

י.נ. 6/8/2025
4/8/2025
5202/70/03

לכבוד
ועדת המשנה להתנגדויות
של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

הנידון: התנגדות לתכנית תב"ע 101-2335990 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 להתיבונים 02? ועוד.

(2) בנוסף לנאמר לעיל, מצאנו שהתכנית החדשה (לפי סעיף 6.1) מחליפה את תכנית האב לשכונת רחביה (תכנית 8899). 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 042 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 בהתיבונים 02, יהפכו 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 לבניני 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 הזז, הוא המתאים לבנייה גבוהה. זאת משום שזהו חלק הגוש שהוא הנמוך טופוגרפית, ורחוק יחסית מבניני המגורים ברחובות הקטנים הצמודים (התיבונים, בן-לברט, ומטודלה).

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

בברכה

מיכל ישראלי

התיבונים 20, ירושלים 7168329

התיבונים 20

תצהיר

אני החתום/ה מטה, מיכל ישראל נושא תעודת זהות שמספרה 053625349 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 101-2335990 - הרחבת בתי הספר אווילנה דה-רוטשילד ופולה בן גוריון.

(2) אני מגיש/ה התנגדות זו כבעלים של דירה שמספרה 3 ברחוב התיכונים 20.

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

מיכל ישראל

6/8/25

אישור

אני מאשרת שביום 31.7.25 בשעה 6.8.25 הופיע לפניי, עוה"ד עדה שמיר אורביטו מספר רשיון 14077 מרחוב בן הלל 14 בירושלים, גב' מיכל ישראל נושאת תעודת זהות שמספרה 053625349 שזוהתה על ידי לאחר שקיבלתי בדוא"ל אימות של זהות הלקוח מאת מערכת ההזדהות הממשלתית של ממשל זמין. ~~שם מספרה 053625349~~ ^{הוא זהותה} ~~ההופעה לפניי בוצעה באמצעות היוועדות חזותית שממועדת אצלי, כשהמצהירה מופיעה לפניי על גבי הצג, עת הצהרתה מושה האימות לפניי, והיא מצהירה בפניי שהיא מצויה במדינת ישראל בזמן החתימה והאימות והיא מסכימה לתיעוד החזותי ועשיית השימוש בו.~~

לאחר שהוזהרתי את המצהירה שעליה להצהיר את האמת וכי היא צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה הנ"ל את נכונות הצהרתה שהוצגה לי במלואה במסגרת ההיוועדות החזותית וחתמה עליה מולי.

עדה שמיר חתימת עוה"ד

חתימת המצהירה

6.8.25

עדה שמיר-אורביטו, עו"ד
מ"ר 14077

21/7/25

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-0995332 - הרחבת בתי ספר אווילינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון

א. כללי

התכנית מציעה להסדיר את גבולות המגרש ביחס לשטח הציבורי הפתוח הגובל בו ואת הגישה ברכב למגרש. בנוסף מציעה לקבוע זכויות בניה, קווי בניין, שימושים והוראות בינוי. התכנית אינה מלווה במסמכי תכנון ולא התקיים שיח עם הציבור לגביה. התכנית מציעה לפרוץ כל תכנית מנחה קיימת למען בנייה עתידית שאינה מוגדרת ואינה ידועה מראש.

כשהציבור מעיין בתכנית מסוג זה, יש תחושה שבית הספר או עיריית ירושלים מבקשים מהציבור לאשר חופש פעולה מופלג עד פרוץ. החל מהשימושים ועד הבנייה והשבילים והגישה של הציבור במרחב.

מסמכי התכנית אינם או הם חלקיים בלבד, ללא נספח בינוי (מנחה) כדי שהציבור יבין מה כוונות מגיש התכנית במתחם כל כך חשוב לשכונת רחביה. התכנית מבקשת לבטל את ההנחיות של תכנית מתאר לשכונת רחביה 9988 ומציעה כללים חדשים בשכונה, בקרבת בתי מגורים ומבנים לשימור.

התכנית לא מציגה לציבור הגדרות ברורות ומפורטות ולא מציעה אלמנטים מחייבים. למשל: גבהים מחייבים ממפלס הכניסות השונות (התכנית במדרון), קביעה ושימור של שטח פתוח לחצרות יחסית לשטח מבונה, קווי בניין, תכנית, יחס לחלוקת שכונות, שימור ועקריות עצים, הצללות, הגדרות שימור-תוספות-הריסה ובניה של מבנים קיימים, הגדרה של חניה במרחב וחניון תת קרקעי לטובת בית הספר והציבור (בשעות הערב), דרכים מקשרות בתוך המתחם לתחנות האוטובוס ושבילי הולכי רגל ואופניים, שטחים ציבוריים (זיקת הנאה לציבור) ועוד.

חשוב לציין כי מסמכי התכנית הוצגו לשכונה פעם אחת בלבד, והתכנית מוגשת ללא פירוט נוסף וללא מתן תשובות לשאלות שעלו מהתושבים. המתכננים לא רשמו ולא הגיבו להערות התושבים ולא הוסיפו מסמכים או פירוט לתכנית שהופקדה. התכנית מעלה שאלות עקרוניות לגבי כוונות מגישי התכנית והתוצרים שלה. העדר הצהרת כוונות עקרונית ומסמכים מפורטים ככל שנדרש מתכניות אחרות מעלה את החשש שהתכנית תפגע בצביון השכונה ובאינטרסים מהותיים של התושבים, ויוצר מצב שאינו מתקבל על הדעת של התעלמות והעלמה של אינטרסים ציבוריים. העדר כל תהליך הדדי של שיתוף, תיקונים מתבקשים והוספת מידע ותכנון רלוונטיים פוסלים את התכנית להגשה כבר בשלב זה.

לדוגמה: מוסדות חינוך אחרים, מתחם לוריא ומתחם הגמנסיה העברית עוברים בימים אלה התחדשות ותכנון לתוספות בניה. שתי התכניות כוללות תוספת שטחים מבונים, שינויים בהסדרי התנועה סביבם, שימור והריסה של מבנים קיימים, בנייה חדשה, חניון תת קרקעי ועוד. שתי התכניות מתקדמות בתהליך מובנה מול השכונה, מתקיימים שיתופי ציבור, מציגים ומשתפים את כל שלבי התכנון ומציגים מסמכים מפורטים של בינוי, פיתוח, תנועה ועוד. שתי התכניות, מציגות לציבור תכנון שמשרת את האינטרס הן של בתי הספר והן של השכונה והציבור.

