניה ואין הצדקה לחריגה. המכפיל המוצע במסגרת תוכנית זו הוא גבוה ויביא לזה שלא יהיה מענה לצרכי השכונה. תכנית הבינוי חורגת מהנחיות תוכנית האב. תכנית תת קרקעית מקסימלית בתכנית האב היא עד 80% והיתר ישמש לשתילה וגינון. בתוכנית המוצעת יש חריגה משמעותית לחריגה זו השלכות משמעותיות לדוגמה בשימור עצים. ריאה ירוקה ומי נגר.

2.מבנה השכונה גובה וגודל הבניין פוגע במבנה השכונה ובטופוגרפיה. הוא יפגע קשות בבניינים שבסביבתו בשמעוני בטשרניחובסקי. יחסום את האור והאוויר.

3.כשל תשתיות התכנית המוצעת מצויה בלב רסקו. לפי הצגת הפרויקטור מספר יחידות הדיור בלב רסקו הוא 25% מיחידות הדיור ברסקו רבתי. אבל תוספת יחידות הדיור עד לשנת 2030 הוא 77% מהתוספת בשכונה לאור זאת יהיה מחסור חמור במבני ציבור ושאר התשתיות..

4.כשל תחבורתי רחוב שמעוני הוא רחוב חד סיטרי צר מאוד ללא אפשרות למעבר תחבורה ציבורית ורחוק מכל תחנות הרק"ל.

הרחוב גם היום פקוק מאוד בחלק משעות היום ותוספת כמות רכבים כה גדולה תביא לכשל תחבורתי.

5.חניה היציאה מהחניה מתוכננת בצורה כזו שתגרום לעוצר תנועה לאורך הרחוב.

6.עקירת עצים בתכנית יש הרבה עצים עתיקים, ביניהם גם עצי פרי וצמחיה רבה ואיכותית שמיועדת לעקירה

7.גינה קהילתית בגבולות התכנית קיימת גינה קהילתית שהיא הריאה הירוקה של השכונה. הבניה הגבוהה והרחבה תפגע בה קשות.

שטחים ירוקים בתוכנית זו אין שטחים פתוחים ירוקים מחלקת השימור ממליצה לאשר את ההריסה תוך שימורה תכנית. השבילים. עצים. שמירה על מאפייניו הנפיים של המרחב הבין בנייני. מסלעות האבן והאורני

8.מי נגר לפי התוכנית אין התחשבות בשטח אדמה שצריך להשאיר כדי שהמים יחלחלו או יזרמו. כוון שיש הבדל גבהים בין טשרניחובסקי לשמעוני תוצר בעיה קשה של הצפות.

9.מצוקת חניה לדירות בשכירות אין חניה בבניין. כמות החניות המתוכננת לא תספיק לדיירים ולאורחים ותגרום למצוקת חניה חמורה בנוסף למצוקה הקשה שקיימת כבר היום

29.6.25

שמי אילן מר מרחוב שמעוני 33

התנגדות לתכנית מספר 101-1175926

הריסה ובניית בנין חדש רח דוד שמעוני

31. ירושלים

מדובר במגרש בגוש 30185 חלקה 22..התב"ע התקפה הינה תכנית 62 לגוש 30185.ויעוד החלקה הוא אזור מגורים 1.

התוכנית מציעה בניית מבנה בן 9 קומות הכולל 24 דירות. מתוכם 5 דירות להשכרה לעשר שנים. ושטח ציבורי קטן שלדעת מומחים לא מתאים לפעילות ציבורית.

ההתנגדות

1.חריגה מתב"ע תכנית האב שכונת רסקו מייעדת את שטח התכנית לאזור D2. ככל ומדובר במגרש בודד. מבנה אחד בן 8 קומות 360 אחוז בניה ואין הצדקה לחריגה .
המכפיל המוצע במסגרת תוכנית זו הוא גבוה וחריג ויביא לזה שלא יהיה מענה לצרכי השכונה.
תכנית הבינוי חורגת מהנחיות תוכנית האב.
תכנית תת קרקעית מקסימלית בתכנית האב היא עד 80% והיתר ישמש לשתילה וגינון. בתוכנית המוצעת יש חריגה משמעותית לחריגה זו השלכות משמעותיות לדוגמה בשימור עצים. ריאה ירוקה ומי נגר.

2.מבנה השכונה גובה וגודל הבניין פוגע במבנה השכונה ובטופוגרפיה. הוא יפגע קשות בבניינים שבסביבתו בשמעוני בטשרניחובסקי. יחסום את האור והאוויר.

3.כשל תשתיות התכנית המוצעת מצויה בלב רסקו. לפי הצגת הפרויקטור מספר יחידות הדיור בלב רסקו הוא 25% מיחידות הדיור ברסקו רבתי. אבל תוספת יחידות הדיור עד לשנת 2030 הוא 77% מהתוספת בשכונה לאור זאת יהיה מחסור חמור במבני ציבור ושאר התשתיות..

4.כשל תחבורתי רחוב שמעוני הוא רחוב חד סיטרי צר מאוד ללא אפשרות למעבר תחבורה ציבורית ורחוק מכל תחנות הרק"ל.

הרחוב גם היום פקוק מאוד בחלק משעות היום ותוספת כמות רכבים כה גדולה תביא לכשל תחבורתי.
4.חניה היציאה מהחניה מתוכננת בצורה כזו שתגרום לעוצר תנועה לאורך הרחוב.

5. עקירת עצים בתכנית יש הרבה עצים עתיקים, ביניהם גם עצי פרי וצמחיה רבה ואיכותית שמיועדת לעקירה.



6. גינה קהילתית בגבולות התכנית קיימת גינה קהילתית שהיא הריאה הירוקה של השכונה. הבניה הגבוהה והרחבה תפגע בה קשות.

7. שטחים ירוקים בתוכנית זו אין שטחים פתוחים ירוקים מחלקת השימור ממליצה לאשר את ההריסה תוך שימור הנופיים של המרחב הבין בנייני. מסלעות האבן והאורנים.

7. מי נגר לפי התוכנית אין התחשבות בשטח אדמה שצריך להשאיר כדי שהמים יחלחלו או יזרמו. כוון שיש הבדל גבהים בין טשרניחובסקי לשמעוני תווצר בעיה קשה של הצפות.

8. מצוקת חניה לדירות בשכירות אין חניה בבניין. כמות החניות המתוכננת לא תספיק לדיירים ולאורחים ותגרום למצוקת חניה חמורה בנוסף למצוקה הקשה שקיימת כבר היום.

9. שטח ציבורי השטח הציבורי הוא בגודל 130 מ"ר וללא חניה, לפי דעת מומחים הוא לא יוכל לשמש לשום יעוד ציבורי.

אנו מבקשים לבטל את השימוש הציבורי ובהתאמה להנמיך את גובה הבינוי.

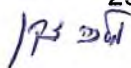
לאור הסיבות הרבות הפוגעות בתושבי השכונה ובצביונה. אבקש לדחות את התכנית כפי שהיא מוצעת. .

אישור עורך דין

אני הח"מ עורך דין שי זקן מאשר כי היום 1.7.2025 הופיע בפני אנסטסיה נושא ת.ז. 05497829/ ולאחר שהזהרתיו כי אליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, חתם בפני על המסמך הרצ"ב.

שי זקן, עורך דין
27.09.2025
שי זקן, עורך דין

29.6.25

שמי  מרחוב שמעוני 33

התנגדות לתכנית מספר 101-1175926

הריסה ובניית בנין חדש רח דוד שמעוני

31. ירושלים

מדובר במגרש בגוש 30185 חלקה 22.. התב"ע התקפה הינה תכנית 62 לגוש 30185. ויעוד החלקה הוא אזור מגורים 1.

התוכנית מציעה בניית מבנה בן 9 קומות הכולל 24 דירות. מתוכם 5 דירות להשכרה לעשר שנים. ושטח ציבורי קטן שלדעת מומחים לא מתאים לפעילות ציבורית.

ההתנגדות

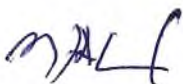
1. חריגה מתב"ע תכנית האב שכונת רסקו מייעדת את שטח התכנית לאזור D2. ככל ומדובר במגרש בודד. מבנה אחד בן 8 קומות 360 אחוז בניה ואין הצדקה לחריגה. המכפיל המוצע במסגרת תוכנית זו הוא גבוה וחריג ויביא לזה שלא יהיה מענה לצרכי השכונה. תכנית הבינוי חורגת מהנחיות תוכנית האב. תכנית תת קרקעית מקסימלית בתכנית האב היא עד 80% והיתר ישמש לשתיילה וגינון. בתוכנית המוצעת יש חריגה משמעותית לחריגה זו השלכות משמעותיות לדוגמה בשימור עצים. ריאה ירוקה ומי נגר.

2. מבנה השכונה גובה וגודל הבניין פוגע במבנה השכונה ובטופוגרפיה. הוא יפגע קשות בבניינים שבסביבתו בשמעוני בטשרניחובסקי. יחסום את האור והאוויר.

3. כשל תשתיות התכנית המוצעת מצויה בלב רסקו. לפי הצגת הפרויקטור מספר יחידות הדיור בלב רסקו הוא 25% מיחידות הדיור ברסקו רבתי. אבל תוספת יחידות הדיור עד לשנת 2030 הוא 77% מהתוספת בשכונה לאור זאת יהיה מחסור חמור במבני ציבור ושאר התשתיות..

4. כשל תחבורתי רחוב שמעוני הוא רחוב חד סיטרי צר מאוד ללא אפשרות למעבר תחבורה ציבורית ורחוק מכל תחנות הרק"ל.

