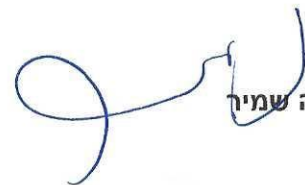


לכבוד הועדה המחוזית מחוז ירושלים

**הנדון: התנגדות לתוכנית מספר 101-0995332 – הרחבת בתי ספר אולינה דה רוטשילד
ופולה בן גוריון**

1. ההתנגדות מוגשת בשם 5 בעלי דירות ברחוב התיבונים 11, הידוע כגוש 30025 חלקה 185 (להלן הבניין שלנו):
 - 1.1. דירה על שם חגי שמיר, הידועה כתת חלקה 3;
 - 1.2. דירה על שם אנקה ויעקב שמיר, הידועה כתת חלקה 4;
 - 1.3. דירה על שם ניצה שמיר, הידועה כתת חלקה 6;
 - 1.4. דירה על שם אנקה שמיר, הידועה כתת חלקה 11;
 - 1.5. דירה על שם יעקב שמיר, הידועה כתת חלקה 12.(להלן - **הדירות או דירותינו**)
2. אנחנו מצטרפים להתנגדות שהוגשה על ידי גבריאל אורביטו ועדה שמיר אורביטו (בשמה וכיורשת של אנקה ויעקב שמיר).
3. מבלי לגרוע מהצטרפותנו לכל האמור בהתנגדות האמורה בסעיף 2 לעיל, הדירות שלנו ברחוב התיבונים 11 יושפעו מהתוכנית, בין היתר, בדברים האלה:
 - 3.1. הקמת קומות נוספות יפגע בנוף הנשקף מדירותינו הפונות כולן לכיוון בתי הספר.
 - 3.2. קירוב הבניינים באמצעות הגדרת קווי בנין והגדלת כמות המשתתפים בהם, יגרמו לרעש בלתי סביר גם לדירותינו, יעמיס על התחבורה גם ברחוב התיבונים, יצמצם את האור והאוויר לתוך דירותינו, יגרום לזיהום אויר ועוד.
4. אנו **שומרים לעצמנו את הזכות להוסיף כל טענה** אם יהיה צורך, לרבות עקב דברים שיתבררו במהלך הדיון.
5. נודה על הזמנתו לדיון בעניין ההיתר.
6. החתומים מטה מגישה את ההתנגדות בשמה ובשם חגי שמיר על פי ייפוי כוח נוטריוני מיום 15.8.2019, כבעל דירה ושניהם כיורשים של אנקה ויעקב שמיר.

בברכה,


ניצה שמיר

מספר סידורי: 9152/2019

אימות חתימהאני הח"מ, **משה דובר**, נטריון בעל רשיון מס. 12539, מאשר כי:ביום 15/08/2019 ניצב לפני במשרדי שבמען רח' המעלות 10, ירושלים, **מר שמיר חגי דוד**, שזהותו הוכחה לי על פי דרכון מספר **23784502**, שהונפק ביום 23/01/2018.

ושוכנעתי כי הניצב לפני הבין מלאה את משמעות הפעולה וחתם מרצונו החופשי על המסמך המצורף והמסומן באות "א".

לראיה הנני מאמת את חתימתו של **מר שמיר חגי דוד** בחתימת ידי ובחותמי, היום 15/08/2019.

שכר נטריון: 167 ש"ח (לפני מע"מ)

שכר נטריון: 195 ש"ח (כולל מע"מ)

חתימה וחותם הנטריון



ייפוי כוח נוטריוני כללי

אני הח"מ, חגי דוד שמיר ת.ז. 067189167, דרכון ישראלי מס' 23784502 המתגורר בארה"ב ובישראל, ממנה ומייפה את כוחם של יעקב שמיר ת.ז. 002147775 ו/או טידה שמיר ת.ז. 067189175 ו/או עדה שמיר אורביטו ת.ז. 059015867, כולם ביחד או לחוד, לפעול בשמי ובמקומי בכל הקשור לביצוע כל פעולה בה מתבקשת חתימתי לרבות פעולות משפטיות, עסקיות ו/או כל פעולה אחרת. האמור לעיל יחול בכל רשות ציבורית או פרטית, בכל בנק ו/או מוסד פיננסי אחר. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל אני מייפה בזאת את כוחם של הנ"ל לפעול גם כדלקמן:

1. לבקש, לדרוש, לתבוע במשפט, לקבל, לגבות, להחזיק סכומים של כסף, בטחונות בעד כסף, חובות, מניות, סחורות, דברים וחפצים בין מיטלטלין ובין נכסי דלא-ניידי, השייכים לי עכשיו או אשר יהיו שייכים לי בעתיד או אשר אנשים אחרים חייבים לי בהווה או יהיו חייבים לי בעתיד או העומדים לתשלום לטובתי בהווה או יעמדו לתשלום לטובתי בעתיד, בין בתוקף ניירות ערך ובין בתוקף כל יתרה או חיסול חשבונות ובין בכל דרך אחרת שהיא, לחתום ולהוציא לפועל ולמסור קבלות בנות תוקף, פדיונות, שחרורים וכתבי פיטורין אחרים בנוגע לכל נכסים מכל מין שהוא, בין מסוג חפצי ובין מסוג אישי, בין בהווה ובין בעתיד, לרבות דברים שבתביעה ובנוגע לכל כספים, ניירות ערך, בטחונות לכספים, חובות, סטוק של מניות, סחורות, מיטלטלין, וחפצים השייכים או יהיו שייכים המגיעים או העומדים להגיע לי בין לי עצמי ובין בשותפות עם כל אדם, גוף או התאגדות.
2. בשמי ובמקומי ליישב, לסלק, לגמור, לחסל, למסור לבוררות להתפשר בנוגע לחשבונות, חשובים, תביעות או סכסוכים כל שהם, אשר יש לי בהווה או יהיו לי בכל זמן שהוא בעתיד בכל עניין שהוא או בכל נגיעה שהיא בקשר לכל אדם שהוא, יהיה מי שיהיה, ולשלם או לקבל כל יתרה של חשבון, חשוב תביעה או סכסוך, הכל כפי שיידרש בעניין.
3. בשמי ובמקומי להתפשר ולעשות ויתורים והנחות עם או לכל אדם ביחס לכל חוב, עיקול או תביעה כל שהיא, המגיע או העומד לתשלום עכשיו או אשר יגיע או יעמוד לתשלום בעתיד לי או לטובתי.
4. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן, להתנגד, להגיש תביעה נגדית, לדרוש זקיפת גומלין, להתפשר, ליישב, למסור לבוררות, לערער בכל תביעות משפטיות, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל עניינים שהם תלויים ועומדים או המוגשים עכשיו או אשר יהיו תלויים ועומדים או יהיו מוגשים בעתיד ביני ובין כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות מכל סוג שהוא, להופיע בשמי ובמקומי, או לייצגני בכל בית משפט (ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים, דתיים וקונסולריים) ובפני כל משרדים משפטיים ואחרים, יהיו אשר יהיו, הכל כפי שבא כחי ימצא לנכון וראוי.

5. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בפני כל פקיד, מחלקה ממשלתית או רשות מוסמכת, משרד ממשלתי, מיניסטרוון, הכנסת או בפני כל עירייה, מועצה מקומית או פקידים אדמיניסטרטיביים אחרים, או בפני כל משרדים שהם לרישום קרקעות, וכל זכות בקרקע או על קרקע, או בפני כל רשות אחרת ככל הדברים הנוגעים או הקשורים לענייני, ולחתום ולהוציא לפועל כל מיני תעודות, מסמכים וחוזים בפני רשויות ומשרדים כאלה ולבצע כל פעולות דברים אשר ידרשו על ידי רשויות ומשרדים כאלה.
6. בשמי ובמקומי ועל חשבוני לקנות, לשכור, להחליף, או לרכוש בכל צורה אחרת שהיא, למכור, להשכיר, לשעבד, למשכן, או למכור בכל צורה אחרת שהיא כל רכוש, בין מיטלטלין ובין נכסי דלא ניידי, לרבות דברים שבתביעה, בתי חרושת, מכוונות, מכשירים, השייכים לי עכשיו או יהיו שייכים לי בעתיד, בתנאים כפי שימצא לנכון.
7. לשלם ולחסל חשבונות של מסים מכל סוג שהוא לכל רכוש, בין מיטלטלין ובין נכסי דלא ניידי.
8. לקבל לטובתי כל משכנתא, חשבון, שעבוד או זכות ולשחררם ולחסלם לאחר תשלומם.
9. להשתמש בכספים שיהיו בידי או יכנסו לידי לפי ייפוי כוח זה לתשלום כל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפעולות דלעיל או דלקמן.
10. ללוות ולהשיג כסף לפי תנאים שבאי כוחי ימצאו לנכון, בין עם בטחון ובין בלעדיו, ומבלי לפגוע בכלליות הסעיפים הקודמים לשעבד, למשכן, לתת משכנתא או זכות על כל כספים, בין מסוג חפצי ובין מסוג אישי וכל דברים - שבתביעה בין השייכים לי עכשיו ובין אם יהיו שייכים לי בעתיד.
11. להשקיע את כל כספי בצורה, בריבית ובתנאים כפי שבא כחי ימצא לנכון לפי שקול דעתו הוא בלבד ומזמן לזמן למנות השקעות כאלה ובזמן הביניים עד להשקעות כאלה להפקידם כולם או מקצתם בכל בנק כפי שבא כחי ימצא לנכון.
12. בשמי ובמקומי לייסד חברות, לרשמן ולבצע כל פעולות הדרושות ליצירתן, רישומן ופעולתן התקינה.
13. להעביר ולקבל העברה של כל סטוק של מניות, קרנות, מניות או ניירות ערך אחרים, העלולים לעבור אלי בכל זמן שהוא בעתיד ומבלי לפגוע בכלליות כל הנאמר לעיל לחתום בשמי ובמקומי על כל תזכיר או תקנות ההתאגדות של כל חברה, גוף או התאגדות ועל כל מניות או סטוק של מניות של חברות, גופים והתאגדויות כאלה, ולשלם כל כספים שהם המשתלמים עם החתימה כנ"ל וכל תשלומים על חשבון המניות שידרשו אחר כך או הוצאות לרגליהן, הכל כפי שבא כחי ימצא לנכון, וכן לקבל דבידנדות, ריבית, עודף נכסים וכל הכנסה אחרת שהיא הבאה מן כל סטוק של מניות, או כספים אחרים השייכים לי בהווה או יהיו שייכים לי בעתיד.

14. לזכות בשמי ובמקומי בכל הזכויות והפריבילגיות ולמלא את כל החובות המוטלים עלי עתה או יהיו מוטלים עלי בעתיד כבעל מניות, סטוק של מניות, אגרות חוב או אינטרס אחר בכל חברה או התאגדות ולהצביע בכל האסיפות של כל חברה, התאגדות וכדומה ולפעול כבא כוחי או פרוקסי בכל הנוגע לכל מניות, סטוק של מניות, כל השקעה אחרת אשר בחזקתי עתה או ארכוש לי בעתיד בכל חברה או בהתאגדות כזאת.

15. במידה שהחוק מרשה או במידה שתזכיר ההתאגדות או תקנותיה של כל חברה או התאגדות שבה הנני משמש או עלול לשמש כמנהל מרשים, לפעול כמנהל ממלא מקום או כמנהל אלטרנטיבי בשמי ובמקומי.

16. לבצע ולהוציא לפועל כל חוזה או התחייבות אשר הנני קשור בהם בהווה או אהיה קשור בהם בעתיד בין לבדי ובין יחד עם איש או אנשים אחרים או יחד עם גוף או התאגדות ולשנות ולבטל את הנ"ל כפי שבא כחי ימצא לנכון.

17. להיכנס ו/או להצטרף בשמי ובמקומי בכל שותפות, עסקה, סינדיקט או כל שתוף אינטרסים אחר, ולייצגני, בכל סוג של שותפות כנ"ל לחתום ולהוציא לפועל כל חוזים של שותפות או חובותיה ולייצגני, בשיתוף ולקחת חלק במקומי בהנהלתם של כל עניני השותפות, אשר הנני בה שותף כיום או אהיה שותף בעתיד.

18. להשתמש בכל כוח הניתן לי או לעשות כל חובה המוטלת עלי בין אם לי או עלי בלבד ובין אם יחדיו או בשותפות עם אחר או אחרים בתור באי כח אישיים, נמנים, או בתוקף כל סמכות של נאמנות, במידה שכוחות או חובות כאלה ניתנים להעברה בת תוקף.