חשוב לציין כי הציבור לא מתנגד לתוספת בנייה עבור הגדלת בית הספר ומתן פתרונות לצרכים שלהם. הציבור מתנגד לשינויים מרחיקי הלכת שהתכנית מציעה, ולהיעדר מגבלות ברורות למטרות הבנייה, היקפי ותכניות הבנייה. הציבור גם מתנגד להיעדר תהליך שיתוף ותיקונים, העדר שקיפות ופתיחת פתחים לשימושים מופרכים בהיקפים שאינם ידועים. חוסר הבהירות של התכנית והמרחב הגדול של תכנונים אפשריים שלה שעליהם הציבור יהיה מנוע מלהגיב או להשפיע מעלה שאלות רבות, הן פרוגרמטיות והן תכנוניות ושימושיות. האם תהיה בנייה עתידית שתשרת מוסדות או פרוגרמות לא קשורות לבית הספר? האם הציבור יוכל להשפיע ולקבוע שימושים שישרתו את האינטרסים של השכונה ויתנו מענה לצרכי התושבים והשכונה?

נקודה חשובה במיוחד עבור הציבור, שנחוץ להטמיע בתכנית, היא מעבר הולכי רגל בין רחוב בן-לברט לבין שדרות הזז, שיהיה פתוח תמיד, ויאפשר נגישות והליכתיות, ובמיוחד גישה מהשכונה לתחנות האוטובוס שעל שדרות הזז.

ב. התייחסות להוראות התכנית

1. ייעודי שטחים
התכנית מציעה הרחבת בתי ספר אווילינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון, פיתוח עתידי של הקרקע למימוש שימושים ציבוריים וקהילתיים נוספים והסדרת חניה וגישה ברכב למגרש, עדכון החלוקה של ייעודי הקרקע לצורכי ציבור לצורך תכנון מיטבי של הקרקע, וקביעת הוראות לפיתוח השטח.
אנו מתנגדים ברמה עקרונית לתכנית המציעה "תכנון לטובת הציבור" ללא תהליך של שיתוף הציבור ומבלי להציג לציבור את התכנית כדי שהציבור יוכל להגיב או להתייחס.
התכנית מציעה שינוי יעוד מ-"שטח ציבורי פתוח" ל-"מבנים ומוסדות ציבור".
מתנגדים לתכנית המציעה לספח שטח ציבורי ללא שיח עם הציבור על סיפוח שטחים ציבוריים לטובת בתי הספר.
2. גבהי הבינוי
התכנית מציעה שמספר הקומות המרבי יהיה 6 קומות בסך הכל לכל מבנה. הקומה השישית תהיה בנסיגה של 3.5 מ' לפחות ממישור החזית או מקו הבינוי (הגדול מבין השניים) הפונים כלפי רחוב מטודלה.
עפ"י טבלת 5, התכנית מציעה 6 קומות מעל ו-5 קומות מתחת ל-"כניסה הקובעת".
המתחם במדרון ובשיפוע עם הפרשי גבהים גדולים ויש למתחם מספר כניסות.
מתנגדים לתכנית עם הוראות תכנית כלליות מדי שלא מגדירות את גובה הבינוי בכל חזית במתחם. הוראות התכנית לא מגדירות את הכניסה הקובעת ולא את הגובה המקסימלי של הבינוי ביחס למפלס הקרקע הטבעי בכל חזית בעיקר בחזיתות הפונות לשכונה ולמבני מגורים.
3. איכות הסביבה
התכנית מתייחסת לפתחי אוורור של החניון התת קרקעי.
מתנגדים לתכנית בה הנחיות איכות הסביבה לא מתייחסות לנושא של מטרד הרעש מכיתות וחצרות בית הספר ואיך מוצע למנוע פגיעה באיכות החיים של התושבים עם הרחבת בתי הספר ובניית מבנים וכיתות חדשות.
4. כניסות ודרכי הגעה
התכנית מתייחסת לגישה של רכבים ולא מציעה דרכי גישה מהשכונה עבור הולכי רגל ואופניים. התכנית מציעה מפרץ סגור באבן שפה על רחוב בן צבי שכולל בתוכו גם את ציר הגישה לחניון, גם את תחנת האוטובוס וגם כמה חניות להורד וסע. ריכוז כל התנועה של רכבים והולכי רגל בנקודה אחת עלול ליצור מצב של פקק בתוך המפרץ. ניתן לחשוב שעומס הרכבים שנכנסים לחניון ונדרשים לעבור בשער חשמלי וכן רכבי הורים שמורידים את ילדיהם - לא יאפשרו לאוטובוס לצאת מהמפרץ ולהמשיך בנסיגה. יש צורך להפריד בין הכניסות ולייצר מפרץ רק לחנייה ולהורים ואת האוטובוס לשמור מחוץ למפרץ זה.
אנו מתנגדים לתכנית שלא מתייחסת ולא מציעה פיזור נקודות הגעה (במקום ריכוז) כדי לצמצם עומסי תנועה בשעות השיא ולאפשר הגעה בטוחה ויעילה להורים והתלמידים ולמורים.
5. שלביות בנייה
בתקופת הבנייה לאן עוברים התלמידים?
מתנגדים לתכנית שלא מציעה לציבור שלביות פיתוח ופתרונות ביניים עבור התלמידים, חניות המורים, מפרצי הורדה של ההורים ועוד. השכונה לא תכל לתת מענה לחניות זמניות של המורים, ולכן, התכנית חייבת לכלול את כל החשיבה קדימה של בנייה עתידית במתחם - בדיוק כמו בתוכנית של לוריא והגמנסיה העברית.
6. חניונים
התכנית מציעה חניונים חדשים תת קרקעים משולבים בבניה עתידית.
מתנגדים לתכנית המציעה מקומות חנייה חדשים בקרבה לבתי מגורים ללא שיח עם השכונה על מנת לתת אפשרות לציבור להשתמש בחניות האלה בשעות הערב כשבת הספר סגור.
7. גישה לציבור, שבילים, כניסות, מפרצי חנייה
התכנית אינה מגדירה שבילים ציבוריים, כניסות לבתי ספר, בתי כנסת, הגעה, מפרצי חנייה והורדה וכו'.
מתנגדים לתכנית כל כך כללית שלא מתייחסת לממשק של התכנית לשכונה, לתשתיות הקיימות של תנועה, הליכה ושבילי אופניים ולא מקיימת שיח עם השכונה על ממשק הכניסות והעתיידות של בית הספר עם הרחובות הקיימים, דרכי גישה, מדרכות, מפרצי הורדה, תחנות אוטובוס וכו'.