הרחוב גם היום פקוק מאוד בחלק משעות היום ותוספת כמות רכבים כה גדולה תביא לכשל תחבורתי. חניה היציאה מהחניה מתוכננת בצורה כזו שתגרום לעוצר תנועה לאורך הרחוב.



5. עקירת עצים בתכנית יש הרבה עצים עתיקים, ביניהם גם עצי פרי וצמחיה רבה ואיכותית שמיועדת לעקירה.



6. גינה קהילתית בגבולות התכנית קיימת גינה קהילתית שהיא הריאה הירוקה של השכונה. הבניה הגבוהה והרחבה תפגע בה קשות.

7. שטחים ירוקים בתוכנית זו אין שטחים פתוחים ירוקים מחלקת השימור ממליצה לאשר את ההריסה תוך שימור הנפיים של המרחב הבין בנייני. מסלעות האבן והאורנים.

7. מי נגר לפי התוכנית אין התחשבות בשטח אדמה שצריך להשאיר כדי שהמים יחלחלו או יזרמו. כוון שיש הבדל גבהים בין טשרניחובסקי לשמעוני תווצר בעיה קשה של הצפות.

8. מצוקת חניה לדירות בשכירות אין חניה בבניין. כמות החניות המתוכננת לא תספיק לדיירים ולאורחים ותגרום למצוקת חניה חמורה בנוסף למצוקה הקשה שקיימת כבר היום.

9. שטח ציבורי השטח הציבורי הוא בגודל 130 מ"ר וללא חניה, לפי דעת מומחים הוא לא יוכל לשמש לשום יעוד ציבורי.

אנו מבקשים לבטל את השימוש הציבורי ובהתאמה להנמיך את גובה הבינוי.

לאור הסיבות הרבות הפוגעות בתושבי השכונה ובצביונה. אבקש לדחות את התכנית כפי שהיא מוצעת. .

MAL

אישור עורך דין

אני הח"מ עורך דין שי זקן מאשר כי היום 1.7.2025 הופיע בפני איש צל נושא ת.ז. 024525040 ולאחר שהזהרתיו כי אליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, חתם בפני על המסמך הרצ"ב.

שי זקן, עורך דין
מ.ר. 27149
שי זקן, עורך דין

MACI

שמי יוני אלפר מרחוב עמלני 35

ת.ס. 55501868

התנגדות לתכנית מספר 101-1175926

הריסה ובניית בנין חדש רח דוד שמעוני

31. ירושלים

מדובר במגרש בגוש 30185 חלקה 22..התב"ע התקפה הינה תכנית 62 לגוש 30185.ויעוד החלקה הוא אזור מגורים 1.

התוכנית מציעה בניית מבנה בן 9 קומות הכולל 24 דירות. מתוכם 5 דירות להשכרה לעשר שנים. ושטח ציבורי קטן שלדעת מומחים לא מתאים לפעילות ציבורית.

ההתנגדות

1.חריגה מתב"ע תכנית האב שכונת רסקו מייעדת את שטח התכנית לאזור D2. ככל ומדובר במגרש בודד. מבנה אחד בן 8 קומות 360 אחוז בניה ואין הצדקה לחריגה. המכפיל המוצע במסגרת תוכנית זו הוא גבוה וחריג ויביא לזה שלא יהיה מענה לצרכי השכונה. תכנית הבינוי חורגת מהנחיות תוכנית האב. תכנית תת קרקעית מקסימלית בתכנית האב היא עד 80% והיתר ישמש לשתילה וגיגון. בתכנית המוצעת יש חריגה משמעותית לחריגה זו השלכות משמעותיות לדוגמה בשימור עצים. ריאה ירוקה ומי נגר.

2.מבנה השכונה גובה וגודל הבניין פוגע במבנה השכונה ובטופוגרפיה. הוא יפגע קשות בבניינים שבסביבתו בשמעוני בטשרניחובסקי. יחסום את האור והאוויר.

3.כשל תשתיות התכנית המוצעת מצויה בלב רסקו. לפי הצגת הפרויקטור מספר יחידות הדיור בלב רסקו הוא 25% מיחידות הדיור ברסקו רבתי. אבל תוספת יחידות הדיור עד לשנת 2030 הוא 77% מהתוספת בשכונה לאור זאת יהיה מחסור חמור במבני ציבור ושאר התשתיות..

4.כשל תחבורתי רחוב שמעוני הוא רחוב חד סיטרי צר מאוד ללא אפשרות למעבר תחבורה ציבורית ורחוק מכל תחנות הרק"ל.

הרחוב גם היום פקוק מאוד בחלק משעות היום ותוספת כמות רכבים כה גדולה תביא לכשל תחבורתי.

5.חניה היציאה מהחניה מתוכננת בצורה כזו שתגרום לעוצר תנועה לאורך הרחוב.

6.עקירת עצים בתכנית יש הרבה עצים עתיקים, ביניהם גם עצי פרי וצמחיה רבה ואיכותית שמיועדת לעקירה

7.גינה קהילתית בגבולות התכנית קיימת גינה קהילתית שהיא הריאה הירוקה של השכונה. הבניה הגבוהה והרחבה תפגע בה קשות.

שטחים ירוקים בתוכנית זו אין שטחים פתוחים ירוקים מחלקת השימור ממליצה לאשר את ההריסה תוך שימורה תכנית. השבילים. עצים. שמירה על מאפייניו הנפיים של המרחב הבין בנייני. מסלעות האבן והאורני

8.מי נגר לפי התוכנית אין התחשבות בשטח אדמה שצריך להשאיר כדי שהמים יחלחלו או יזרמו. כוון שיש הבדל גבהים בין טשרניחובסקי לשמעוני תוצר בעיה קשה של הצפות.

9.מצוקת חניה לדירות בשכירות אין חניה בבניין. כמות החניות המתוכננת לא תספיק לדיירים ולאורחים ותגרום למצוקת חניה חמורה בנוסף למצוקה הקשה שקיימת כבר היום

10. שטח ציבורי השטח הציבורי הוא בגודל 130 מ"ר וללא חניה. לפי דעת מומחים הוא לא יוכל לשמש לשון

יעוד ציבורי

אנו מבקשים לבטל את השימוש הציבורי ובהתאמה להנמיר את גובה הבי

לאור הסיבות הרבות הפוגעות בתושבי השכונה ובצביונה. אבקש לדחות את התכנית כפי שהיא מוצעת.

בכבוד רב

הצד אני יורן אפרת 66805543
תומר אי אפרת אפרת אפרת אפרת
אפרת אפרת אפרת אפרת אפרת אפרת

בחוק

22/7/11

קובי מושקוביץ
עו"ד מ.ר. 49134

הנידון: **התנגדות** לתוכנית של "התחדשות עירונית"

מס' **101-1175926**

ברח' דוד שמעוני 31 ברסקו ירושלים

המוגשת על פי חוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965

על ידי דר' פרנסואז טיביקה
כתובת "רח' דוד שמעוני 25 ירושלים
ת"ז 012256772

ללא ספק התחדשות עירונית הנה יוזמה מבורכת, והיא מתבקשת ברחוב שמעוני, אבל מדוע לבנות בצורה כזו שהחיים יהיו גרועים כל כך לאחר מכן?
כתושבת הרחוב אני מתקשה להבין למה עיריית ירושלים מבקשת, לדון בתוכנית שחורגת מהחוק ושעל התושבים להוכיח זאת. המכפיל המוצע במסגרת תוכנית זו הוא גבוה וחריג ויביא לזה שלא יהיה מענה לצרכי השכונה. תכנית הבינוי חורגת בהרבה מהנחיות תוכנית האב.
כדי להשתכנע אני מציעה לכל היושבים בוועדה המכובדת לבוא לראות במו עיניהם שברחוב שמוני, בקטע החד סיטרי והצר שעליו מדובר, לבנות בניינים של שמונה קומות ועוד, זה כמו לנסות להכניס ארבעה פילים בחיפושית.
הכביש צר כל כך, שרק מכונית אחת יכול לעבור בו. כבר היום כל אוטו שעוצר, אוטו זבל, מעשיות שירות אמבולנס, מחלקי גז או סולר. תוקע את כל התנועה וגם כל אוטו שמבצע חנייה או יוצא ממנה.
לכן לא יתכן שכל מפלצת שתבנה ברחוב יתווספו שתי קומות של חנייה תת קרקעית שהיציאה היחידה מהן תהיה בשמעוני. אני מנחשת שבשמונה בבוקר ייקח בערך עד שעה רק לצאת מהחניות התחתונות. כל יזם רואה רק את עצמו ואת בנייתו ואינו מסוגל לראות את התמונה הגדולה.
בנוסף לצפיפות הנוראית שתוצר ברחוב, שמעוני תהפוך לגוש בטון בלי אור בלי אוויר ובלי צמחיה בלי ציפורים. במילים אחרות היזם מבקש להפוך רחוב פסטורלי למחנה ריכוז. כבר היום בבניינים החדשים מתקשים היזמים למכור דירות בגלל החשש שמה שהולך לקרות ברחוב.
אני לא אחזור על מה שנכתב בהתנגדות של עמותת מרום, אך ללא ספק, בידיעה מלאה, יזם התוכנית הנ"ל מבקש לבנות בניין שיהווה אסון לא רק למי שגר ברחוב אלא גם עבור אותם התושבים שהוא החתים אותם וכביכול בונה "עבורם".
ולכן הנני מבקשת להחזיר את התוכנית ליזם ולבקש ממנו להציע תוכנית אנושית יותר.

אני נח"מ עו"ד סנה בן שאול מאשר בזאת כי ביום 29.06.2025 הופיעה בפני דר' פרנסואז טיביקה אשר זיהיתי על פי ת"ז 012256772 ולאחר שוזהרתיו כי עליו לאמר את האמת בלבד ואת האמת כולה כי יהיה צפוי לעונשים קבועים בחוק, אם לא אעשה כן, אישר את נכונות תצהירו וחתם עליו בפני.

