

לכבוד

ועדת המשנה להתנגדויות
של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

הנידון: התנגדות לתכנית תב"ע 101-0995332 להרחבת בתי ספר אווילינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון

(1) בניה לטובת צרכי הציבור נחוצה ומבורכת. ואולם מעיון במסמכי התכנית באתר מנהל התכנון, ניכר שבתכנית חסר פירוט רב; על אלו צרכי ציבור בהווה ובעתיד היא מבקשת לענות? מה אופן והיקפי הרחבת בתי הספר? אילו מוסדות ציבור שאינם בתי ספר, ומתקנים - צפויים להבנות בתא השטח המדובר, סוגם ומיקומם? האם ייבנו מבנים בשטחים הירוקים הקיימים, ובפרט מה מתוכנן לעצים הגבוהים שסמוכים להתיכונים 20? ועוד.

(2) בנוסף לנאמר לעיל, מצאנו שהתכנית החדשה (לפי סעיף 1.6) מחליפה את תכנית האב לשכונת רחביה (תכנית 9988). הסיבה לקיומה של תכנית אב שכונתית - הוא יצירת מסגרת תכנונית לבניה, לשימור ולפיתוח תוך שמירה על אופי השכונה. לכן עולה גם החשש, שהתכנית (הנדיבה בהגדלת היקפי הבניה, אך קמצנית בפירוט), תביא גם לפגיעה באופי הבנייה בשכונה.

(3) ייעודו של השטח העיקרי בתכנית (הצבוע בחום ב"תשריט מצב מוצע") הוא לבניית "מבנים ומוסדות ציבור". התכנית קובעת 240 אחוזי בנייה, ובניה של עד 6 קומות - בתא שטח זה (לפי סעיף 5 ב"הוראות התכנית"). כלומר היקף הבנייה והגובה המותרים, יהיו כפולים ויותר, מהקיים היום.

(4) בניית מבני ציבור שונים בשטחים שסמוכים או צמודים ממש לגבול המגרש של הבנין בהתיכונים 20, הפכו למטרד לדיירי הבנין; מזה שנים השטח הסמוך לבנין, משמש כמגרש משחקים/הפסקות של בית הספר אווילינה דה-רוטשילד. האזור רועש תכופות בשעות הלימודים, ואנו חיים עם אי הנוחות, בהבנה וברצון. עם זאת, ללא כל ידיעה אילו מוסדות ציבור ייבנו, סוגם, היקפי ומיקומי הבנינים והמתקנים שישמשו אותם - לא ניתן להעריך את הצפוי, ונראה שהתכנית היא בבחינת "צ'ק פתוח" לכל תכנית בנייה עתידית,

לכל סוג של מוסד ציבורי, ומתקנים. למשל, מתקני ספורט פתוחים לציבור, שסמוכים לבנייני מגורים, יכולים להפוך למטרד קשה בכל שעות היממה.

(5) בנייה גבוהה עלולה לחסום את הנוף, לשנות את קו הרקיע הנצפה מהבנין, לחסום אור, ואת זרימת האויר (שלרוב היא מכיוון מערב למזרח). בנייה שתחייב עקירת העצים הגבוהים הסמוכים לגבול המגרש, תפגע בנוף הקרוב, ובאקלים המיוחד בסביבת הבנין.

(6) ככלל אנו סבורים שהחלק של הגוש שסמוך לשדרות חיים הוז, הוא המתאים לבנייה גבוהה. זאת משום שזהו חלק הגוש שהוא הנמוך טופוגרפית, ורחוק יחסית מבנייני המגורים ברחובות הקטנים הצמודים (התיבונים, בן-לברט, ומטודלה).

(7) לאור האמור לעיל, חששנו שתכניות בנייה עתידיות - שיאושרו בעקבות התכנית הנ"ל - יפגעו באיכות החיים של דיירי הבניין, ובערך הנכס שבבעלותם. לפיכך אנו מגישים התנגדותנו לתכנית.

בברכה

איליין ומארק אופנהיימר

054-9921154

elaine.oppenheimer@gmail.com

התיבונים 20, ירושלים 9238617

תצהיר

אני החתום/ה מטה, גאורג אלפני"ער, נושא תעודת זהות שמספרה 337816813 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת, וכי אם לא אעשה כך אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזאת לאמור:

(1) אני מגיש/ה תצהיר זה להתנגדות לתכנית מספר **101-0995332** - הרחבת בתי הספר אווילינה דה-רוטשילד ופולה בן גוריון.

(2) אני מגיש/ה התנגדות זו כבעלים של דירה שמספרה 4 ברחוב התיכונים 20.

(3) למיטב ידיעתי והבנתי, כל הפרטים בנימוקי ההתנגדות נכונים.


אישור

אני החתום מטה עו"ד עדה שמיר-אורביטון מאשר/ת בזאת כי ביום 30.7.25 הופיע/ה לפני גאורג אלפני"ער נושא/ת תעודת זהות שמספרה 337816813 ואחרי שהוזהרתי לאמר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, חתם/ה על תצהיר בפניי.