ג. התייחסות פרטנית למסמכי התכנית

1. מחיקת כל ההוראות של המתחם של תכנית האב לרחביה

ההוראה החשובה ביותר בכל התכנית היא "הוראות תכנית זו מחליפות, בכל תחומה, את הוראות תכנית 9988 לתכנית של בית הספר. כלומר ממש בקצה הדרומי של החזית של שכונת רחביה, תכנית המתאר של רחביה לא תחול. לא שמתגברים על הוראה זו או אחרת בתכנית המתאר – פשוט מוחקים אותה כולה. להלן בהמשך הוראות תכנית 9988 של רחביה שחלות על מבני ציבור שהם לא מבנים לשימור.

המינהל מתנגד למהלך של ביטול תכנית המתאר של השכונה ודורש שהתכנית תטמיע את הוראות תכנית 9988 להוראות התכנית שלה, לגבי הצגת תכנית מפורטת, אופי הבינוי ומגבלות הבינוי וגם לגבי היחס של תכנית בית הספר העתידי לשכונה ההיסטורית.

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים	
א.	יותר שימושים כלהלן: מוסדות ציבור לחינוך, מוסדות ציבור למינהל ציבורי, מוסדות ציבור לתרבות ופנאי, מוסדות ציבור לבריאות, מוסדות ציבור לדת ומוסדות ציבור לחרום והצלה.	
ב.	בחלקות המפורטות להלן יותרו גם השימושים הבאים, בהתאם לקיים בשטח: רח' קק"ל פינת רחוב אוסישקין 38 (גוש 30042 חלקות 71-73, 77, 82) – בתי ספר. רח' נרקיס (גוש 30042 חלקות 42, 44-47) – בית ספר רח' אבן גבירול 20 (גוש 30038 חלקה 36) – בית כנסת רח' אבן עזרא 22 (גוש 30038 חלקה 72) – בית כנסת רח' האר"י 5 (גוש 30026 חלקה 112) – בית כנסת רח' חרל"פ 15 (גוש 30023 חלקה 55) – בית כנסת רח' אבן שפרוט 3 (גוש 30039 חלקה 131) – פנימיה וחדר אוכל עבור ישיבה.	
ג.	בגוש 30042 בחלקות 71, 72, 77 תותר הקמת חניון ציבורי בכפוף למפורט בסעיף 4.2.2 (ג) להלן.	
ד.	בחלקה בה קיים מוסד או מבנה ציבור אשר כולל אחוזי בניה גדולים יותר מאחוזי הבניה המוקנים במסגרת התכנית לייעוד למגורים, לא יאושר שימוש למגורים.	
הערות:	ניתן לשלב מספר שימושים ציבוריים במבנה כך שהשימושים השונים ימוקמו בקומות השונות במבנה, על מנת לאפשר ניצול יעיל ואינטנסיבי של הקרקע המיועדת לצורכי ציבור.	
4.2.2	הוראות	
א.	א. תנאים למתן היתר בניה 1. לא תותר הוצאת היתרי בניה לבניה חדשה או לתוספת בניה לבינויים הקיימים בכל אחת מהחלקות המיועדות למבנים ומוסדות ציבור בתכנית, אלא לאחר הפקדה ואישור של תכנית מפורטת בשטח. התכנית המפורטת כאמור תתבסס על הוראות הבינוי והעיצוב שניקבעו בתכנית מס' 9988 זו וכן על העקרונות הבאים: - תכנית הבניה מעל מפלס כניסה קובעת לא תעלה על 60% משטח החלקה. - תכנית הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא תעלה על 80% משטח החלקה, יתרת השטח תהא מגוננת ונטועה על מנת לאפשר חילחול מי גר עילי לקרקע. 2. תותר הוצאת היתרי בניה לשינויים פנימיים ו/או לשינויים בחזיתות הבינויים הקיימים (למעט בבניינים המיועדים לשימור שכפופים להוראות השימור בתכנית מס' 9988 זו) ו/או לשיפורים סניטריים והנדסיים הכרחיים, הכל בכפוף להוראות העיצוב שניקבעו בתכנית מס' 9988 זו.	

2. שטח פתוח מבחינת אופי הבינוי

לצד המחיקה של תכנית האב לרחביה – אין כמעט הוראות מחייבות. כמעט כל שטח התכנית מוגדר כ"מבני ציבור". אין העמדה של המבנים על המגרש. התכנית מאפשרת קו בניין 0 ביחס לשטחים הפתוחים והתקרבות עד כ-5 מ' לגבולות המגרש שגובלים בבתי מגורים. גובה המבנים עד 6 קומות עם הוראה מאוד עמומה לפיה "העמדת המבנים במגרש תהיה מדורגת באופן המלווה את הטופוגרפיה הטבעית באתר." יש הגדרה לנסיגה של 3.5 מטרים מכיוון רחוב מטודלה בקומה השישית. כמו כן, אין כמעט מגבלות והנחיות לגבי בנייה חדשה.

התכנית מאפשרת הריסה ובניה, תוספות, ניצול כל השטח בלי חצרות, השארת החצרות, הצללה טבעית וללא הצללה, הכול פתוח. העצים הקיימים יידונו בשלב ההיתר ולא במסגרת נספח בינוי.

המינהל מתנגד להוראות תכנית ללא נספח בינוי ומבקש שהוועדה תקבע דיון חוזר עם הצגת מסמכים מפורטים לפיתוח המתחם.

3. שטח פתוח מבחינת ייעודים

התכנית היא לכאורה להרחבת בתי הספר, אבל בעצם משאירה פתח להקים במקום כל דבר החל בכנסייה, דרך חדר כושר וכלה במוזיאון:

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. מוסדות חינוך, כגון: בתי ספר יסודיים, בתי ספר על-יסודיים, גני ילדים ומעונות יום; ב. מבני קהילה ורווחה, לרבות מתקני ספורט; ג. מבני דת; ד. מבני תרבות.