סנה בן-שאול ז"א
עורכת-דין
מס' רשיון 15020

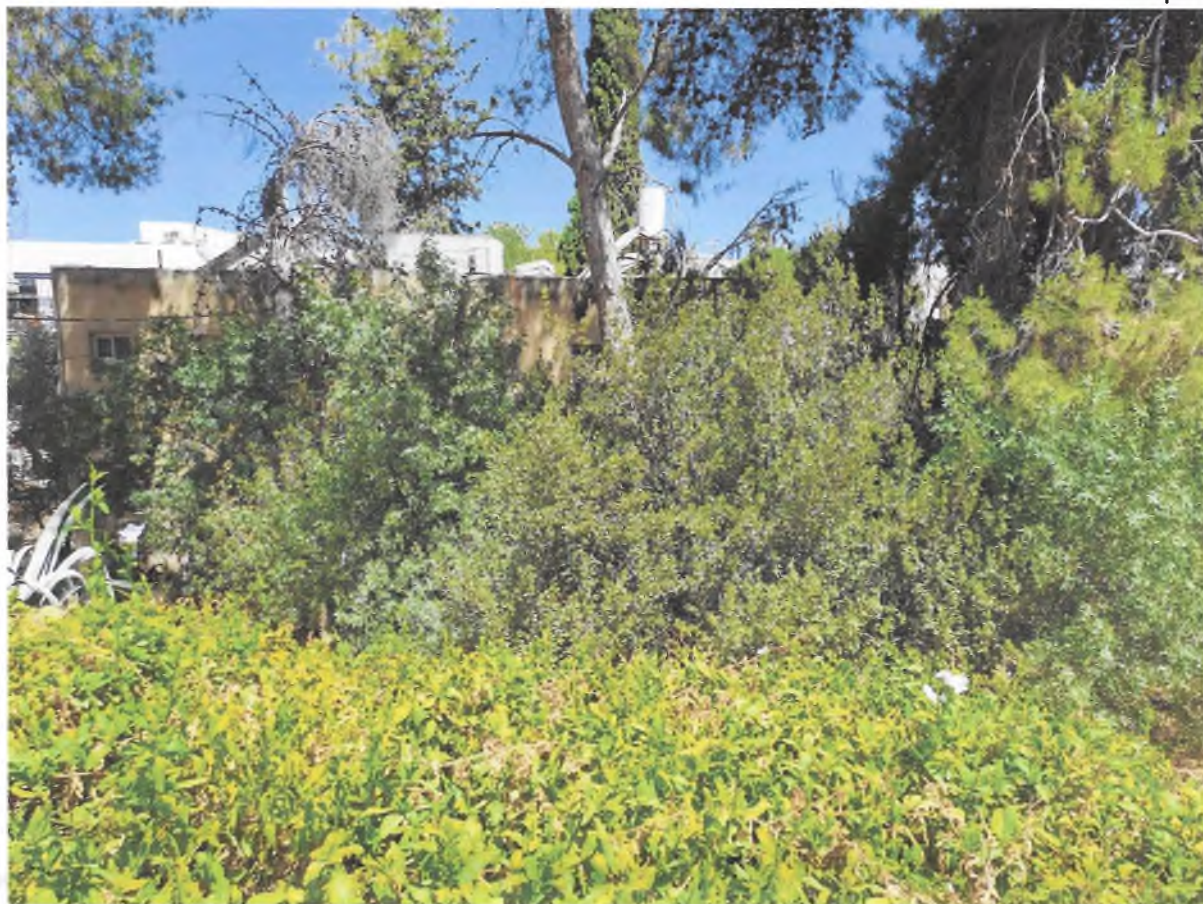
התנגדות לתכנית מספר 101-1175926
הריסה ובניית בנין חדש רח דוד שמעוני
31. ירושלים

מדובר במגרש בגוש 30185 חלקה 22.. התב"ע התקפה הינה תכנית 62 לגוש 30185. ויעוד החלקה הוא
אזור מגורים 1.

התוכנית מציעה בניית מבנה בן 9 קומות הכולל 24 דירות. מתוכם 5 דירות להשכרה לעשר שנים. ושטח
ציבורי קטן שלדעת מומחים לא מתאים לפעילות ציבורית.
ההתנגדות

1. חריגה מתב"ע תכנית האב שכונת רסקו מייעדת את שטח התכנית לאזור D2. ככל ומדובר במגרש
בודד. מבנה אחד בן 8 קומות 360 אחוז בניה ואין הצדקה לחריגה .
המכפיל המוצע במסגרת תוכנית זו הוא גבוה וחריג ויביא לזה שלא יהיה מענה לצרכי השכונה.
תכנית הבינוי חורגת מהנחיות תוכנית האב.
תכנית תת קרקעית מקסימלית בתכנית האב היא עד 80% והיתר ישמש לשתייה וגינון. בתכנית המוצעת יש
חריגה משמעותית לחריגה זו השלכות משמעותיות לדוגמה בשימור עצים. ריאה ירוקה ומי נגר.
2. מבנה השכונה גובה וגודל הבניין פוגע במבנה השכונה ובטופוגרפיה. הוא יפגע קשות בבניינים
שבסביבתו בשמעוני בטשרניחובסקי. יחסום את האור והאוויר.
3. כשל תשתיות התכנית המוצעת מצויה בלב רסקו. לפי הצגת הפרויקטור מספר יחידות הדיור בלב
רסקו הוא 25% מיחידות הדיור ברסקו רבתי. אבל תוספת יחידות הדיור עד לשנת 2030 הוא 77%
מהתוספת בשכונה לאור זאת יהיה מחסור חמור במבני ציבור ושאר התשתיות..
4. כשל תחבורתי. רחוב שמעוני הוא רחוב חד סיטרי צר מאוד ללא אפשרות למעבר תחבורה ציבורית
ורחוק מכל תחנות הרק"ל.
הרחוב גם היום פקוק מאוד בחלק משעות היום ותוספת כמות רכבים כה גדולה תביא לכשל
תחבורתי.
- 4א. חניה. היציאה מהחניה מתוכננת בצורה כזו שתגרום לעוצר תנועה לאורך הרחוב.

5. עקירת עצים בתכנית יש הרבה עצים עתיקים, ביניהם גם עצי פרי וצמחיה רבה ואיכותית שמיועדת לעקירה.



6. גינה קהילתית בגבולות התכנית קיימת גינה קהילתית שהיא הריאה הירוקה של השכונה. הבניה הגבוהה והרחבה תפגע בה קשות. שטחים ירוקים בתוכנית זו אין שטחים פתוחים ירוקים מחלקת השימור ממליצה לאשר את ההריסה תוך שימור התכנית. השבילים. עצים. שמירה על מאפייניו הנופיים של המרחב הבין בנייני. מסלעות האבן והאורנים.

7. מי נגר לפי התוכנית אין התחשבות בשטח אדמה שצריך להשאיר כדי שהמים יחלחלו או יזרמו. כוון שיש הבדל גבהים בין טשרניחובסקי לשמעוני תוצר בעיה קשה של הצפות.

8. מצוקת חניה לדירות בשכירות אין חניה בבניין. כמות החניות המתוכננת לא תספיק לדיירים ולאורחים ותגרום למצוקת חניה חמורה בנוסף למצוקה הקשה שקיימת כבר היום

9. שטח ציבורי השטח הציבורי הוא בגודל 130 מ"ר וללא חניה, לפי דעת מומחים הוא לא יוכל לשמש לשום יעוד ציבורי. אנו מבקשים לבטל את השימוש הציבורי ובהתאמה להנמיך את גובה הבינוי.

לאור הסיבות הרבות הפוגעות בתושבי השכונה ובצביונה. אבקש לדחות את התכנית כפי שהיא מוצעת.

בכבוד רב
חתימה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד נעם חלמיש מאשר בזאת, כי ביום 2/7/25

הופיע/ה בפני כ"ז/7
אשר זיהיתי אותו/ה ע"פ ת.ז. מספר 3/7698660

ולאחר שהזהרתיו/ לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי
לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר/ה את נכונות תצהירו/ה
דלעיל וחתם/ה עליו בפני.





23.6.25

התנגדות פורום אורבני גוננים ורסקו לתכנית מספר 1175926-101

הריסת ובניית בנין חדש, רחוב דוד שמעוני 31:

רקע-

מדובר במגרש בגוש 30185 בחלקה 22, ברח' שמעוני 31 בשכונת גבעת הורדים, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 62 לגוש 30185, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים 1.

התכנית מציעה הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש בן 8 קומות מעל קומת מטלה ציבורית הכוללת קומת דיור מיוחד + קומות חניון תת קרקעיות. התכנית מציעה תוספת יח"ד - בהן מס' יח"ד להשכרה + הפרשה ציבורית בקומת הקרקע.

מצורפת התנגדות של הפורום האורבני בגוננים ורסקו. תכנית זו נדונה בהרחבה בכנס תושבים (יחד עם צוות התכנון) שהתקיים ב-8.5.24. התייחסות זו מביאה לידי ביטוי קולות והערות שעלו במהלכה.

להלן ההתנגדות:

1. התאמה למדיניות תכנון:

א. התייחסות לתכנית הבנייה- במסגרת התכנון מוצע בינוי של 10 קומות מעל כניסה קובעת. תכנית אב שכונת רסקו גבעת הורדים, מייעדת את שטח התכנית לאזור 2D. ככל ומדובר במגרש בודד, מבנה אחד ב- 8 קומות 360% בניה. אין הצדקה ממשיית לחריגה מהנחיות אלו.