19. לפתוח ולסגור חשבון בכל בנק או בנקים, ולמשוך, לחתום, להסב כל שיק, המחאה, שטרי חליפין, שטרי משלוח וכל תעודות משלוח בים וכל תעודות אחרות הנתונות להעברה ו/או העוברות לסוחר, וכן דבידנדות או תעודות זכות לרווחים ולחתום בשמי ובמקומי ולהוציא לפועל כל העברות, שטרות, תעודות ומסמכים מכל סוג שהוא.

20. לכל או לכל אחת מן המטרות של יפויי כוח זה בשמי ובמקומי לתת, להוציא לפועל ולמסור כל שטרי התחייבות (bonds) ערביות, גרנטיות, שטרי-פיצוי, התחייבויות בכתב והתחייבויות כפי שבא כחי ימצא לנכון או לנחוץ.

21. להעסיק, להעביר ולפטר כל סוכנים, פקידים, פועלים או כל אנשים אחרים שהם בבצוע או בקשר לבצוע של כל או איזה מן הכוחות הניתנים בייפוי כוח זה לבא כחי.

22. למסור, לחתום, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר, להסב, לשלם או לפדות כל שטרי חליפין, שטרי חוב, המחאות, שיקים, שטרי משלוח (מכתבי אשראי) כלשהם, וכל התעודות הניתנות להעברה ועוברות לסוחר או תעודות מסחריות אחרות מכל מין שהוא, ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזים, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כחי ימצא למתאים כדי להוציא מן הכוח אל הפועל את הכוחות הנסתרים בייפוי כוח זה לבא כחי.

23. לבטח את כל רכושי או איזה חלק ממנו, בין השייך לי בהווה או יהיה שייך לי בעתיד, ובין אם הנמצא בחזקתי או בתביעה, אצל כל חברת ביטוח או חברות ביטוח, משרד ביטוח או משרדי ביטוח, ולייצגני ולתבוע ולקבל כל כספים שהם העלולים להיות מגיעים לי לפי כל פוליסה או פוליסות ולתת קבלות ושחרורים שיהיו בני תוקף וחוקיים בעד כל הנ"ל.

24. בשמי ובמקומי לבקש ולתבוע פשיטת רגל או פירוק של כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות ולעשות כל הצהרה בשבועה או להוכיח כל חוב או חובות המגיעים לי או שיגיעו לי או שאני תובעם או עומד לתבעם בכל מהלך דיון בהתאם לכל חוק פשיטת רגל העומד בתקפו בקשר לתרופות או אחרת ביחס לחובות שאינם ניתנים לגביה של פירמות או אנשים או בהתאם לכל חוק של פירוק של חברות ולהשתתף בכל אסיפות של נושים בהתאם לכל מהלך דיון כנ"ל ולהצביע בהן.

25. לנסח, לחתום ולהוציא לפועל ולמסור כל הודעות, תביעות או הוראות נוטריוניות או של כל רשות מוסמכת או פקיד אחר.

26. לקבל בשמי ובמקומי כל דואר רשום או אחר, או חבילות דואר ולחתום על קבלות בקשר לכך.

27. להשתתף מתוך הסכמה בעניין כל או איזה מן הפעולות או הדברים הנ"ל יחד עם כל גוף או התאגדות.

28. למנות ולפטר כל ממלא מקום או ממלאי מקום, סוכן או סוכנים שיפעלו לפי הוראות בא כוחי (לרבות עורכי דין) בקשר לכל או איזה מן הפעולות הנ"ל, בכל התנאים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולהעביר ייפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

הנני מתחייב בזה לאשר ולקיים כל או כל דבר אשר באת כוחי או ממלא מקומה, שימונה על ידי בהתאם לייפוי כוח זה, יעשה או יעשו, יגרם או יגרמו לעשות בתוקף ייפוי כוח זה.

ולראיה באתי על החתום ביום 15 לחודש אגוסט 2019.

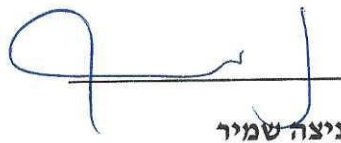

חגי דוד שמיר

תצהיר

אני החתום מטה, ניצה שמיר, תעודת זהות 067189175, לאחר שהזהרתי שעלי להצהיר אמת ואם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה את הדברים האלה:

1. אני מגישה את התצהיר הזה להתנגדות לתוכנית מספר 101-0995332 – הרחבת בתי הספר אוולינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון.
2. למיטב ידיעתי ואמונותי, כל העובדות המוזכרות בנימוקי ההתנגדות נכונות וכל יתר הטענות הן למיטב שיפוטי.
3. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

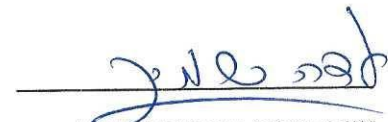
היום, 10 באוגוסט 2025



ניצה שמיר

אשור עורכת דין

אני החתומה מטה, עדה שמיר אורביטו, עו"ד רשיון מספר 14077, מאשרת שביום 10.8.25 הופיעה בפני ניצה שמיר תעודת זהות 067189175, המוכרת לי אישית, ולאחר שהזהרתי אותה שהיא צריכה לומר את האמת אחרת תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, חתמה על התצהיר שלה בפניי.



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

ט"ז באב התשפ"ה
10 באוגוסט 2025

לכבוד הועדה המחוזית מחוז ירושלים

הנדון: התנגדות לתוכנית מספר 101-0995332 – הרחבת בתי ספר אווילנה דה רוטשילד ופולה בן גוריון

מוגשת בזאת התנגדות לתוכנית שבנדון על ידי עדה שמיר אורביטו וגבריאל אורביטו.

1. הגדרות

- 1.1. הבניין – הבניין ברחוב בן לברט 8, הידוע כגוש 30025 חלקה 171, בו מצויה דירת המתנגדים.
- 1.2. הדירה – הדירה ברחוב בן לברט 8, הידועה כגוש 30025 חלקה 171 תת חלקה 6.
- 1.3. דירותינו – כל הדירות שבבעלות כל אחד מהמתנגדים.
- 1.4. GIS – הכוונה לאתר העיריה GIS.
- 1.5. התוכנית – תוכנית מספר 101-0995332 – הרחבת בתי ספר אווילנה דה רוטשילד ופולה בן גוריון.
- 1.6. פולה – בית הספר פולה בין גוריון.
- 1.7. אווילנה – בית הספר אווילנה דה רוטשילד.
- 1.8. המתחם – כל השטחים הכלולים בתשריט.
- 1.9. הרחובות שלנו – רחובות בן לברט, בן סרוק והתיבונים.
- 1.10. כותרות הסעיפים נועדו לנוחיות בלבד.
- 1.11. בכל מקום שיש בו מספר חלופות המנוסחות וביניהן פסיק או המילה 'או', הכוונה לכל החלופות ביחד ולחוד.

2. זהות המתנגדים, הדירה שלהם וקרבתה לבתי הספר

- 2.1. ההתנגדות מוגשת בשם גבריאל אורביטו, ת"ז 014755003 ועדה שמיר אורביטו, ת"ז 059015867 (להלן **המתנגדים**) שהם בעלי הדירה בבניין ומתגוררים בה עשרות שנים.
- 2.2. המתנגדת עדה שמיר אורביטו בעלת זכויות מכוח היותה יורשת של אנה ויעקב שמיר של 3 דירות ברחוב התיבונים 11 בירושלים, הידועות כגוש 30025 חלקה 185, תתי חלקות 4, 11 ו- 12. היא מגישה התנגדות זאת גם בגין דירותינו ומצטרפת להתנגדות המוגשת על ידי ניצה שמיר וחגי שמיר.
- 2.3. רכשנו את הדירה, בין היתר, על סמך בדיקות של התוכניות החלות על הבניין ובסמיכות אליו.
- 2.4. החלקה בה מצוי הבניין גובלת עם פולה באמצעות גדר הפרדה בצד המערבי של הבניין הוא הצד המזרחי של פולה.
- 2.5. לדירה 4 כיווני אויר, כששנים מהם פונים לכיוון בתי הספר - בצד המערבי של הדירה הפונה לפולה ובצד הדרום מערבי של הדירה הפונה לאווילנה.

3. השפעת התוכנית על דירותינו

אישור התוכנית יפגע באופן משמעותי בבניין, בדירותינו ובפרט בדירה, בין היתר, בשל הסיבות האלה: (1) פגיעה חזותית בנראות בבניין שהוא בנין לשימור; (2) פגיעה בנוף הנשקף מדירותינו; (3), פגיעה בכמות האור לדירותינו; (4) פגיעה באוויר הנכנס לדירותינו; (5) יפגע תחבורתית ובנגישות לבניינים בהם מצויים דירותינו, ובנגישות לרחובות שלנו ובפרט לבן לברט; (6) פגיעה קשה בפרטיות שלנו. הבניה המוצעת תחשוף את הדירה למבטים ישירים מהמתחם ובתי הספר, דבר שיפגע בביטחון ובנוחות שלנו; (7) מפגעי רעש - הרחבת המתחם והפעילויות בו יגרמו לרעש בלתי סביר ובלתי מוצדק, במהלך כל שעות היום והלילה, יפריע למנוחתנו ויפגע באיכות חיינו; (8) זיהום אוויר ותשתיות - הבנייה עצמה תגרום למפגעים סביבתיים, וכך גם פעילות מוגברת לאחר הבניה, לרבות ריכוז מזגנים, רעש, פיח וריחות רעים שיפגעו ביכולתנו להשתמש בדירה באופן סביר; (9) שימושים חורגים - התכנית מאפשרת שימושים קהילתיים שאינם קשורים ישירות לבתי הספר שיביאו למטרדים ליחיד ולציבור שהם בלתי סבירים. (10) העדר פיקוח ושמירה - על פעילות שמושכת נוער

ומייצרת מפגעי לכלוך, רעש, שתיית אלכוהול, שימוש בסמים, קונדומים וכיוצ"ב; (11) חשש להפרת חובה חקוקה; (12) עולה החשש שמלאכת התכנון נעשתה באופן רשלני, ללא הפעלת שיקול דעת סביר כדי להגן על התושבים ולמנוע פגיעה בהם.

מצ"ב תמונות המראות חלק מהנוף הנשקף מדירתנו.
הנוף לכיוון מערב (פולה):



הנוף לכיוון דרום מערב (אוולינה):



4. הבניין לשימור

4.1. הבניין הוא בניין לשימור על פי תוכנית 9988.



4.2. תוספת קומות לבית הספר תסתיר לחלוטין את הבניין ותרקן מתוכן את משמעות השימור שלו, הנראות הייחודית של הבניין, שתוכן על ידי האדריכל החשוב ד.א. ברוצקוס (המוזכר בהתנגדות המועצה לשימור אתרים), פגיעה בלתי הפיכה.

4.3. תיק התיעוד של הבניין בעיריית ירושלים שמספרו 877, מספר את הרקע של הבניין בצורה מפורטת, הכוללת גם דגשים לגבי אופיו וייחודיותו של הבניין.

4.4. יש להחיל את הטענות הנטענות בהתנגדות המועצה בשינויים המחויבים גם על הבניין בפרט לסעיפים המציינים את חסרונם של נספחי בינוי, את הסכנה להגנה על ערכי הבניין ההיסטוריים, ואת הצורך להטמיע בתוכנית הנחיות ברורות למניעת פגיעה באופים של הבניינים לשימור ובין היתר מסיבות אלה:

4.4.1. מהות בניין לשימור היא בין היתר הנראות שלו מזוויות שונות, בעיקר מכיוון עמק המצלבה. כל בניה של קומות נוספות על הקיים תסתיר את הבניין ותרקן מתוכן את משמעות השימור.