המינהל לא מתנגד לשימושים המוצעים ולעירוב שימושים בתחום בית הספר. המינהל לא מתנגד למתן פתרונות לפרוגרמה ציבורית בתחום בית הספר. אך מתנגד לפרוגרמה ציבורית באופן כללי, ללא שיח לגבי תמהיל, מיקומים (ומניעת מטרדים של רעש, עומסי תנועה, כריתת עצים קיימים וכו') ומבקש לקבוע באופן פרטני כל אחד מהשימושים המוצעים / החדשים, גודלו ומיקומו במתחם המתחדש ולוודא הפרוגרמה הציבורית תשרת גם את תושבי השכונה.

4. שימוש ע"י הציבור

התכנית מציעה ש"מבני הציבור יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות" ולגבי גינת המשחקים (שעד לפני מספר שנים היתה מחוץ לגדרות בתי הספר) "המגרש יפותח לטובת מוסדות החינוך הצמודים, ולשימוש הקהילה לאחר שעות הפעילות." אנו מברכים על הוראות אלו. יש חשיבות גדולה שהמבנים ישמשו את הציבור לאורך כל היום, ושמתקני הספורט והמשחקים ישמשו את הציבור בשעות שבת הספר אינם פעילים, בסופי שבוע ובחופשות.

הוראה קריטית שחסרה בתכנית היא יצירה מחדש של מעבר, שהיה פעיל במקום בעבר וחיבר בין רחוב בן-לברט לבין שדרות חיים הזז, מקום שמוצבות בו תחנות אוטובוס בעלות חשיבות רבה לתושבי השכונה. מעבר זה צריך להיות פתוח גם בשעות הפעילות של בתי הספר, כפי שהיה בעבר. בלעדיו, גוש בתי הספר מהווה חסם משמעותי להליכתיות ולנגישות לתחבורה ציבורית מהשכונה. הוא חשוב דווקא בשעות בהם בתי-הספר פעילים, ושבהם הציבור צריך להגיע לתחנות האוטובוס האלו. בעבר המעבר היה בין החצרות של שני בתי הספר, במפלס הקרקע. בשלב ההיתר ניתן לשקול גם פתרונות אחרים, ובלבד שיישמר ציר הליכה חשוב זה, כשהוא פתוח לאורך כל היממה.

המינהל מבקש שתתווסף לתכנית הוראה מחייבת למעבר הולכי רגל בין רחוב בן-לברט לבין שדרות הזז, שיהיה פתוח 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע ושיהיה מסומן בתכנית כזיקת הנאה לציבור.

המינהל מבקש שההוראות לעניין פתיחת המתחם לשימוש הציבור יחודדו. כך, למשל, צריך להיות ברור שכל החצרות יהיו פתוחות לציבור בכל זמן שבו לא מתקיימים לימודים בבתי הספר.

5. חניה

נושא החניה מוגדר באופן כללי, המסמכים מציגים מצב שלא יכול להתקיים ללא הריסה ובנייה (שלא מופיעה באף מסמך) וגם לא מוגדרת האפשרות לתת לציבור להשתמש בחניות בשעות הערב.

יש נספח חניה "מנחה" שבעצם מציע להרוס את בית ספר אווילינה, ולחפור במקום בור של כ-20 מטרים עם 3.5 קומות חניה תת-קרקעית, ו-105 מקומות חניה.

היציאה מהחביון העתידי היא לשדרות חיים הזז, באיזור הנקודה של הכניסה לחניון הקיים שמשמש גם כניסה להולכי רגל היום וגם יש בו מפרץ לתחבורה ציבורית.

התכנית לא מציעה חלופה לשימור רצף הליכה להולכי הרגל ולמגיעים באופניים מרשת האופניים שקיימת במרחב ולא מפרידה בין הליכה לבין תנועת רכבים.

המינהל מתנגד לתכנית שלא לוקחת בחשבון את צורכי הציבור והולכי הרגל בתכנון ולא נותן מענה להולכי רגל ורוכבי אופניים ולא מציע שימוש החניון העתידי ע"י תושבי השכונה ואף הגדלתו בכדי לספק את צרכי הציבור.

סיכום

לסיכום, מינהל קהילתי גינות העיר מבין את הצורך בהגדלת בתי הספר ותומך במהלך לקידום תכנית למתן פתרון. כמו כן, המינהל תומך בעירוב שימושים ומתן פרוגרמות ציבוריות במתחם בית הספר. אולם המינהל מתנגד לדרך שמגיש התכנית מציע לנהל את המהלך, וכן מתנגד לאישור תכנית שהיא ללא הגדרות מדויקות, ללא תכנון של הבינוי העתידי, דרכי גישה, כניסות, וגם לא יוצר תהליך של שיתוף ציבור השכונה. התכנית הופקדה להתייחסות הציבור ללא מסמכים מספקים וללא מתן פתרונות לצורכי הציבור ותושבי השכונה וללא שיח עם השכונה.

המינהל מבקש להיות מוזמן לדיון בהתנגדויות כדי להציג את חוות דעת זו לפני הוועדה.

בברכה,

אדר' רונית לומברוזו

חברת הנהלה ויו"ר פורום אורבני גינות העיר

תצהיר

אבי הח"מ, רונית לומברוזו, ת.ז. 051289742 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה כתצהיר תמיכה בהתנגדות של מינהל קהילתי גינות העיר **לתוכנית מס'** **101-0995332** בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים.
2. העובדות בתצהירי זה ידועות לי מכח תפקידי כיו"ר הפורום האורבני של המינהל הקהילתי של גינות העיר וממסמכים בהם עיינתי.
3. הנני מצהירה שהעובדות המפורטות בכתב ההתנגדות של המינהל הקהילתי הן אמת.
4. זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.



רונית לומברוזו

אישור

אני הח"מ, עו"ד דינה בראון, מאשרת כי ביום 21.7.25 הופיעה בפניי גב' רונית לומברוזו המוכרת לי אישית ולאחר שהוזהרתי כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפניי.