ב. המכפיל המוצע במסגרת תכנית נקודתית זו הוא מכפיל גבוה וחריג. ככל ויקודמו תכניות מהסוג הזה לא יהיה מענה ראוי לצרכי השכונה.

ג. תכנית הבינוי -בתכנית זו התכנסת חורגת מהנחיות תכנית האב. התכנסת המוצעת גבוהה ויש לצמצמה.
ד. תכנית תת קרקעית - לפי הנחיות תכנית האב- "תכנית תת קרקעית מקסימלית תהיה עד 80%, כאשר היתר ישמש שתילה וגינון." נראה שבתכנית המוצעת התכנסת התת קרקעית המוצעת חורגת משמעותית מהנחיות תכנית האב. לחריגה זו השלכות רגישות ומשמעותיות לסוגיות כדוגמת שימור עצים וניהול מי נגר, כפי שיפורט בהמשך.

ה. גובה הבינוי ואופיו - יש להדגיש את הצורך בשמירה על מבנה השכונה המלווה את הטופוגרפיה, על נראות השכונה ועל הנוף הנצפה מהשכונה. לאור עקרונות אלו החריגה בגובה הבינוי בולטת ובעייתית אף יותר.

ו. אנו מבקשים שתנאי להיתר בניה יהיה בחינה שמאית נוספת, בשלב ההיתר, בהתאם לדו"ח שיוגש לגורם המממן ובהתאם לכך יש לקבוע כי ככול והדו"ח יתעדכן מבחינת הכלכליות וזכויות הבניה יהיו מעבר לרווח של 18 אחוז מספר הדירות ירד בהלימה לכך.

לב רסקו –

התוכנית הנדונה מצויה בלב שכונת רסקו - גבעת הוורדים, התחומה בין הרחובות קצנלסון ושמעוני. תוכנית אב רסקו מתוך מצגת עבודת "הפרויקטור"¹



בבואנו לבחון את הפרוגרמה של התוכנית המופקדת, יש להתייחס למרחב השכונתי בו מצויה התוכנית, **לב שכונת רסקו**, להבדיל מהמרחב השכונתי רסקו רבתי (רסקו – גבעת הוורדים) ואת השפעת התוכנית על הסביבה הקרובה. הטבלה הבאה עורכת השוואה בין הנחות הגידול במספר יחידות הדיור כפי שהציג צוות "הפרויקטור" לשנים 2030-2040 ובהתאמה נתוני "לב רסקו".

רסקו רבתי	"לב רסקו"	
3,659	900	מצב יח"ד קיים
827	639	יח"ד תוספתיות עד 2030
4,486	1,539	סך הכל יח"ד עד 2030
תוספת בשיעור של 22.6% על מס' יח"ד היום	תוספת בשיעור של 71% על מס' יח"ד היום	שיעור התוספת

על פי הטבלה ניתן לראות כי בעוד מספר יחידות הדיור ב"לב רסקו" מהוות כ- 25% מכלל יחידות הדיור בשכונת רסקו רבתי, הרי שבנוגע להתחדשות עירונית, תוספת יחידות הדיור ב"לב רסקו" עומדת על 77.3% מסך התוספת הצפויה ע"פ "הפרויקטור" ברסקו רבתי, לשנת 2030.

סך יחידות הדיור התוספתיות לאזור לב רסקו, הקיימות והצפויות, על פי תוכניות מאושרות ובצנרת, עומד נכון להיום על 639 שהן 996 יחידות דיור מוצעות בסך הכל.

¹ מצגת פרוגרמה ומבני ציבור, הפרויקטור להתחדשות עירונית גוונים א'-ו' ורסקו

משמעות הנתון הזה, שתוכניות ההתחדשות בשכונת "לב רסקו" מהוות נכון להיום כ- 67% מהתחזית לכלל ההתחדשות השכונתית בשכונת רסקו רבתי.

לאור המגמה המסתמנת המראה שמבני השיכונים מצויים בתנופה, נכון לבחון את והתאמת השלד הציבורי ואת יכולת הנשיאה של מוסדות הציבור, התנועה והשטחים הפתוחים ושאר התשתיות את האוכלוסייה הצפויה ב"לב רסקו" בנפרד מרסקו רבתי.

לדוגמא-

בניתוח שערך יועץ הפרוגרמה של "הפרויקטור" ואשר מופיע בשקף הבא, נמצא כי עד לשנת 2040 יהיו חסרות 15 כיתות מעון בשכונת רסקו רבתי ו- 12 כיתות גן. מתוך הבנה שנכון להיום רבע משיכוני רסקו מצויים בתהליכי התחדשות, תוך אפשרות שרבות מהן יתממשו עד לשנת 2030-2035, הרי שיתכן שהמחסור החמור במעונות יום ובגני ילדים, יורגש בייחוד ב"לב רסקו", זאת נוסף לכיתות בית ספר יסודי ותיכון וכן לכיתות גן.

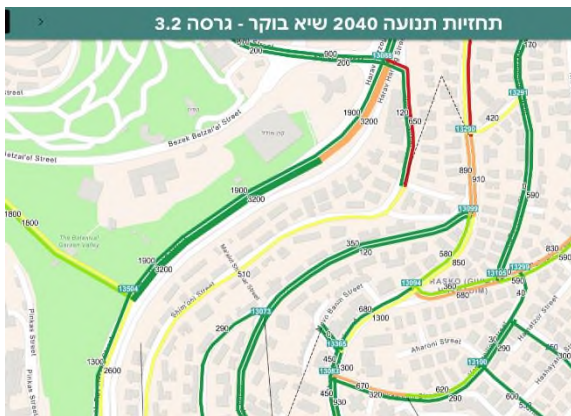
הערכת מחסור/יתרה של שירותי חינוך לפי חומשים					
ניתוח מחסור/יתרה בשכונות					
שכונה	שירות	מאזן קיים	מאזן חומש 1 (עד 2030)	מאזן חומש 2 (עד 2035)	מאזן חומש 3 (עד 2040)
רסקו	כיתות מעון יום	-9	-13	-17	-15
	כיתות גן ילדים	-1	-8	-14	-12
	כיתות בי"ס יסודי (מ"מ)	5	1	-14	-7
	כיתות בי"ס על-יסודי	2	-14	-29	-16
גוננים א-ו	כיתות מעון יום	-9	-12	-16	-19
	כיתות גן ילדים	13	8	3	0
	כיתות בי"ס יסודי (מ"מ)	20	21	30	40
	כיתות בי"ס על-יסודי	27	33	46	36
ניתוח מחסור/יתרה ב-4 השכונות יחד (כולל קטמונים ח-ט)					
שכונה	שירות	מאזן חומש 1 (עד 2030)	מאזן חומש 2 (עד 2035)	מאזן חומש 3 (עד 2040)	
רסקו, גוננים א-ו, פת וקטמונים ח-ט	בי"ס יסודי	30	37	23	
	בי"ס על-יסודי	11	2	-11	

(מתוך מצגת פרוגרמה, עבודת הפרוייקטור)

3. גבול התכנית-

גבול התכנית בתכנון הנוכחי מאפשר תכנון שמחד גיסא מוסיף מספר יחידות משמעותי לרחוב ומעמיס על תשתיות הרחוב, ומאידך גיסא אינו מאפשר שטח ציבורי משמעותי, או פתרון חניה כולל שבמסגרתו חניון תת קרקעי משותף וכניסה אחת משותפת לכמה בניינים. יש לבחון את הרחבת גבול התכנית למספר חלקות נוספות על מנת ליצור תכנון יעיל ומשמעותי, המשפר את השלד הציבורי, זאת בלי לחרוג מהיקפי הבינוי המומלצים במסגרת תכנית האב.

4. תנועה-



א. 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.

לראיה, כפי שעולה מתחזיות התנועה של צתא"ל לשנת 2040, בהמשך רחוב שמעוני, במקטע המסומן באדום צפוי כשל תנועתי ונראה שנפח התנועה עולה על הקיבולת של הכביש.

ב. היקפי הבינוי הכללים במרחב- בסמוך לתכנית זו מקודמות התכניות הבאות:

תכנית מספר 101-0690859- התחדשות עירונית טשרניחובסקי 68, שמעוני 39
תכנית מספר 101-097255, שמעוני 37
תכנית מספר 101-097255, שמעוני 30-32
תכנית מספר 101-0899880, טשרניחובסקי 52,54,55.
תכנית מספר 101-0794214 – טשרניחובסקי 51, 53
כאמור, כלל התכניות האלו יוצרות עומסים בלתי אפשריים על תשתיות התנועה במרחב.