4.4.2. מסמכי התכנון המוצע חסרים במידע תכנוני ובהתייחסות למרחב הבנוי המצוי לתוכנית. אישור התוכנית במתכונתה זו, ללא השלמת סייגים ומגבלות בניה בהתייחס לבניין לשימור הסמוך, תסכן את ההיתכנות להגנה על הבניין ועל ערכיו ההיסטוריים, התרבותיים והאדריכליים. אם תתקבל התוכנית, אין מקום לקביעת הבניין כבנין לשימור

והטלת המגבלות החלות עליו מכוח היותו כזה. מסמכי התוכנית אינם מציגים כל מידע והתייחסות למרקם ולקונטקסט בו היא נתונה. בולט בחסרוננו נספח בינוי המשמר את הבניין כצמוד למתחם. הוראות התוכנית חסרות הנחיות הגנה ומניעת פגיעה באופיו של האתר לשימור ובנראות שלו – הבניין. יש לציין מגבלות בניה חדשה ולקבוע שלא תותר תוספת קומות בבתי הספר, שגובהן של הקומות לא יעלה על יסתיר את הבניין מעבר למצב הקיים. יש לשמור על מבטים פתוחים ממנו (כלפי דרום מערב) ואליו. יש לבטל את המרחק המינימלי המוצע בתוכנית ולשמר לפחות את המרחק הקיים כיום בין הבניינים. יש להטמיע בהוראות התוכנית הנחיה שלא תותר הקמת בנייה חדשה בקו בניין אפס כלפי רחוב בן לברט.

4.5. יש לקבוע שלא תהיה הרחבה של בתי הספר לכיוון החזיתות לבניינים לשימור, כלומר כלפי הבניין ובית רוזנבאום, בדומה להנחיות ועדת השימור לגבי הגימנסיה.

4.6. אנחנו מתנגדים לכל פעילות רעשנית בקדמת בתי הספר לכיוון הבניינים הגובלים, כולל הבניין.

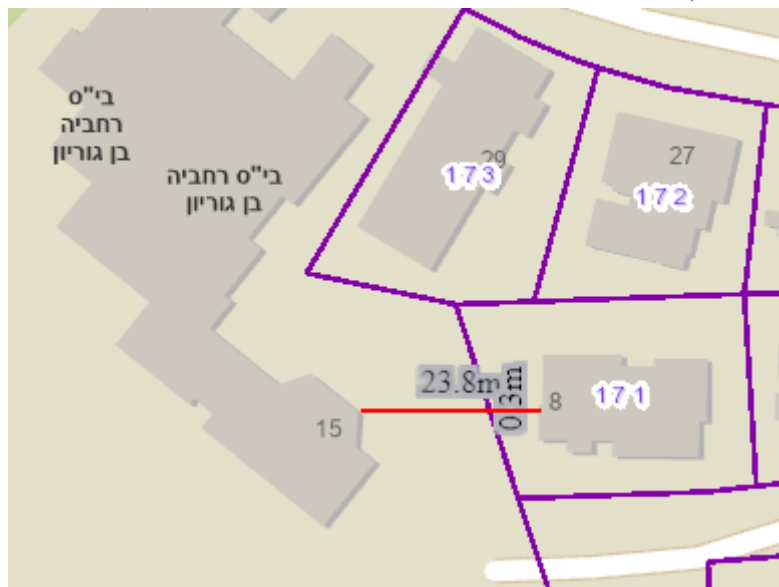
4.7. אין הגדרה של כמות מבנים שניתן להציב במתחם.

5. קווי הבניין

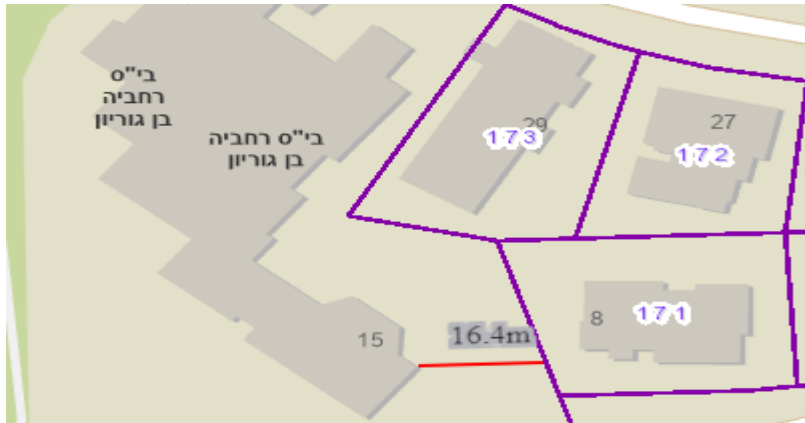
5.1. התוכנית מאפשרת קווי בניין מינימליים.

5.2. יש לשמר את המרחק הקיים בין מבני בתי הספר לבניין, ולא להפחית, ודאי לא ל – 4 מטר ואף לא ל – 6 מטר. לא ברור מדוע המרחק מבתי המגורים הוא קטן יותר לכיוון הרחובות שלנו לעומת רחוב מטודלה, ששם הפגיעה בבניינים שמול בית הספר מינימלית יותר.

5.3. נכון להיום המרחק בין הנקודה הקרובה ביותר מהבניין לבין פולה הוא של כ – 24 מטר. מצ"ב העתק מדידה על פי ה - GIS.



5.4. המרחק נכון להיום בין הנקודה הקרובה ביותר מהבניין של פולה לבין המגרש שלנו מעל 14 מטר, כפי שהובטח הבטחה שלטונית כמפורט להלן.



5.5. יש לוודא שהתשריט יהיה תואם את הוראות התוכנית ולא תהיה סתירה ביניהם.
בתשריט מצוין קו בניין של עד 4 מטר מגבול המגרש שלנו ואילו בסעיף 5 להוראות התוכנית טבלת זכויות הוראות בניה – מצב מוצע מדובר על 6 מטר.

6. קו האפס של המגרש וכמות קומות בלתי סבירה

6.1. אנחנו מתנגדים לאפשר הקמת 11 קומות לכל מבנה, 6 קומות מעל קו האפס ו – 5 קומות מתחת לקו האפס.

6.2. כמות קומות שכזו וגובה הבניינים הם בניגוד מוחלט להוראות תכנוניות קודמות, שהגבילו את גובה הבנייה ל-2 קומות, במטרה לשמר את תוואי השכונה. קביעת "קו אפס" חדש הפונה לבתי המגורים במקום לשדרות חיים הזז, תייצר "חומה ויזואלית" גם כלפי הרחובות שלנו, תפגע בכל דירותינו כאמור בהתנגדות ותפגע במאפייני השכונה ההיסטוריים ובשימור ערכי הבניינים הגובלים במתחם.

6.3. לרחובות שלנו לא ניתנו זכויות בניה של 6 קומות מעל הכניסה הקובעת. כלומר מכל כיוון שנתסכל על הקומות המוקנות בתוכנית, תיווצר חומה בצורה על הרחובות שלנו ומטודלה. **תיווצר מובלעת חשוכה**, יוצרת תחושת קלסטרופוביה, ללא אויר ונוף לשם מטרה שאינה ברורה ואינה מוצדקת וניתן להשיג אותה באמצעים אחרים ומאוזנים.

6.4. עיון בתשריט של התוכנית מלמד שלפחות 4 חזיתות מוגדרות כקו אפס כשברור שיש ביניהן הבדלי גבהים משמעותיים וכולן משפיעות על דירותינו.

6.5. אנחנו מתנגדים בתוקף שהצדדים הפונים לבתים הסמוכים לבתי הספר יוגדרו כקו אפס.

6.6. **קו האפס של המגרש צריך להיות אך ורק הצד הנמוך ביותר במגרש הפונה לשדרות חיים הזז.** רק קו זה עשוי לשמר את תוואי השכונה, את נראות המדרון והשכונה שהיא עצמה חלק מהעיר ההיסטורית ואת הבניין.

6.7. בסעיף 7 לתיק מידע להיתר מספר 2018/5648 לגבי בתי הספר נקבע ש'בנין בית ספר שיוקם במגרש ידורג בהתאם לטופוגרפיה וגובהו העליון של הבניין לא יעלה על 2 קומות'.

6.8. הוראה זו חזרה על עצמה גם במידע התכנוני להיתר 2023/6152.00 מיום 19.6.23.

6.9. יודגש שבהחלטה 5363 של הועדה המקומית בסמוך לשנת 1971 נקבע במפורש שהועדה המקומית בישיבתה מיום 8.2.71 והועדה המחוזית בישיבתה מיום 23.3.71 דנה בבקשה להקמת ב"ס יסודי חדש אשר יהיה בן קומה אחת בהדרגה פרט לאגף אחד שהיה בן שתי קומות."

6.10. ההיגיון התכנוני ברור. שימור החשיבה האדריכלית של השכונה והעובדה שרחביה בתפארתה נצפית רק מכיוון זה, שימור הטופוגרפיה, כיבוד הנראות של השכונה, התחשבות בכל הבניינים הסמוכים לבתי הספר, ובפרט הבניין ובית רוזנבאום.

6.11. התנאי של מיגבלת הקומות וקווי הבניין של בתי הספר קיים עוד משנות ה-70 של המאה הקודמת, עובר כחוט השני צריך להישמר לאור סמיכותם לבתי מגורים.

6.12. גם לפי סעיף 6.7 לתוכנית 9988 נקבע מפורשות שגובה הבניה, מספר הקומות המירבי, גובה קומה מירבי, אחוזי התכסית ועוד הן הוראות מחייבות וכל סטיה מהן תיחשב סטיה ניכרת מתוכנית. אנחנו סבורים שהסטיה אינה עולה בקנה אחד עם הוראות החוק והפסיקה הקיימת בנושא.

- 6.13. לא ניתן לסטות מתנאי זה וכל סטיה ממנו אינה מוצדקת, בפרט שהוא מהותי לשכונה ולבתי הספר.
- 6.14. **לא הוצג ולא הוכח צורך אמיתי בכיתות לימוד נוספות או בצרכים נוספים של מוסדות ציבור קהילתיים ואחרים המצדיקים פגיעה בזכויותינו.** לא הוצגה לציבור פרוגרמה המעידה על צפי תכנוני של כמות ילדים, או כל סיבה אחרת המצדיקה הרחבה רחבה כל כך של בתי הספר.
- 6.15. **אם יש צורך בכיתות לימוד נוספות בשכונה, דבר המוכחש, אין ספק שניתן להשיג זאת באמצעים אחרים, כגון הרחבת הקומות הקיימות, הוספות קומות בבתי ספר או במבנים אחרים בסביבה ובעיר כולה, באופן מידתי ומותאם לתנאי השכונה והמשמר את הייחודיות של המקום כמפורט בהתנגדויות.**
- 6.16. יודגש שבשיא תפארתה של השכונה כשהייתה מלאה בילדים רבים, בתי הספר היו שכונתיים והכילו למעלה מ- 1,000 ילדים מהשכונה. על פי נתוני עיריית ירושלים, לומדים בשני בתי הספר יחדיו כ- 864 ילדים (בפולה כ- 480 ילדים ובאוולונה כ- 384 ילדות). יצאנו למדים, שבתי הספר יכולים להכיל עוד 136 ילדים, המשתווים לכ- 5 כיתות לימוד. לשם כך אין צורך בתוכנית כל כך רחבה, פולשנית ופוגענית.
- 6.17. ברור שבתי הספר בהיקפם הנוכחי משרתים את השכונה. ממילא כמות הילדים הלומדים בהם מוגבלת ואינה משרתת את כל אוכלוסיית הילדים הירושלמית.