עדה שמיר-אורביטון
עו"ד
מ"ר 14077

תצהיר

אני החתום/ה מטה, אילן אלכנ"ר, נושא תעודת זהות שמספרה 337816821, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת, וכי אם לא אעשה כך אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזאת לאמור:

(1) אני מגיש/ה תצהיר זה להתנגדות לתכנית מספר **101-0995332** - הרחבת בתי הספר אווילינה דה-רוטשילד ופולה בן גוריון.

(2) אני מגיש/ה התנגדות זו כבעלים של דירה שמספרה 4 ברחוב התיכונים 20.

(3) למיטב ידיעתי והבנתי, כל הפרטים בנימוקי ההתנגדות נכונים.

Elaine C. Zengherini

אישור

אני החתום מטה עו"ד עדה שמיר-אורביטו מאשר/ת בזאת כי ביום 30.7.25 הופיע/ה לפני אילן אלכנ"ר נושא/ת תעודת זהות שמספרה 337816821 ואחרי שהוזהרתי לאמר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, חתם/ה על תצהיר בפניי.

עדה שמיר
עדה שמיר-אורביטו, עו"ד
מ"ר 14077

התנגדות לתכנית 101-0995332 הרחבת בתי ספר אווילנה דה רוטשילד ופולה בן גוריון

אנו, הבעלים של בניין מגורים ברח' בנימין מטודלה 29, בגו"ח 30025/173 הידוע בכינוי בית רוזנבאום ומוגדר כבניין לשימור מחמיר, מגישים התנגדות לתכנית שבנדון מהטעמים הבאים, בהתאם לחו"ד אדריכלית המצורפת:

- 1- הבניין שבבעלותנו מוגדר כבניין לשימור מחמיר, בשל ערכו האדריכלי וההיסטורי. והתכנית המוצעת, שחלה על המקרקעין הסמוכים לבניין לא מתייחסת כלל לערכי השימור של הבניין, כמפורט בחוות הדעת האדריכלית המצורפת - לא מבחינת הסתרה של החזית המשמעותית של הבניין - החזית הדרום מערבית, ולא מבחינת קו הבניין שמתקרב לבית רוזנבאום בחזיתו הדרומית ללא הצדקה.
- 2- התכנית שבנדון לא מתייחסת כלל למרחב הבנוי בו היא ממוקמת, היא לא כוללת נספח עצים ותכנית בינוי שמראה כיצד זכויות הבניה הרבות שמוצעות במסגרת התכנית אינן פוגעות ואף משתלבות בסביבה הבנויה והסביבה הנופית הרגישה - המדרון הדרום מערבי של שכונת רחביה ההיסטורית.
- 3- לא ברור מהיכן נגזרות זכויות הבניה והשימושים שהתכנית מציעה, ולא הוצגה בתכנית פרוגרמה לצרכי ציבור שמראה את הצורך בזכויות בניה כה רבות, ושלל השימושים המוצעים במיקום זה.

להתנגדות מצורפת חו"ד אדריכלית מקיפה ומעמיקה, שמעלה שלל סוגיות תכנוניות לאורך מאה שנות תכנון של שכונת רחביה. על העיריה להתייחס לערכים האדריכליים והנופיים בעת קידום תכניות שיש בהן לפגוע בערכי המורשת האדריכליים, הנופיים וההיסטוריים של השכונה.

נודה לועדה על בחינת ההתנגדות, תוך התעמקות בחוות הדעת האדריכלית על שלל מרכיביה.

בברכה,

בעלי בית רוזנבאום, בנימין מטודה 29-
לבנה ושמואל זעפרני
קרולין הופברנד
איוון סוקולוב
רזיאל רוזן יפה ועלמה גלבר

(תצהירים מצורפים)