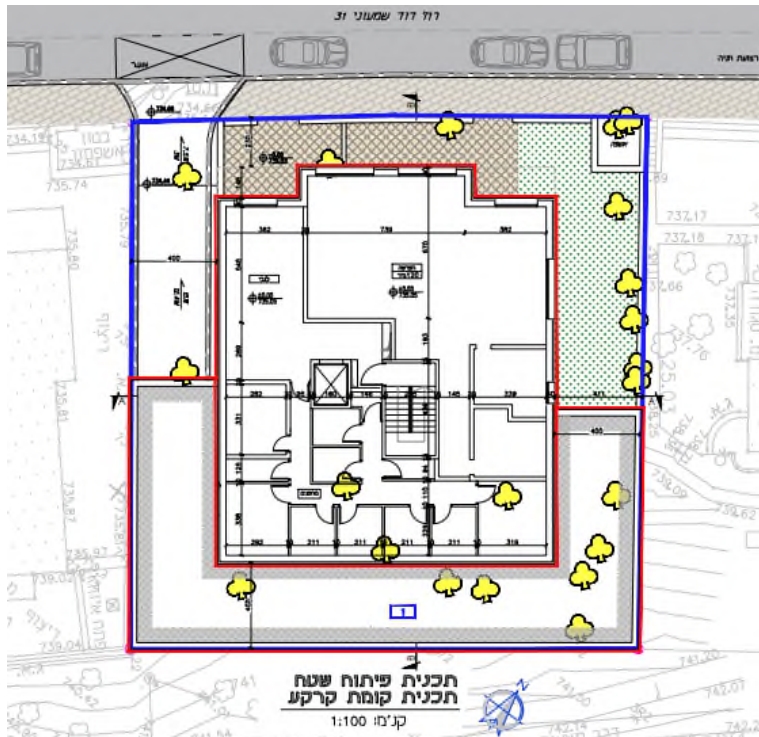


ג. רוחב מדרכה בחלק ממקטע התכנית הינו 4.5 מטר. להבנתנו רוחב זה מוגזם וגורם להצרת הכביש. הפרעה זו בעייתית במיוחד לנוכח העובדה שבפרויקט הסמוך- שמעוני 30-32 (שמקודם בימים אלו) ממול מתוכננת כיתת גן ילדים, שהכניסה אליה מרחוב שמעוני.
ד. כניסות ויציאות למתחמי הבינוי- יש לתת את הדעת על כך שהכניסות והיציאות למתחמי הבינוי יתוכננו ככה שיהוו הפרעה מינימלית להולכי הרגל.
ה. יש להציע שטחי חניה גם להפרשה המבונה לפי תקן.
ו. תנאי לקבלת היתר יהא יש שיקום ופיתוח מדרכה ובביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות.

4.מרחב ציבורי

א. גינה קהילתית – בצמוד לגבול התכנית, קיימת גינה קהילתית ביעוד דרך (כתום). יש להוסיף לגבול התכנית את גינה זו על מנת לייעד את שטחה סטטוטורית לשטח ירוק.

ב. יש להוסיף כתנאי לקבלת היתר שלעת העבודות, אין לפגוע בשצ"פ, ואין להשתמש בשטח הגינה לצרכי שטחי התארגנות. יש "המבנה נמצא באזור מתחם שיכוני רסקו: במתחם זה אשר העניק את שמו לשכונה ובבנה בשנות ה- 50 כשיכוני טיח בני 2.5-3 קומות, לא נמצא ערך למבנים אך ישנו ערך רב לחלל הבין בנייני, השצ"פ הפנימי, שבילי המדרגות ומערך השבילים. במסגרת התכנית, מוצע שימור עקרוני של החלל הבין בנייני. מחלקת השימור ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: אין התנגדות להריסת המבנה תוך שימור התכנית, שבילים, עצים, שמירה על מאפייניו הנופיים של המרחב הבין בנייני- מסלעות האבן והאורנים. " (המחלקה לשימור, מתוך עמדת מהנדס העיר)



ג. **עצים** - לא נמצא סקר נוף -יש להוסיף סקר עצים שבמסגרתו פירוט אודות מספר העצים המיועדים לכריתה, ערכיות העצים וסיבת הכריתה.

ד. בתכנית זו מיועדים לכריתה עצים רבים ואיכותיים, יש לצמצם את מספר העצים המיועדים לכריתה, בפרט כלפי החזית הראשית והרחוב וכן לבחון האם ע"י צמצום החניון ניתן לשמור על שדרת העצים מצפון מזרח. (כשמונה עצים) אנו מצטרפים לדרישת גורמי העיריה להראות חלופה תכנונית המונעת כריתת עצים מיותרת.

"בתחום ובגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים, רובם מוצעים לכריתה- סה"כ 21 עצים עקב הבינוי בתת"ק. יש לצמצם את התכסית בתת"ק ע"מ לשמור על העצים בייחוד כלפי רחוב שמעוני וחלקה 196 שם מתקיים מפגש עם מרחב ציבורי. תחת שטחים אלו אין לחפור." (עמדת מהנדס העיר)

- ז. יצויין כי בהוראות התכנית אין התייחסות לסוגיית העצים והצמחיה. נדרש להוסיף להוראות – "יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות יינטע עץ בוגר בעל ערכיות זהה במקומו. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה מחייבת של העצים הבוגרים בתחום המגרש.
- ח. נדרש להוסיף להוראות- "בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד'. יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר"
- ט. בהוראות התכנית אין התייחסות לסוגיית ניהול מי הנגר. יש להוסיף את הסעיף הבא- "וותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים)"
- י. בשכונת רסקו קיים מחסור משמעותי וכיכר בשטחים ירוקים. מעיון במסמכי הפרויקטור, שפורסמו לציבור ניתן לראות שלעתידי השצ"פ לנפש ירד ל-2.1 מ"ר. במדריך להקצאת שטחי ירוקים מחייבים הקצאה מינמלית של 3 מ"ר לנפש. בתכנית הזו כלל אין שטחים פתוחים ירוקים.

נתונים חברת 'אביב': מ"ר שצ"פ לנפש:

שכונה	מאושר	2030	2035	2040
רסקו	4.0	3.0	2.5	2.1
גוננים א-י	6.3	4.9	4.3	3.7
סה"כ	5.3	4.0	3.4	3.0

(מתוך מצגת שטחים פתוחים של צוות הפרויקטור השכונתי)

ט. בהמשך לסעיף הקודם, ניתן לראות שגם בעמדת מהנדס העיר מצוין שבמסגרת התכנון לא מוצע שצ"פ, זאת למרות הדרישה בתדריך ההקצאות.

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	ראה הרחבה ביחס לפרוגרמה לצרכי ציבור מטה בחוות דעת מח' מדיניות תכנון

5. פרוגרמה- התכנית מציעה 130 מ"ר עבור שימושים קהילתיים. כיוון שהשטח המוצע הוא קטן יחסית ולא מאפשר בינוי אפקטיבי, אנו מבקשים במקרה זה לבטל את השימוש הציבורי ובהתאמה להנמיך את גובה הבינוי.

6. בינוי :

א. קיר התמך- יש להמנע ככל האפשר מתכנון קירות תמך בגבול התכנית ולצמצם ככל האפשר את המופע שלהם, גם לעת שלב הרישוי. גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מטר.

ב. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.

ג. אין לייצר חומת תשתיות כלפי הרחוב. (מתקן האשפה בבניין חדש ישולב בתחום הבינוי ולא על חזית רחוב)

ד. התכנית לא מכתיבה שום תמהיל דיור המתבקש בכל תכנית. יש להציע תמהיל מגוון הכולל לפחות 20% דירות קטנות.

7. דיור להשכרה-

שכר הדירה עבור יחידת הדיור יהיה נתון לפיקוח ולבקרה, במטרה להבטיח את הוגנותו וכיולת העמידה בו ע"י השוכרים, וכן למנוע עליית מחירים בלתי סבירה.

בברכה,

יויאן גורדון

חברת פורום אורבני גוננים ורסקו

תצהיר

הגדון: התנגדות לתכנית התחדשות עירונית קצנלסון 6 רסקו ירושלים

מספר 101-1144179

פרטי המתנגד: אילן אפרן ת"ז: 01393956-6
שם:

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד ליהב אילן, מאשר בזאת, כי ביום 22.5.2025 הופיע בפני רמ' ג' רון אשר זהיתיו על פי ת"ז מס' 01393956, 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.

שרה גורן-דגן
חתימה נאמלת
מס' 15020

29.6.25

שמי אגל קל ימרחוב שמעוני 33

התנגדות לתכנית מספר 101-1175926

הריסה ובניית בנין חדש רח דוד שמעוני

31. ירושלים

מדובר במגרש בגוש 30185 חלקה 22..התב"ע התקפה הינה תכנית 62 לגוש 30185.ויעוד החלקה הוא אזור מגורים 1.

התוכנית מציעה בניית מבנה בן 9 קומות הכולל 24 דירות. מתוכם 5 דירות להשכרה לעשר שנים. ושטח ציבורי קטן שלדעת מומחים לא מתאים לפעילות ציבורית.

ההתנגדות

1.חריגה מתב"ע תכנית האב שכונת רסקו מייעדת את שטח התכנית לאזור D2. ככל ומדובר במגרש בודד. מבנה אחד בן 8 קומות 360 אחוז בניה ואין הצדקה לחריגה .
המכפיל המוצע במסגרת תוכנית זו הוא גבוה וחריג ויביא לזה שלא יהיה מענה לצרכי השכונה.
תכנית הבינוי חורגת מהנחיות תוכנית האב.
תכנית תת קרקעית מקסימלית בתכנית האב היא עד 80% והיתר ישמש לשתייה וגינון. בתוכנית המוצעת יש חריגה משמעותית לחריגה זו השלכות משמעותיות לדוגמה בשימור עצים. ריאה ירוקה ומי נגר.

2.מבנה השכונה גובה וגודל הבניין פוגע במבנה השכונה ובטופוגרפיה. הוא יפגע קשות בבניינים שבסביבתו בשמעוני בטשרניחובסקי. יחסום את האור והאוויר.

3.כשל תשתיות התכנית המוצעת מצויה בלב רסקו. לפי הצגת הפרויקטור מספר יחידות הדיור בלב רסקו הוא 25% מיחידות הדיור ברסקו רבתי. אבל תוספת יחידות הדיור עד לשנת 2030 הוא 77% מהתוספת בשכונה לאור זאת יהיה מחסור חמור במבני ציבור ושאר התשתיות..

4.כשל תחבורתי רחוב שמעוני הוא רחוב חד סיטרי צר מאוד ללא אפשרות למעבר תחבורה ציבורית ורחוק מכל תחנות הרק"ל.

הרחוב גם היום פקוק מאוד בחלק משעות היום ותוספת כמות רכבים כה גדולה תביא לכשל תחבורתי.
4.חניה היציאה מהחניה מתוכננת בצורה כזו שתגרום לעוצר תנועה לאורך הרחוב.