7. הפרת הבטחת שלטונית ופגיעה קניינית

- 7.1. **התוכנית היא הפרה של הבטחה שלטונית של העיריה משנות ה- 70 של המאה ה- 20, לפיה לא תבוצע בנייה נוספת לגובה ולא לכיוון בתי המגורים הסמוכים.**
- 7.2. כבר בשנות ה- 70 כאמור הוגשה בקשה על הוספת קומות והרחבת בתי הספר. הועדה מופנית לפרוטוקול דיונים של הועדה בתיק בניין 71/130 עמודים 33 – 34. בעלי הדירה שקנינו מהם את הדירה היו בין המתנגדים. אותם בניינים מתנגדים גם כיום.
- 7.3. קנינו את הדירה על סמך הבטחה השלטונית זו ועל סמך, בין היתר, הבדיקות התכנוניות שעשינו לגבי הדירה, הבניין וסביבתו.
- 7.4. ההתנגדויות להרחבת בתי הספר תקפות גם היום: הבטחה של מר י. גדיש סגן ראש העיר, לפיה לא תבוצע בניה נוספת לגובה ולא יתקרבו לבניינים הסמוכים. להבנתנו העיריה היתה מודעת לפגיעה בבניינים הסמוכים וקיבלה את הבקשות להימנע מרעש נוסף, המולה רבה, עומס תנועה של מכוניות והולכי רגל, הבטחה שיישמר לפחות מרחק של 14 מטר בין הבניינים, העדר צורך אמיתי להרחבת בתי הספר, בקשה שאם יש צורך בהגדלת כמות כיתות בשכונה היא תושג בדרך אחרת ולא על חשבון איכות חיי התושבים.
- 7.5. כפי שניתן לראות ההחלטה ונימוקה בתיק 71/130:
- 'מר דובק: מסביר כי לאחר בדיקת הנושא הוברר שאין אפשרות לאשר בניית 8 כתות בהתאם להצעת מחלקת החינוך היות והדבר יפגע בדיירי הבניינים הסמוכים אולם ניתן לאשר הוספת 4 כתות על ידי פתרון אלטרנטיבי של בניית התוספת בצידי הבניין, היינו שתי כיתות לימוד מכל צד ע"י כך שלא ייפגעו דיירי הבניינים הסמוכים ותינתן אפשרות חלקית לבית הספר להתרחב. לאחר קבלת ההסבר על גבי התוכניות מסכימים חברי הועדה לפתרון אלטרנטיבי זה.
- החלטת הועדה:
- לקבל את ההתנגדויות ולדחות את הבקשה במתכונתה הנוכחית.
- הועדה תהיה נכונה לדון בתוכנית אשר תראה תוספת של 4 כיתות לימוד כמוצע ע"י היו"ר.'
- 7.6. למיטב ידיעתנו עד היום אפילו לא נבנו אותן 4 כיתות שלכאורה היה צורך בהן. היעדר בניית הכתות מלמדת שיתכן ולא היה אז, כפי שגם אין צורך היום, באופן אמיתי בכיתות לימוד נוספות.
- 7.7. כמו אז גם היום, הרשויות צריכות להמשיך ולכבד את השיקולים שנשקלו אז, לא השתנה דבר בעניין זה והעיריה הצליחה להביא תוכנית שלא תפגע בבניינים הסמוכים.

8. חריגה בלתי מידתית לעומת זכויות המוקנות לבתי ספר אחרים

- 8.1. למיטב ידיעתנו שום תוכנית או היתר לשום בית ספר בשכונת רחביה ובמקומות אחרים, לא קיבל היקף קומות שכזה לבנייה, ולא קווי בניין שכאלה.
- 8.2. לאור האמור עולה החשש לאפליה ולמדיניות שאינה עקבית וללא צורך בהיקף שכזה.

9. התנגדות לפגיעה בגבולות המגרש בו מצוי הבניין

- 9.1. לצערנו לא ברור לנו השינוי המוצע בחלקה שלנו ופגיעה בזיקות ההנאה הקיימות לנו.
- 9.2. אנחנו שומרים לעצמינו לטעון כל טענה בעניין זה לאחר שנקבל הבהרות מהועדה.
- 9.3. ההתנהלות מעלה חשש לחוסר תום לב של הרשות ולפגיעה קניינית בניגוד לחוק ולהיעדר מינהל תקין.

10. השלכות תחבורתיות וחנייה

- 10.1. **הגדלת מתחם בתי הספר תגביר באופן בלתי סביר את העומס התחבורתי ברחובות שלנו שהם צרים. הדבר יגרום לפגיעה באיכות חיינו, למפגעי רעש, פיח, סכנה בטיחותית, ויקשה על תנועת התושבים והגישה לבניינים.**
- 10.2. אנחנו מבקשים שייקבעו ההוראות האלה:
 - 10.2.1. **הכניסה הראשית לבתי הספר לא תהיה מרחוב בן לברט** אלא משד' הזז ומטודלה.
 - 10.2.2. **מניעת כניסת כלי רכב בשעות הבוקר ובסיום הפעילויות של בתי הספר.**
- 10.3. זה שנים שאנחנו סובלים מכך שהורים מורידים את הילדים ממש בכניסה לבניין שהוא צמוד לשער בית הספר, ברחוב ללא מוצא, ובין היתר יוצרים קשיים תחבורתיים בשעות העומס. חלקם הגדול של הילדים מגיע דרך רחוב בן לברט, ברגל וברכב, לרבות מיניבוסים גדולים של הסעות בבוקר ובשעות סיום בתי הספר, כל זה 'סותם' את הרחוב, הרכבים המגיעים חוסמים את הרכבים החונים כחוק ולא מאפשרים להם לצאת מהחניות החוקיות, מייצר רעש בלתי סביר, צופרים, צעקות ומריבות בין הנהגים.

11. מפרצי הורדה

- 11.1. אנחנו מברכים על הגדלת מפרצי החניה ברחובות הרצוג והזז, אך מבקשים לעשות **מפרץ הורדה נוסף גם ברחוב מטודלה**, שהוא רחוב ראשי ורחב כדי לפזר את העומס התחבורתי ולמזער את הפגיעה ברחובות שלנו והשפעה שלישית על חיינו.
- 11.2. מפרץ הורדה ברחוב מטודלה ושימוש בכניסה הקיימת לבתי הספר ממטודלה לא יפגע במדרון, יחזיר את הנוף במקומות שנחסם ולא יפגע בתנועה ברחוב.
- 11.3. למיטב ידיעתנו כניסה לבתי הספר מרחוב במטודלה והורדה של כלי רכב בהתאמה תוכננה עוד בשנות ה-70, כפי שניתן לראות בתוכניות ובמציאות שקיימת כניסה לבתי הספר מכיוון רחוב מטודלה.
- 11.4. מיקום המפרץ ברחוב מטודלה יקל גם על תושבי הרחובות שלנו, שהם צרים וקטנים. בכך תהיה הקלה על העומס התחבורתי, הרעש, זיהום האוויר ועוד. הרחובות שלנו עמוסים בצורה שלילית כתוצאה מהפעילות של בתי הספר.
- 11.5. העומס התחבורתי מוחרף מכך שהרכבים היוצאים מהצומת המרומזרת של בן סרוק – הרצוג – כמעט ולא מצליחים לעבור את הרמזור, ולכן העומס התחבורתי והפקקים הם בלתי נסבלים ואינם סבירים.
- 11.6. ההורים המגיעים לבתי הספר מהכניסה מבן לברט מגיעים מרחוב מטודלה. יצירת מפרץ באזור רחוב מטודלה והשמשות הכניסה הראשית לבתי הספר משם, תקל באופן משמעותי על התנועה שתיתפזר להמשך רחוב מטודלה ולא רק לרחובות שלנו, ותקל גם על ההורים.
- 11.7. **יש לאפשר חניה במפרצים לבעלי תו אזורי בשעות שבת הספר אינם פעילים.**

12. חניון

- 12.1. **החניון המתוכנן צריך להיות ציבורי כך שישירות את תושבי השכונה** לאור מצוקת החניה ההולכת וגוברת. מתן העדפה לעובדי בתי הספר על פני תושבים מהווה אפליה פסולה, פגיעה קניינית ופגיעה בעקרון המינהל התקין.
- 12.2. יש ליעד את כספי כופר החניה וקרן החניה לטובת החניון והעמדתו לרשות הציבור לאורך כל היום, בדיוק כמו תו חניה אזורי.

- 12.3. אין הצדקה שהציבור שמשלם את הארנונה הגבוהה ביותר בירושלים, אולי הגבוהה ביותר בארץ, ומקבל את התמורה הנמוכה ביותר, יממן חניה לעובדים שאינם מתגוררים בשכונה, כשזה לא הכרחי ויש חלופות טובות יותר. התשתיות בשכונה ישנות, ואינן מספקות את כמות התושבים כבר היום, השכונה היא שכונת מגורים שיש בה זכאות להיות בעלי רכב ולהתנייד עם רכבים שאינה בבחינת מותרות.
- 12.4. לא ידוע לנו על חובה חוקית של מקום עבודה לספק חניה לעובדיו. לכן לא ברור לנו מדוע יש מחשבה לקחת שטח ציבורי ולהפכו לחניה פרטית עבור עובדים.
- 12.5. אם העיריה רוצה לשפות ולפצות את עובדיה בגין עלויות התחבורה היא יכולה לעשות זאת בשיטות מקובלות אחרות, כגון מימון תחבורה ציבורית, הסעות, מוניות, רכישת אופניים ותחזוקתם לאלו היודעים לרכוב וכיוצ"ב. אין ספק שזה יהיה זול יותר מאשר השימוש במשאב הציבורי כאמור.
- 12.6. יצוין, שלא נשמע סביר שבשני בתי הספר יש כמות כזו של עובדים. גם אם יש כמות שכזו כאמור זה לא מוצדק לתת להם שימוש בלעדי בחניון.
- 12.7. אין גם הגיון שהחניון שנבנה על שטח ציבורי יעמוד ריק בשעות שבת הספר לא פעילים.
- 12.8. יש לשקול חפירה עמוקה ומשמעותית יותר, כך שתספק מקומות חניה רבים יותר לאזור. על פי התוכניות הקיימות כיום, אין שום חניון ציבורי מתוכנן בטווח קרוב. החניונים התיאורטיים שמתוכננים בגימנסיה וברחוב הנשיא רחוקים מרחובותינו ואינם חלופה ראויה לתושבי הרחובות שלנו.
- 12.9. לכל הפחות יש לאפשר לדיירי הרחובות הסמוכים להחנות את רכבם בחניון ללא עלות החל משעת סיום הלימודים ועד למחרת בבוקר.
- 12.10. נדגיש שחלופות לכלי רכב, כגון הליכתיות ורכיבה על אופניים אינן מתאימות ואינן ישימות לכל בני האדם, ובכללם תושבי השכונה (כגון אנשים מבוגרים, נשים בהריון, ילדים ועוד), שכולם זכאים לאיכות חיים טובה, ודאי אלה שמשלמים את המיסים שלהם כדין.

13. כניסות ויציאות של החניון

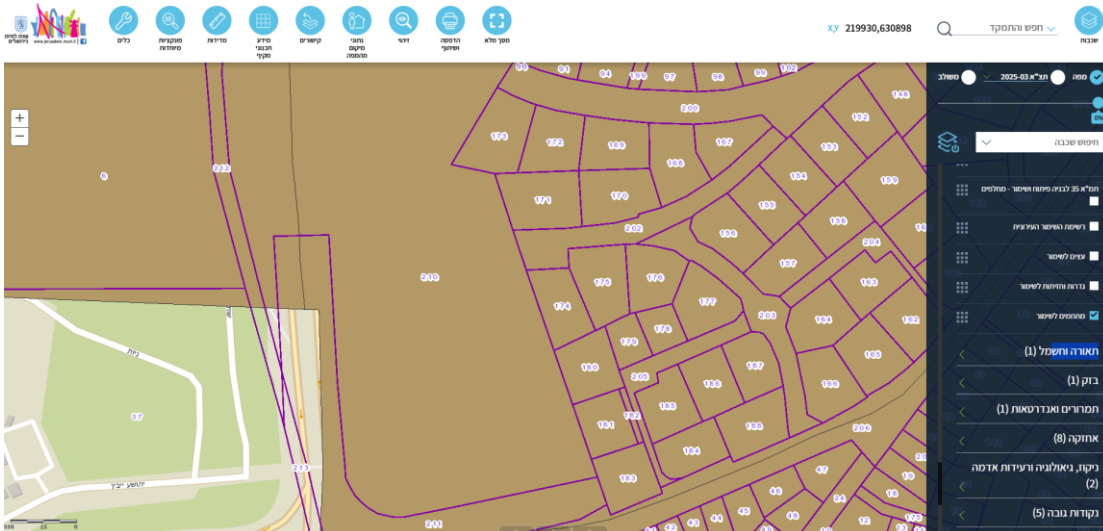
- 13.1. יש לקבוע שהחניון לא יישמש כמעבר לכלי רכב מהרחובות שלנו.
- 13.2. אנחנו מבקשים שלא תהיה כניסה של כלי רכב לחניון מרחוב בן לברט וכן שלא תהיה יציאה של כלי רכב לרחוב בן לברט.
- 13.3. כניסה שכזו תפגע באופן משמעותי שכן הרחוב צר ולא באמת מאפשר תנועה משמעותית של כלי רכב, יגביר את העומס התחבורתי, יהיה מפגע רעש, פיח, זיהום אוויר ואיכות החיים.
- 13.4. יש לוודא שיהיה מרחוב בן לברט, מטודלה והרצוג פתח כניסה ויציאה של הולכי רגל, כולל מעלית לטובת השימוש בחניון, כך שיקל על הניידות של תושבי השכונה והנאתם מהחניון.