יוסי וולפסון, עורך-דין Yossi Wolfson, Advocate

התיבונים 9, ירושלים 92386, Israel 92386 Hatibonim St. Jerusalem

טלפון 052-2598773 phone

פקס 02-5618763 fax

דואר אלקטרוני reyo@netvision.net.il e-mail

21 ביולי, 2025

לכבוד

ועדת המשנה להתנגדויות

של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0995332

הרחבת בתי ספר אוילנה דה רוטשילד ופולה בן גוריון

1. אני יליד רחביה ותושב רחביה. את שנותיי הראשונות בבית-הספר היסודי עשיתי ב"פולה". כל 55 שנות חיי התגוררתי במרחק של פחות מ-250 מטר ממקום התכנית שבנדון. כיום אני גר בדירה בבעלותי ברחוב התיבונים 9. יש בבעלותי דירה נוספת, שעברה בירושה במשפחתי, ברחוב מטודלה 38. אני מכיר את השכונה היטב ואוהב אותה. יש לי עניין אישי בתכנית – אך הוא חופף לאינטרס הציבורי.
2. אני תומך בהרחבת בתי הספר. אני סבור שההרחבה צריכה להיעשות בשום-שכל, בהתאם לפרוגרמה ביחס לצרכים של בתי הספר ושל הקהילה ובהתחשב במיקום הרגיש שלהם. אפשר וצריך לעשות את ההרחבה בחלקים במגרש ובאופנים שמתחשבים בסביבתו. ההרחבה צריכה לענות הן לצרכים של בתי-הספר והן לצרכים נוספים (כגון עבור תנועות נוער, מרכז קהילתי וכדומה) – בין היתר ע"י ניצול מתקני בית הספר לצרכים אחרים מחוץ לשעות הלימודים.
3. התכנית צריכה להתאים למגמה להפוך את ההליכה, רכיבת האופניים והתחבורה הציבורית לאמצעי הניידות העיקריים בעיר – בין היתר, ביצירת מעבר חופשי להולכי רגל ורוכבי-אופניים מרח' בן-לברט לשד' חיים הזז (כפי שהיה בעבר) ובהתנאות שיחייבו להרחיב את המדרכות המובילות לבתי הספר.
4. לתכנית הנוכחית אני מתנגד מהטעמים שיפורטו.

התכנית סובלת מחוסר פירוט

5. על-מנת לאפשר לשכנים ולציבור להתייחס לתכנית, לטוב ולרע, עלינו לדעת מה מתוכנן בה. האם המגרש ימשיך לשמש לבתי ספר? או שמא יוקם בו מקדש בהאי? ואולי יועבר אליו בית הכנסת הגדול, שהבעלות בו עברה ליזם פרטי? שמא יוקם שם מרכז ספורט עירוני, תיאטרון או שלוחה של מוזיאון ישראל? רשימת השימושים בתכנית מאפשרת את כל אלו ועוד. כאמור, אני תומך בריבוי שימושים, אולם יש לקבוע מה השימוש העיקרי, אלו שימושים יכולים להיות נלווים אליו, ובאיזה אופן ישולבו השימושים.

האם המבנים הקיימים יישמרו ויתווספו עליהם קומות? או שמא הם ייהרסו ויוקמו מבנים אחרים במקומם? כמה מבנים יהיו במגרש? שניים כמו היום? ואולי אחד? או חמישה? התכנית מאפשרת הכול.

באיזה אופן יתייחסו המבנים לסביבתם ולנוף? מעבר לאמירה כוללת על בניה מדורגת שמלווה את הטופוגרפיה הטבעית, אין בתכנית כלום.

האם יישארו בשטח המגרש חצרות ומגרשי ספורט? או שהמגרש ייבנה במלואו? התכנית אינה קובעת שהחצרות, שבעבר היו פתוחות לציבור, ייבנו כולן. אולם היא מאפשרת בינוי על 75% מהשטח, עם אפשרות להגדיל את השטח הבנוי עוד יותר (סעיף 5). קווי הבניין צמודים לגבול התכנית, ומתרחקים ממנה אך במעט במקומות בהם יש בנייני מגורים סמוכים. אז מה בעצם מתוכנן?

השתיקה של התכנית אינה נובעת מכך שהיא מיועדת לאפשר גמישות לאורך זמן, במתן היתרים בהתאם לצרכים משתנים. אדרבא, התכנית דורשת שבקשה להיתר בניה מכוחה תכלול הדגמה למלוא היקף הבנייה בשלב הסופי (סעיף 4.1.2 (א)(9)). הדגמה זו אין לדחות לשלב ההיתר, אלא יש לכלול אותה בתכנית המפורטת המופקדת להתנגדויות.

על חשיבות הפירוט שבתכנית המפורטת עמדו בתי המשפט לא פעם. למשל:

"מטרתו של התכנון המפורט היא להבטיח שבהיתר הבניה לא תתגלנה 'הפתעות' לעומת הוראות התכנית, קרי: כי היתר הבניה יעלה בקנה אחד עם הוראות התכנית שבתוקף, אשר מגלמות את האיזון שנערך על ידי גופי התכנון בין מכלול האינטרסים הנוגעים לאותו תא שטח. הטעם לכך הוא שלהבדיל מן ההליך התכנוני, המבוסס על עקרונות השקיפות והדמוקרטיזציה, הוצאת היתר בניה אינה טעונה שמיעת התנגדויותיו של הציבור".

עע"מ 2605/18 עיריית חיפה נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה (2019), פס' 43.

