

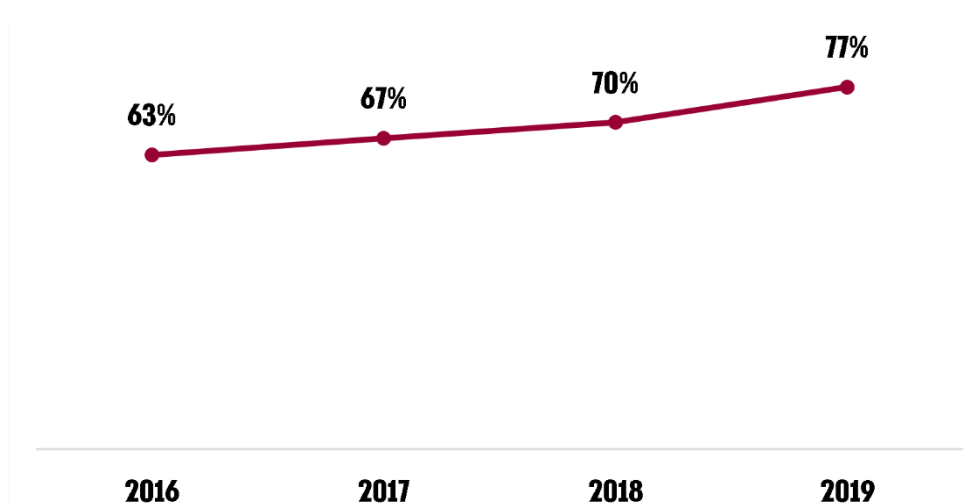


העמידה בפרק הזמן המרבי שנקבע בחוק להכרעה בתוכנית

כדי להבטיח כי משך הטיפול בתוכנית בסמכות ועדה מחוזית יהיה קצר ככל האפשר נקבע בסעיף 109א(ב)(1), בעקבות תיקון 101, כי הוועדה המחוזית תחליט בתוכנית¹⁰⁰ שבסמכותה בתוך 18 חודשים ממועד הגשתה¹⁰¹ (להלן - זמן התקן להכרעה בתוכנית). התוכנית נחשבת כתוכנית שהוגשה רק לאחר שנקלטה ועמדה בתנאי סף, וממועד זה מתחיל מניין הימים, על פי הקבוע בחוק עד שתתקבל הכרעה בעניין התוכנית.

משרד מבקר המדינה בדק את קובץ נתוני התוכניות שהוכרעו בשנים 2016 עד 2019 וחישב את שיעור התוכניות שעמדו בפרק הזמן המרבי שנקבע בחוק להכרעה בתוכנית, שהוא 18 חודשים, מתוך מספרן הכולל של התוכניות שהוכרעו בוועדות המחוזיות בשנים 2016 עד 2019¹⁰². ראו להלן בתרשים 19:

תרשים 19: שיעור התוכניות שעמדו בזמן התקן להכרעה בתוכנית מתוך כלל התוכניות שהוכרעו, 2016 - 2019



על פי נתוני מינהל התכנון, בעיבוד משרד מבקר המדינה.

100 החלטה על אישור התוכנית, אישור בכפוף למילוי תנאים או לדחייה.

101 שר הפנים רשאי לקבוע תקופה ארוכה יותר לגבי סוגי תוכניות שיקבע; כמו כן יז"ר המועצה הארצית רשאי אף הוא להאריך את התקופות האמורות לבקשת הוועדה המחוזית מטעמים מיוחדים שיירשמו.

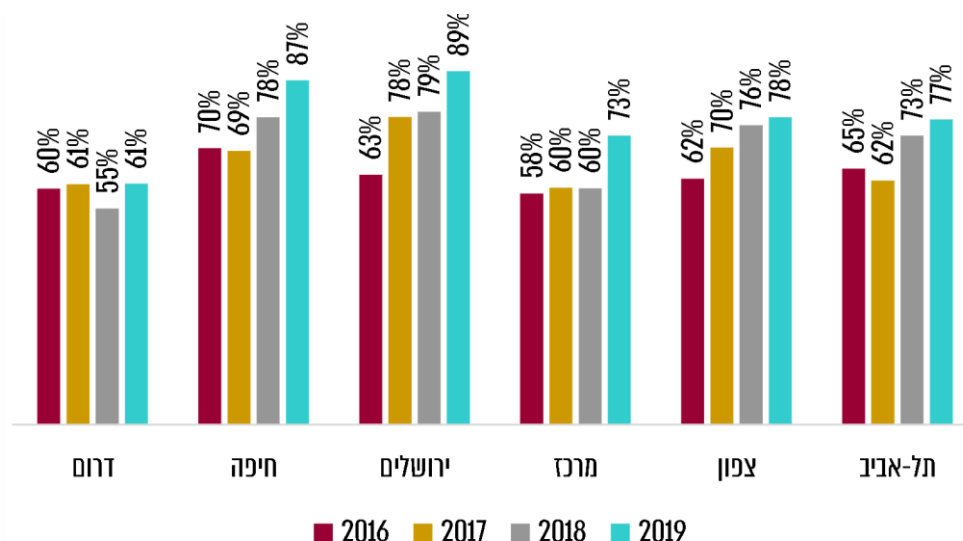
102 מאחר שבסיס הנתונים שעליו התבסס התחשיב כולל את נתוני התוכניות שהוגשו בשנים 2012-2019 השנה הראשונה שהובאה בחשבון היא שנת 2016, מאחר שפרק הזמן להכרעה הוא שנה וחצי.



מהתרחשים עולה כי במשך השנים חל שיפור בשיעור התוכניות שזמן ההכרעה לגביהן הוא 18 חודשים (משך הזמן שנקבע להכרעה בתוכנית בעקבות תיקון 101), אולם גם לאחר הרפורמה כרבע מתוכניות המתאר בסמכות ועדה מחוזית אינן מוכרעות בפרק הזמן שנקבע בחוק.

בתרשים 20 שלהלן מוצג שיעור התוכניות שעמדו בפרק הזמן המרבי שנקבע בחוק להכרעה בתוכנית מתוך כלל התוכניות שהוכרעו בוועדות המחוזיות בשנים 2016 עד 2019, לפי מחוזות תכנון.

תרשים 20: שיעור התוכניות שעמדו בזמן התקן להכרעה בתוכנית מתוך כלל התוכניות שהוכרעו בוועדות המחוזיות, 2016 - 2019



מהתרחשים עולה כי במחוז ירושלים חל שיפור ניכר בשיעור התוכניות בסמכות ועדה מחוזית שהוכרעו בפרק הזמן שנקבע בחוק. לעומת זאת במחוז דרום לא חל שינוי משמעותי בשנים 2016 - 2019.

משרד מבקר המדינה מציין לחיוב את השיפור בעמידה בזמני התקן להכרעה בתוכנית במרבית המחוזות ובפרט במחוז ירושלים. מוצע כי מחוז דרום יבחן מה הסיבה לכך שבתחומו לא חל שיפור בשיעור התוכניות המוכרעות בזמני התקן, וכי כלל המחוזות יבחנו דרכים להגדלת שיעור התוכניות המוכרעות בזמני התקן.

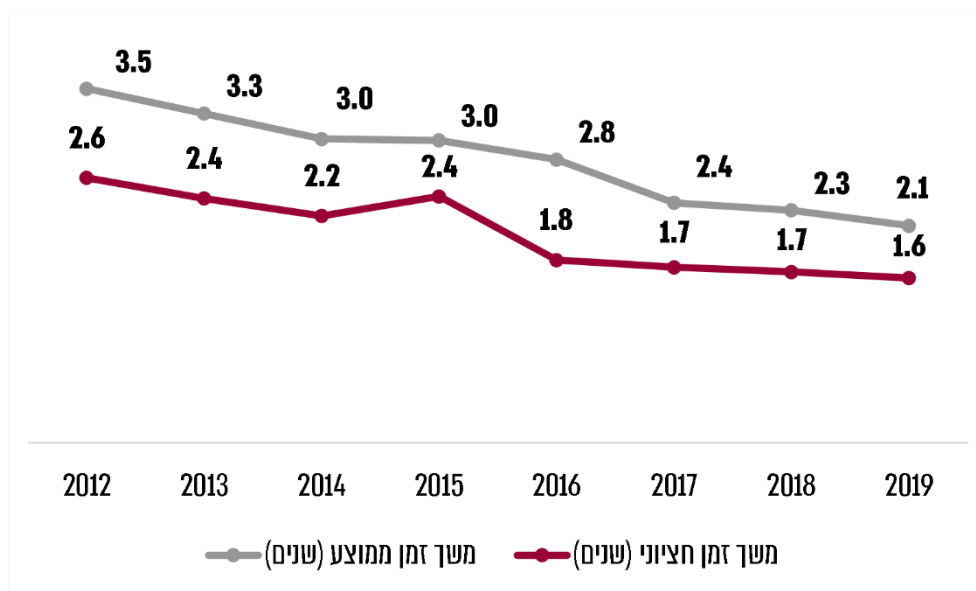


הזמן הנדרש להליך הכולל לאישור תוכניות בסמכות מחוזית

מנקודת מבט של יעילות תהליכים ושיפור השירות לאזרח, יש חשיבות להציג גם את משכו של התהליך כולו, משלב קליטת התוכנית ועד פרסומה למתן תוקף (להלן - גם הליך האישור הכולל), הגם שלא נקבע לכך פרק זמן מחייב בחוק. יצוין כי בדרך כלל בשלב קליטת התוכנית ובשלב מתן התוקף נדרשים בעיקר היזמים לנקוט פעולות לקידומה של התוכנית.

בתרשים 21 מתוארות מגמות השינוי במשכי הזמן הממוצעים והחציוניים ממועד קליטתן של התוכניות בוועדות המחוזיות ועד מועד פרסומן למתן תוקף ברשומות, לגבי תוכניות שאושרו בשנים 2012 עד 2019.

תרשים 21: פרקי הזמן הממוצעים והחציוניים שנדרשו להליך האישור הכולל של תוכניות בוועדות המחוזיות, 2012 - 2019



על פי נתוני מינהל התכנון, בעיבוד משרד מבקר המדינה.
* פרק הזמן נמדד ממועד קליטת התוכנית עד מועד פרסומה למתן תוקף ברשומות.

נמצא כי הזמן הממוצע שנדרש להליך אישור הכולל של תוכניות התקצר במשך השנים מ-3.5 שנים בממוצע בשנת 2012 ל-2.1 שנים בממוצע בשנת 2019, כלומר חלה ירידה בשיעור של 40%.

כמו כן פרק הזמן החציוני התקצר מ-2.6 שנים ב-2012 ל-1.6 שנים ב-2019, כלומר ירידה בשיעור של 38%. יצוין כי בחישוב זמן התוכניות שאושרו אחרי תיקון 101, כלומר בשנים 2015 עד 2019, נכללות 2,155 מתוך 4,866 תוכניות שהטיפול בהן החל עוד לפני הרפורמה. כלומר, נראה כי מהלך קיצור זמן אישור התוכניות בעקבות תיקון 101 היה משמעותי אף יותר.