14. מקלטים ציבוריים

- 14.1. יש לוודא שהתוכנית מחייבת מקלטים ציבוריים שיעמדו לרשות הציבור בעתות החירום, ובאופן מספק לכמות התושבים המתוכננת ברחובות הסמוכים.
- 14.2. ברוב הבניינים הסמוכים לבתי הספר אין מקלטים, ממ"דים ואף לא מקלטים תקינים. יש להניח שלא כל כך מהר ייבנו מבנים שכאלו באזור. ברוב הבניינים שעוברים התחדשות עירונית נבנים ממ"דים ולא מקלטים. המלחמה האחרונה העידה שמקלט נותן מענה שונה מממ"ד. לכן בניית המקלטים היא עניין של פיקוח נפש והכרחית.

15. המתחם של בתי הספר הוא לשימור

- 15.1. על פי ה-GIS כל המתחם של בתי הספר מוגדר לשימור והוא חלק מהעיר ההיסטורית.



15.2. לכן כל תוכנית שחלה באזור צריכה להיות תוכנית מצומצמת, הרבה יותר מוקפדת, צנועה וזהירה.

16. שימושים קהילתיים רחבים יותר

16.1. אנחנו מתנגדים להרחבת השימושים מעבר למוסדות החינוך הקיימים על חשבון בעלי הדירות בבניינים הסמוכים, בין היתר מהסיבות האלה:

16.2. אין צורך בהוספת מבנים קהילתיים כיון שיש שפע של מוסדות ציבור קהילתיים במרחקים סבירים לבתי הספר ולשכונה: (1) 5 מבנים של תנועות נוער בעמק המצלבה - 2 שבטים של הצופים, הנהגת המחוז של הצופים, מרכז של תנועת הנוער של בית"ר, סניף של בני עקיבא וההנהלה הארצית של בני עקיבא; (2) המנהל הקהילתי קיבל את המבנה של בית"ר לטובת פעילויותיו. אם זה לא מספיק, ניתן להקצות למינהל מקומות נוספים במבנים הקהילתיים כמפורט מבלי לפגוע בבניינים הסמוכים לבתי הספר. (3) מרכז הורה ירושלים, מרכז למחול ואף אפשר לשלב בו גם קונסרבטוריון כך שלא יפריע את מנוחת השכנים. (4) מרכז עפרון למחול וכאמור בסעיף קטן 3 לעיל (5) בית הקוביה; (6) מרכז זהירות בדרכים, שניתן לעשות בו שימושים נוספים ולהרחיבו; (7) מרכז חיבה ועוד; (8) שפע של בתי כנסת בסביבה הקרובה.

16.3. אם יש צורך בשטחים נוספים לטובת פעילות קהילתית כזו או אחרת, ניתן להשיג זאת על ידי הוספת השטחים הנדרשים על מבנים שאינם בתי הספר, שכל כולם מיועדים לפעילות קהילתית מסוגים שונים ופחות ומפריעים לתושבי השכונות הסובבים אותם. כך תתאפשר השגת פתרון מאוזן בין התושבים ובין הצרכים הקהילתיים.

16.4. הפיכת בתי הספר לפעילים בכל שעות היממה תפגע פגיעה משמעותית באיכות חיי התושבים המתגוררים בסמיכות לבניינים אלו, לרבות הבניין.

17. מתקני אשפה

17.1. אנחנו מבקשים שכל האשפה של בתי הספר תרוכז באזור שד' הזז בלבד ולא ברחוב בן לברט.

17.2. כמות הזבל המצטברת בבן לברט עולה על גדותיה ואגף התברואה לא מצליח לטפל בזה כיאות, על אף בקשות אין ספור מבתי הספר.

18. פתרונות לשעת הדחק

18.1. אם תתקבל התוכנית, במלואה או בחלקה, אנחנו מבקשים שייבנה קירוי אקוסטי ואסתטי בין בתי הספר לבתי המגורים אך כזה שלא יפגע בנוף מהדירות שלנו, ולמנוע פתחים לכיוון בתי המגורים ועוד.

18.2. יחד עם זאת, צריך גם לפתור את תחושת ההצללה, האויר והנוף, כך שבכל מקרה, תישתל צמחיה שתסתיר את הבניינים מבלי לפגוע בנוף הנשקף מהדירות.

19. העדר שיתוף ציבור

- 19.1. **הליך שיתוף הציבור לא התקיים כנדרש.** התוכנית הוצגה פעם אחת בלבד לפורום מצומצם, על אף הבטחה לקיים דיון נוסף.
- 19.2. למיטב ידיעתנו, במינהל הקהילתי התקיים דיון מהותי אחד בפורום האורבני ערב הגשת ההתנגדות, שלא פורסם בציבור. למיטב זכרוני, נכחו בסה"כ 2 – 3 תושבי רחביה, וכל יתר הנוכחים הם חברי הפורום האורבני של המינהל ובעלי תפקידים במינהל שאינם מתגוררים בסמוך לבתי הספר, אינם מכירים את המורכבות של המגורים בסמיכות לבתי הספר, והתוכנית אינה נוגעת להם באופן אישי.
- 19.3. ברור בעליל שתושבי רחביה לא מודעים לתוכנית.
- 19.4. לאור האמור לעיל אין כל עמדה ציבורית (גם לא של המינהל) המשקפת את הציבור התומכת בהרחבת בתי הספר (כי לא הוצג כלל הצורך האמיתי) ובתוכנית המוצעת.

20. מטרות ושימושים

- 20.1. **המטרות רחבות ביותר ואינן מוצדקות.**
- 20.2. כפי שהבהרנו לעיל אין כל צורך באזור הזה במבנים קהילתיים נוספים.
- 20.3. התוכנית אינה עולה בקנה אחד עם ההבטחה שניתנה בהצגת התוכנית כאמור לעיל לפיה הכוונה בתוכנית היא להכשיר אך ורק את בית הכנסת היכל אריאל ולא לאפשר שימושים דתיים רחבים מעבר לזה. בהמלצת הוועדה המקומית בדיון מיום 10.7.24 נרשם במפורש בסעיף 7 **ש"ש להסיר סעיף המציין שימוש למבני דת** לשירות הקהילה ובמקום לרשום שימוש לבית כנסת.
- 20.4. יש להבהיר שלא תוכל להיות פנימייה במסגרת התוכנית. פנימייה שכזו תשנה את כל המרקם השכונתי ותשפיע לרעה על דירותינו.
- 20.5. אין לאפשר פעילות של קונסרבטוריון במקום והשמעת מוסיקה באופן קבוע. בכל מקרה יש לוודא שחוקי הרעש נאכפים מבלי שהציבור יזדקק להפעיל את רשויות האכיפה.
- 20.6. אין לאפשר אולמות אירועים עם מוסיקה רועשת, לא במתחם בתי הספר וגם לא בבית הכנסת או בכל מוסד ציבורי אחר שייבנה במתחם.
- 20.7. אין לאפשר הקמת מקווה. יש מספיק מקוואות בשכונה.
- 20.8. אנחנו מבקשים **שאם תאושר פעילות כלשהי ומטרות שאינן קשורות בהפעלת בתי הספר הן ימוקמו אך ורק בחלק התחתון של המבנים** הפונה לשדר הז', כך שיפגע כמה שפחות בבניינים הסמוכים למתחם, מכיוון בן לברט, התיבונים ומטודלה, וינתנו פתרונות לרעש ולאכזות החיים.

21. חלוקת המגרשים

התוכנית אינה קובעת את החלוקה למגרשים, הנדרשת על פי החוק.

22. חסר בנספחים

- 22.1. התוכנית חסרה נספחים חיוניים ומידע תכנוני בסיסי כגון: תיק תיעוד של המתחם ובתי הספר, נספח בינוי ופיתוח, פרוגרמה לצרכי ציבור, דרכים תנועה וחניה ומפורטת, תיעוד ושימור, תשתיות, שמירה על עצים בוגרים, סקר איכות סביבה ורעש, סקר עצים, תסקיר השפעת סביבה, דוח סביבה, אקוסטיקה, בדיקת הצללה, סקר גיאולוגי, סקר סיכונים, סקר טבע עירוני, קביעת מגרשי תלת מימד, הריסות ופינויים, נספח חברתי, שלביות ועוד.
- 22.2. בסעיף 11 של החלטות הוועדה המקומית מיום 10.7.24 נקבע ש'תנאי להפקדת התוכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד: מבנ"צ, רשות העתיקות, מידע (חו"ד עדכנית), תושיה (חו"ד עדכנית). לא מצאנו את המסמכים האלה ובכל זאת התוכנית הוגשה.

23. הגגות הסולריים

- 23.1. יש להגדיר את ההשפעה על הגגות הסולריים הקיימים על בתי הספר.
- 23.2. פנלים אלו כבר גרמו נזק לבניינים הסמוכים, בהסתרת הנוף, פגיעה אסתטית בדירה, סנוור לתוך הדירה, ואף חשש לפגיעה בריאות התושבים המתגוררים בסמיכות.
- 23.3. אנחנו מבקשים **שאם יועתקו הפנלים הללו יש לראות בהם קומה נוספת ולכלול אותם בכל מקרה במספר הקומות שייקבע** ולא מעבר לכך.

23.4. אם הם יועתקו אנחנו מבקשים לעשות מאמץ לשים **פנלים אסתטיים ושטחים** שלא יסתירו את הנוף לדירותינו ולא יהיו מפגע אסתטי ובטיחותי.

24. נסיגת הקומות

אם תתקבל תוכנית כלשהי, יש להקפיד על הכלל שהנסיגה בקומות העליונות **תהיה גם כלפי רחובות בן לברט והתיבונים** כפי שקיים כבר היום באוולנה.

25. תאורה

אנחנו מבקשים את הדברים האלה :

25.1. **לא תהיה תאורה בשעות הלילה** מרדת החשכה, כדי למנוע רעש ופעילות בשטחים הפתוחים של המתחם, לפחות להקל על התושבים בעניין הרעש.

25.2. התאורה **לא תכוון לדירותינו**.

26. הגבלת שעות פעילות במתחם

אנחנו מבקשים את הדברים האלה :

26.1. **תיקבע מגבלה של שעות פעילות** במתחם, כך שבעלי הדירות יוכלו לשהות בדירותיהם בנחת.

26.2. יוגבלו שעות פעילות בית הכנסת במהלך היום והלילה. אין לאפשר פעילות כגון 'שטיבלעך' בבית הכנסת או פעילות בכל שעות היום והלילה.

26.3. מתחמי בתי הספר יהיו סגורים לציבור החל מסיום שעות הפעילות של בתי הספר ועד למחרת בבוקר. בשעת הדחק נבקש שרק חצרות הנמצאים בקו האפס של הבניין לכיוון שדרות חיים הזז יהיו פתוחים לציבור הרחב וגם זה במיגבלה עד שעות החשיכה. יש למנוע סבל מרעש בלתי פוסק, בין היתר, של נוער שמגיע למתחם של בתי הספר, מעשן סמים, שותה אלכוהול ומשאיר זבל, קונדומים, מזרקים ועוד, לכלוך ברחוב ובחצרות ביתנו ועוד.

27. זיהום אויר ופגיעה באיכות החיים

27.1. אנחנו חוששים שבמהלך הבניה וגם לאחריה וכתוצאה מבניה מאסיבית יהיו נזקים קשים של זיהום אויר, עשן, פיח, לכלוך מאסיבי, ריחות רעים, עליה משמעותית במידות החום, אם תתגבר התחבורה ברחובותינו, מניעת היכולת לפתוח חלונות, פגיעה כתוצאה מעבודות הבינוי והפיתוח וכל חפירה ובניה עלולות לפגוע בבניין.

27.2. בין היתר, אנחנו חוששים מהרעש וזיהום האויר שייגרם כתוצאה מהעמסת מזגנים במתחם, ציוד אלקטרוני ועוד. אנחנו מבקשים שייבדקו חלופות שלא ישפיעו על דירותינו.

28. השבת המעבר להולכי הרגל מרחוב בן לברט לשדרות הזז

28.1. המעבר בין בתי הספר מסומן בצורה ברורה בתוכנית 1521 מיום 13.7.69.

28.2. אנחנו מבקשים להשיב את המעבר מוגש לבעלי מוגבלויות ולהסדיר אותו באופן של יפגע בבתי הספר ויחד עם זאת ייטיב עם תושבי השכונה.