"דרישה זו אין מטרתה אך לוודא שלא תתאפשר עקיפה של הוראות התכנית עצמן, אלא גם להבטיח כי ההליך התכנוני שהוליד את התכנית, אשר במסגרתו הובאו עמדותיהם של הגורמים הרלוונטיים ונשמע קולו של הציבור, לא ירוקן מתוכן ויוכל להגשים את מטרתו בהסדרה פומבית, מבוקרת ומושכלת של הבניה והשימוש בקרקע. כניסה להליך הרישוי ללא תשתית תכנונית מספקת עלולה להביא לפגיעה בהשתתפות הציבור בהליך התכנוני באופן כללי, ובאופן פרטי לגריעה מזכותם של נפגעים בכוח מן הבניה נושא ההיתר להביע את התנגדותם. יפים לעניין זה דבריה של השופטת א' פרוקציה בעניין חברה לבנין הירדן¹: 'מתן היתרי בניה על-פי תכנית כללית ובלתי מפורטת עשוי להיות שקול למתן היתר בלא תכנית כלל. הוא כרוך בחופש פעולה בלתי מוגבל, או מוגבל באופן חלקי בלבד, של הרשות המעניקה את ההיתר. הוא עשוי לחרוג מתפיסות תכנוניות בסיסיות של המרחב התכנוני הכולל ושל התכנון הנקודתי הראוי' (שם, בעמ' 905). עמדתי על כך אף אני בעניין יקנעם² מן העת האחרונה:

'תכליתה של דרישת התכנית המפורטת היא להבטיח כי בשלב היתר הבניה לא תתקבלנה החלטות תכנוניות עקרוניות, אשר על פי טיבן וההשלכות שבצדן היו צריכות להתקבל בהליך תכנוני סדור, פומבי ופתוח

¹ ע"א 7654/00 ועדת ערר מחוזית חיפה נ' חברה לבנין הירדן, פ"ד נז' 895, 904 (2003)
² עע"מ 7737/14 עיריית יוקנעם נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה (2015)

להתנגדויות [...] כתוצאה מכך, שלב היתר הבניה אמור להתאפיין בביצוע בפועל של בינוי ושימוש במקרקעין בהתבסס על הכרעה תכנונית קודמת המבטאת איזון רצוי בין מכלול האינטרסים הנוגעים לתא השטח המסוים' (שם, פסקה 68).

התכנית המפורטת מייצגת אפוא דרישה תכנונית מהותית שהיא תנאי בלעדיו אין לצורך מעבר משלב התכנון לשלב הרישוי והביצוע. (שם, פס' 44).

היעדר פרוגרמה

6. מאחר שלא פורסמה פרוגרמה לתכנית, לא ברור מה הצפי לגידול במספר התלמידים בבתי-הספר, מה הצרכים הנוספים למתקנים בבתי-הספר, ולאלו צרכים קהילתיים אחרים אמורה התכנית לתת מענה. התכנית מהווה, אם כן, שטר פתוח לבנייה לא ידועה לצרכים שלא הוגדרו. כך לא נראה תכנון, וכך לא ניתן לבחון תכנית ולהתייחס אליה בצורה רצינית.

ההחרגה מתכנית האב לרחביה

7. לפי סעיף 1.6 הוראות התכנית "מחליפות בכל תחומה" את הוראות תכנית האב לרחביה (תכנית 9988).

8. בשביל מה נקבעה תכנית אב, אם במקום ליישם את הוראותיה (שבמקרה זה נוגעות, למשל, לתכנית המגרש ולעיצוב המבנה), פשוט מעיפים אותה לעזאזל? כפי שנאמר בסעיף 2.1 לתכנית האב לרחביה, היא נועדה ל"יצירת מסגרת תכנונית לבניה, לשימור ולפיתוח" בשכונה. למסגרת תכנונית זו יש חשיבות גדולה לשמירת הראיה הכוללת בתכנון, לשימור אופי השכונה ולפיתוח העיר מתוך הסתכלות רחבה ולא טלאי-על-טלאי.

9. ניתן, וצריך, להרחיב את בתי הספר במסגרת הוראות תכנית האב ולא בהתגברות עליהן.

מעבר ציבורי מרח' בן לברט לשד' הזז

10. עד לשנים האחרונות (ואני חי בשכונה כבר 55 שנים) היה מעבר פתוח מקצה רחוב בן-לברט לכיוון שדרות הזז. המעבר, שחצה בין חצרות שני בתי-הספר, היה פתוח לציבור 24/7. בשנים האחרונות המעבר ננעל – תחילה בשעות הפעילות של בתי הספר, ואחר כך באופן קבוע.

מדובר במעבר חיוני. הוא מנגיש לתושבי השכונה את תחנות האוטובוס שבפינת שדרות הזז והרצוג (כולל תחנת קו 15 לכיוון התחנה המרכזית, שהוא אחד הקווים בעיר שהשימוש בהם גדול במיוחד). הוא מקצר באופן דרמטי את הדרך לעמק המצלבה ולמבנים של תנועות הנוער. הוא מעודד הליכתיות ושימוש בתחבורה ציבורית.

כל תכנית במגרש צריכה לכלול הוראה שתבטיח מעבר חופשי דרך המגרש בין רחוב בן-לברט לשדרות חיים הזז.