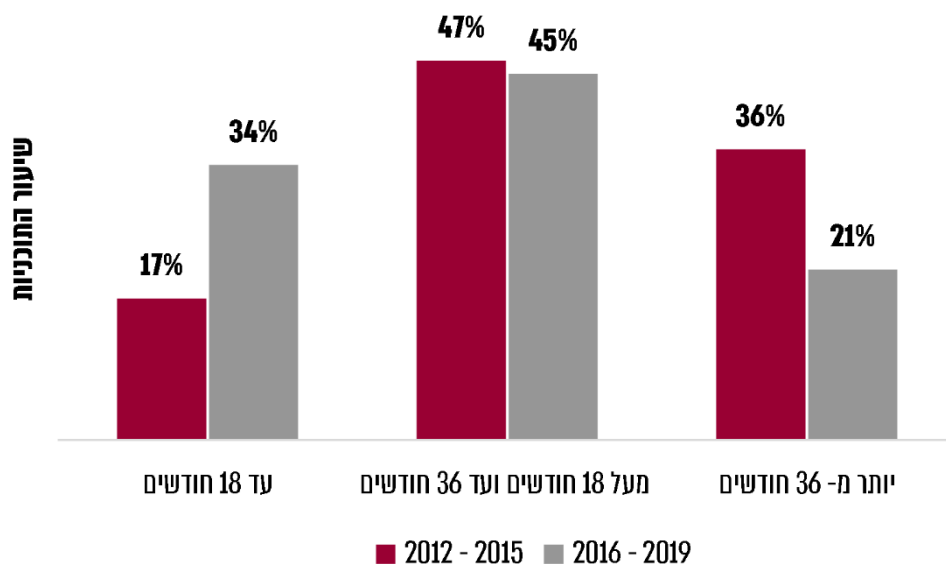


השינוי בזמן הליך אישורן הכולל של התוכניות בעקבות תיקון 101

בתרשים שלהלן מתוארת התפלגות התוכניות לפי פרק הזמן הממוצע שנדרש ממועד הקליטה במערכת עד הפרסום למתן תוקף, בשנים שלפני תיקון 101 וסמוך אליו (2012 - 2015) ובשנים שאחריו (2016 - 2019).

יצוין כי בעקבות תיקון 101 נקבע בחוק כי ההכרעה בתוכנית תתקבל בתוך 18 חודשים ממועד עמידתה בתנאי הסף, וקודם לכן לא היה פרק זמן מחייב להליך ההכרעה. אולם בהקשר הנוכחי אנו משתמשים באמת מידה של 18 חודשים כמדד ייחוס ולא כדי לבחון עמידה בהוראות החוק.

תרשים 22: התפלגות התוכניות שפורסמו למתן תוקף לפי פרק הזמן שנדרש להליך אישורן הכולל, לפני תיקון 101 וסמוך אליו ולאחריו (בחודשים)



על פי נתוני מינהל התכנון, בעיבוד משרד מבקר המדינה.

מהתרשים עולה כי אחרי תיקון 101 שיעור התוכניות אשר הליך אישורן הכולל הסתיים בפרק זמן של עד שנה וחצי שנה הוכפל: לפני תיקון 101 רק 17% עמדו בפרק זמן זה, ואילו לאחר התיקון שיעור זה עלה ל-34%.

כמו כן שיעור התוכניות שהתעכבו יתר על המידה בוועדות המחוזיות ירד אף הוא באופן ניכר בתקופה שלאחר הרפורמה. כך למשל לפני התיקון כ-36% מהתוכניות אושרו בפרק זמן של יותר משלוש שנים, ואילו אחרי הרפורמה שיעור זה ירד ל-21%.

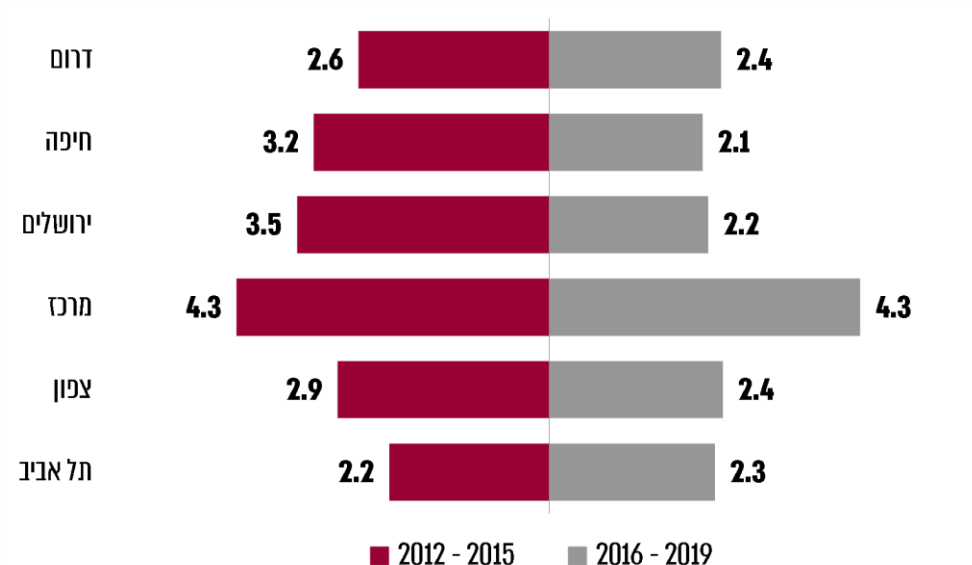
נמצא כי הרפורמה בתכנון ובבנייה סייעה לקצר את הליכי התכנון.



משך הזמן להליך האישור הכולל של תוכניות לפי מחוזות

בתרשים שלהלן מוצגים פרקי הזמן הממוצעים שנדרשו להליך אישור תוכניות משלב הקליטה עד שלב פרסום ברשומות למתן תוקף, בשנים 2012 עד 2015 - לפני תיקון 101 וסמוך אליו ובשנים 2016 עד 2019 אחרי תיקון 101, בפילוח לפי מחוזות.

תרשים 23: פרקי הזמן הממוצעים שנדרשו להליך האישור הכולל של תוכניות לפני תיקון 101 וסמוך אליו ולאחריו, לפי מחוזות (בשנים)



על פי נתוני מינהל התכנון, בעיבוד משרד מבקר המדינה.

מהנתונים עולה כי פרק הזמן הממוצע להליך האישור הכולל של תוכנית לפני תיקון 101 ואחריו התקצר במידה ניכרת במחוזות חיפה וירושלים; במחוזות הדרום והצפון חל קיצור של חודשים אחדים ואילו במחוז מרכז לא חל שינוי והוא נותר ארוך במיוחד - קרוב לפי 2 מרוב המחוזות. במחוז תל אביב הוא התארך מעט (אם כי מלכתחילה התהליך במחוז זה לא היה ארוך לעומת המחוזות האחרים). יצוין כי מחוז מרכז מתאפיין בצפיפות גדולה יותר של יישובים ושל תשתיות מחוזיות ולאומיות, ויש בו מגוון סוגים של צורות התיישבות ומגורים. אפשר שמורכבות זו תורמת להימשכות ההליכים בו.

מינהל התכנון השיב כי יש שוני בין המחוזות במאפיינים השונים המשפיעים על משכי זמן לאישור תוכניות. לדוגמה, מחוז צפון מאופיין בריבוי משאבי טבע ושטחים מוגנים מפיתוח, ושינוי הייעוד של שטחים אלו מחייב דיונים במועצה הארצית. כמו כן, תוכניות רבות במחוז זה מקודמות עבור המגזר הערבי בהתאם להחלטות ממשלה, שבהן נדרשים שינויי תוכניות מתאר מחוזיות המחייבות הסדרה של בנייה בלתי חוקית. כמו כן, מדובר בתוכניות הנוגעות לקרקע פרטית שמצריכות פעמים רבות לבצע איחוד וחלוקה ומעוררות מספר רב של התנגדויות, עתירות ועררים. כל אלה מאריכים את משך הטיפול בתוכניות במחוז זה.



משרד מבקר המדינה מציין לחיוב את מגמת השיפור שנצפית לאורך שנים שמתבטאת בקיצור פרקי הזמן שנדרשים להליכי אישור תוכניות מתאר מקומיות ותוכניות מפורטות בסמכות ועדה מחוזית - משלב קליטת התוכנית ועד פרסומה ברשומות למתן תוקף מ-3.5 שנים בממוצע ב-2012 ל-2.1 שנים בממוצע ב-2019. עם זאת, בחמישית מהתוכניות ההליך מסתיים בפרק זמן של יותר משלוש שנים. בפרט, מוצע להמשיך לבחון את פרקי הזמן הארוכים המאפיינים את הליכי התכנון במחוז מרכז, שלא התקצרו גם לאחר כניסתו לתוקף של תיקון 101.

משך הזמן של הליך האישור הכולל של תוכניות שכללו תוספת של יותר מ-200 יחידות דיור

בביקורת נמצא כי יש הבדל בין תוכניות שכללו תוספת של יותר מ-200 יחידות דיור ובין תוכניות שהוסיפו פחות יחידות דיור בתחומן, מבחינת משך הזמן שנדרש לאישורן. בדוח מבקר המדינה על משבר הדיור משנת 2015¹⁰³ צוין כי הליך אישורן של תוכניות שכללו תוספת של מעל 200 יחידות דיור ואושרו בשנים 2011-2012 נמשך בממוצע כ-70 חודשים.

נמצא כי כ-6.7% מסך התוכניות שפורסמו למתן תוקף בשנים 2016-2019 הן תוכניות אשר הוסיפו יותר מ-200 יחידות דיור ומשך הזמן שנדרש להליך האישור הכולל מרגע קליטתן במערכות המחשוב של מינהל התכנון עמד על כ-40 חודשים בממוצע, כמעט פי 1.5 מפרק הזמן הממוצע שנדרש לאישור תוכניות שהוסיפו פחות מ-200 יחידות דיור ופורסמו למתן תוקף באותן שנים. מטבע הדברים תוכניות רחבות היקף, הן מורכבות יותר ובעלות השפעה גדולה יותר על המרחב.

עלה כי יש שיפור בפרק הזמן שנדרש להליכי אישור תוכניות שכללו תוספת של יותר מ-200 יחידות דיור - מקליטתן במערכות המחשב ועד פרסומן למתן תוקף ברשומות, אך עדיין מדובר בפרקי זמן ממושכים הנמשכים כ-40 חודשים בממוצע. מוצע לבחון דרכים כדי שמגמה זו של קיצור בזמני הליך האישור הכולל תימשך ובכך לשפר את היעילות של הליכי התכנון.

משך השלבים בהליך האישור הכולל של תוכנית בסמכות ועדה מחוזית

כדי לזהות אילו שלבים ארוכים במיוחד בהליך אישורן הכולל של תוכניות בסמכות ועדה מחוזית ועלולים להוביל לעיכובים בתהליך האישור כולו, משרד מבקר המדינה בחן את פרקי הזמן הנדרשים להשלמת שלבים שונים בתהליך (ראו תרשים 18 לעיל).

103 מבקר המדינה, דוח ביקורת על משבר הדיור, 2015.



הליך קידומה של תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית כולל שלבים מוגדרים מקליטתה של התוכנית ועמידתה בתנאי הסף, בדיקתה בלשכת התכנון המחוזית, החלטת הוועדה המחוזית בדבר הפקדתה¹⁰⁴ כדי שהציבור יוכל לעיין בה ולהגיש התנגדויות בעניינה והכרעה לגביה. יש לציין כי לצד קליטת התוכנית, היא מוגשת גם לוועדה המקומית כדי לאפשר לה לדון בה ולהעביר את המלצותיה בעניינה בתוך 60 יום.

התהליך מערב גורמים שונים, ולמעשה, בשלבים רבים התוכנית מועברת לטיפולו של יוזם התוכנית בהתאם לנדרש בשלבים השונים. יצוין כי לעיתים, עוד לפני קליטתה של תוכנית מתקיימים תהליכים של היועצות מוקדמת (Pre-ruling) שבמסגרתם נדרשים מגישי התוכניות למלא אחר שורה של תנאים מקדימים כדי שהתוכנית תיקלט במערכת התכנון, זאת כדי שהתוכנית תגיע לשלבים הסטוטוריים, התחומים בזמן, כשהיא בשלה לקידום. אולם פרק הזמן שנדרש להליכים אלו אינו נמדד. כמו כן הדבר כרוך בהשקעת משאבים עוד לפני שהחל ההליך הסטטוטורי.