29. שמירת מקומות החניה ברחוב בן לברט

אנחנו מתנגדים לכל פגיעה במקומות החניה הקיימים כיום ברחוב בן לברט, התיבונים ובן סרוק.

30. התייחסות ליתר ההתנגדויות הידועות כיום

אנחנו מצטרפים לאמור ביתר התנגדויות כמפורט להלן ושומרים לעצמנו את הזכות להתייחס גם להתנגדויות נוספות אם יוגשו :

30.1. התנגדות בעלי הדירות בבית רוזנבאום :

30.1.1. הצטרפות לחוות הדעת האדריכלית שהוגשה מטעמם ולהתנגדויותיהם.

30.1.2. חשוב לשים לב לשילוב של 2 הבניינים – שלנו ושל בית רוזנבאום, כפי שבאים לידי ביטוי גם בתמונות בעמודים 5, 11, 29 של חוות דעתו של רוט.

30.2. התנגדות המנהל הקהילתי :

30.2.1. עמוד 1 – פסקאות : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 (החל מהמילים הציבור גם מתנגד לשינויים

מרחיקי הלכת...) 8.

- 30.2.2. עמוד 2 – סעיפים: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 (מבקשים לדייק שמדובר על בית כנסת אחד ולא בתי כנסת).
- 30.2.3. עמוד 3
- 30.2.4. עמוד 4 – סעיפים 2, 3, סעיף 4 – פסקאות 2 – 1 – 3.
- 30.3. התנגדותו של יוסי וולפסון:
- 30.3.1. סעיפים – 5, 6, 7, 8, 9 (אם צריך להרחיב א בתי הספר במסגרת הוראות תוכנית האב ולא בהתגברות עליהן), 10, 11, 12, 13, 14, 16 (יש לכלול הוראה שגם הבניין לא יוסתר עקב היותו בנין לשימור), 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 27.
- 30.4. הצטרפות לכל יתר ההתנגדויות שהוגשו עד ליום 10.8.25.

31. דיון נוסף

אנחנו מבקשים שאם הועדה תמשיך את הליך אשור התוכנית יתאפשר לנו להגיב על כל עדכון של התוכנית עד לאישורה הסופי.

32. סיכום

- אנחנו מבקשים לדחות את התוכנית במתכונתה הנוכחית. לחלופין, אנחנו מבקשים שהוועדה תתנה את אישורה, בין היתר, בסייגים האלה:
- 32.1. הגבלת גובה הבנייה וקווי הבניין בהתאם לתוכניות הקודמות וערכי השימור.
- 32.2. הגבלת השימושים במתחם אך ורק לפעילות חינוך רגילה, תוך מניעת פעילות לילית או קהילתית חורגת.
- 32.3. הגבלת שעות הפעילות ודרישה לאכיפה מחמירה של חוקי הרעש.
- 32.4. הגדרת החניון כציבורי לשימוש תושבי השכונה, במיוחד בשעות הערב והלילה.
- 32.5. הגנה מפני מפגעי בנייה.
- 32.6. השלמת כל הנספחים והמסמכים הנדרשים לצורך בחינה מעמיקה ומקצועית של התוכנית.
- 32.7. השבת מעבר נגיש הולכי הרגל בין בתי הספר לשימוש הציבור.
- 32.8. שמירת החניות הקיימות ברחובות שלנו.

אנחנו שומרים לעצמנו את הזכות להוסיף ולטעון בנוגע לכל טענה שתעלה בהמשך או מידע שיתבהר.

אנחנו מודים מראש להתייחסות הועדה בתקוה שהתנגדותנו תתקבל.



גבראל אורביטו



עדה שמיר אורביטו

תצהיר

אני החתום מטה, גבריאל אורביטו, תעודת זהות 014755003, לאחר שהזהרתי שעלי להצהיר אמת ואם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר את הדברים האלה:

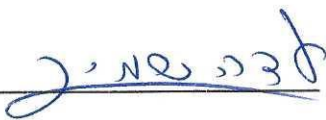
1. אני מגיש את התצהיר הזה להתנגדות לתוכנית מספר 101-0995332 – הרחבת בתי הספר אוולינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון.
2. למיטב ידיעתי ואמונתי, כל העובדות המוזכרות בנימוקי ההתנגדות נכונות.
3. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

היום, 10.8.25


גבריאל אורביטו

אשור עורכת דין

אני החתומה מטה, עדה שמיר אורביטו, עו"ד רשיון מספר 14077, מאשרת שביום 10.8.25 הופיע בפני גבריאל אורביטו תעודת זהות 014755003, המוכר לי אישית, ולאחר שהזהרתי אותו שהוא צריך לומר את האמת אחרת יהיו צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם על התצהיר שלו בפניי.


עדה שמיר אורביטו, עו"ד

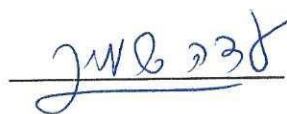
עדה שמיר-אורביטו, עו"ד
מ"ר 14077

תצהיר

אני החתום מטה, עדה שמיר אורביטו, תעודת זהות 059015867, לאחר שהוזהרתי שעלי להצהיר אמת ואם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה את הדברים האלה:

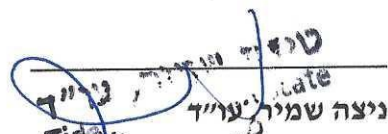
1. אני מגישה את התצהיר הזה להתנגדות לתוכנית מספר 101-0995332 – הרחבת בתי הספר אוולינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון.
2. למיטב ידיעתי ואמונתי, כל העובדות המוזכרות בנימוקי ההתנגדות נכונות וכל יתר הטענות הן למיטב שיפוטי.
3. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

היום, 10 באוגוסט 2025


עדה שמיר אורביטו

אשור עורכת דין

אני החתומה מטה, עו"ד ניצה שמיר, מאשרת שביום 10.8.25 הופיעה בפני עדה שמיר אורביטו, תעודת זהות 059015867, המוכרת לי אישית, ולאחר שהוזהרתי אותה שהיא צריכה לומר את האמת אחרת תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, חתמה על התצהיר שלה בפניי.


ניצה שמיר, עו"ד
Tida Shmir
Tida Shmir Advocate
מ.ר. 10716

לכבוד

ועדת המשנה להתנגדויות

של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

הנידון: התנגדות לתכנית תב"ע 2335990-101
להרחבת בתי ספר אווילינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון

רקע

אני מתגורר מזה כעשר שנים בקומה העליונה ברחוב התיבונים 20 ודירתי צופה ישירות לחצר בית הספר ולמתחם בתי הספר. התרגלנו באהבה במשך השנים לרעש שמייצרים בתי הספר בשעות הלימודים. ויחד עם זאת כל שינוי ובניה חדשה במתחם עשויה להשפיע באופן ישיר ומיידי על האור, האויר, הרוח, הנוף, אופיה של השכונה, התחבורה ולכן על איכות החיים הבסיסית ביותר.

תוכנית הבינוי החדשה מעוררת אצלנו חששות כבדים, אני חושש כי תוכנית אם תתממשעשוי להביא לירידה משמעותית באיכות האור, האויר, הנוף, התחבורה בשכונה ועוד. לכן בדקתי היטב את התוכנית שהוגשה. מצאתי כי לא נמצא בה כמעט כלל פירוט לבניה המתוכננת, דבר מוזר לשעצמו בתוכנית כה נרחבת.

למרות זאת, אני מבקש להעביר את התנגדותי ואת הסתייגויותי בסעיפים כדלקמן :

1. **היעדר פירוט** – למרות שהתוכנית מיועדת לבינוי משמעותי ביותר, התוכנית הוגשה כמעט ללא כל פירוט לגבי

תוכנית הבניה. זה דבר לא נתפס בתוכנית מסוג כזה. איך ניתן להבין מה מתוכנן להיבנות מטרים ספורים מדירתי אם אין פרוגרמה ותשריט לגבי הבניה המתוכננת?

למשל, התוכנית קובעת שניתן יהיה לבנות עד שש קומות מעל לכניסה הקובעת, אך לא מציינת היכן היא הכניסה הקובעת. במיתחם יש מספר מבנים ומספר כניסות כך שלא ניתן כלל להבין היכן יתווספו קומות. יש למשל הבדל דרמטי בין הוספת קומות לחלק התחתון של בית הספר אווילינה לבין הוספתן לחלקו העליון של שממוקם רק כמה מטרים בודדים מחלון ביתי. במקרה כזה תהיה לזה השפעה דרמטית על האור, האויר והנוף שמגיע ונשקף מדירתי. אבל, כאמור, לא ניתן להבין באיזה שינוי מדובר והיכן יתווספו קומות נוספות.

2. **משמעות של הוספת קומות ובניה לגובה** - בית הספר נבנה במקור באופן שהגג העליון הוא מתחת למפלס

הרחוב, תוך מתן כבוד לחזית ההיסטורית של השכונה, כפי שהיא נשקפת ממרחקים. כאשר רכשתי את דירתי ידעתי שאני נהנה מנוף ומאור כחלק מתפיסת התכנון של תוכנית האב לרחביה, ושל התכנון המיוחד של מתחם בתי הספר שתואם או אופי השכונה ומאפשרת קווי מבט לשני הכיוונים מבתי רחביה לכיוון עמק המצלבה ומוזיאון ישראל. הוספה של קומות עשויה לחסום את קו הנוף, את האור ואת האויר. לכן היא צריכה להיעשות תוך בדיקת ההשפעות הנופיות והמבטים השונים, וכאמור פירוט כזה אינו נמצא. בניה גבוהה עלולה לשנות את קו הרקיע הנצפה מהבנין, לחסום אור, ואת זרימת האויר (שלו רוב היא מכיוון מערב למזרח). בנייה

כזו עשויה לחייב עקירת העצים הגבוהים הסמוכים לגבול המגרש, תפגע בנוף הקרוב, ובאקלים המיוחד בסביבת הבנין.

3. **המיתחם של בתי הספר נבנה במקור מתוך השתלבות מירבית בנוף השכונה ומתוך רגישות רבה וכל שינוי מסיבי עשוי לפגוע בכך פגיעה קשה** - 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. השכונה גולשת במדרון. בתי הספר הקיימים תוכננו באופן שמשתלב בנוף זה – הם מוצנעים מתחת למפלס רחוב מטודלה, ואינם מסתירים כמעט את הבתים שברחוב בן לברט והתיבונים ומטודלה (חלקים בתיים היסטוריים). המבנה המדורג של בתי הספר מצוי כמעט כולו בכפל קרקע שמסתיר אותו. בשטח בתי הספר עומדים עצי אורן גדולים אשר משמעותיים מאוד למראה השכונה, לאקלים ולתחושה.
 4. **היקף הבניה של התוכנית נרחב ביותר** - התכנית קובעת שהיקף הבנייה והגובה המותרים, יהיו כפולים ויותר, מהקיים היום. ההיקף הרחב הזה עשוי להיות בעל השפעה משמעותית על כל הסביבה ובודאי על הדירה שלי הצמודה למתחם. קל וחומר שבבניה בהיקף כזה מצופה לפרט למה הכוונה בדיוק, וכאמור אין כל פירוט.
 5. **רגישות לשמירה על אופיה של רחביה** - התכנית החדשה מחליפה את תכנית האב לשכונת רחביה. תוכנית זו נועדה שמר את אופיה הייחודי של השכונה ההיסטורית. ההיקף הגדול והשימושים השונים עשויים להביא לפגיעה משמעותית באופי השכונה.
 6. **מהתוכנית גם לא ברור אילו צרכים הולידו את הצורך בשינוי** – מכיוון שאין כל פירוט וצוין כי התוכנית תאפשר בינוי ציבורי מסוגים שונים ולא רק בתי ספר, לא ברור מה ייבנה ומהיכן נולד הצורך בהרחבה, את מי היא תשרת ואילו סוג של מבנים יוקמו בו. למשל, האם מדובר מתקני ספורט? בבתי כנסת? במרחב לאירועים שונים? במבנים אחרים? אני מבקש להתנגד לכל הרחבה שאינה משרתת את הצורך הברור של תושבי השכונה.
- לאור האמור לעיל, חששנו שתכניות בנייה עתידיות - שיאושרו בעקבות התכנית הנ"ל - יפגעו באיכות החיים שלי ושל תושבי השכונה ובראש ובראשונה של התושבים בבניינים הצמודים למתחם בתי הספר כגון הבניין שמו מצויה דירתי. כמובן שפגיעה זו עשויה להיות מתורגמת גם לפגיעה בערך הנכס שבבעלותנו.
- לפיכך אני מגיש התנגדותי לתכנית.