דינה בראון, עו"ד
מ.ד. 23034
קרן היסוד 36, ירושלים 92149

30.07.2025

לכבוד

ועדת המשנה להתנגדויות
של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

שלום רב,

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

אני ילידת רחביה (בן לברט), וגדלתי בה כשהיתה מלאת שטחים ירוקים וללא עשן, פחם ומצוקת חניה. לפי מיטב זכרוני, כשבנו את בתי הספר אווילינה ופולה, היתה תכנית מוגדרת והבטחה שהמבנים לא יפגעו בטופוגרפיה ובאיכות החיים של האזור, וכך אכן נעשה. זו הסיבה שלאחר נישואי, חפשנו לרכוש דירה באזור. לשמחתנו, מצאנו את הדירה הנוכחית עם ידיעה שלא יבנו באזור בית הספר. כיון שכיום מדובר בתכנית, אשר מימושה צפוי לגרום לנו – כתושבים מבוגרים הגרים באזור שקט, שאינו צמוד למבנים אחרים – פגיעה קשה, בלתי הפיכה ובעלת השלכות בריאותיות, סביבתיות, נפשיות וכלכליות חמורות.

להלן עיקרי ההתנגדות:

* פגיעה חמורה באיכות החיים: התכנית צפויה לשנות באופן קיצוני את אופי האזור, להגביר עומסי תנועה, מצוקת חניה, רעש וזיהום, ולהפוך אזור שקט, ירוק ופתוח – לאתר בניה מתמשך ולמבנים הצמודים למבנים קיימים.

* מפגע בריאותי חמור: כל תקופת הבניה – העלולה להמשך שנים – תלווה ברעש, אבק, ריחות וחשיפה לחומרים מזיקים. אנו, כתושבים מבוגרים, חשופים יותר להשפעות אלה, העלולות לגרום נזקים גופניים ממשיים (ריאות, לב, סיכון לבעיות כרוניות).

* פגיעה בערך הנכס: רכישת הדירה התבססה על תב"ע מאושרת, שאינה כוללת מבנה נוסף בצמידות למתחם שלנו. מימוש התוכנית יגרום לנו פגיעה ממשית בערך הנכס, כמו כן חסימת אור, נוף, אוויר ופגיעה בפרטיות. אם התכנית תצא לפועל, אנו נציג דו"ח שמאי לפני ואחרי ונדרוש, בין השאר, את ערך ירידת ערך הנכס.

* 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 בשטח המדובר, סוגם ומיקומם? האם ייבנו מבנים בשטחים הירוקים הקיימים, ובפרט מה מתוכנן לעצים הגבוהים שסמוכים להתיבונים 20? ועוד.

* 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. בניית מבני ציבור שונים בשטחים סמוכים או צמודים ממש לגבול המגרש של הבנין בהתיבונים 20, יהפכו למטרד לדיירי הבנין ובמיוחד לנו – בקומה התחתונה. 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 ושעות הפעילות בהם - לא ניתן להעריך את הצפוי, ונראה שהתכנית היא בבחינת "צ'ק פתוח" לכל תכנית בנייה עתידית, לכל סוג של מוסד ציבורי ומתקנים. בנייה שתחייב עקירת העצים הגבוהים הסמוכים לגבול המגרש, תפגע בנוף הקרוב ובאקלים המיוחד בסביבת הבנין. אנו סבורים שהאזור הסמוך לשדרות חיים הזז הוא המתאים לבנייה – האזור הנמוך טופוגרפית ורחוק, יחסית, מבניי המגורים ברחובות הקטנים הצמודים.

לאור האמור לעיל, חששנו שתכניות בנייה עתידיות, שיאושרו בעקבות התכנית הנ"ל, יפגעו באיכות החיים שלנו, בריאותנו ובערך הנכס שבבעלותנו. אנו דורשים עצירה מיידית של קידום התכנית ובחינה מחודשת של השפעותיה על המתחם הקיים ואופי הסביבה. ככל שהתוכנית תאושר ותבוצע תוך התעלמות מהפגיעה בנו, אנו שומרים לעצמנו את הזכות לפעול בכל האמצעים החוקיים, לרבות תביעת נזיקין אישית ו/או ייצוגית נגד הגורמים המאשרים והמבצעים.

בברכה

מינה ויוסי רון

התיבונים 20, ירושלים 9238617

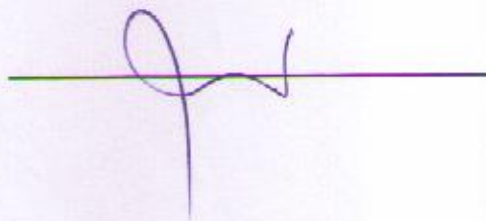
תצהיר

אני החתום/ה מטה, אילנה רון, נושא תעודת זהות שמספרה 056222391, 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 גורדון.

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

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



אישור

אני החתום מטה עו"ד עדה שמיר-אוריטו מאשר/ת בזאת כי ביום 30.7.25 הופיע/ה לפני אילנה רון נושא/ת תעודת זהות שמספרה 056222391 ואחרי שהוזהרתי לאמר את האמת וכי תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, חתם/ה על תצהיר בפניי.

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



18.7.2025

ירושלים

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה-ירושלים

רח' שלומציון המלכה 1, ירושלים

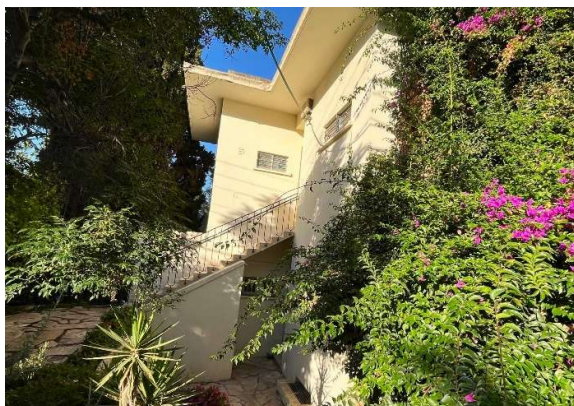
א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-0995332 הרחבת בתי הספר אוולינה ופולה בירושלים