מינהל התכנון ציין בתשובתו כי בהליך Pre-Ruling גלומים יתרונות רבים. בראש ובראשונה זוהי בדיקה שמאפשרת לתוכנית להגיע ראויה ובשלה למוסד התכנון. הליך זה רותם את כל צוות התוכנית לדיונים מקדימים בה עוד לפני שנקלטה במוסדות התכנון ובכך מייעל את הפעילות התכנונית ומביא בסופו של דבר לחיסכון במשאבים.

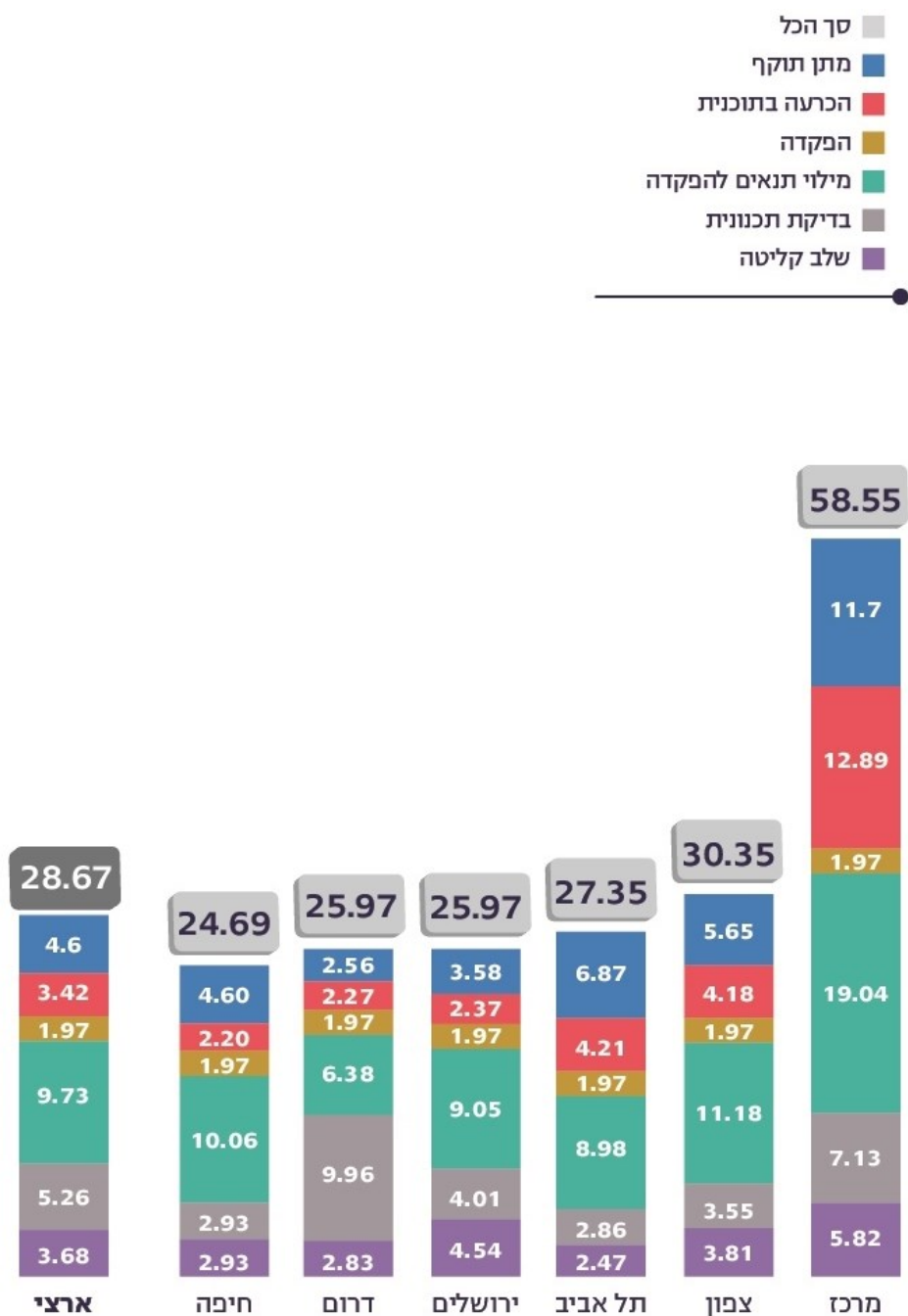
מוצע כי מינהל התכנון יבחן מתן תמריצים מתאימים (חיוביים או שליליים - בהתאם לנסיבות) להגשת תוכניות בשלות וראויות מלכתחילה למוסדות התכנון, ולמניעת סחבת בתהליך התכנוני מצד היזמים.

בתרשים שלהלן מוצגים פרקי הזמן הממוצעים של השלבים השונים בתהליך כולו מרגע קליטת תוכנית במערכות המחשב במינהל התכנון ועד לפרסומה למתן תוקף ברשומות עבור תוכניות שאושרו לאחר תיקון 101. יצוין כי שלב הקליטה ושלב מתן התוקף אינם נכללים בפרק הזמן של 18 חודשים שקבע המחוקק בתיקון 101 להכרעה לגבי התוכנית.

¹⁰⁴ שלב הדיון בהפקדה הוא "לב התהליך" לאישור התוכנית. בשלב זה הוועדה דנה בתוכנית ומחליטה אם להפקיד אותה להתנגדויות. התוכנית תוצג על ידי הדרג המקצועי או על ידי עורך התוכנית. בתום הדיון מתקבלת החלטה לגבי התוכנית - לדחות אותה, להפקיד אותה או להפקיד אותה בתנאים: הפקדה - התוכנית תעבור מיד לפרסום הפקדה; דחייה - התוכנית לא מקודמת עוד ויש לסגור אותה במערכת המקוונת הארצית להגשת תוכניות של מינהל התכנון. למגיש התוכנית עומדת האפשרות להגיש ערר.



תרשים 24: הזמן הממוצע של שלבים בהליך האישור הכולל של תוכניות שאושרו בוועדות המחוזיות, 2016 - 2019 (בחודשים)



על פי נתוני מינהל התכנון בעיבוד משרד מבקר המדינה



בהליך התכנוני יש שלבים ספציפיים שגם עבורם נקבע בחוק פרק זמן מחייב להשלמתם, ומכל מקום פרק הזמן המרבי הכולל להכרעה לאחר שהתוכנית עומדת בתנאי הסף הוא 18 חודשים. מתרשים 24 עולה כי יש שלבים שבהם הטיפול בתוכנית בפועל עומד בזמן המרבי שנקבע בחוק. למשל, שלב ההפקדה, שנקבע בחוק כי לא ימשך יותר משלושה חודשים, נמשך בפועל חודשיים בממוצע, ושלב קבלת ההכרעה בתוכנית, שפרק הזמן העומד לרשותו יכול להגיע ל-7 חודשים ויותר, תלוי אם הוגשו התנגדויות ובהתמשכות השלבים האחרים, נמשך בפועל 3.4 חודשים בממוצע. לעומת זאת שלב הבדיקה התכנונית וההחלטה בדבר ההפקדה, אשר נקבע בחוק כי לא ימשך בדרך כלל יותר מ-3 חודשים, נמשך בפועל 5.3 חודשים בממוצע.

שלב מילוי התנאים להפקדה שהוקצב לו בחוק פרק זמן של שישה חודשים, בכפוף לסמכות יו"ר הוועדה המחוזית להאריכו אם יש לכך הצדקה, נמשך בפועל 9.7 חודשים בממוצע.

יצוין כי לא נקבעה בחוק תקרה לפרק הזמן לשלב הקליטה, והתייחסות אליו נקבעה בנוהל תנאי הסף שפרסם מינהל התכנון (ראו פירוט נוסף בפרק: חסמים לקידום תוכניות) וכמו כן לא נקבע בחוק פרק זמן מרבי לפרסום דבר אישורה של תוכנית למתן תוקף.

מהתרשים עולה כי הליך מתן תוקף לתוכנית, החל ממועד ההכרעה בתוכנית ועד מועד הפרסום, שלגביו כאמור לא נקבע פרק זמן מרבי בחוק, נמשך בממוצע 4.6 חודשים. לעיתים ההכרעה לאשר תוכנית היא בכפוף למילוי תנאים על ידי מגיש התוכנית - דבר הכרוך בהשקעת זמן נוסף. כמו כן לעיתים לאחר ההכרעה בתוכנית מוגשים בגינה עררים או עתירות מינהליות, ורק בסיום ההליכים, ואם הוכרע בהם כי יש לאשר את התוכנית, מתאפשר פרסומה למתן תוקף.

מינהל התכנון ציין בתשובתו כי שלב מילוי תנאים להפקדה ושלב פרסום התוכנית ברשומות למתן תוקף, אם אושרה בכפוף לשינויים, תלויים בינם התוכנית. עוד ציין מינהל התכנון כי רוב התוכניות המטופלות בוועדות המחוזיות עומדות בפרק הזמן הכולל שנקבע בחוק להכרעה בעניין.

מעבוד הנתונים בפילוח על פי מחוזות עולה כי פרקי הזמן הממוצעים בשלבים השונים ארוכים במיוחד במחוז מרכז ולמעשה חורגים מהקבוע בחוק, למעט בשלב ההפקדה. יש לתת את הדעת כי במחוז מרכז מרוכזות תשתיות רבות של מדינת ישראל ולכן התוכניות המטופלות במסגרתו הן מורכבות. זאת ועוד, יצוין כי מחוזות חיפה ותל אביב¹⁰⁵ עומדים בזמנים המרביים שנקבעו בחוק.

מינהל התכנון מסר בתשובתו ממאי 2021 כי על פי הנתונים שבידו, בין השנים 2017 ל-2020 חל שיפור משמעותי במשך הזמן הממוצע לאישור תוכניות במחוז מרכז: כך, בשנת 2017 הזמן הממוצע לאישור תוכניות עמד על 53.3 חודשים ואילו בשנת 2020 - 30.9 חודשים. שיפור זה מוסבר בפרויקט התייעלות שים המחוז עוד בשנת 2016 וכלל טיפול בתוכניות ישנות ולא מקוונות שטרם הוכרעו. כך למשל, כרבע מהתוכניות שאושרו בשנת 2016 התקבלו במחוז עוד לפני שנת 2012. עוד ציין מינהל התכנון כי היו עיכובים במספר התוכניות ששבו לאישור בוועדה לאחר הליכים ממושכים בתביעות משפטיות.

105 יצוין כי שלב מתן תוקף לתוכנית התוכנית במחוז תל אביב הוא ארוך יחסית, ומכאן תיתכן אי-העמידה בזמן התקן הכולל כפי שמצוין לעיל בפרק: עמידה בפרק הזמן המירבי שנקבע בחוק להכרעה בתוכנית.



ניכר כי ההוראות שנקבעו בתיקון 101 הביאו לקיצור הזמן שנדרש להכרעה בתוכניות ובהמשך לפרסומן למתן תוקף. עם זאת מוצע כי מינהל התכנון יבחן אילו שלבים עדיין ארוכים מהרצוי, לרבות שלבים שבאחריות מגישי התוכניות, ואת הסיבות לכך כדי להמשיך ולקצר את פרקי הזמן הנדרשים להליכי התכנון זאת בשים לב לכך שקיצור משכי הזמן לא יבוא על חשבון איכות התוכניות ושקילת כל השיקולים המתחייבים בדבר השפעותיהן בתחומי החברה, הסביבה והכלכלה.