המעבר יכול להיות מגודר משני צדיו, לעבור מתחת למבנים, על הגג של מבנים (בהתחשב בבניה על מדרון), בחלל ייעודי שחוצה דרך המבנים או בכל צורה אחרת שתבטיח שלא תהיה פגיעה בביטחון בתי הספר.

קומות וגבהים

11. לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5, מספר הקומות המותר לכל אגף או גוש מבנה (בנפרד) הוא 11: שש קומות מעל "הכניסה הקובעת" וחמש מתחתיה. הגובה המרבי (ללא מתקנים) הוא 24 מטרים מעל "הכניסה הקובעת". "הכניסה הקובעת" אינה מוגדרת.

12. המשמעות היא, למשל, שניתן להקים מבנה ש"הכניסה הקובעת" אליו תהיה במפלס רחוב מטודלה, ושיתנשא שש קומות ו-24 מטרים מעל מפלס הרחוב. קיימת אמנם דרישה שהקומה השישית תהיה בנסיגה של 3.5 מטרים מכיוון החזית הפונה לרחוב מטודלה, אבל הבעיה אינה במבט אל הבניין מכיוון ההולכים על המדרכה ברחוב מטודלה אלא דווקא במבט מהכיוון ההפוך. יהיה בכך שינוי מוחלט של פני השכונה ושל הנוף: בית הספר נבנה במקור באופן שהגג העליון הוא מתחת למפלס הרחוב, תוך מתן כבוד לחזית ההיסטורית של השכונה, כפי שהיא נשקפת ממרחקים. ההחלטה אם להוסיף קומות בנקודה זו, צריכה להיעשות באופן מושכל, בשלב התכנוני שיש בו מעורבות לציבור, תוך בדיקת ההשפעות הנופיות והמבטים השונים, ולא בדרך של מתן שטר פתוח לשלב ההיתרים.

נוף ואופי השכונה

13. בתי הספר ממוקמים בקצה הדרומי של החזית המערבית של שכונת רחביה. חזית זו של השכונה מאופיינת במיקומה בחלק העליון של מדרון תלול, עשיר בצמחיה, עם עצי אורן עתיקים (גן מורדות צ'רלס קלור). היא נצפית ממקומות רבים בעיר, למשל ממוזיאון ישראל. מדובר בתמונת נוף מרשימה ודרמטית, של שורת בתים, טבולה בעצים, בראש מדרון תלול ופראי. בקצה הדרומי, השכונה "גולשת" במדרון במבנה המדורג של בית רוזנבאום (בנימין מטודלה 29) – בניין בסגנון הבאוהאוס, שעוצב ע"י האדריכל היינץ ראן, ונוצר לא פעם בספריו של דוד קרויאנקר (למשל: "ירושלים – אלהים נמצא בפרטים הקטנים – שפת עיצוב רב תרבותית" בע' 447).

14. בתי הספר הקיימים תוכננו באופן שמשלב בתמונה זו – הם מוצנעים מתחת למפלס רחוב מטודלה, אינם מסתירים את בית רוזנבאום, ומהדהדים את המבנה המדורג שלו. בית ספר אוולינה מצוי כמעט כולו בכפל קרקע שמסתיר אותו. בשטח בתי הספר עומדים עצי אורן גדולי ממדים, המתנשאים מעליהם – שחלקם אמנם נכרתו לאורך השנים, מבלי שניתן פיצוי נופי.

ראו המחשה בתמונות המצורפות.

15. ניתן להוסיף בינוי תוך מזעור הפגיעה הנופית: למשל, במקומות בהם כבר יש תוספות בניה שאינן ממצות את הפוטנציאל (וגם אינן משתלבות באופן מטבי באדריכלות המקורית): באזור בית הכנסת והשטח מאחוריו ובאזור פינת החי של אוולינה. ניתן להוסיף בינוי גם בין אוולינה לבין רח' בן-לברט (בשטח שבמרכזו כיום מדרגות רחבות ופינות ישיבה מדרגות), כשגג המבנה יכול לשמש מגרש ספורט שהכניסה אליו היא ממפלס רח' בן-לברט. אלה רק דוגמאות לא מחייבות ולא ממצות לכיווני חשיבה, לא הצעות אופרטיביות. הדברים צריכים להיות מעוגנים בתכנית, על-בסיס פרוגרמה שתקבע את היקף הבינוי הנדרש, ומופקדים להתנגדויות הציבור.

16. **התכנית צריכה לכלול הוראות** שיבטיחו שהבניה תשתלב במערכת הנופית שתוארה לעיל, ובמיוחד **שעצים יישמרו ויישתלו, שהגובה האבסולוטי של הבניה לא יעבור את מפלס רח' מטודלה ושבת רוזנבאום לא יוסתר**. כפי שהיא כעת, היא מתעלמת משיקולים אלו.