בברכה

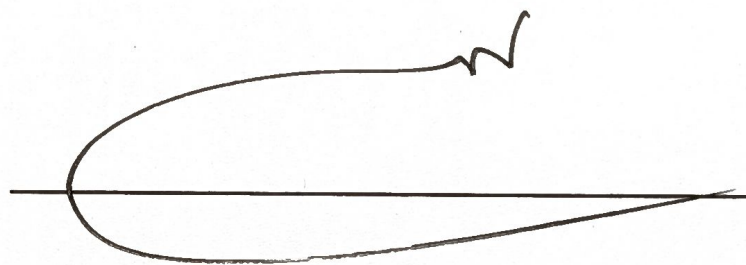
ירון שרטור

אני החתום/ה מטה, י' כ"ו סיון, נושא תעודת זהות שמספרה 024811234, לאחר שהזהרתי 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 8 ברחוב התיבונים 20.

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



אישור

אני החתום מטה עו"ד רחל שלמה אורבית מאשר/ת בזאת כי ביום 30.7.25 הופיע/ה לפני י' כ"ו סיון נושא/ת תעודת זהות שמספרה 024811234 ואחרי שהזהרתי לאמר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, חתם/ה על תצהיר בפניי.

רחל שלמה אורבית
עדה שמיר-אורבית, עו"ד
מ"ר 14077

ירושלים יח באב תשפ"ה
12 באוגוסט 2025

לכבוד
ועדת המשנה להתנגדויות
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים
שלומציון המלכה 1
ירושלים

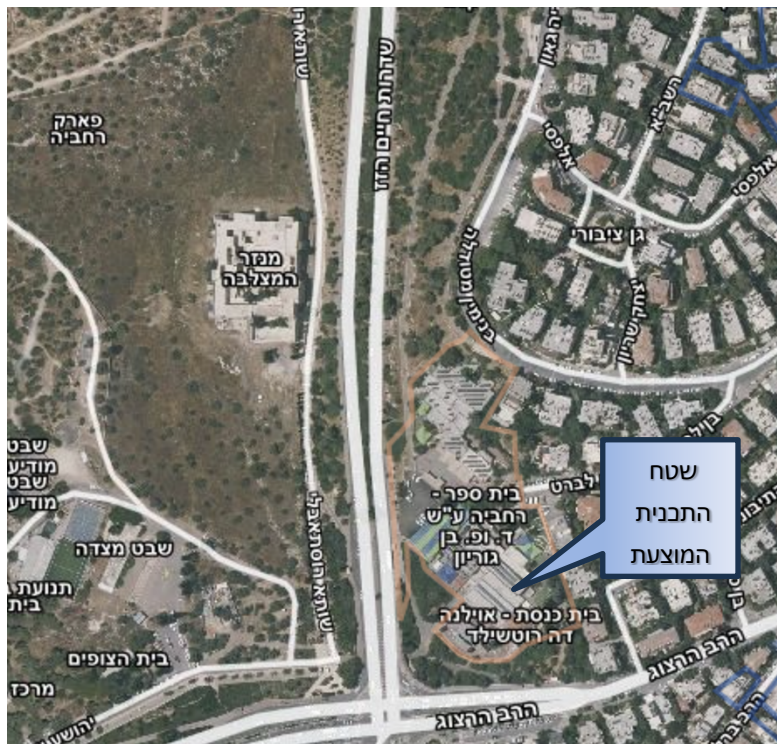
ועדה נכבדה,

**הנדון: התנגדות לתכנית 101-0995332
"הרחבת בתי ספר אוולינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון"**

בשם מרשתנו, קרקעות ירושלים 2022 בע"מ (להלן - **החברה**), מוגשת התנגדות לתכנית 101-0995332 "הרחבת בתי ספר אוולינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון" (להלן - **התכנית המופקדת** או **התכנית**), וזאת בהתאם לסעי' 100 ו-103 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - **החוק**). כמפורט להלן, מבוקש לדחות את התכנית המופקדת.

רקע עובדתי ותכנוני

1. התכנית המופקדת חלה על המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 210 בגוש 30025, אשר מצויים בצומת הרחובות הרב הרצוג ושדרות חיים הזז (להלן - **המקרקעין**). להלן תצלום אוויר של החלקה, מאתר GovMap:



A

סידי, אוסטרליה
50 Carrington St, NSW 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע
גב ים, רחוב האגריה 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב
מנדל אלקטרה, יגאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
פארק העברית, בניין 2, ישעיהו ליבוביץ 30
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948

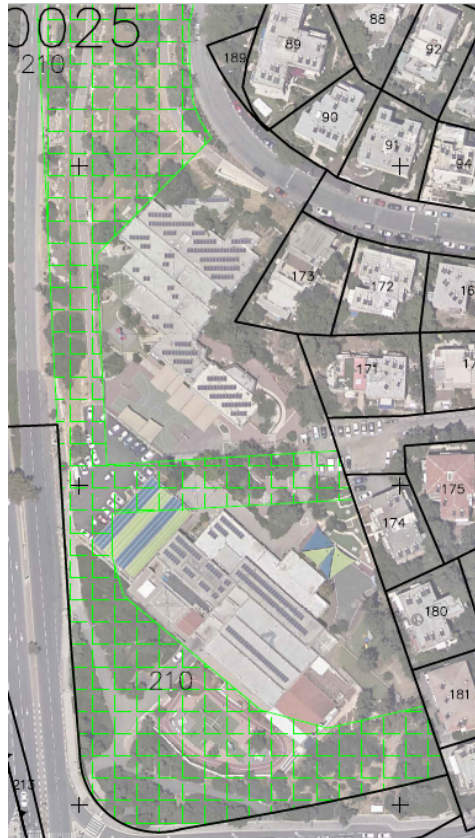
2. החברה רכשה, בין היתר, את זכות הבעלות בחטיבת קרקע בשטח כולל של למעלה מ- 300 דונם בשכונת ניות ומורדות רחביה בירושלים, ואשר כוללת את המקרקעין דנן. ראו להלן תשריט המתאר את חטיבת הקרקע של החברה (צבועה לבן):



העתק נסח רישום מצ"ב **כנספת א'**.

3. כפי שניתן לראות בנסח הרישום, חלקים מהחלקה כבר הופקעו בעבר על ידי הוועדה המקומית לטובת הקמת בתי הספר. להלן מוצגים החלקים שהופקעו:

**השטח הנותר בבעלות החברה (מסומן
בירוק)**

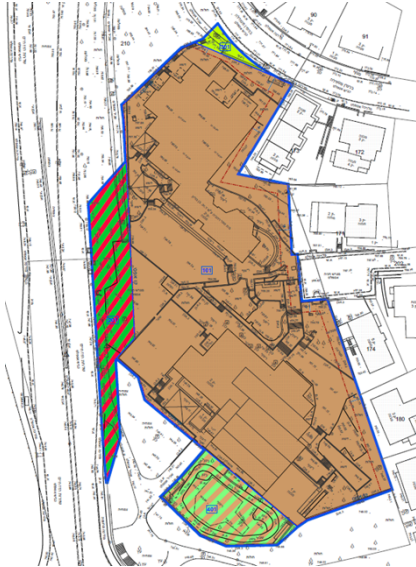


שטחים שהופקעו בעבר



4. על גבי המקרקעין מצויים כיום שני בתי ספר: בית הספר אווולינה דה רוטשילד, ובית הספר פולה בן גוריון. בתשרי המוצג לעיל ניתן לראות כי שטח ההפקעה המסומן בקווים אדומים מהווה השטח עליו מצוי בית הספר פולה בן גוריון, ושטח ההפקעה המסומן בקווים אלכסוניים סגולים מהווה השטח עליו מצוי בית הספר אווולינה דה רוטשילד. נציין בהערת אגב, כי נראה שבחלק מן השטחים מבוצע כיום שימוש שאינו תואם את הייעוד המאושר.
5. מטרת התכנית המופקדת היא להסדיר את גבולות המגרש ביחס לשטח הציבורי הפתוח הגובל במגרש, וכן להסדיר את הגישה למקרקעין. בנוסף, קובעת התכנית זכויות בנייה, קווי בניין חדשים והוראות בינוי שמטרתם הרחבת בתי הספר.
6. התכנית המופקדת משנה ייעודם של שטחים ציבוריים פתוחים לשטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, כפי שניתן לראות להלן:

מצב מוצע



מצב מאושר



7. ניתן לראות כי בחלק הדרומי ובחלק המערבי של התכנית, ישנן חלקה ורצועה אנכית אשר במסגרת התכנית מוצע לשנות את ייעודם משטח ציבורי פתוח, לדרך או טיפול נופי (הרצועה האנכית המסומנת באדום-ירוק) ולשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (החלקה המסומנת בחום-ירוק).

תכנון בראיה כוללת ולא בראיה צרה

8. כאמור, החברה רכשה חטיבת קרקע גדולה בשכונת ניות ומורדות רחביה ומטרת החברה הינה, בין היתר, לקדם הליכי תכנון מחדש של השטחים שבבעלותה, בראיה כוללת ורחבה, ובמקומות המתאימים תכנון שכזה, שעתיד להיות מותאם לצרכים העדכניים של העיר ירושלים ולתושביה, חייב להיעשות בראיה רחבה.

9. התכנון החדש, הנבחן בימים אלו על ידי החברה, הינו תכנון הלוקח בחשבון את הנחיצות שבמתן מענה מלא לדרישות שונות, הן אל מול תושבי השכונות, חוכרי המושנה, הן אל מול גורמים שונים דוגמת הקק"ל שהיא החוכרת הראשית בקרקעות החברה, וכן בשים לב לצרכי הציבור והעירייה.

10. במסגרת זו, החלה החברה בבחינה תכנונית מוקדמת של קרקעות שונות, ובכלל זה בחינה תכנונית של המקרקעין וסביבתם, מתוך רצון להוביל לתכנון כולל, במסגרת הסדר כולל לטובת העיר ובניינה, לכלל השטחים שבבעלותה, כפי שידוע לגורמי התכנון הרלוונטיים ובהם עיריית ירושלים, הוועדה המחוזית ועוד.

11. גישה זו תואמת את גישת בית המשפט העליון, אשר קבע לא אחת כי קיימת העדפה ברורה לתכנון כולל למתווה פיתוח, על פני אישור תוכניות נקודתיות. כך למשל, בג"ץ 1636/92 **העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז תל-אביב**, מז(5) 573 (1993):

"הכול אמנם מסכימים, שבתכנון רחב היקף ולטווח ארוך יש ליתן את הדעת לצרכים עתידיים, למגמות הפיתוח הסביבתי ולהקפדה על סדרי עדיפויות נאותים. וכל אלה מחייבים שהתכנון יהיה, ככל האפשר, רציף וקוהרנטי; יהווה חלק מתכנית אב תכנונית הצופה פני עתיד, ועם זאת ישרת כהלכה גם את צורכי ההווה, הנתונים, כשלעצמם, לתהליך מתמיד של שינוי. מכאן נובע, שככל האפשר רצוי להימנע מפיצול בהליכי התכנון"

12. כמו כן, בפסיקה הובעה ביקורת רבה על תכנון תוכניות נקודתיות ללא תכנון כולל. יפים לעניין זה הדברים שנכתבו בעת"מ (מינהליים מרכז) 46890-11-12 **שלמה פסט נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז** (נבו 29.7.2015), שם ביקר בית המשפט תכנון נקודתי, אפילו שזה לא מנע תכנון כולל עתידי:

"ברור שתכניות נקודתיות יוצרות עובדות בשטח, ככל שהן מאושרות, עובדה שגם אם היא אינה מונעת את התכנון הכולל, יש בה כדי לכבול את ידי המתכננים באותן העובדות המוגמרות שנותרו בשטח בעקבות התכנית הנקודתית."

13. התכנית המופקדת מתעלמת לחלוטין מהעבודה התכנונית המקיפה של המתנגדת המתוארת לעיל, ועלולה לפגוע בקידום תהליכים תכנוניים רלוונטיים מהם יהנו כולם – התושבים, העירייה, קק"ל והחברה. בעת הזו, שומה על הוועדה הנכבדה לתת את הדעת בראיה רחבה לאפשרויות השונות, אשר יכול וישליכו על השטח מושא התכנית, ולהורות על דחיית התכנית.