חסמים לקידום יעיל של תוכניות בוועדות המחוזיות

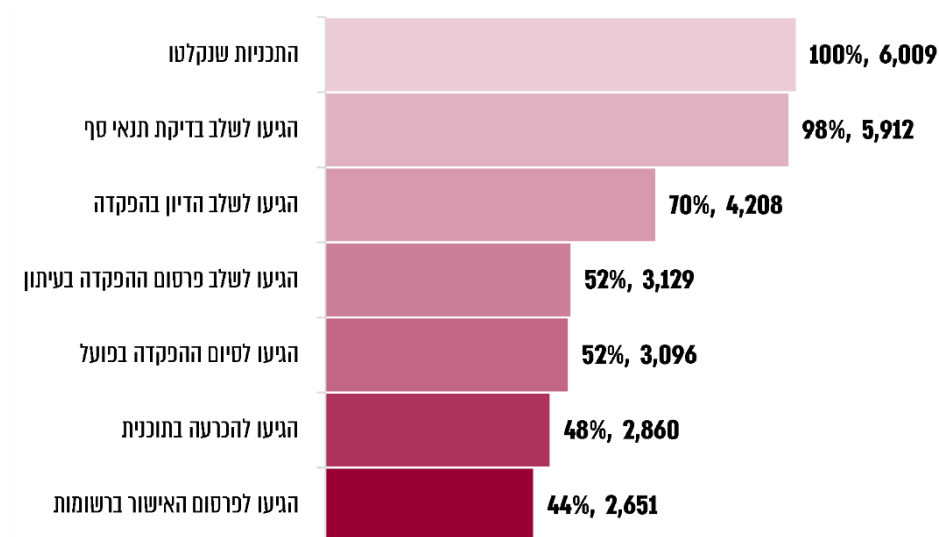
חוק התכנון והבנייה ונוהלי מינהל התכנון הגדירו את השלבים העיקריים בתהליכי האישור של תוכניות מתאר מקומיות או מפורטות בסמכות ועדה מחוזית. המעברים משלב לשלב כרוכים בביצוע פעולות שונות שחלקן באחריות יוזמי התוכניות וחלקן באחריות הוועדות המחוזיות ולשכות התכנון המחוזיות.

כדי לזהות חסמים המעכבים את ההליך התכנוני בדק צוות הביקורת את מספר התוכניות¹⁰⁶ שהגיעו לכל אחד מששת שלבי ההליך התכנוני המוצגים בתרשים 25. מספר התוכניות אשר הגיעו לשלב מאוחר קטן ממספר התוכניות שהגיעו לשלב הקודם לו. כך למשל מ-6,009 תוכניות שנקלטו בשנים 2016 עד 2018, 5,912 הגיעו לשלב תנאי הסף, ועבור היתר נפסק הטיפול במערכת.

106 נבדקו תוכניות שהוגשו לוועדות המחוזיות בין השנים 2016 - 2018 והנתונים העדכניים על מצב הטיפול בהן נכונים לאוגוסט 2020. כלומר מהמועד האחרון שבו הוגשה תוכנית (סוף 2018) יש נתונים המתייחסים לתקופה של כ-20 חודשים.



תרשים 25: התפלגות התוכניות שהוגשו לוועדות המחוזיות בשנים 2016-2018, לפי השלב בהליך התכנון



על פי נתוני מינהל התכנון, בעיבוד משרד מבקר המדינה.

יש שלבים בתהליך התכנוני שבהם מספר התוכניות שמגיעות לשלב הבא יורד באופן חד לעומת השלבים האחרים. כך הוא השלב שבו מספר התוכניות שהגיעו לשלב בדיקת תנאי הסף מסתכם ב-5,912 ומהם מספר התוכניות שהגיעו לשלב הדיון בהפקדה הסתכם ב-4,208. כלומר בשלב זה חלה ירידה של כ-28% בכמות התוכניות המטופלות במערכת. כדי להגיע לשלב הדיון בהפקדה, על התוכנית לעבור בהצלחה את בדיקת תנאי הסף. מאותו מועד התוכנית מוגדרת כתוכנית שהוגשה ומשובצת לדיון לא יאוחר מ-60 ימים ממועד ההגשה¹⁰⁷. בד בבד מינהל התכנון נערך לסיים את הבדיקה התכנונית המוקדמת לקראת מועד הדיון הצפוי שמסיים את ההגעה לשלב הדיון בהפקדה.

מינהל התכנון ציין בתשובתו כי תוכנית שלא עמדה בתנאי סף לא ראוייה לבוא בשעריו של מוסד התכנון, שכן לא התקבלה לגביה כל החלטה, וזאת בשל מגוון סיבות כמו חוסר סמכות, חוסר בהסכמה של בעלי הקרקע הנדרשת לפי חוק, או שמדובר בתוכניות שהוגשו והן לוקות בחסר של מסמכים. לכן, לפי עמדתו, אין להביאן בחשבון בבחינת ניצול מיטבי של המשאבים, על אף שגם בדיקת תנאי הסף דורשת תשומות עבודה.

מספר התוכניות שעברו משלב הדיון בהפקדה ועד לפרסום ההפקדה קטן אף הוא מ-4,208 ל-3,129. כלומר חלה ירידה חדה נוספת בשיעור של 18% במספר התוכניות שמטופלות בוועדות המחוזיות. כאמור בתום הדיון מתקבלת החלטה לגבי התוכנית: האם לדחותה¹⁰⁸, להפקידה¹⁰⁹

107 יו"ר הוועדה המחוזית רשאי להתיר דחייה של הדיון ב-30 ימים נוספים.

108 דחייה - התוכנית לא מקודמת יותר, ויש לסגור אותה במערכת.

109 הפקדה - התוכנית תעבור מיד לפרסום הפקדה.



או להפקידה בתנאים¹¹⁰. בשלב זה, אם הוחלט על הפקדה בתנאים, מעורבותו של היום גבוהה, והוא צריך לתקן את התוכנית בתוך שישה חודשים. ייתכן כי בשלב זה "נופלות" תוכניות רבות בגלל דחייתן או אי-מילוי התנאים להפקדתן.

מהספרות עולה כי עיכוב במילוי התנאים שנקבעו להפקדתה של תוכנית או אי-עמידה בהם אינו נדיר: לעיתים מילוי התנאים כרוך בהוצאה כספית ניכרת או בסיכון כלכלי ניכר (דוגמת החיוב להגיש כתנאי להפקדה כתב שיפוי בגין תביעות לפיצויים בשל פגיעה במקרקעין עקב התוכנית על פי סעיף 197 בחוק). לעיתים תנאי השוק משתנים, והיום אינו מעוניין עוד בקידומה של התוכנית, ולעיתים עולה החשש כי כל מטרתו של המגיש הייתה להביא לעליית ערכה של הקרקע הכרוך בהחלטה על הפקדתה בלי שיש לו עניין ממשי בהבאתה לאישור ומתן תוקף. פעמים התנאים או השינויים שהחליטה עליהם הוועדה המחוזית אינם נראים לזים והוא מבקש לנסות, בחלוף תקופה כזו או אחרת, לשכנע את הוועדה לשנותם¹¹¹. סעיף 86 בחוק התכנון והבנייה קבע כי החלטת מוסד התכנון על הפקדתה של תוכנית תתבטל אם מגיש התוכנית לא מילא אחר התנאים שנקבעו להפקדה, ומוסד התכנון לא החליט על מילויים בעצמו.

מינהל התכנון ציין בתשובתו כי המחוקק הקנה למוסדות התכנון סמכות לאשר, לאשר בתנאים או לדחות תוכניות אם הוא סבור כי הן אינן טובות בשל מגוון סיבות תכנוניות שבחן ומצא שלא ראוי לאשרן. מטרת מוסדות התכנון היא לאשר תוכניות ראויות, טובות ומועילות.

מינהל התכנון ציין בתשובתו ממאי 2021 כי הוא סבור שהדרך לאמוד את הפחת בהליך התכנוני היא לבחון כמה תוכניות אושרו מבין אלו שעמדו בתנאי סף ואשר הטיפול בהן הסתיים (תוכנית שאושרו או נדחו או שנמשכו על ידי מגיש התוכנית), בלי לכלול תוכניות שהטיפול בהן מתעכב והן עתידות לקבל אישור. המינהל ציין כי לפי שיטת החישוב הזו, כ-70% מהתוכניות, שעמדו בתנאי סף והטיפול בהן הסתיים, קיבלו אישור ו-30% נדחו.

מחובתם של מוסדות התכנון, בכל שלב, להימנע מקידום תוכניות שאינן ראויות לכך. עם זאת, מוצע למינהל התכנון לבחון את הסיבות אשר בגינן רק 44% תוכניות מצליחות לעבור את השלבים השונים בתהליך התכנוני ולקבל תוקף, מסך התוכניות שהוגשו; בפרט הדברים אמורים לגבי השיעור הגבוה (כ-48%) של התוכניות שאינן מצליחות לעבור את שלבי הבדיקה התכנונית ואת שלב מילוי התנאים להפקדה. עוד מומלץ לבחון דרכים לשפר את המנגנונים להגברת הוודאות בקרב מגישי התוכניות ולמניעת הגשת תוכניות שאינן ראויות, בדרך שתחסוך משאבי זמן וכסף על ידי יזמי התוכניות ורשויות התכנון ותתרום להעלאת שיעורי המעבר של התוכניות.

110 הפקדה בתנאים - לפני שהוועדה מחליטה על הפקדת התוכנית היא רשאית לפי סעיף 86(א) בחוק לדרוש ממגיש התוכנית שיכניס בה שינויים או שימלא תנאים נוספים כפי שתורה הוועדה.

111 שרית דנה ושלום זינגר, **דיני תכנון ובנייה**, עמ' 493 (2015).



בדיקת תנאי הסף

ההגעה משלב הקליטה לשלב הדיון בהפקדה כוללת בתוכה את בדיקת תנאי הסף של התוכנית בסמכות ועדה מחוזית. חוק התכנון והבנייה לא קבע לוחות זמנים לעמידה בתנאי הסף אולם בסעיף 1א83 בחוק נקבע כי השר הממונה "יקבע תנאים להגשת תוכנית שבהתקיימם יראו את התוכנית כתוכנית שהוגשה לעניין חוק זה, לרבות מועדים לבדיקת התנאים האמורים ותוצאות אי-עמידה במועדים... מוסד תכנון או יושב ראש מוסד התכנון לא יהיו רשאים להוסיף תנאים לעניין זה נוסף על התנאים שנקבעו בתקנות כאמור".

מן האמור עולה כי נדרש להתקין תקנות בעניין בדיקת תנאי הסף. מינהל התכנון פרסם בשנת 2014, עוד קודם לחקיקת ההוראה האמורה, נוהל לקליטת תוכניות (להלן - נוהל תנאי הסף) ואולם לא נמצא כי הותקנו תקנות.

מינהל התכנון מסר בדצמבר 2020 כי הוא הכין טיוטת תקנות וקבע במסגרתה תנאים להגשת תוכניות. עוד מסר כי במסגרת הכנת טיוטת התקנות ולאחר בחינת אופי התוכניות והמסמכים הנלווים שנדרש להגישם עלה כי קיימת מורכבות להסדיר נושא זה באמצעות תקנות.

בנוהל תנאי הסף צוין כי בדיקת תנאי הסף היא הליך טכני בעיקרו שנועד להבטיח כי התוכנית ראויה להגשה כדין וכי צורפו לה המידע והמסמכים הבסיסיים הנדרשים לצורך הבנתה ולפיו על הוועדה המחוזית להשלים את הבדיקה בתוך 21 יום. עוד צוין כי אם התוכנית לא עמדה בתנאי הסף והזים לא השלים את הדרישות בתוך ארבעה חודשים ממועד ההודעה הראשונה על תוצאות הבדיקה, היא תיסגר.