חניה

17. מסמך התנועה הוא רק מסמך מנחה, כך שגם בעניין זה רב הנסתר על הגלוי.
18. לפי המסמך המנחה האמור, המבנה הקיים של בית ספר אווילנה ייהרס, ובמקום בו הוא עומד כיום ייחצב בור ענק בעומק של כ-20 מטר (ארבעה מפלסים, כל אחד בעומק 5 מטרים), ויוקם בו חניון ל-336 מכוניות. מטבע הדברים, מדובר בפרויקט יקר מאוד, שהציבור יישא בעלויותיו, ושיהיה כרוך במפגעי רעש ורעידות, אולי גם אבק, קשים וממושכים.
19. **ככל שהחניון מיועד לעובדי בתי-הספר, הרי שהוא מנוגד למדיניות הראויה של הוועדה המחוזית לבסס את ההתניידות בעיר על הליכה ברגל, אופניים ותחבורה ציבורית.**
20. **בתי הספר ממוקמים בצומת מרכזי של תחבורה ציבורית.** כיום עוצרים בסביבתם המיידית לא פחות מ-17 קווי אוטובוס לכל יעד בעיר (9, 9א, 14, 15, 17, 19, 19א, 22, 22א, 90, 91, 92, 97, 267, 509, 511, 791). קווים נוספים מצויים בסמיכות. גם שלושה קווים של הרכבת הקלה מתוכננים לעבור במרחקים של הליכה קצרה או נסיעה של כשתיים-שלוש תחנות באוטובוס.
21. בנוסף, **בתי הספר מצויים בצומת של שבילי אופניים מוסדרים** – שביל מילטון שכבר קיים והשביל המתוכנן לאורך רחוב טשרניחובסקי ושיי עגנון.
22. **מבחינת גישה ברגל, בתי הספר ממוקמים באופן נוח.** בנוסף לגישה מכיוון השכונה, ניתן להגיע אליהם בשבילי הולכי רגל שמדלגים במנהרות מתחת לכבישים הראשיים.
23. מאחר שבשעות הפעילות של בתי-הספר קיימת תחבורה ציבורית פעילה (הם אינם פועלים בשבתות או בשעות הקטנות של הלילה), ולאור השירות האיכותי של תחבורה ציבורית שהם מקבלים, אין שום הצדקה להקצות לעובדיהם מקומות חניה.
24. לעומת זאת, יש לעגן בתכנית הוראות שיעודדו הגעה באופניים, כגון חניוני אופניים מקורים ומקלחות.
25. **ככל שיוקם חניון בשטח התכנית יש להתנותו בשניים:**
- א. החניון יוקם רק בתנאי **שהמדרכות ברחובות שמובילים לבית הספר יורחבו**. כיום המדרכות ברחוב בן לברט, בן סרוק והתיבונים הן צרות עד כדי לא-קיימות, והדבר יוצר מפגע בטיחות חמור – גם לילדים שמגיעים לבתי הספר. החסם המרכזי להרחבת המדרכות לרוחב תקני ובטיחותי הוא התנגדות של תושבים שרוצים לשמור על מקומות חניה. הקמת החניון צריכה לשמש כפתרון להעברת המכוניות מהרחוב לחניון, ויצירת הליכתיות בטוחה ברחוב.
- ב. **שהחניון יהיה פתוח לציבור ולתושבי השכונה**, ולא רק לעובדי בתי הספר.

גישה, הליכתיות ובטיחות

26. התכנית לא מציינת מהיכן יהיו הכניסות לבתי הספר. כאמור, הכניסה מכיוון רחוב בן-לברט (לרבות ההגעה לרחוב בן-לברט מרחובות התיבונים ובן-סרוק) סובלת היום מבעיית בטיחות קשה בשל מדרכות צרות ולא תקינות. יש להתנות את הרחבת בתי הספר בפתרון שיבטיח גישה בהליכה בטוחה, במדרכות רחבות, הן מכיוון רחוב מטודלה (ותחנות האוטובוס שבו) והן מכיוון רחוב עזה (ותחנות האוטובוס שבו).

הגישה מכיוון עמק המצלבה וצומת הזז-הרצוג היא בטוחה. יש בעיית בטיחות למגיעים מכיוון גן מורדות צירלס קלור – בעיה שיוצרת חניה פיראטית שהקימו שם בתי הספר.

טבע עירוני

27. התכנית גובלת באתר טבע עירוני עמק המצלבה (אתר מס' 52 בתכנית מתאר לטבע עירוני בירושלים מס' 101-0292870). יש להבטיח שלא יהיו לה השפעות שוליים על האתר.