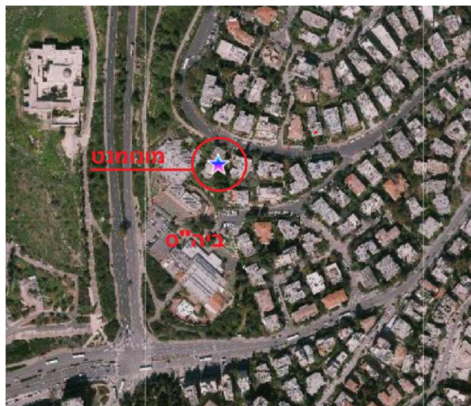
- החתומה מטה, אדריכלית צפי שלף, נושאת תעודת זהות מס' 024345050, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כך אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת לאמור
- (1) אני מגישה תצהיר זה בהתנגדות לתכנית מס' 101-0995332 המוצעת במתחם בית הספר אוולינה דה רוטשילד וביה"ס פולה בן גוריון. גוי"ח 30025 חלקה 210 בירושלים.
 - (2) אני מגישה התנגדות זו בשם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל וזאת מתוקף תפקידי כמנהלת מחוז ירושלים ועל בסיס צו התכנון והבניה (קביעת גוף ציבורי ומקצועי לעניין הגשת התנגדות לתכנית), התשע"ז-2017 (חמ-783-3 ת1).
 - (3) למיטב ידיעתי והבנתי, כל הפרטים בנימוקי התנגדות זו נכונים.

בשם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, הנני מתכבדת בזאת להגיש ההתנגדות בעניין שבנדון כדלקמן:

1. התכנית המוצעת ממוקמת במתחם הנמצא בדופן המערבית של שכונת רחביה, ובצמוד אליו מצוי מבנה היסטורי לשימור הידוע בשמו 'בית רוזנבאום'. מבנה זה הינו 'מונומנט' לשימור בתכנית 3423, תכנית תקפה מיום 19.2.1991 הקובעת 45 אתרים לשימור כ"בניינים, מונומנטים ומבנים בעלי ערך אדריכלי ואו היסטורי".
2. תכנית 3423 הינה תכנית בניין עיר משלימה ל'תכנית המונומנטים' 2097 שקדמה לה (תקפה מיום 16.3.1989) וקבעה 110 אתרים לשימור ברחבי ירושלים כולה. מטרתן של שתי תכניות אלו הינה להנחות את המתכננים ומקבלי ההחלטות בדבר חשיבות ההגנה על אתרים אלו ולקבוע סדרת כלים תכנוניים לצורך שמירתם לדורות.
3. חשיבות קיומם של אתרים אלה נובעת מתרומתם למרחב, מערכם למורשת המקום, מהיותם נדבך היסטורי ותרבותי בתולדותיה של ירושלים ומעצם היותם חלק בלתי נפרד מהנוף האורבני, וממרכיבי זהותה של העיר.
4. מעטפת ההגנה התכנונית נועדה לסייע בשמירה על מונומנטים אלה באמצעות הוראות המתייחסות הן לאתר והן לסביבתו, הן למבנה המונומנט עצמו והן למכלול מרכיביו והאלמנטים האופייניים הקשורים בו (טרסות, עצים בוגרים, טופוגרפיה, כמו גם פתחים, סיתות, כיחול, סורגים וכיוצ"ב), מעטפת הנחיות זו מתייחסת לשימור הסגנון ואופי האתר



בית רוזנבאום 2025 – צילום צפי שלף



תצלום אוויר – מיקום המונומנט ובית הספר (אתר GIS ירושלים)

מחוז ירושלים

אדר' צפי שלף, מנהלת מחוז ירושלים

שד' בן מימון 46, ירושלים | טל. 02-6249567 | נייד 052-4204754 | tzafi@shimur.org.il | shimur02@netvision.net.il

מזכירות משרד ראשי: טל. 03-5059197 | פקס. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shimur.org.il

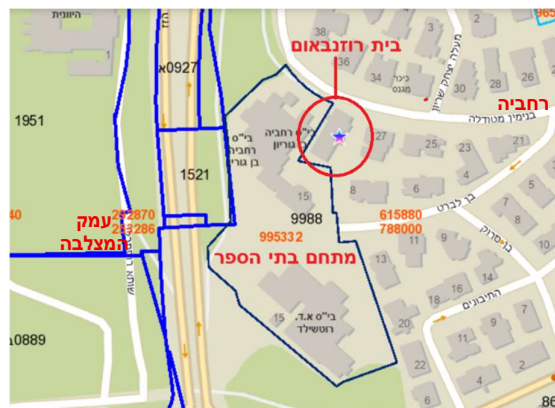


5. זהו אינטרס ציבורי מובהק אשר לא ניתן להתעלם מחשיבותו.
6. כפי שיפורט להלן, מדובר בהסתייגות המתייחסת למסמכי התכנית ולהליך הסטטוטורי המקודם במסגרתה. התכנית ומסמכיה כפי שהוגשו כעת אינה כוללת התייחסות כלשהי לאתר ההיסטורי הצמוד אליה ואינה מגדירה כל מרכיב של הגנה עליו, ואז על מכלול ערכי המורשת שלו ושל סביבתו. ולהלן בתמצית הטעמים לדרישה להשלמת מסמכי התכנית כמפורט להלן:

- א. **מסמכי התכנון המוצע הינם חסרים במידע תכנוני ובהתייחסות למרחב הבנוי המצרני לתכנית**, התכנית אינה מפרטת דבר אודות האתר ההיסטורי ואינה כוללת התייחסות להגנה על ערכיו. נדגיש כי המורשת היא נחלת הכלל, וכממונה על התכנון, השימור והפיתוח בירושלים מוטלת על ועדה נכבדה זו האחריות לשמור עליה ולהעבירה במלוא עושרה אל דורות העתיד.
- ב. **אישור התכנית במתכונתה זו, ללא השלמת סייגים ומגבלות בנייה בהתייחס למונומנט הסמוך תסכן את ההיתכנות להגנה עליו ועל ערכיו ההיסטוריים והתרבותיים**. לא ניתן לקדם תכנית המעמידה בספק את יכולת השמירה על מכלול בנוי המהווה נכס מורשת משמעותי בתולדות העיר.
- ג. **נדגיש ונציין כי מסמך ההתנגדות אינו עוסק במהות זכויות הבנייה המוצעת ומימושה, כי אם באיכותם החסרה של הנחיות התכנית ומסמכיה בכל הקשור למונומנט לשימור 'בית רוזנבאום'.**



מבט אלכסוני לדרום וסימון מיקום המונומנט ובתי הספר
(מתוך אתר GIS של עיריית ירושלים)