העמידה בפרק הזמן שנקבע בנוהל תנאי הסף לתוכניות שהוגשו לוועדות המחוזיות

בנוהל תנאי הסף נקבע כי שלב בדיקת תנאי הסף לא יימשך יותר מ-21 ימים, וכי תוכנית שלא הושלמה בה הדרישות ממתן ההודעה הראשונה עד אי-עמידה ועד תום ארבעה חודשים תיסגר במערכת. כלומר, פרק הזמן המרבי לשלב זה מרגע הקליטה ועד לעמידה בתנאי הסף הוא ארבעה חודשים ו-21 יום.

מניתוח הנתונים בשנים 2016 עד 2018 עולה כי 61% מהתוכניות עמדו בתנאי הסף בתוך ארבעה חודשים ו-21 ימים - פרק הזמן המרבי להשלמת שלב זה כלומר 39% מהתוכניות לא עומדות בתנאי הסף בפרק הזמן המירבי.

מינהל התכנון ציין בתשובתו כי הוועדה המחוזית נדרשת להשלים את בדיקת תנאי הסף תוך 21 ימים, וזהו פרק הזמן הרלוונטי שהוועדות המחוזיות צריכות לעמוד בו. מתחשיבי מינהל התכנון עלה כי בשנים 2016 - 2018 הוועדות המחוזיות עמדו ב-63% מהתוכניות בפרק הזמן של 21 ימים שקבע להן הנוהל. לדברי מינהל התכנון, פרק הזמן המרבי לעמידה בתנאי סף כולל את ארבעת החודשים שנדרשים ליזמים לתיקון התוכניות ולהגשתן למוסדות התכנון, ואילו היזמים אינם עומדים בזמן שהוקצה להם בנוהל על מנת לשנות ולהשלים את התוכנית כדי שתוכל לעמוד בתנאי הסף.



ועדת ברנע שמונתה במאי 2011 לבחינת החסמים הניהוליים והארגוניים בתחום התכנון והבנייה התריעה על תופעה זו שבה מוגשות למוסדות התכנון תוכניות מפורטות שאינן בשלות דיין הן מהבחינה הטכנית והן מבחינת איכות התכנון. תופעה זו עלולה לעכב את תהליך האישור של התוכניות עוד בשלב קליטתן. עוד הוסיפה ועדת ברנע כי אחת הסיבות להגשת תוכניות באופן כזה היא התגמול הכספי שעורך התוכנית מקבל מיזם עבור ההגשה עצמה ולא עבור איכות ההגשה. כתוצאה מכך בחינת העמידה בתנאי הסף מטילה עומס מיותר על הוועדות המחוזיות בהליך שאמור להיות מקדמי.

מעיון בנספח לנוהל תנאי הסף¹¹² עולה כי על מגיש התוכנית לעמוד בכמה תנאים הנגזרים מסיווג התוכנית על ידי בודק התוכניות בשלב המקדמי ביותר. סיווג זה נקבע בשני ממדים: היקף התוכנית (תוכנית קטנה או נקודתית לעומת תוכנית גדולה) והשינוי התכנוני המוצע (שינוי קטן ולא ניכר לעומת שינוי בעל השפעה ניכרת על הסביבה). בטופס הבקשה לבדיקת תנאי הסף המגיש נדרש להציג שורה של מסמכים בהתאם להוראות החוק, ונדרשת התאמה של המסמכים לנוהל מבנה אחיד לתוכניות (מבא"ת)¹¹³. כמו כן הוא נדרש לצרף מסמכי תכנון נוספים בהתאם לסיווג התוכנית הכוללים נושאים כמו: תשתיות, בינוי, סביבה, שימור, פינוי-בינוי, רעידות אדמה ותיאומים עם גורמים נוספים. מהנוהל עולה כי רק תוכניות קטנות או נקודתיות שלא נעשה בשטחן שינוי ניכר פטורות מהגשת מסמכים נוספים.

מן האמור לעיל עולה כי הליך העמידה בתנאי הסף כולל גם היבטים הכרוכים בפעולות תיאום מקדימות ובהגשת מסמכים רבים.

מינהל התכנון ציין בתשובתו כי בדיקת תנאי סף נועדה להכניס לסף המערכת תוכניות שניתן לדון בהן ולבחון אותן לעומק על היבטיה השונים של התוכנית במסגרת ההליך התכנוני. מטרת תנאי הסף היא להבטיח כי התוכנית כוללת את המידע והמסמכים הבסיסיים הנדרשים להבנתה. עוד ציין מינהל התכנון כי כלל הנספחים הדרושים, תשתיות, תחבורה וכו' (בהתאם למאפייניה של כל תוכנית) אינם נספחי רשות שניתן להסתדר בלעדיהם בשלב הגשת התוכנית. מדובר במסמכים בסיסיים אשר בלעדיהם לא ניתן להבין את התוכנית, לא ניתן להעביר אותה לשלבים הבאים של הבחינה המהותית וכמובן שלא ניתן להפקיד אותה.

112 טופס ההגשה לבדיקת תנאי הסף לתוכנית.

113 נוהל המגדיר את המתכונות של עריכת מסמכי התוכניות והפירוט הנדרש בהם כך שיוגשו באופן אחיד לכל מוסדות התכנון.



דוגמה למורכבות נוספת בשלב זה בתהליך אישור תוכנית שמתייחסת לבית משותף (תוכניות שנפוצות מאוד למשל בוועדה המחוזית ירושלים) היא הדרישות הקבועות בתקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תוכנית בבית משותף), התשע"ו-2016, ולפיהן יש להביא בחשבון היבטים קנייניים ושמאיים, כגון האם יש פגיעה בנכס. הדבר מסרב את הליך בדיקת תנאי הסף והופך אותו מהליך טכני בלבד למהלך שעשוי לערב כמה גורמים, לרבות הלשכה המשפטית של הוועדה המחוזית להשלמתו¹¹⁴.

מינהל התכנון השיב כי לצידה של הבדיקה הטכנית מתקיימת גם בדיקה משפטית כדי לבחון אם מגיש התוכנית אכן רשאי להגישה על פי התנאים הקבועים בחוק לעניין בעלים או בעל עניין בקרקע. ואומנם התנאים שקשורים למי שרשאי להגיש תוכנית בבית משותף הם אכן מורכבים, ומינהל התכנון פועל בתקופה האחרונה עם משרד המשפטים על מנת להביא לשינויים.

עוד השיב מינהל התכנון כי תנאי הסף הקבועים בנוהל חשובים מאוד על מנת שתוכניות שמוגשות לו יכללו את התנאים הבסיסיים לצורך בחינתן, וכי אין לשנות את הנוהל. מדובר בתנאים קריטיים לבחינת תוכנית, אשר מביאים לכך שרק תוכניות ברורות הכוללות את המידע הבסיסי יגיעו להכרעתן של הוועדות המחוזיות, וכך גם זמן של הוועדות ייחסך וגם משאבי היום.

מומלץ כי מינהל התכנון יבחן את הסיבות לאי-עמידתן של כ-39% מהתוכניות בלוחות הזמנים המרביים שנקבעו לעמידה בתנאי הסף.

אי-עמידה בתנאי הסף

עוד עולה מתרשים 25 כי 28% מהתוכניות שנקלטו הגיעו לשלב בדיקת תנאי הסף אך לא הגיעו לשלב הדיון בהפקדה - כלומר, לא עמדו בתנאי הסף. לפי הרישום במסד הנתונים, 25% מהתוכניות נבדקו, ומגישיהן קיבלו הודעה ממוסד התכנון כי לא עמדו בתנאי הסף. לגבי השאר (3%) לא תועדה בדיקה.

עולה חשש כי חלק מהתוכניות המוגשות אינן "בשלות" דיין וכי בטרם עריכתן לא נבחן מכלול ההיבטים הנדרשים לקידומן או לחלופין כי תנאי הסף כוללים דרישות מורכבות ותיאום עם גורמים שונים ולכן אינם מאפשרים עמידה בזמני התקן שנקבעו.

¹¹⁴ תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תוכנית בבית משותף), התשע"ו-2016, קובעות מי יהיה זכאי להגיש תוכנית בנוגע לבית משותף כשהן מבחינות בין תוכניות שמציעות שינוי בנוגע לשטחים שהם דירת המגיש (לרבות שטחים הצמודים לדירת המגיש) בלבד, שאז הוא יכול להגיש את התוכנית ללא צורך בהסכמה של דיירים נוספים לבין תוכניות המציעות שינוי גם בנוגע לשטחים שהם רכוש משותף. בעניין זה קובעות התקנות מהו שיעור ההסכמה הנדרש מאת בעלי הדירות לצורך הגשת התוכנית, כאשר הן מבחינות בין מקרה של תוכנית שאינה כוללת תוספת דירה, הריסה של דירה או חלק ממנה (נדרש שיעור של 33% בלבד) לבין מקרה שבו התוכנית כוללת שינוי כאמור (נדרש שיעור של 60%); אם מבוקש שינוי בשטח שהוא רכוש משותף שהוצמד לדירה מסוימת, נדרש שבעל הדירה יהיה אחד המגישים. הכול, בכפוף לחוות הדעת של היועץ המשפטי של מוסד התכנון הרלוונטי כי התקבל שיעור ההסכמה הנדרש וכי על פני הדברים אין בתוכנית המוצעת כדי לפגוע בזכויות בעל דירה שלא נמנה עם מגישה.



בתשובת מינהל התכנון נמסר כי אומנם יש תוכניות שמוגשות למוסדות התכנון כאשר הן אינן בשלות וייתכנו סיבות שונות לכך, ובהן שיקול כלכלי שקשור לחוזה שבין יזם תוכנית לבין אנשי המקצוע שהוא שכר את שירותיהם. אולם מכל מקום מדובר בנושאים שאינם בשליטתו של מינהל התכנון.

יצוין כי לסוגיה זו נדרשה בשנת 2003 ועדת החקירה הממלכתית לעניין בטיחות מבנים ומקומות המשמשים ציבור¹¹⁵ אשר המליצה כי תוענק סמכות להטיל הוצאות על מי שמגיש בקשות סרק, תוכניות לא מושלמות, בקשות חוזרות של תוכניות שזה עתה נדחו, תוכניות שבלתי אפשרי לאשרן וכיוצא באלו.

מומלץ כי מינהל התכנון יבחן את הסיבות לאי-עמידת כ-39% מהתוכניות בפרק הזמן המרבי לעמידה בתנאי הסף וכן לכך שכ-25% מהתוכניות שנקלטו במערכות המחשוב לא עברו בהצלחה את בדיקת תנאי הסף עצמם.

עוד מומלץ כי בהתאם לממצאי הבחינה, מינהל התכנון יבחן לעדכן את ההנחיות למוסדות התכנון בעניין תנאי הסף ובדיקתם. כמו כן מוצע לבחון את ההוראות בדבר סגירת טיפול בתוכניות ואם לקדם יישום ההמלצה להטלת חיוב כספי על מגישי תוכניות שאינן בשלות דיין לשם הימנעות מסחבת מיותרת וכדי להקטין את העומס המוטל על הוועדה המחוזית.

מינהל התכנון ציין בתשובתו כי הוא קבע תנאי סף על מנת לייצר ודאות למגישי התוכניות, ומכאן ואילך הדבר תלוי ביזמים.