28. לשם כך נחוץ במיוחד להוסיף הוראות לפיהן :

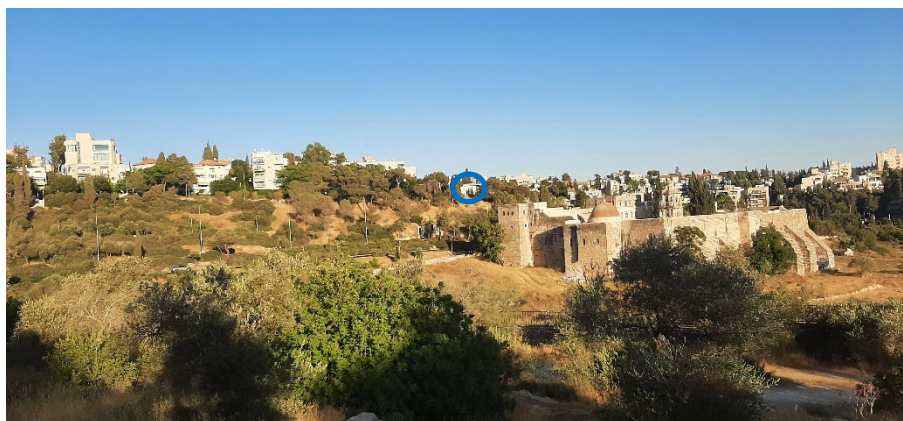
א. כל תאורת חוץ תתוכנן כך שלא תהיה זליגת אור לשמים או אל מחוץ לגבולות המגרש ;

ב. היתר בניה מכוח התכנית יותנה בהנחיות ובאישור של היחידה הסביבתית של עיריית ירושלים לעניין השפעות השוליים על טבע עירוני.

בברכה,

יוסי וולפסון, עו"ד

נספח – מבטים לכיוון התכנית



מבט מעמק המצלבה מכיוון
צפון מערב.
בית רוזנבאום (בעיגול כחול)
נראה ;
פולה מוסתר מאחורי עצים ;
אוולינה מוצנע בכפל קרקע.



מבט מעמק המצלבה מתחת
למוזיאון ישראל.
בית רוזנבאום (בעיגול כחול)
נראה ;
פולה (בעיגול אדום) משתלב
תחתיו ;
אוולינה מוצנע בכפל קרקע.

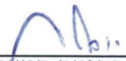


מבט מעמק המצלבה מכיוון
מערב.
בית רוזנבאום (בעיגול כחול)
נראה ;
פולה (בעיגול אדום) משתלב
תחתיו ;
אוולינה נראה, אך אינו בולט.

תצהיר

אני הח"מ, יוסי וולפסון, ת"ז 024610180, לאחר שהוזהרתי שעליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה את תצהירי זה לתמיכה בהתנגדותי לתכנית 101-0995332 הרחבת בתי ספר אווילנה דה רוטשילד ופולה בן גוריון.
2. כל האמור בהתנגדות הוא אמת.
3. זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.


חתימת המצהיר

הנני מאשר בזה, כי בתאריך 21.7.2025 הופיע בפני עו"ד ידין עילם, הנ"ל, המוכר לי באופן אישי ואחרי שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.


ידן עילם, עו"ד

עו"ד ידין עילם
ר.ג. 39475

שד" רוטשילד 4, תל אביב יפו
חוזמת

לכבוד:

ועדת המשנה להתנגדויות
הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית תב"ע 101-0995332 – הרחבת מוסדות החינוך אווילינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון

אני, הח"מ, בעל דירה מס 1 ברחוב בן לברט 8 מגיש בזאת את התנגדותי לתכנית תב"ע 101-0995332, וזאת מן הטעמים הבאים:

1. היעדר שקיפות ותכנון כללי מדי

התכנית מציעה שינויים מהותיים במרקם השכונה ובהיקפי הבנייה, אך אינה מספקת פירוט מספיק: לא ברור מהם סוגי המבנים שייבנו, מה ייעודם, היכן ימוקמו, מהן שעות הפעילות, מה צפוי להיות טווח השימוש בפועל, והאם יופעלו מתקנים רועשים בשטח. מדובר בתכנית רחבת היקף שאינה מגלה לציבור כיצד תיראה הסביבה ביום שאחרי – ובכך פוגעת בזכות הציבור לדעת ולהשפיע.

2. שינוי קיצוני בצביון השכונה וביטול תכנית אב קיימת

התכנית מבטלת את תכנית האב של שכונת רחביה (9988), אשר תוכננה מתוך מגמה לשמר את האופי הייחודי של האזור – בנייה נמוכה, אופי שכונתי שקט, איכות חיים גבוהה, ושילוב עדין בין מוסדות ציבור ובתי מגורים.

התכנית החדשה מציעה אחוזי בנייה מוגברים, מבנים עד לגובה 6 קומות, ובכך יוצרת שינוי דרמטי במרקם השכונתי, תוך זניחת עקרונות של איזון ושימור.