5. עקירת עצים בתכנית יש הרבה עצים עתיקים, ביניהם גם עצי פרי וצמחיה רבה ואיכותית שמיועדת לעקירה.



6. גינה קהילתית בגבולות התכנית קיימת גינה קהילתית שהיא הריאה הירוקה של השכונה. הבניה הגבוהה והרחבה תפגע בה קשות.

7. שטחים ירוקים בתוכנית זו אין שטחים פתוחים ירוקים מחלקת השימור ממליצה לאשר את ההריסה תוך שימור הנופים של המרחב הבין בנייני. מסלעות האבן והאורנים.

7. מי נגר לפי התוכנית אין התחשבות בשטח אדמה שצריך להשאיר כדי שהמים יחלחלו או יזרמו. כוון שיש הבדל גבהים בין טשרניחובסקי לשמעוני תוצר בעיה קשה של הצפות.

8. מצוקת חניה לדירות בשכירות אין חניה בבניין. כמות החניות המתוכננת לא תספיק לדיירים ולאורחים ותגרום למצוקת חניה חמורה בנוסף למצוקה הקשה שקיימת כבר היום.

9. שטח ציבורי השטח הציבורי הוא בגודל 130 מ"ר וללא חניה, לפי דעת מומחים הוא לא יוכל לשמש לשום יעוד ציבורי.

אנו מבקשים לבטל את השימוש הציבורי ובהתאמה להנמיך את גובה הבינוי.

לאור הסיבות הרבות הפוגעות בתושבי השכונה ובצביונה. אבקש לדחות את התכנית כפי שהיא מוצעת. .

אישור עורך דין

אני הח"מ עורך דין שי זקן מאשר כי היום 1.7.2025 הופיע בפני אקל אקל נושא ת.ז. 27199 ולאחר שהזהרתיו כי אליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, חתם בפני על המסמך הרצ"ב.

שי זקן, עורך דין
27199
מ.ז.

29.6.25

מרחוב שמעוני 33

שמי

התנגדות לתכנית מספר 101-1175926
הריסה ובניית בנין חדש רח דוד שמעוני
31. ירושלים

מדובר במגרש בגוש 30185 חלקה 22.. התב"ע התקפה הינה תכנית 62 לגוש 30185. ויעוד החלקה הוא
אזור מגורים 1.

התוכנית מציעה בניית מבנה בן 9 קומות הכולל 24 דירות. מתוכם 5 דירות להשכרה לעשר שנים. ושטח
ציבורי קטן שלדעת מומחים לא מתאים לפעילות ציבורית.
ההתנגדות

1. חריגה מתב"ע תכנית האב שכונת רסקו מייעדת את שטח התכנית לאזור D2. ככל ומדובר במגרש
בודד. מבנה אחד בן 8 קומות 360 אחוז בניה ואין הצדקה לחריגה .
המכפיל המוצע במסגרת תוכנית זו הוא גבוה וחריג ויביא לזה שלא יהיה מענה לצרכי השכונה.
תכנית הבינוי חורגת מהנחיות תוכנית האב.
תכנית תת קרקעית מקסימלית בתכנית האב היא עד 80% והיתר ישמש לשתייה וגינון. בתכנית המוצעת יש
חריגה משמעותית לחריגה זו השלכות משמעותיות לדוגמה בשימור עצים. ריאה ירוקה ומי נגר.

2. מבנה השכונה גובה וגודל הבניין פוגע במבנה השכונה ובטופוגרפיה. הוא יפגע קשות בבניינים
שבסביבתו בשמעוני בטשרניחובסקי. יחסום את האור והאוויר.

3. כשל תשתיות התכנית המוצעת מצויה בלב רסקו. לפי הצגת הפרויקטור מספר יחידות הדיור בלב
רסקו הוא 25% מיחידות הדיור ברסקו רבתי. אבל תוספת יחידות הדיור עד לשנת 2030 הוא 77%
מהתוספת בשכונה לאור זאת יהיה מחסור חמור במבני ציבור ושאר התשתיות..

4. כשל תחבורתי. רחוב שמעוני הוא רחוב חד סיטרי צר מאוד ללא אפשרות למעבר תחבורה ציבורית
ורחוק מכל תחנות הרק"ל.
הרחוב גם היום פקוק מאוד בחלק משעות היום ותוספת כמות רכבים כה גדולה תביא לכשל
תחבורתי.

4א. חניה. היציאה מהחניה מתוכננת בצורה כזו שתגרום לעוצר תנועה לאורך הרחוב.

5. עקירת עצים בתכנית יש הרבה עצים עתיקים, ביניהם גם עצי פרי וצמחיה רבה ואיכותית שמיועדת לעקירה.



6. גינה קהילתית בגבולות התכנית קיימת גינה קהילתית שהיא הריאה הירוקה של השכונה. הבניה הגבוהה והרחבה תפגע בה קשות. שטחים ירוקים בתוכנית זו אין שטחים פתוחים ירוקים מחלקת השימור ממליצה לאשר את ההריסה תוך שימור התכנית. השבילים. עצים. שמירה על מאפייניו הנופיים של המרחב הבין בייני. מסלעות האבן והאורנים.

7. מי נגר לפי התוכנית אין התחשבות בשטח אדמה שצריך להשאיר כדי שהמים יחלחלו או יזרמו. כוון שיש הבדל גבהים בין טשרניחובסקי לשמעוני תוצר בעיה קשה של הצפות.

8. מצוקת חניה לדירות בשכירות אין חניה בבניין. כמות החניות המתוכננת לא תספיק לדיירים ולאורחים ותגרום למצוקת חניה חמורה בנוסף למצוקה הקשה שקיימת כבר היום

9. שטח ציבורי השטח הציבורי הוא בגודל 130 מ"ר וללא חניה, לפי דעת מומחים הוא לא יוכל לשמש לשום יעוד ציבורי. אנו מבקשים לבטל את השימוש הציבורי ובהתאמה להנמיך את גובה הבינוי.

לאור הסיבות הרבות הפוגעות בתושבי השכונה ובצביונה. אבקש לדחות את התכנית כפי שהיא מוצעת. .

בכבוד רב
חתימה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד סג' ב' ר' 30-6-25 מאשר בזאת, כי ביום

הופיע/ה בפני בנימין משה

אשר זיהיתי אותו/ה ע"פ ת.ז. מספר 050639251

ולאחר שהזהרתיו/ לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר/ה את נכונות תצהירו/ה דלעיל וחתם/ה עליו בפני.



לכבוד הוועדה המחוזית מחוז ירושלים, והוועדה המקומית ירושלים

הנדון: התנגדות לתוכנית 101-1175926 ברחוב דוד שמעוני 31, ירושלים.

אין לי התנגדות עקרונית להתחדשות עירונית, אך התכנית כפי שהוצעה תהווה פגיעה משמעותית בי ובמשפחתי וגם בכל תושבי השכונה.

אנחנו תושבי השכונה מעל 20 שנה. אחת הסיבות שבחרנו לגור ברסקו היא השטח הציבורי הפתוח שעובר בין בנייני טשרניחובסקי ושמעוני (כולל גן רחל אלישר וגם ההמשך שלו, עד לבניין שלנו, טשרניחובסקי 70). הבניה החריגה שמתוכננת בשכונה יחנוק אותה מבחינת אור, מי נגר ללא פתרון, תנועה וכריתת כמעט כל העצים בשטחים הפרטים, למרות הנחיות לשימור. יש תוכנית אב שאמור לשמור על השכונה, אבל תוכנית 101-1175926 מתעלמת מקיומה והנחיותיה.

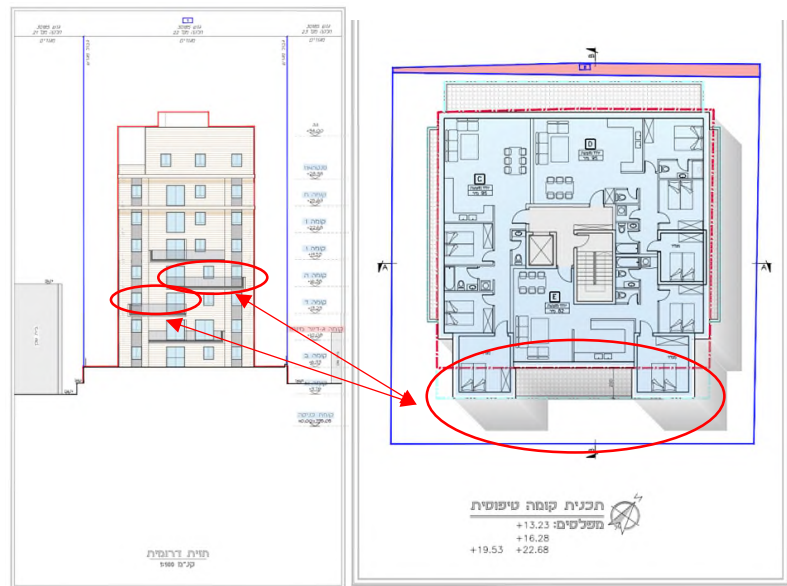
בינוי: גובה: המבנה נמצא באיזור D2, במגרש פחות מדונם, שלפי תוכנית האב מותר בו בניין בן 8 קומות בלבד. לפי התוכנית המוצעת, מתוכנן בנין של 10 קומות ועוד קומת גג. יתר על כך, הקומה העליונה, הפנטהאוז, חורג בגובה – מעל 5 מטר! זה מביא את גובה הבנין ל11 קומות בפועל.

תכסית: לפי תוכנית האב (4.5.2.1א) "במקרה של בנייה חדשה, תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש". לפי סעיף 5 בתוכנית האב, מותר שטח בניה מרבי של 360%. התוכנית המוצעת לשמעוני 31 חורגת בצורה משמעותית מאד מכללים אלו, ללא הצדקה.