הליכי התכנון בוועדות המקומיות - היקפם ומשכם

תוכנית בסמכות ועדה מקומית שאינה ועדה מוסמכת כוועדה עצמאית או כוועדה עצמאית מיוחדת היא תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת, הכוללת אך ורק אחד או יותר מהנושאים המפורטים בסעיף 62א(א) בחוק התכנון והבנייה. הוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה עוסקות בקידום תוכניות בסמכות ועדה מקומית החל בשלב בדיקת עמידת התוכנית בתנאי הסף דרך ההחלטה על הפקדה ודיון בהתנגדויות וכלה באישורה של התוכנית, עם או בלי שינויים¹¹⁶. תהליך זה כפוף ללוחות זמנים הקבועים בחוק. הגשת התוכניות ותיעוד שלבי הטיפול בהן מתבצעים במערכות הניהול הפנימיות של כל ועדה והן במערכת המקוונת הארצית להגשת תוכניות של מינהל התכנון.

115 דוח ועדת החקירה הממלכתית לעניין בטיחות מבנים ומקומות המשמשים ציבור, דצמבר 2003. סעיף 21.85 בדוח.

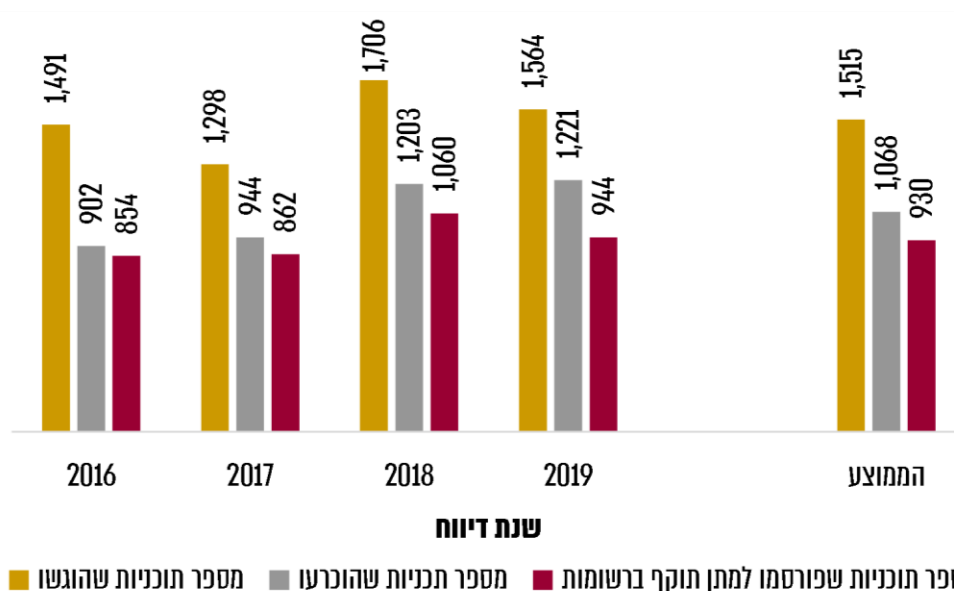
116 סעיף 61א(ג) בחוק התכנון והבנייה.



מספר התוכניות שטופלו בוועדות המקומיות - תמונת מצב

מספר התוכניות שהוגשו לוועדות המקומיות¹¹⁷, מספר התוכניות שהוכרעו ומספר התוכניות שפורסמו למתן תוקף ברשומות בשנים 2016 עד 2019 מוצגים בתרשים 26. יצוין כי תוכנית שהוגשה בשנה נתונה איננה בהכרח מפורסמת למתן תוקף ברשומות באותה שנה. כמו כן, החלטה בדבר הכרעה בעניין התוכנית היא החלטה סופית של מוסד תכנון, והיא עשויה להיות החלטה על אישור, אישור בתנאים או דחייה. עוד יצוין כי יש גם תוכניות שהזים בוחר למשוך ולא להוסיף ולקדם אותן.

תרשים 26: מספר התוכניות שהוגשו, מספר התוכניות שהוכרעו ומספר התוכניות שפורסמו למתן תוקף ברשומות, 2016 - 2019



על פי נתוני הוועדות המקומיות כפי שדווחו למינהל התכנון, בעיבוד משרד מבקר המדינה.

מספר התוכניות שהוגשו בכל אחת מהשנים 2016 עד 2019 הוא 1,515 בממוצע, מספר התוכניות שהוכרעו בשנים הללו הוא 1,068 בממוצע, ומספר התוכניות שפורסמו למתן תוקף ברשומות מסתכם ב-930 לשנה בממוצע.

117 בקובץ הנתונים של מינהל התכנון צוין כי תאריך הגשה הוא תאריך קליטת התוכנית לאחר עמידה בתנאי סף.



הדיווח על תוכניות בסמכות ועדה מקומית למינהל התכנון ולשר הממונה

תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה קובע כי יו"ר ועדה מקומית לתכנון ולבנייה נדרש להגיש לשר ולפרסם באתר המרשתת (אינטרנט) של הוועדה המקומית דוח שנתי על פעולות הוועדה ועמידתה בלוחות הזמנים הקבועים בחוק¹¹⁸. את הדוח יש להגיש בתוך שישה חודשים מתום כל שנה. כמו כן ועדה מקומית מחויבת על פי חוק להעביר כל מידע או מסמך ליחידת הבקרה במינהל התכנון על פי דרישה.

בלוח 7 שלהלן נתונים מספרי התוכניות בסמכות ועדה מקומית אשר בשנים 2016 עד 2019 קודמו על ידי הוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה, כפי שעלו בדיווחים השנתיים לשר, כמו גם מספרן של הוועדות המדווחות. הוועדות מזינות בדיווח את כל התוכניות בסמכות ועדה מקומית שהסטטוס שלהן השתנה בשנה המדווחת, כלומר שאחד התאריכים המדווחים חל במהלך השנה שבה עוסק הדיווח השנתי¹¹⁹:

לוח 7: מספרן של הוועדות המקומיות המדווחות לשר ומספר התוכניות שקודמו בוועדות המקומיות, 2016 - 2019

שערור הוועדות המקומיות שדיווחו	סך הוועדות המקומיות בכל שנה	מספר הוועדות המקומיות שדיווחו ¹²⁰	סך כל התוכניות המדווחות בשנה	
95%	126	120	2,689	2016
86%	126	108	2,170	2017
90%	131	118	3,024	2018
95%	131	123	3,081	2019

על פי נתוני מינהל התכנון, בעיבוד משרד מבקר המדינה.

118 סעיף 148 בחוק התכנון והבנייה. כמו כן החוק מחייב את הוועדות המקומיות להמציא לשר הפנים, לוועדה המחוזית או לוועדה הארצית לתכנון של תשתיות לאומיות, על פי דרישתם נתונים בדבר צורכי מרחב התכנון ופיתוחו, נוכחות נציגים בעלי דעה מייצגת בישיבות הוועדה וכן כל דבר הדרוש להם לשם מילוי תפקידם או הפעלת סמכויותיהם.

119 יצוין כי בחלק מהתוכניות זיהה מינהל התכנון בעיה בסדר התאריכים אולם תוכניות אלה לא הוסרו מהקבצים. נוסף על כך קיימת אי-התאמה בין תאריכי התוכניות שדווחו על ידי הוועדות על בסיס מערכות הניהול בוועדות המקומיות לבין התאריכים המופיעים באתר "תכנון זמין" המנוהל במינהל התכנון. מקור הבעיה הוא אי-סנכרון בין המערכות.

120 מספר הוועדות שלא דיווחו על תוכניות בשנים המפורטות או שהתוכניות שדיווחו עליהן סוננו בטיוב הקבצים על ידי מינהל התכנון: בשנת 2016: 7; בשנת 2017: 20; בשנת 2018: 13; בשנת 2019: 8.



מהלוח עולה כי 2,741 תוכניות בממוצע מדווחות בשנה על ידי הוועדות המקומיות. עוד עולה כי בשנים הנ"ל 5% - 14% מהוועדות לא הקפידו על דיווח נתונים על תוכניות מתאר בסמכות ועדה מקומית למינהל התכנון ולשר הממונה. יצוין כי לאחר הפחתה בשיעור הוועדות המדווחות בשנת 2017 חל גידול עקבי בשנים 2018 ו-2019 בשיעור הוועדות המקומיות שהקפידו על דיווח כנדרש.

עם זאת יצוין כי תמונת המצב שמתקבלת היא חלקית שכן לא כל הוועדות מדווחות על התוכניות שמקודמות על ידן במשך השנה. נוסף על כך, אין התאמה בין תאריכי התוכניות שעליהם דיווחו הוועדות על בסיס מערכת הניהול שלהן¹²¹ לבין התאריכים המפורטים באתר תכנון זמין המנוהל על ידי מינהל התכנון.

בביקורת נמצא כי איסוף הנתונים נעשה באופן פרטני מול כל ועדה, והדבר כרוך בסרבול ובטעויות, זאת משום שלמערכות המידע במינהל התכנון אין ממשק ממוחשב אוטומטי עם המערכות של הוועדות המקומיות.

על מינהל התכנון להוסיף לפעול לאיסוף הנתונים מכלל הוועדות המקומיות ולטייבם וזאת כדי לקבל תמונת מצב כללית טובה ומעודכנת על פעילות הוועדות המקומיות במישור התכנוני וכדי שיהיה בידיו מידע מהימן על המלאי התכנוני שנוצר ברובד המקומי. מוצע לפתח ממשק ממוחשב אוטומטי בין מערכות המידע של מינהל התכנון למערכות של הוועדות המקומיות לשם קבלת הדיווח באופן מקוון.

מינהל התכנון השיב כי הוא פועל על מנת לשפר את היקף הדיווחים ואת איכותם. בין האמצעים שהוא נוקט: פרסום רשימת הוועדות המדווחות, תזכורות לוועדות, פניות לוועדות לצורך השלמות מידע ותיקונים, בדיקת פרסום המידע באתרי האינטרנט של הוועדות ודירוג הוועדות בהתאם לכך. המינהל הוסיף כי הוא מקדם בעדיפות גבוהה תוכנית לפיתוח ממשק הדוק בין מערכות ניהול הוועדה למערכות מינהל התכנון בתחומי הרישוי, התכנון ושיבות הוועדות המקומיות. ממשק כזה ישפר את האמינות והזמינות של הנתונים. לטענת מינהל התכנון, החסם העיקרי המונע את פיתוח הממשק הוא תקציבי.

121 מערכת מידע ממוחשבת המאפשרת ניהול ובקרה על תהליכי שונים שמנהלת הוועדה.

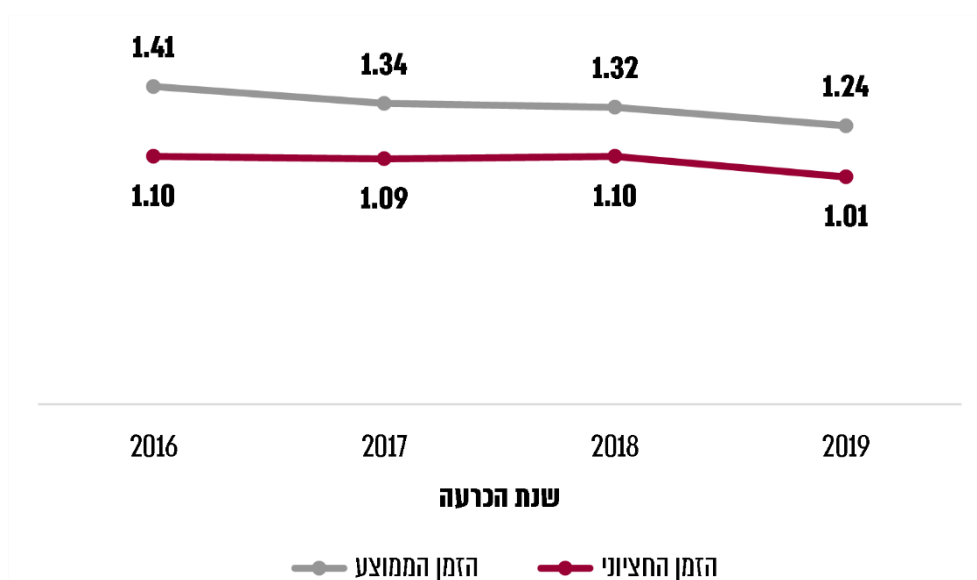


משך הזמן להכרעה בוועדות המקומיות בעניין תוכניות

קיצור הזמן הנדרש לאישור תוכניות על פי החוק נקבע כיעד מרכזי בתיקון 101. במסגרת זו נקבע פרק זמנים מרבי¹²² לוועדה מקומית של 12 חודשים ממועד הגשת התוכנית¹²³ ועד להכרעה בעניינה - כלומר קבלת החלטה אם לאשר אותה כפי שהיא או בשינויים או בתנאים, או לדחותה. כמו כן נקבע כי מגיש התוכנית רשאי לבקש להעבירה לוועדה המחוזית אם לא התקבלה החלטה בתוך התקופה האמורה¹²⁴.