3. פגיעה חמורה באיכות חיינו ובזכויותינו כדיירים גובלים

הנכס בבעלותי הינו דירת קרקע הצמודה לשטח שבו מתוכננת הבנייה. במשך עשרות שנים הדירה נהנית מנוף פתוח, זרימת אוויר טובה, אור טבעי, שקט יחסי ותחושת פרטיות – על אף הקרבה לבית הספר. מימוש התכנית כפי שהיא מנוסחת כיום צפוי לגרום לפגיעות הבאות:

- חסימת הנוף הישיר שנשקף מדירת.
- פגיעה בזרימת האוויר, באור הטבעי ובאיכות החיים הכללית.
- קרבה לא סבירה למבנים ציבוריים חדשים, שצפויים להעמיס רעש ופעילות בלתי פוסקת לאורך היום.
- הפיכת השטח שצמוד לדירתי, שמשמש כיום בעיקר כמרחב פתוח, לאזור צפוף ורועש, ללא תכנון מגביל או מגן.
- פגיעה בפרטיות עקב תוספת בנייה לגובה, שתיצור קירבה חזיתית לא סבירה לחלונות דירתי.
- חשש מעקירת עצים ותיקים התורמים לאווירה, לצל ולאקלים הסביבתי – תוצאה שתשפיע ישירות על דירתי כדירת קרקע.

4. העדפה למיקום חלופי שיפחית את הפגיעה כדיירים

ככל שיש צורך ציבורי אמיתי בהרחבת מוסדות החינוך, ניתן לתכנן את המבנים החדשים בצדו הדרומי

של המתחם – הסמוך לרחוב הרצוג – שהוא נמוך יותר טופוגרפית ומרוחק ממגורי תושבים. פתרון כזה יפחית באופן משמעותי את ההשפעה הישירה על דיירי הרחובות הסמוכים, ובפרט על בניין בן לברט 8.

5. אי-בהירות תכנונית וחשש ממתווה שיאפשר שימושים בלתי מוגבלים בעתיד
התכנית מנוסחת באופן שמותיר פתח לפרשנות רחבה מאוד, ואינה מציבה גבולות ברורים באשר לסוגי המבנים והשימושים האפשריים בקרקע. היעדר ההגבלות המפורש פותח את הדלת לשימושים עתידיים שאינם בהכרח חינוכיים או הולמים את אופייה של השכונה. בפועל, מדובר ביצירת מסגרת תכנונית גמישה מדי, שיכולה לשמש בעתיד בסיס למיזמים נוספים שאינם עולים בקנה אחד עם המרקם העירוני הקיים וללא פיקוח מספק מצד הציבור.

6. דרישה לעצירת קידום התכנית ולבחינה מחודשת של השלכותיה
לאור כל האמור לעיל, אני דורש לעצור את קידום התכנית לאלתר, ולבחון מחדש את השפעותיה על הסביבה, על זכויות הדיירים, ועל אופי השכונה כולה.

אני סבור כי התכנית, כפי שהיא מנוסחת ומוגשת כיום, גורמת לפגיעה מהותית בזכויותינו כתושבים הגובלים במתחם – הן בזכות לקניין, הן באיכות החיים, והן בזכות לחיות בסביבה מתוכננת, מאוזנת, ובטוחה.

במידה שהתכנית תאושר תוך התעלמות מהפגיעות הישירות בתושבים, אבחן את האפשרות להפעיל את כל הכלים המשפטיים העומדים לרשותי, כדי להגן על זכויותי ועל סביבת מגוריי.

בברכה,

עוזא טס תז 000477471

בן לברט 8 דירה 1

ירושלים

רויזא

תצהיר

אני, הח"מ,

שם: עוזא טס

מס' ת"ז: 000477471

כתובת: בן לברט 8, דירה 1, ירושלים

לאחר שהזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, אני מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני הבעלים של דירת מגורים המצויה ברחוב בן לברט 8, דירה 1, ירושלים – דירת קרקע הגובלת בשטח הרלוונטי לתכנית תב"ע 101-0995332.
2. עיינתי בתכנית המוצעת ובמסמכיה, ומצאתי כי יש בה כדי לפגוע בזכויותיי, באיכות חיי, ובערך הנכס שבבעלותי.
3. ההתנגדות שצורפה לתצהיר זה נכתבה על ידי ו/או בהסכמתי, ואני מאשר כי כל האמור בה נכון, מדויק, ומשקף את עמדותי האישית.
4. אבקש כי תצהיר זה ייחשב חלק בלתי נפרד ממסמך ההתנגדות שהגשתי.

ולראיה באתי על החתום:

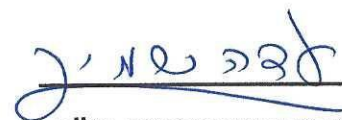


עוזא טס

תאריך: 10.8.2025

אימות עו"ד:

אני, הח"מ, עו"ד עדה שמיר אורביטו, רשיון מספר 14077 מאשרת שביום 10 לחודש אוגוסט שנת 2025 הופיע בפניי עוזא טס, תעודת זהות מס' 000477471 והמוכר לי אישית, ולאחר שהזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי אם לא יעשה כן, צפוי הוא לעונשים הקבועים בחוק – חתם על תצהיר זה בפניי מרצונו החופשי.



עדה שמיר אורביטו, עו"ד

עדה שמיר-אורביטו, עו"ד
מ"ר 14077