14. כמפורט להלן, התכנית מציעה להקים חניון תת קרקעי מתחת לבתי הספר. הקמתו של חניון כזה תחייב הריסה של חלקים נרחבים מבתי הספר, ואם ממילא מתוכנן להרוס חלק מבתי הספר, אזי יש לעשות זאת במסגרת תכנון כולל כפי שסבורה החברה, תכנון העשוי להציע הזזה או אף העתקה של בתי הספר ממיקומם הנוכחי.

הרחבת בית הספר המוצעת נעשית שלא בהתאם לפרוגרמה

15. כידוע, עבור כל אחד מהסוגים השונים של מוסדות החינוך הקיימים במערכת החינוך בישראל קיימת פרוגרמה, המהווה "הכרה עקרונית בצורך בבנייה ומשמשת כמסמך שעל פיו יש להכין את התוכניות האדריכליות של המוסד", כאמור בפורטל רשויות ובעלויות חינוך.¹

16. במסגרת הפקדת התכנית לא הוצג כל מסמך שבחן את הצורך בהרחבה בהתאם לפרוגרמה הרלוונטית לבתי הספר. לא מן הנמנע כי בהתאם לפרוגרמה הרלוונטית בנסיבות העניין, ניתן לממש את צרכי הרחבת בית הספר בתחום המגרש הקיים, ללא צורך בהפקעה מהמתנגדת.

17. אי לכך, מתבקשת הוועדה להורות על עריכת בחינה מחודשת של הרחבת בית הספר, בראי הפרוגרמה

¹ <https://pob.education.gov.il/institutions/main-construction/schools-construction/>.

הקונקרטיה החלה על בתי הספר במקרקעין.

לחלופין בלבד: מבוקש למחוק את סעיף 6.3.1 מהוראות התכנית

18. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תבקש החברה מהוועדה להורות על מחיקת סעיף 6.3.1 לתכנית המופקדת בו נקבע כך:

6.3.1	רישום	מזנה
	תאי השטח הכלולים בתכנית ירשמו כחלקות על שם עיריית ירושלים.	

19. סעיף 1.4 להוראות התכנית המופקדת מלמד כי עסקינן בתכנית ללא איחוד וחלוקה. משמעות הדבר היא כי על מנת לרשום את החלקות בבעלות עיריית ירושלים, על הוועדה המקומית לרכוש את החלקה מידי החברה, ולחלופין, ליזום הליך הפקעה לפי פרק ח' לחוק.

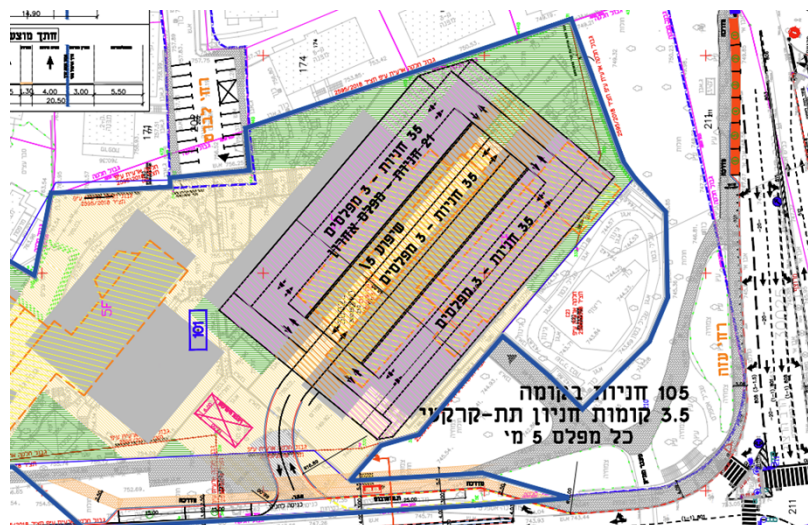
20. כפי שניתן ללמוד מסעיף 6.3.2, שכותרתו "הפקעה לצרכי ציבור", ניכר כי זאת אכן כוונת הוועדה המקומית יזמת התכנית:

6.3.2	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.

21. ממילא, ברור כי יש להורות על מחיקת סעיף 6.3.1, מאחר וזה אינו רלוונטי לתכנית המופקדת.

תנועה

22. החברה מבקשת כי הוועדה המחוזית תורה על עריכת סקר תנועה לפני אישור התכנית, שכן כפי שניתן לראות בנספח התנועה של התכנית, במסגרת התכנית עתיד לקום חניון תת-קרקעי גדול עם 105 מקומות חנייה סה"כ. כפי שניתן לראות להלן, הכניסה והיציאה מחניון זה צפויות להיות דרך שדרות חיים הזז:



23. עובדה זו עלולה להשפיע באופן ישיר על תנועת הרכבים בשדרות חיים הזז. כניסת רכבים לחניון, ויציאתם ממנו, עלולים לגרום להאטת תנועת הרכבים בשדרות חיים הזז. דבר זה עלול אף להשפיע על תנועת הרכבים בצומת הרחובות הזז והרצוג. זאת בייחוד בהתחשב בכך שמרבית כלי הרכב נכנסים לחניון בשעות השיא בוקר ויציאים ממנו בשעות השיא בצהריים - אחר הצהריים.

24. על כן, מתבקשת הוועדה להורות על עריכת חוות דעת באמצעות יועץ תנועה שיבחן נושאים אלו.

25. החברה שומרת לעצמה את הזכות להציג חוות דעת של יועץ תנועה מטעמה בעניין זה, ולהוסיף ולטעון בעניין זה במסגרת הדיון שיערך בהתנגדויות.

פגיעה בזכות הקניין

26. התכנית פוגעת בזכות הקניין של החברה ובהתאם לפסקי דין רבים של בית המשפט העליון יש לצמצם למינימום ההכרחי בלבד את הפגיעה בזכות הקניין. ראו למשל דנ"א 1333-02 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רעננה נ הודית הורוויץ, פ"ד נח(6) 289, 303.

27. בתי המשפט גם קבעו במספר פסקי-דין, כי אין לאשר תוכנית פוגענית מבלי שיש לכך מקורות מימון. ראוי לזכור, כי הנטל יפול בסופו של יום על קופתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים. ראו למשל ע"א 210-88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא מו(4), 627, 648 :

ייתכן שלמרות יתרונותיה ותרומותיה הרבים של התכנית, הפגיעה שתכנית זו גורמת לבעלי המקרקעין עולה על תועלתה. במצב זה, על רשויות התכנון לשקול, אם ראוי תכנית זו שתצא אל הפועל. כפי שצינתי מוקדם יותר, יש להבטיח, שהרשות תראה לנגד עיניה את הפגיעה שטומנת בחובה התכנית. זאת, על-ידי יישום כלל, שמחייב כנקודת מוצא - תשלום פיצויים לנפגעים כאמור בסעיף 197

האינטרס הציבורי התומך בתכנית יילקח בחשבון על-ידי הרשות, ומולו תילקח בחשבון הפגיעה שבצדה של התכנית, המתבטאת ישירות בתקציבה של הרשות, עקב הפיצויים שתצטרך הרשות לשלם על-פי סעיף 197 לחוק. כך נוצר אצל הרשות "מנגנון בקורת פנימי", המנחה אותה לפעול נכון, תוך שקילת כל השיקולים הרלוואנטיים"

סוף דבר

28. לאור כל האמור, מבקשת החברה כי הוועדה הנכבדה תורה על דחיית התכנית המופקדת, על מנת לאפשר לחברה לערוך תכנית חדשה למקרקעין תוך תכנון כוללני ורחב הנותן מענה לכלל צורכי העיר ירושלים ותושביה.

29. לחלופין, ככל ולא תענה הוועדה הנכבדת להתנגדות החברה, תתבקש הוועדה להורות על מחיקת סעיף 6.3.1, לנוכח העובדה שאין מדובר בתכנית לאיחוד וחלוקה, ולנוכח סעיף ההפקעה, סעיף 6.3.2. כמו כן תתבקש הוועדה להורות על בחינה נוספת של ההיבטים התחבורתיים המצוינים לעיל, כמו גם על בחינה נוספת של התכנית בראי הפרוגרמה התכנונית החלה על בתי הספר.

30. החברה מבקשת לזמנה לדיון שייקבע בעניין התכנית, לצורך השמעת והשלמת טענותיה. החברה שומרת על זכותה להוסיף ולפרט את התנגדותה וכן לצרף חוות דעת מומחים, במידת הצורך.

31. לתמיכה בהתנגדות זו מצ"ב תצהיר מאת אדר' צחי כץ, מהנדס החברה.

בכבוד רב,
א. א. שפרמן
אבי שפרמן, עו"ד

אליאל זרמטי, עו"ד

העתק : הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
א'	נסח רישום	11

נספח א'

נסח רישום

עמ' 11



707208

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30025 חלקה: 210

הנכס נוצר ע"י שטר:	8422/2011	מיום:	03/04/2011	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	-----------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	48,213				

המספרים הישנים של החלקה

30025/190

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18238/2025/2	23/04/2025	מכר	קרקעות ירושלים 2022 בע"מ	חברה	516705134
החלק בנכס					
בשלמות					

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר		
8422/2011/1000	03/04/2011	שכירות	קרן קיימת לישראל	החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי		
		ראשית	1566/1952/0		
החלק בנכס					
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה			
8422/2011/1001	03/04/2011	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7			
			בתנאי שטר מקורי		
			201068/1969/1		
הערות: ילקוט הפרסומים מס' 1503 מיום 6.2.69 תיק 1153/69					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה			
8422/2011/1002	03/04/2011	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19			



707208

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30025 חלקה: 210

בתנאי שטר מקורי			
201069/1969/1			
הערות: ילקוט הפרסומים מס' 1538/69 מיום 17/7/69 תיק מס' 3957/69			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
8422/2011/1003	03/04/2011	תיקונים שונים בהערה	חברת החשמל לישראל בע"מ	
		מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
		הערה	201072/1972/1	
הערות: בתיק 3451/72				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה		
8422/2011/1004	03/04/2011	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7		
		בתנאי שטר מקורי		
			2894/1978/1	
הערות: ילקוט הפרסומים מס' 2432/78 מיום 20.4.78				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
24365/2019/1	24/07/2019	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 8348, מיום 21.07.2019, עמוד 13023				

סוף נתונים

נסח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה וחתמת הפקיד או לחלופין חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

תצהיר

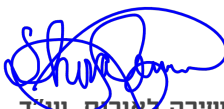
אני הח"מ, אדר' צחי כץ, נושא ת"ז מספר 058744921, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. אני משמש מהנדס של חברת קרקעות ירושלים 2022 בע"מ (להלן - החברה), ותצהיר זה ניתן לתמיכה בכתב ההתנגדות מטעם החברה לתכנית 101-0995332 - "הרחבת בתי ספר אוולינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון"
2. העובדות המובאות בכתב ההתנגדות, הינן מידיעתי האישית, מתוקף זכויות החברה במקרקעין או בהתאם למסמכים שנמצאים ברשותי או שהוצגו לעיוני.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.


חתימה

אישור

אני הח"מ, שירה לאורנס, מאשר/ת בזה כי ביום 12.8.2025 הופיעה בפניי אדר' צחי כץ **המוכר לי אישית** / אשר זיהיתיו לפי ת"ז _____, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפניי.


שירה לאורנס, עו"ד
מ.ר. 98434

, עו"ד

תצהיר

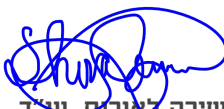
אני הח"מ, אדר' צחי כץ, נושא ת"ז מספר 058744921, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. אני משמש מהנדס של חברת קרקעות ירושלים 2022 בע"מ (להלן - החברה), ותצהיר זה ניתן לתמיכה בכתב ההתנגדות מטעם החברה לתכנית 101-0995332 - "הרחבת בתי ספר אוולינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון".
2. העובדות המובאות בכתב ההתנגדות, הינן מידיעתי האישית, מתוקף זכויות החברה במקרקעין או בהתאם למסמכים שנמצאים ברשותי או שהוצגו לעיוני.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.


חתימה

אישור

אני הח"מ, שירה לאורנס, מאשר/ת בזה כי ביום 12.8.2025 הופיעה בפניי אדר' צחי כץ **המוכר לי אישית** / אשר זיהיתיו לפי ת"ז _____, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפניי.


שירה לאורנס, עו"ד
מ.ר. 98434

, עו"ד