1. בתרשים 27 מתוארות מגמות השינוי במשכי הזמן הממוצעים והחציוניים להכרעה בעניין התוכנית בשנים 2016 עד 2019.

תרשים 27: משכי זמן ממוצעים וחציוניים להכרעה בעניין תוכניות בסמכות ועדה מקומית, 2016 - 2019 (בשנים)



על נתוני ועדות מקומיות כפי שדווחו למינהל התכנון, בעיבוד משרד מבקר המדינה.

הזמן הממוצע לטיפול בתוכניות מתאר בסמכות ועדה מקומית התקצר במעט בשנים 2016 עד 2019 מ-1.41 ל-1.24 שנים, ומשך הזמן החציוני נותר למעשה ללא שינוי - ממושך מעט יותר מזמן התקן שהוא 12 חודשים.

122 סעיף 109א(1) בחוק התכנון והבנייה.

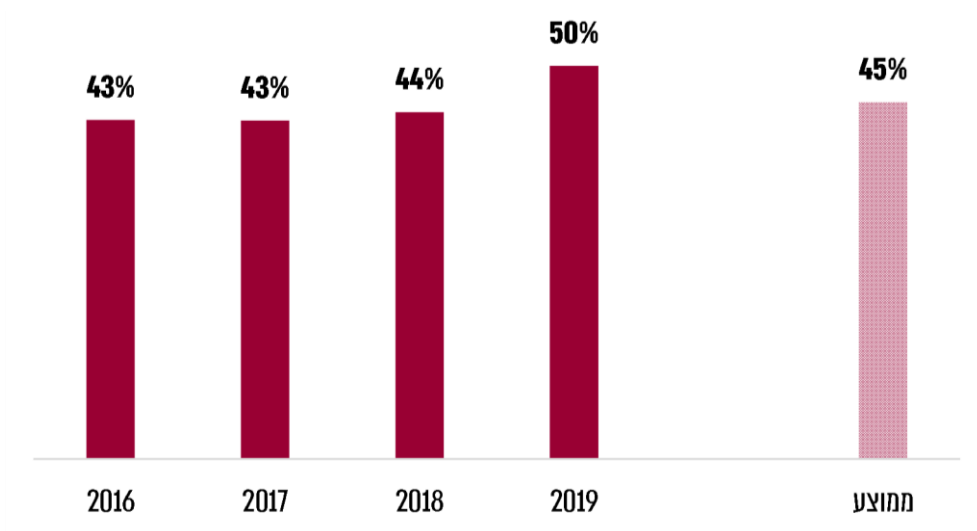
123 פרק הזמן המרבי הוא שמונה חודשים אם מדובר ב"תוכנית מצומצמת".

124 סעיף 109א(2) בחוק התכנון והבנייה.



2. שיעור התוכניות שעמדו בזמן שנקבע בחוק להכרעה מתוך כלל התוכניות שהוכרעו בשנים 2016 עד 2019¹²⁵ מוצג בתרשים 28 שלהלן:

תרשים 28: שיעור התוכניות שהוכרעו בזמן שנקבע לכך בחוק, 2016 - 2019



על פי נתוני ועדות מקומיות כפי שדווחו למינהל התכנון, בעיבוד משרד מבקר המדינה.

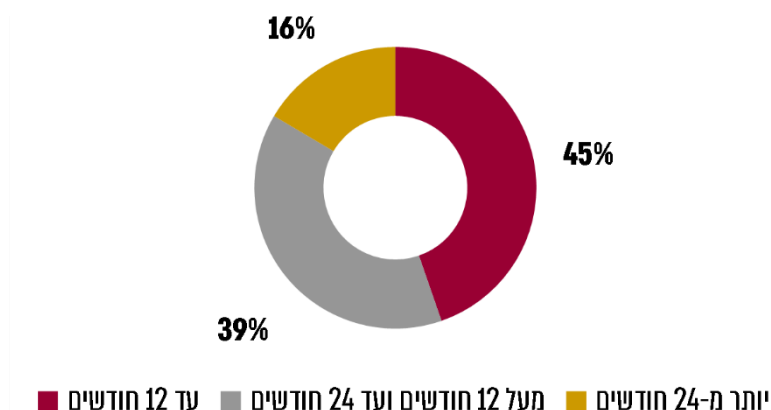
מהתרשים עולה כי שיעור התוכניות שהוכרעו בזמן שנקבע בחוק בשנים 2016 עד 2019 הוא 45% בממוצע. יצוין כי ניתן לראות כי חל גידול בשיעור התוכניות שהוכרעו בזמן שנקבע בחוק בשנים הללו.

בתרשים שלהלן מתוארת התפלגות התוכניות בשנים 2016 עד 2019 לפי פרק הזמן הממוצע שנדרש להכרעה בהן ממועד עמידה בתנאי סף.

125 השנה האחרונה שהובאה בחשבון היא שנת 2017 מאחר שזמן התקן הוא שנה.



תרשים 29: התפלגות התוכניות שהוכרעו לפי הזמן שנדרש לכך (בחודשים), 2016 - 2019



על פי נתוני ועדות מקומיות כפי שדווחו למינהל התכנון, בעיבוד משרד מבקר המדינה.

מרבית התוכניות (55%) לא הוכרעו בפרק הזמן המרבי שנקבע להכרעה בתוכנית. זאת ועוד, 16% מהתוכניות אף מוכרעות בפרק זמן הארוך משנתיים.

לצד השיפור במשך הזמן שנדרש להכרעה בעניין תוכניות בסמכות ועדה מקומית, כ-55% מהתוכניות מוכרעות בפרק זמן של יותר משנה. מוצע כי מינהל התכנון יבחן בשיתוף הוועדות המקומיות דרכים לקצר את משך הזמן כדי להתאימו לנדרש בחוק.

מינהל התכנון ציין בתשובתו כי הוא משקיע מאמצים ניכרים לקיצור משך הזמן להכרעה בעניין תוכניות: הוא משקף לוועדות המקומיות את משכי הזמן לקידום תוכניות בסמכות מקומית במסגרת בקורות עומק פרטניות וכן במסגרת דוחות שנתיים המוגשים לשר. כמו כן הוא פועל לשיפור שקיפות שלבי ההליך באמצעות בקרה על פרסום נתוני התוכניות באתר הוועדה וכן באמצעות פרסום קובץ המרכז את כלל הדיווחים באתר מינהל התכנון. עם זאת הדגיש המינהל כי האחריות והסמכות הניהולית לקידום התוכניות בהתאם להוראות החוק מוטלות על כתפי הוועדות המקומיות.

לשם השוואה, מנתונים שפרסמה מערכת התכנון באנגליה עולה כי 88% מהתוכניות שהוכרעו בשנת 2019 עמדו בסד הזמנים שנקבע שם בחוק - 13 שבועות¹²⁶. יצוין כי יש שוני מהותי בין מערכת התכנון הישראלית למערכת התכנון האנגלית כמצוין לעיל: באנגליה מערכת התכנון פועלת בשתי רמות: הרמה הלאומית והרמה המקומית.

126 ראו: <https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-planning-application-statistics>



ניהול המלאי התכנוני

כדי לתת מענה לצורכי החברה בתחומים שונים יש להבטיח כי יש די תוכניות שמכוחן ניתן יהיה להנפיק היתרי בנייה. כך למשל, בתחום המגורים הממשלה קבעה בכמה החלטות יעדים למספר יחידות הדיור שיש לתכנן בתוכניות מתאר מקומיות. בהחלטה 2457 ממרץ 2017 נקבעו יעדים לתכנון עד 2040 על פי תחזיות דמוגרפיות ובהתחשב בכך שלא כל התוכניות יוכלו להתממש. בנוגע לשנים 2017 עד 2020 נקבע כי יש לתכנן כ-100,000 יחידות דיור בשנה.

נוכח חשיבותו האסטרטגית של המלאי התכנוני לכלכלה ולמתן מענה לצרכים, יש צורך לנהל את המידע עליו, למשל כמה תוכניות אושרו ומיקומן. כמו כן חשוב לדעת באיזו מידה התוכניות שאושרו זמינות לביצוע, שכן לעיתים התוכניות כוללות תנאים למימושן. מידע נוסף החיוני לניהול המלאי התכנוני הוא מידע על מימוש תוכניות, לרבות מידע על קצב המימוש ומיקום התוכניות שמומשו. זאת כדי שבתהליכי הבקרה על המלאי התכנוני תהיה אינדיקציה על מחסור או על חסמים למימוש התוכניות - דבר שיאפשר גם לעדכן את היעדים ולהתאימם לצרכים. מידע הולם על המלאי התכנוני מאפשר למקד את המאמצים במקומות הנכונים ולייעל את עבודת מוסדות התכנון.

בדוח מבקר המדינה על משבר הדיור צוינו ליקויים בניהול המלאי התכנוני למגורים. נקבע בו כי אין מידע על המלאי התכנוני ועל זמינותו לבנייה.

בביקורת הנוכחית נמצא כי מינהל התכנון שיפר את יכולות הניהול והמעקב שלו אחר המלאי התכנוני באמצעות פיתוח מערכת מחשב המציגה בזמן נתון את התקדמות תהליכי האישור של התוכניות במוסדות התכנון, והוא מפרסם לציבור מידע על היקף המלאי התכנוני למגורים שהוא אישר בנוגע ליעדים שקבעה הממשלה. משרד מבקר המדינה רואה זאת בחיוב.

עם זאת, המידע על המלאי התכנוני אינו כולל מידע על זמינותו ועל מימושו. אחת הסיבות לכך היא היעדר ממשק אוטומטי בין מערכת המחשב של מינהל התכנון לבין מערכות המחשב שבהן מנוהלים תהליכי רישוי הבנייה.

מינהל התכנון ציין בתשובתו כי יש לפעול לתיאום בין המערכות, וכי הוא פועל על מנת להקים מערכת או לתאם בין מערכות קיימות אשר יוכלו לעקב אחר פרויקט מתחילת ייזומו ועד אכלוסו (אם מדובר בפרויקט למגורים) או הפעלתו (אם מדובר בפרויקט לתשתיות). המינהל ציין כי החלטת ממשלה 854 ממרץ 2021 קבעה כי יוקם צוות בין-משרדי בראשות משרד ראש הממשלה לגיבוש מדיניות בעניין איגום ושיתוף של כלל המידע הממשלתי הנוגע לתכנון, לבנייה ולהקמה של תשתיות. באופן זה ניתן יהיה לנהל מעקב טוב ויעיל אחר כלל התהליכים בתחום התכנון והבנייה לכל אורך חייהם.