מיקום האתר ההיסטורי ה-'מונומנט' ומתחם בתי הספר
(מתוך אתר GIS של עיריית ירושלים)

מהות הבקשה והסתייגותנו

7. ההתנגדות מתייחסת למסמכי התכנית שפורסמה להפקדה ביום 19.5.2025, לפי מונה תדפיס הוראות 31 ותדפיס תשריט 20, המופיעים באתר מינהל התכנון בכתובת שלהלן <https://mavat.ipan.gov.il/SV4/1/1005151780/310> ועל בסיסם מוגשת התנגדות זו.
8. בתכנית המוצעת מתוכננת תוספת בנייה מאסיבית בתחום בתי הספר הסמוכים לאתר ההיסטורי שנקבע כמונומנט לשימור. מדובר בתוספת של כ-26,000 מ"ר שטח עילי (ועוד כ-11,000 מ"ר מתחת לפני הקרקע) בגובה של 6 קומות מעל מפלס 0.00 וכן 6 קומות מתחתיו.
9. מסמכי התכנית אינם מציגים כל מידע והתייחסות למרקם ולקונטקסט בו היא נתונה. בולט בחסרוננו נספח בינוי הכולל את פרטי המיקום, הנפח והגובה של התוספת המוצעת בקירבת הבית לשימור.
10. דחיית הדיון בנפחי הבנייה וחלוקתם ברחבי האתר לצורך מיצוי מלוא זכויות הבנייה לשלב ההיתר הינה שגגה תכנונית מהותית. יש לעגן בשלב זה ולתקן סעי' 4.1.2 א' 9 ולקבוע מגבלות גובה ונפח הבינוי הנושק לחלקה 210 במסגרת תכנית זו.
11. הוראות התכנית חסרות הנחיות הגנה ומניעת פגיעה באופיו של האתר ההיסטורי לשימור 'בית רוזנבאום'.
12. יש לצרף למסמכי התב"ע **נספח בינוי** עקרוני המפרט קווי בניין, חתכים, גבהים ומיקום נפחי הבנייה החדשה המוצעת בדגש על מגבלות בנייה ובהתייחס לבית רוזנבאום, הוא המונומנט הקיים לשימור בחלקה מס' 173 המצרנית לתכנית מצד צפון מזרח.



13. יש לרכז את נפחי הבינוי המבוקשים בתוספת החדשה באופן שלא יהווה מפגע ויזואלי שיסתר המבטים מ'בית רוזנבאום' ואילו
14. יש לציין מגבלות בנייה חדשה ולקבוע כי לא תותר תוספת קומות באגף בית הספר הסמוך ל'בית רוזנבאום', שגובהן של הקומות החדשות לא יעלה על גובה המונומנט לשימור בכל מפלס ומפלס. יש לשמור על מבטים פתוחים ממנו (כלפי דרום מערב) ואילו
15. יש לבטל האמור בפרק ייעודים ושימושים סעי' 4.1.2 בהוראות הבינוי סעי' 3 כי "יישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין בינוי חדש לבין מבנה קיים" להרחיק הבינוי על בסיס בחינת מיקום, נפח, מבטים וגבהים
16. יש לבטל אפשרות ליצירת בינוי הכולל 6 קומות בקרבת המונומנט לשימור 'בית רוזנבאום'. ולוודא כי לא תיווצר 'חומה ויזואלית' מהאתר ההיסטורי ואילו.
17. יש להטמיע בהוראות התכנית הנחיה כי לא תותר הקמת בנייה חדשה בקו בניין אפס כלפי רחוב מטודלה. יש לקבוע קו בניין מרוחק כדי 10 מ' לפחות מתחום המגרש ולאפשר בינוי מדורג שגובהו לא יעלה על גובה המבנה ההיסטורי לשימור 'בית רוזנבאום' בכל מפלס ומפלס.
18. יש לציין בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו/ מח' שימור בהתייחס למגבלות הבנייה וההגנה על המונומנט לשימור, ומניעת הסתרתו.
19. מובא מקטע הוראות תב"ע 3423 בה מסומן בית רוזנבאום לשימור

תעודת זיהוי

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3423

שינוי מס' 27/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: "תכנית מס' 3423, שינוי מס' 27/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים" (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
3. מטרת התכנית: קביעת שימור בנינים, מונומנטים ומבנים יחודיים בעלי ערך אדריכלי ו/או היסטורי (להלן: אתר לשימור) וחלוקה לדרגות שימור.
4. מקום התכנית: ירושלים, 45 אתרים לשימור הנמצאים בתחום מרחב תכנון מקומי ירושלים כמפורט בסעיף 5 "אתרים לשימור".
5. אתרים לשימור: (א) בנינים ומונומנטים יחודיים בעלי ערך היסטורי:

מס' סדורי	שם הבנין	כתובת	גוש	חלקה
1	בית רוזנבאום	רח' מטודלה 29, רחביה	30025	173
2	טחנת הרוח	שכונת ימין משה	30030	134

סעי' 6 בהוראות תכנית 3423 ופירוט המרכיבים להתייחסות לגבי אתר שהינו מונומנט לשימור

6. הוראות שימור: (א) כל המרכיבים האופייניים בתחומי החלקה או המגרש, לרבות גדר עץ, טרסה, מבנה נלווה וכל פרט אדריכלי, הינם חלק בלתי נפרד מהאתר לשימור.

- (ב) לא תותר הריסה של בנינים או מונומנטים באתר לשימור. למרות האמור לעיל תותר הריסת בנין השירותים הקיים בחלקה 35 בגוש 30159 בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 16.9.90.

- (ג) לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של אתר לשימור או באופיו ובסגנונו הארכיטקטוני, לרבות סוג האבן, הפתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, צבע, סורגים, עצים בוגרים, מתקנים, שערים.



(ד) לא יותר סינוי פנימי שיש בו לגרום לסינוי באופי האתר לשימור.

(ה) באתרים לשימור המפורטים בסעיף 5 (א) לעיל לא תותר כל תוספת בניה.

באישור הועדה המקומית יותרו חיזוקו או שיפוצו של אתר לשימור כדי להתאימו לצורתו המקורית או לשות לו צורה ההולמת את אופיו של האתר. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש בהיתר הריסת מבנים או חלקי מבנים אשר נוספו

לבנין המקורי או מבנים המצויים בשטח האתר ואשר לדעתה יש בהם משום פגיעה באופי האתר לשימור.