שמעוני 31 שייך לשיכוני רסקו, שמיועד לשימור. לפי הנחיות למבנים ומתחמים לשימור "במתחם זה אשר העניק את שמו לשכונה ונבנה בשנות ה-50 כשיכוני טיח, לא נמצא ערך למבנים אך ישנו ערך רב לחלל הבין בנייני, השצ"פ הפנימי, שבילי המדרגות ומערכת השבילים. במסגרת התכנית, מוצע להיצמד ככל הניתן קרוב לקונטור בתוספת ממ"דים, שמירה על מאפייניו הנופיים של המרחב הבין בנייני - מסלעות האבן והאורנים. כל שינוי חיצוני מחוייב בעריכת תיק תיעוד ותיאום מול מחלקת שימור."

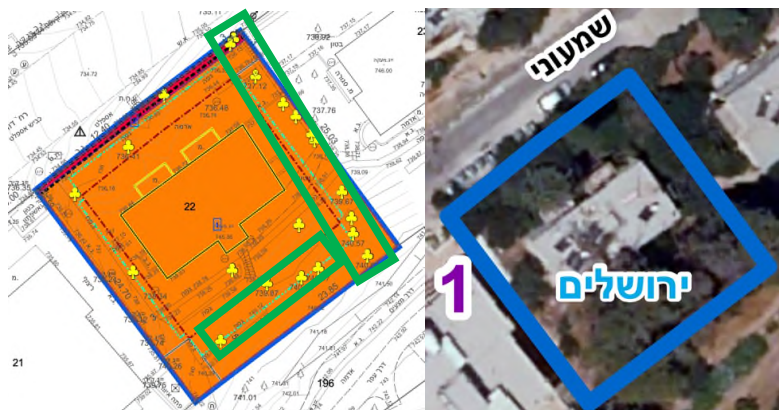
בהוראות התוכנית של שמעוני 31 כתוב (4.1.2ד) "תותר חריגה מקווי הבניין בחזית הדרומית עבור ממ"דים בהתאם לנספח הבינוי". קווי הבניין החדשים כבר חורגים הרבה מעבר לקונטור הבניין הישן, ורוצים לחרוג עוד לבניית ממ"דים? זה יוצר בניה ותכסית של כמעט כל השטח. הממ"דים צריכים להכלל ב50% תכסית המותרת, ולא לחרוג מעבר. הממ"דים מתוכננים על גבול שטח השצ"פ, מה שבמפורש אמור להיות ברצף טבעי לגינות הבניינים.

ישנה סתירה בתוך נספח הבינוי – בחזית הדרומית, הפונה לשצ"פ, מצויירים מרפסות שעוברות ממרכז הבניין עד לקו הממ"דים – ולפי תוכנית הקומות (והוראות הבינוי), הממ"דים יהיו בבליטה!



חניה: בנספח תנועה מופעים שלש קומות חניה, אבל בתוכנית בינוי רק שתיים – חסרים שליש ממקומות החניה. בהוראות התוכנית (ד4.1.2) מוזכר חניות לאורחים, שלא מופעים בנספח התנועה. תקן חניה יוצא מהנחה של קרבה לרכבת הקלה, אבל לא לקחו בחשבון את הטופוגרפיה – התוכנית מראה את המרחק במעוף הציפור, ולא בדרך של הולכי רגל, עם גרמי מדרגות ארוכות והליכה משמעותית כדי להגיע לתחנה. לא מתוכננים חניות לכל דירות השכירות, אבל גם לשוכרים יש מכונות. שכונת רסקו כבר במצוקת חניה, ותכנון חניה תת-קרקעית אמורה לשפר את המצב. בתכנון של שמעוני 31, יתוספו דירות ללא חניות, וזה יחריף את בעיות החניה. מתוכנן שטח לצרכי ציבור בבנין ללא חניה בכלל.

היבטים סביבתיים: מתוכנן חפירה של השטח כולה, עד לקצה המגרש. זה חריגה מתוכנית האב, שם כתוב שמותר עד 80% תכסית תת-קרקעית. עוד לפי תוכנית האב " 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." בתוכנית המוצעת, **מתוכנן כריתה של כל העצים בשטח, ללא צורך וללא הצדקה.** ניתן להזיז את קו החפירה בצורה כזאת שישמור על קו העצים בצד המזרחי ובצד הדרומי של השטח, שגובל בשצ"פ, וישמרו על רצף ירוק.



עוד עץ מאד חשוב הוא הברוש האופייני לשכונה. ליד רוב הבניינים באותו איזור ברוחב שמעוני יש עץ ברוש גדול ומרשים. לדוגמא, בקדמת 29, בקדמת 31, מאחורי 33 ובקדמת 35. בתוכניות התחדשות עירונית של שמעוני 33 ו 35 שכבר נבנו שמרו על עצים אלו. גם כאן, זה עץ ראוי לשימור מיוחד.



שמעוני 31 מקדימה, אם עץ הברוש

שמעוני 31 מכיוון השצ"פ

החפירה המתוכננת עד קצה המגרש גם יפגע בעצים מעבר לשטח, בתוך השצ"פ. חייבים להשאיר שולים מספיק גדולים שלא יפגעו בשורשים של עצי השצ"פ. בנוסף, מתוך תוכנית האב: עצים וצמחייה (6.5) : "המלצת תכנית האב היא לשתול לפחות עץ אחד על כל 100 מ"ר של שטח פתוח במגרש. שתילה זו תעשה ישירות בקרקע ולא על גבי מצע מנותק ותאפשר בית שורשים בגודל מינימלי של 2 / 2 מ' ובעומק של 1.5 מ' לפחות" בתוכנית המוצעת, לא נשאר שטח ללא מצע מנותק.

לפי תוכנית האב, יש חובה בהגשת סקר עצים, תיק שימור, ותוכנית למי נגר. התייחסות לכל אלו חסרים בתוכנית 101-1175926.

סעיפים מתוכנית האב שלא קוימו בתוכנית של שמעוני 31:

שימור: לפי תוכנית האב ב'נספח השימור', הבנין נמצא - 'במתחם לשימור - שיכוני רסקו'. לפי סעיף

4.5.2.4ב "לא תותר חריגה מהגדרות אלה אלא באם אושר הדבר על - ידי ועדת השימור המקומית." לא נמצא תיק שימור או חוות דעת של ועדת שימור. בהוראות השימור 6.1 "2.לעת הגשת תכנית מפורטת במגרש הכולל מבנה לשימור תבחן ערכיות המבנה או ערכים נופיים התייעוד שיוגש ולחוות דעת יועצת השימור. אורבניים של האתר, מיקום התוספות מוצעות ואופן מיצוי זכויות הבניה יהיו בהתאם לתיק. 3.הגשת תכניות מפורטות במבנה שצוין לשימור תלווה בהכנת תיק תיעוד בתיאום מול מחלקת שימור בעיריית ירושלים או יועץ השימור בועדה המחוזית." כפי שצוין למעלה, נמצא בתוכנית האב שלבניינים אין ערך, אבל לעצים ולשטח שבין הבניינים יש ערך רב.

6.2: "2.הגשת תכניות מפורטות תלווה ב: א. עריכת סקר עצים. ב. בדיקת קווי נראות מבניינים קיימים בדגש על ההשפעה על הנוף הנצפה. ג. בדיקת הצללה של המבנה על סביבתו. ככל הניתן. ד. נטיעה אינטנסיבית בשטחי המגרש הלא בנויים בדגש על צמחייה חסכונית במים

ומקומית ה. ניקוז על ידי החדרה בתחומי המגרש בהתאם לתנאים הגיאולוגיים. ו. ניקוז על ידי הזרמת מי נגר מחוץ למגרש ללא העמסה עד כדי גרימת נזק לתשתיות עירוניות ז. תיאום סוגי הצמחייה בתחום הציבורי עם אגף שפ"ע."

ניקוז מי נגר (6.4): "1 הבינוי במגרש יאפשר מקסימום תכסית קרקע פנויה (ללא חניונים על ותת קרקעיים וללא ריצוף כלשהו 2. ניקוז מי נגר במגרשים הפרטיים יעשה בעדיפות ראשונה ע"י החדרה בתחומי המגרש בהתאם לתנאים הגיאולוגיים. בעדיפות משנית ע"י הזרמת מי נגר מחוץ למגרש, זאת כל עוד לא נגרמת עם תשתית המתאימה לאגירת מים. העמסה עד כדי גרימת נזק לתשתיות עירוניות. יעשה שימוש בריצופים מסוג מחלחל בשילוב"

בעיית מי הנגר בשכונה אקוטית, במיוחד ברחוב שמעוני, שמקבל את המים שגולשים מהרחובות מעליו – יש כמה מקומות שמתחרים לתואר "מפל שמעוני" וחפירת כל השטח של שמעוני 31 רק יחריף את המצב.

ההתייחסות הכמעט בלעדית לנושאים ירוקים בתוכנית בינוי מופיע בסעיף 6.1.1: "הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה המתקדם ביותר לעת הגשת היתר" אם היו מתכננים לפי כללי תוכנית האב לא הייתה בעיה, אבל לדאבוני הרב, לא כך המקרה. לא ברור איך כריתת עצים, חוסר תכנון למי נגר, חוסר תכנון לשתילת עצים, חוסר יכולת לשתול בגלל העדר קרקע אמיתי, ונגיסה בשטח הפתוח של השכונה, יעמדו בתקן בניה ירוקה כלשהוא.