המבנה ההיסטורי הקיים באתר

20. המונומנט 'בית רוזנבאום', נבנה בין השנים 1938-1939 בתכנונו של האדריכל היינץ ראו Heinz Rau. זהו מבנה עשוי בטון וטיח, ללא ציפוי באבן, חרף התקנות המנדטוריות. (יתכן כי היה זה בשל מחסור באבן ובסתתים בימי המרד הערבי 1936-1939) 'בית רוזנבאום' משמש עדות מובהקת לתקופה משמעותית בתולדותיה של שכונת רחביה, בה הוקמו מספר מבנים בסגנון הבינלאומי. מעוצב בקווים יישרי זווית, נקיים, בעלי אלמנטים אופקיים, כרכובים, גגונים וקווי 'מצחייה'. מבנה זה נחשב לבניין המדורג המודרני הראשון בירושלים.

21. היינץ ראו היה אדריכל ומתכנן ערים ישראלי יהודי יליד גרמניה, נחשב לאחד ממובילי הסגנון הבינלאומי בארץ, מאבות התכנון הפיזי של ישראל ומחלוצי מתכנני ירושלים המודרנית בשנותיה הראשונות של המדינה.

נולד בברלין, עזב את גרמניה עם עליית הנאצים לשלטון ב-1933, ועלה לארץ. הוא נודע בקנאותו לעקרונות המודרניזם ובקפדנותו היתרה על פרטים ועל ביצוע מדויק של תוכניותיו, שאותן נהג לשרוף עם סיום בניית הפרויקט. ראו שימש כמתכנן מחוז ירושלים וכמנהל לשכת התכנון המחוזית שאף הוקמה (1949) עמד בראש צוות שהכין תוכנית אב לעיר ירושלים, יחד עם האדריכל ד. א. ברוצקוס. מעבודותיו הנבחרות המפורסמות הן בית הכנסת בקמפוס האוניברסיטה העברית בגבעת רם, היברו יוניון קולג' בירושלים, והאתר שדנן - בית מקס רוזנבאום בירושלים.



בית רוזנבאום 2025 – צילום צפי שלף



1945 צילום נחום גידל, מבט ממערב



שלט מורשת- הוצב ע"י המועצה לשימור אתרים

ולסיכום טענות המתנגדים

22. מעיון בתכנית ובמסמכים מצאנו כי הינה חסרה בהוראותיה ובמסמכים מגבלות בנייה, נתוני גבהים (מפלסי 0.00 וגובה גג מירבי), קווי בניין, ובפירוט נפחי בנינו מוצע בהתייחס למבנה ההיסטורי לשימור הסמוך לה בחלקה הצמודה.
23. החלטת הוועדה המחוזית לאשר את הבינוי המוצע להרחבת בתי הספר, חייבת לבחון ולהגדיר במפורש את מיקום ונפחי התוספת החדשה ולהציג בדיקת השלכתם המרחבית על סביבתם הקרובה והרחוקה. יש לוודא מניעת פגיעה באופיו של אתר המונומנט ההיסטורי 'בית רוזנבאום' ולרכז תכנון התוספת החדשה ביתרת שטחי החלקה המיועדת לשימושי בית הספר.
24. אנו סבורים כי יש לתקן השגה ולהשלים החסר במסמכי תכנית 101-0995332 זו כפי שהוגשה.
25. לאור נימוקי התנגדות זו מתבקשת הוועדה הנכבדה לדחות את התכנית המופקדת.
26. המתנגדת שומרת על זכותה להוסיף ולפרט את נימוקי ההתנגדות וכן לצרף חוות דעת ומסמכים נוספים במידת הצורך.

המתנגדת מבקשת להיות מוזמנת, באמצעות הח"מ, לכל דיון שייערך בתכנית ובהתנגדויות.

בכבוד רב,

צפי שלף, אדריכלית

מנהלת מחוז ירושלים

המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל

לוח:

תצהיר מאומת וחתום ע"י עו"ד להגשת ההתנגדות

העתיקים:

עמרי שלמון, מנכ"ל המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
עו"ד שרון אבני, יושבת ראש הפורום הציבורי של מחוז ירושלים במועצה לשימור
עו"ד טל בן נון גלז, מנהלת המחלקה המשפטית, המועצה לשימור

מחוז ירושלים

אדריכלית צפי שלף, מנהלת מחוז ירושלים

שד' בן מימון 46, ירושלים | טל. 02-6249567 | נייד 052-4204754 | tzafi@shimur.org.il | shimur02@netvision.net.il

מזכירות משרד ראשי: טל. 03-5059197 | פקס. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shimur.org.il



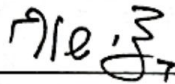
מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
ממורשת החברה להגות הטבע

17.7.2025
ירושלים

תצהיר

אני החתומה מטה, אדרי' צפי שלף, מנהלת מחוז ירושלים במועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, נושאת תעודת זהות מס' 024345050, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כך אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת לאמור:

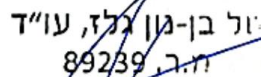
1. אני מגישה תצהיר זה להתנגדות לתכנית מס' 101-0995332 הרחבת בתי הספר אווולינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון, גו"ח 30025 חלקה 210 בצומת הרחובות הרצוג / הזו בירושלים.
2. אני מגישה התנגדות זו בשם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, וזאת מתוקף תפקידי.
3. למיטב ידיעתי והבנתי, כל הפרטים בנימוקי ההתנגדות נכונים



צפי שלף, אדריכלית
מנהלת מחוז ירושלים
המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל

אישור

אני הח"מ עו"ד א. בן-מנחם מאשר/ת בזאת כי ביום 17.7.2025 הופיעה לפני אדרי' צפי שלף ת.ז. 024345050 ואחרי שהוזהרתי לאמור את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, חתמה על תצהירה בפניי.


א. בן-מנחם, עו"ד
ח.ר. 89239

חתימה וחותמת עו"ד

מחוז ירושלים

אדרי' צפי שלף, מנהלת מחוז ירושלים
שד' בן מימון 46, ירושלים | טל. 02-6249567 | נייד 052-4204754 | tzafi@shimur.org.il | shimur02@netvision.net.il
מזכירות משורד ראשי: טל. 03-5059197 | פקס. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shimur.org.il