לסיכום, הנחיות תוכנית האב נכתבו לאחר לימוד לעומק של השכונה. זאת תוכנית חדשה (מ2021), מותאם לצרכים החדשים והעתידיים של העיר, כמו כן לצרכים הקיימים של דיירי השכונה. התוכנית של שמעוני 31 עובר בכמעט כל סעיף מהנחיות אלו, ואנחנו דורשים שינוי תוכנית שיעמוד בכללים הכתובים בתוכנית האב.

בברכה,

זריר קמר

שפרה בן-דור

ת"ז 200099489

טשרניחובסקי 70, רסקו, ירושלים

אישור ע"ד

אני הח"מ, עו"ד ליר ז-ל, מאשר בזאת, כי ביום 14/7/25 הופיע בפני לפיה בן-דור 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.

שירה לב-ציון עו"ד

מ.ר. 42483

חתימה וחותמת

29.6.25

מרחוב שמעוני 33

שמי

58727405 ת.ס. (יחזקא)

התנגדות לתכנית מספר 101-1175926

הריסה ובניית בנין חדש רח דוד שמעוני

31. ירושלים

מדובר במגרש בגוש 30185 חלקה 22.. התב"ע התקפה הינה תכנית 62 לגוש 30185. ויעוד החלקה הוא אזור מגורים 1.

התוכנית מציעה בניית מבנה בן 9 קומות הכולל 24 דירות. מתוכם 5 דירות להשכרה לעשר שנים. ושטח ציבורי קטן שלדעת מומחים לא מתאים לפעילות ציבורית.

ההתנגדות

1. חריגה מתב"ע תכנית האב שכונת רסקו מייעדת את שטח התכנית לאזור D2. ככל ומדובר במגרש בודד. מבנה אחד בן 8 קומות 360 אחוז בניה ואין הצדקה לחריגה. המכפיל המוצע במסגרת תוכנית זו הוא גבוה וחריג ויביא לזה שלא יהיה מענה לצרכי השכונה. תכנית הבינוי חורגת מהנחיות תוכנית האב. תכנית תת קרקעית מקסימלית בתכנית האב היא עד 80% והיתר ישמש לשתילה וגינון. בתוכנית המוצעת יש חריגה משמעותית לחריגה זו השלכות משמעותיות לדוגמה בשימור עצים. ריאה ירוקה ומי נגר.
2. מבנה השכונה גובה וגודל הבניין פוגע במבנה השכונה ובטופוגרפיה. הוא יפגע קשות בבניינים שבסביבתו בשמעוני בטשרניחובסקי. יחסום את האור והאוויר.
3. כשל תשתיות התכנית המוצעת מצויה בלב רסקו. לפי הצגת הפרויקטור מספר יחידות הדיור בלב רסקו הוא 25% מיחידות הדיור ברסקו רבתי. אבל תוספת יחידות הדיור עד לשנת 2030 הוא 77% מהתוספת בשכונה לאור זאת יהיה מחסור חמור במבני ציבור ושאר התשתיות.
4. כשל תחבורתי רחוב שמעוני הוא רחוב חד סיטרי צר מאוד ללא אפשרות למעבר תחבורה ציבורית ורחוק מכל תחנות הרק"ל. הרחוב גם היום פקוק מאוד בחלק משעות היום ותוספת כמות רכבים כה גדולה תביא לכשל תחבורתי.
4. חניה היציאה מהחניה מתוכננת בצורה כזו שתגרום לעוצר תנועה לאורך הרחוב.

5. עקירת עצים בתכנית יש הרבה עצים עתיקים, ביניהם גם עצי פרי וצמחיה רבה ואיכותית שמיועדת לעקירה.



6. גינה קהילתית בגבולות התכנית קיימת גינה קהילתית שהיא הריאה הירוקה של השכונה. הבניה הגבוהה והרחבה תפגע בה קשות.

7. שטחים ירוקים בתוכנית זו אין שטחים פתוחים ירוקים מחלקת השימור ממליצה לאשר את ההריסה תוך שימור הנופיים של המרחב הבין בנייני. מסלעות האבן והאורנים.

7. מי נגר לפי התוכנית אין התחשבות בשטח אדמה שצריך להשאיר כדי שהמים יחלחלו או יזרמו. כוון שיש הבדל גבהים בין טשרניחובסקי לשמעוני תוצר בעיה קשה של הצפות.

8. מצוקת חניה לדירות בשכירות אין חניה בבניין. כמות החניות המתוכננת לא תספיק לדיירים ולאורחים ותגרום למצוקת חניה חמורה בנוסף למצוקה הקשה שקיימת כבר היום.

9. שטח ציבורי השטח הציבורי הוא בגודל 130 מ"ר וללא חניה, לפי דעת מומחים הוא לא יוכל לשמש לשום יעוד ציבורי.

אנו מבקשים לבטל את השימוש הציבורי ובהתאמה להנמיך את גובה הבינוי.

לאור הסיבות הרבות הפוגעות בתושבי השכונה ובצביונה. אבקש לדחות את התכנית כפי שהיא מוצעת.

קצ' 30
קצ' 58
ת.ס. 058727405
ATP

בס"ד

ל' סיון תשפ"ה 26.06.2025

שמי, רח' שמעוני 33, ירושלים.

התנגדות לתכנית מספר 101-1175926, הריסת בנין נוכחי ובנית בנין חדש ברחוב שמעוני 31, ירושלים.

בתכנית המוצעת: הריסת המבנה הקיים ובנית בנין בן 10 קומות, הכולל 24 דירות, כאשר חלק מהן מיועדות להשכרה לעשר שנים ושטח קטן שיהווה שטח ציבורי שלדעת מומחים לא מתאים לפעילות ציבורית.

התנגדות:

1. גובה הבנין- בניה לגובה של 10 קומות יגרום למחנק לדיירים ולהצללת הדירות בבנינים הסמוכים, ברחוב שמעוני וברחוב טשרניחובסקי.
2. כמות של 24 דירות, תגרום להצף נוסף של מספר כלי רכב ברחובנו, שגם היום הכביש הוא חד סיטרי וצר מאוד, הוא עמוס ביותר. ופקוק לחלוטין, בעיקר בשעות הבוקר ואחר הצהריים, וגם רכבי הצלה שצריכים לפנות חולים ואין באפשרותם להגיע/לפנות במהירות נדרשת. רחוב שמעוני צר כ"כ שאין אפשרות להעביר בו תחבורה ציבורית והוא רחוק מכל תחנות הרכ"ל. תוספת המכוניות תגרום לכשל תחבורתי.
3. יציאה מהחניה- התכנון של יציאת המכוניות מהחניה, תגרום ל"עוצר תנועה".
4. ניצול שטח הקרקע: תכנון ניצול שטח הקרקע בבניה, גדול מאוד וחורג בהרבה מהמותר, וחורג מתוכנית האב של השכונה..
5. עקירת עצים: גודל הבנין לפי התכנית המוגשת. יגרום לעקירת עצים עתיקים בניהם עץ זית עתיק ועוד, עצי פרי - בעיה הלכתית בפני עצמה.
6. גינה קהילתית: התוכנית הנוכחית תגרום לפגיעה בגינה הקהילתית הקיימת.
7. זרימת מי נגר: ניצול מוגזם של שטח בניה, יגרום לחוסר אפשרות זרימה חופשית של מי הנגר בין הבנינים. וחילחולם לתת הקרקע.
8. דירות להשכרה- מטבע הדברים לשוכרים לא תהיה חניה תת קרקע, ויזדקקו לחניה ברחוב עצמו, שכבר היום אין מספיק מקומות חניה לדיירי הרחוב. ולאחר תום תקופת השכירות הם יהפכו לדירות ללא חניה.

9. שטח ציבורי - השטח שהוקצע כשטח ציבורי, קטן מאוד וללא חניה ולדעת מומחים לא יכול לשמש לצרכי ציבור.

10. לאור האמור אני מבקש לא לאשר תכנית זו, ולדרוש מהיזם להיצמד לתכנית האב בלבד.

בכבוד רב

שם פרטי ומשפחה

שם פרטי ומשפחה

שם פרטי ומשפחה

אישור עו"ד

אביתר שומר, עו"ד

מ.ר. 15916

דרך חברון 101, ירושלים 9348001

טל' 02-6490690, פקס. 02-6788022

29/6/25

אני הח"מ, עו"ד שם פרטי ומשפחה מאשר בזאת, כי ביום

הופיע בפני שם פרטי ומשפחה אשר זיהיתיו/ה ע"פ ת.ז.

מספר 052727405 ולאחר שהזהרתיו 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.

אביתר שומר, עו"ד

מ.ר. 15916

דרך חברון 101, ירושלים 9348001

טל' 02-6490690, פקס. 02-6788022

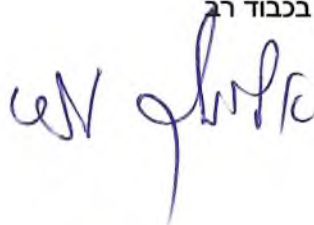
חתימה וחותמת

10. שטח ציבורי השטח הציבורי הוא בגודל 130 מ"ר וללא חניה, לפי דעת מומחים הוא לא יוכל לשמש לשום יעוד ציבורי.

אנו מבקשים לבטל את השימוש הציבורי ובהתאמה להנמיך את גובה הבינוי.

לאור הסיבות הרבות הפוגעות בתושבי השכונה ובציונה. אבקש לדחות את התכנית כפי שהיא מוצעת.

בכבוד רב



אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד בנימין מיטל ונאור מאשר בזאת, כי ביום 2/7/2025
הופיעה בפני יוסף אליהו
אשר זיהיתי אותו/ה ע"פ ת.ז. מספר 068519727

ולאחר שהזהרתיו/ה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי
לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר/ה את נכונות תצהירו/ה
דלעיל וחתם עליו בפני.

ונטורה פיליפו מיכאל, עו"ד
מ.ר. 42704

חתימה וחותמת