משרד מבקר המדינה בדק תשע תוכניות מתאר מקומיות רחבות היקף שהוועדות המחוזיות אישרו בשנים 2018 עד 2019, הכוללות בתחומן כ-45,000 יחידות דיור, שהן כ-27% מסך יחידות הדיור



שאישרו הוועדות המחוזיות בשנים אלו. זאת כדי לבחון באיזו מידה תוכניות אלה זמינות למימוש במטרה לבחון אם הדבר נרשם בנתונים¹²⁷.

נמצא כי לגבי כשני שלישים מהיחידות שנבחנו בתשע תוכניות מתאר מקומיות שנבדקו בביקורת (סה"כ כ- 45,000 יחידות דיור) קבעו התוכניות תנאים למימוש שלא מאפשרים את זמינותם בטווח הקצר, למשל בשל הצורך לפתח, כתנאי מקדים, תשתיות דרכים ומים, להכין תוכניות מפורטות נוספות, להסיר מפגעים סביבתיים ולהכין סקרים. כמו כן השליש הנוסף של יחידות הדיור מקורו בתוכניות להתחדשות עירונית - תוכניות שמעצם טבען מתממשות לאט, בכפוף ליוזמות פרטניות של בעלי הזכויות במקרקעין.

מידע חשוב זה, לפיו חלק ניכר מהמלאי התכנוני בתוכניות שנבדקו אינו זמין למימוש בטווח הזמן הקצר בשל הצורך לתת מענה כולל לצורכי הציבור ולאיכות החיים והסביבה, אינו משתקף בנתוני מינהל התכנון.

מוצע כי מינהל התכנון יקבע הנחיות לסווג המידע על התוכניות בהתחשב בזמינותו של המלאי התכנוני וכן יעקוב אחר מימוש התנאים שנקבעו בתוכניות לשם הפיכתן לזמינות למימוש.

מינהל התכנון השיב כי בין התוכניות המקודמות במוסדות התכנון יש תוכניות רחבות היקף שמימושו כולל תנאים מורכבים הכרחיים או תוכניות המאפשרות בנייה על קרקע פרטית בהיקף נרחב שקצב המימוש שלהן והיקפו אינם ידועים מראש. גורמי התכנון והביצוע מתחשבים בתנאים אלו כאשר הם מחשבים את קצב המימוש בפועל. יתר על כן, ייתכן שיהיו חסמים רבים אחרים שאינם נכללים במסמכי התוכנית, ועל מנת לתת לסוגיה זו מענה, מינהל התכנון ממפה באופן ממוחשב חסמים מסוימים שאותם ניתן לזהות במערכת. מינהל התכנון הוסיף בתשובתו כי בהחלטת הממשלה נקבע כי יזמים יצרפו לתוכניות שהם מגישים למוסדות התכנון תחזית מימוש לשנים הבאות, וכן תחזית מימוש לתוכניות רחבות היקף שכבר אושרו בעבר ולא מומשו.

בתשובתו של מינהל התכנון ממאי 2021 צויין, כי גורמי התכנון והביצוע, בבואם לאמוד את קצב המימוש בפועל של תוכניות, מביאים בחשבון שישנם לעיתים תנאים למימוש תוכניות שביצועם לוקח זמן. המינהל הוסיף כי לכן, בעוד היעד לבנייה של יחידות דיור עומד על 1.5 מיליון יחידות, יעד התכנון גדול יותר ועומד על 2.6 מיליון יחידות.

127 **תא/ 3729 א**, תוכנית רובע 4; **3 / 03 / 124 3** הרובע המיוחד באשדוד; **תא/ 3616 א**, תוכנית רובע 3; **553-0116335** רש/ 1084, רצועת הנופש מזרח - אזור א'; **652-0504910**, תל שבע - הגדלת זכויות בניה במרקם הקיים; **304-0086512**, חפ/ 2096 ב/ 1 - המבואות הדרומיים (חלק ב); **356-0273458**, שכונת אל ונסה; **355-0359364** מכ/ 886 מתחם "כלל" - מגורים נשר; **624-0424226**, אם בטיך - שכונות המגורים פלח מרכזי ודרומי.



סיכום

להליכי התכנון השפעה ניכרת על תהליכי הפיתוח של המרחב הפיזי, על פיתוח הכלכלה ועל מילוי צורכי החברה. כחלק ממגוון הפעולות שנקטה הממשלה בהתמודדות עם משבר הדיור אושרה רפורמה בחוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101) שנועדה לייעל את הליכי התכנון ולבזר חלק מהסמכויות של הוועדות המחוזיות לוועדות המקומיות כדי להקטין את העומס בוועדות המחוזיות ולייעל את ההליכים.

בנוגע לביזור הסמכויות מסתמן כי חלוקת העומס בין הדרג המחוזי למקומי השתנתה, ויותר תוכניות מטופלות כיום בוועדות המקומיות (עלייה של 8% בין 2012 ל-2019). אולם מעט מאוד ועדות (17%) נמצאו ראויות להסמכה ועדיין מוטל עומס רב על הוועדות המחוזיות. מספר התוכניות שהוגשו לוועדות המחוזיות גדל בשיעור של 21%, וכל ועדה מחוזית מטפלת בכל שנה בכ-1,362 תוכניות בממוצע בשנים שלאחר תיקון 101. מוצע כי מינהל התכנון יבחן בשיתוף הוועדות המקומיות דרכים לשיפור רמתן המקצועית ותפקודן כדי שאפשר יהיה להסמיך עוד ועדות. מהלך כזה יוכל למצות את התועלת שיש בריבוי ועדות מקומיות ולאפשר לוועדות המחוזיות להתמקד בתכנון ברובד המחוזי.

בנוגע לייעול ההליכים וקיצורם - נמצא כי פרק הזמן להליך האישור הכולל של תוכניות בסמכות ועדה מחוזית (הנמדד מראשית התהליך ועד סופו) התקצר מ-3.5 שנים ל-2.1 שנים - קיצור של כ-40%. עם זאת, לגבי כ-66% מסך התוכניות המאושרות ההליך נמשך יותר משנה וחצי, ולגבי כחמישית ההליך נמשך יותר משלוש שנים. כמו כן נמצא כי מתוך כלל התוכניות שהוכרעו, שיעורן של אלו שהוכרעו בתוך 18 חודשים, כקבוע בחוק, גדל מ-63% בשנת 2016 ל-77% בשנת 2019. עוד נמצא כי יש תופעה ניכרת של פחת של 56% מהתוכניות בהליך התכנוני, אשר ראוי לבחינה על מנת לצמצמו ובכך לתרום ליעילות המערכת, ולהפחתת משאבים היורדים לטמיון.

כדי להאיץ את הפעילות התכנונית שמהווה מנוע מרכזי לצמיחה במשק, בייחוד לנוכח משבר הדיור ולנוכח צרכים אחרים של החברה והמשק, על מינהל התכנון להמשיך במאמצים שהוא נוקט לייעול הליכי התכנון, לקיצור משכם ולשיפור הוודאות לגביהם. על מינהל התכנון בשיתוף משרד האוצר ונציבות שירות המדינה לבחון את מבנה התקציב ודפוסי ההעסקה של יועצים המועסקים במיקור חוץ כדי שהמינהל יוכל למלא את תפקידו המרכזי כגוף התכנון הלאומי של ישראל ולעמוד ביעדים ובאתגרים התכנוניים המונחים לפתחה של מערכת התכנון.

נספח 2

**התייחסות משרד האדריכלים
רזניק-אילון**

עמודים 98 - 100

15.09.2025

לכבוד
עו"ד ברוך פיירשטיין

הנדון: מענה לשאלותיך לקראת דיון בהתנגדויות בתכנית סן מרטין 19-25

1. התייחסות להצגת התכנון והאישורים:

בתאריך 19 בינואר 2025, הוצג תכנון ראשוני לאהר'לה בן נון ולענת קליינמן מאגף מבני ציבור, ובהמשך גם לאמי ארבל ולאדריכלית ענבר וייס. התכנון כלל את שילוב מגרש גן הילדים שמצפון מזרח. התייחסות אמי ארבל, כללה המלצה להישאר בתחום המגרש, ולכלול את רצועת השצ"פ מצפון, תוך שיחלוף שטחים בתחום הקו הכחול, ובניית המגדל בקו 0 לרחוב, תוך הסגת קומת הקרקע לטובת הרחבת המדרכה. בהמשך, בתאריך 6 בפברואר 2025, התקבל מייל מענבר וייס המאשר "למצוא פתרון הגיוני שמסייע לקידום מתחם ראוי ונכון, שאינו נשען על שטחים חומים". ב-18 במאי הוצג לענבר בזום הפרויקט המעודכן ללא שילוב גן הילדים, כולל מסמכי התכנית ונספחיה. וב-24 ביוני נשלחו המסמכים לדן קינן לבחינת האפשרות לצירוף בנין 17 למתחם דן נדל"ן (סן מרטין 7-15).

2. זמן עדכון התוכנית עבור התכנון המשולב:

סט נספחי התכנית עבור בניין 17 כבר מוכן, והזמן הנדרש לשילוב עם המגרש הנוסף מוערך בכמה שבועות בודדים.

3. התייחסות לקושי הגאומטרי:

אדריכל גיא איגרא, בהתייחסותו לבעיה התכנונית הגאומטרית, ציין שעומק המגרש של כ-20 מ' מקשה על תכנון מגדל ראוי, כנגזרת מקוי בנין מקובלים. עם זאת, כפי שהוצע ע"י אמי ארבל, הרחבת תא השטח ושילוב רצועת השצ"פ תוך העמדת הבנין בקו 0 לרחוב סן מרטין, מאפשרים תכנון תקי הן לנגדל והן לחניון.

4. יתרונות הפרויקט המשולב:

הפרויקט המשולב מאפשר את הרחבת השצ"פ, משפר את המרחב הציבורי במפלס רחוב סן מרטין ומעניק חזית ודופן מסחרית לרחוב ולשצ"פ, תוך השארת מגרש גן הילדים כפי שהוא.

אנו ממליצים לכלול את מגרש גן הילדים בתחום הקו הכחול ע"מ להעצים את הזכויות במגרש החום במסגרת התכנית.

ניתן אף לשקול חיבור חניונים ע"י מיסעה חוצה, ליעול התנועה, הכניסות, ולטובת הגמישות התכנונית.

5. התיחסות למסקנות יו"ר הוועדה ביחס לבנין 17:

מסקנות יו"ר הוועדה נבעו מקבלת עמדתו של אדר' גיא איגרא, כי אין היתכנות לבנין בסן מרטין 17, בבנין "STAND ALONE"

התוכנית המוצעת בסן מרטין 17 מראה כי:

- ✓ תכנון המגדל והחניון אפשרי וכולל פתרונות תפעוליים לפינוי אשפה, מיקום מאגרי מים וכיוצ"ב,
- ✓ מאפשר הקצאת שטחים ציבוריים להפרשות מבונות עם כניסה נפרדת,
- ✓ מאפשר את הרחבת השצ"פ המשותף עם פרויקט סן מרטין 19-21 ,
- ✓ מאפשר מסחר, התומך ותורם בפעילות האורבנית במפלס הרחוב והשצ"פ,
- ✓ ומאפשר ראייה כוללת ותכנון מיטבי של המתתם.

בברכה,
אדר' ענת אילון,
אדר' ברוך רזניק

נספח 3

מצגת לעיריה-מחוזית-מקוצר

עמודים 101 - 143

חוזה סן מרטין 17 | ירושלים

מאי 2025





Reznik
Eylon
Architects
Jerusalem Tel Aviv

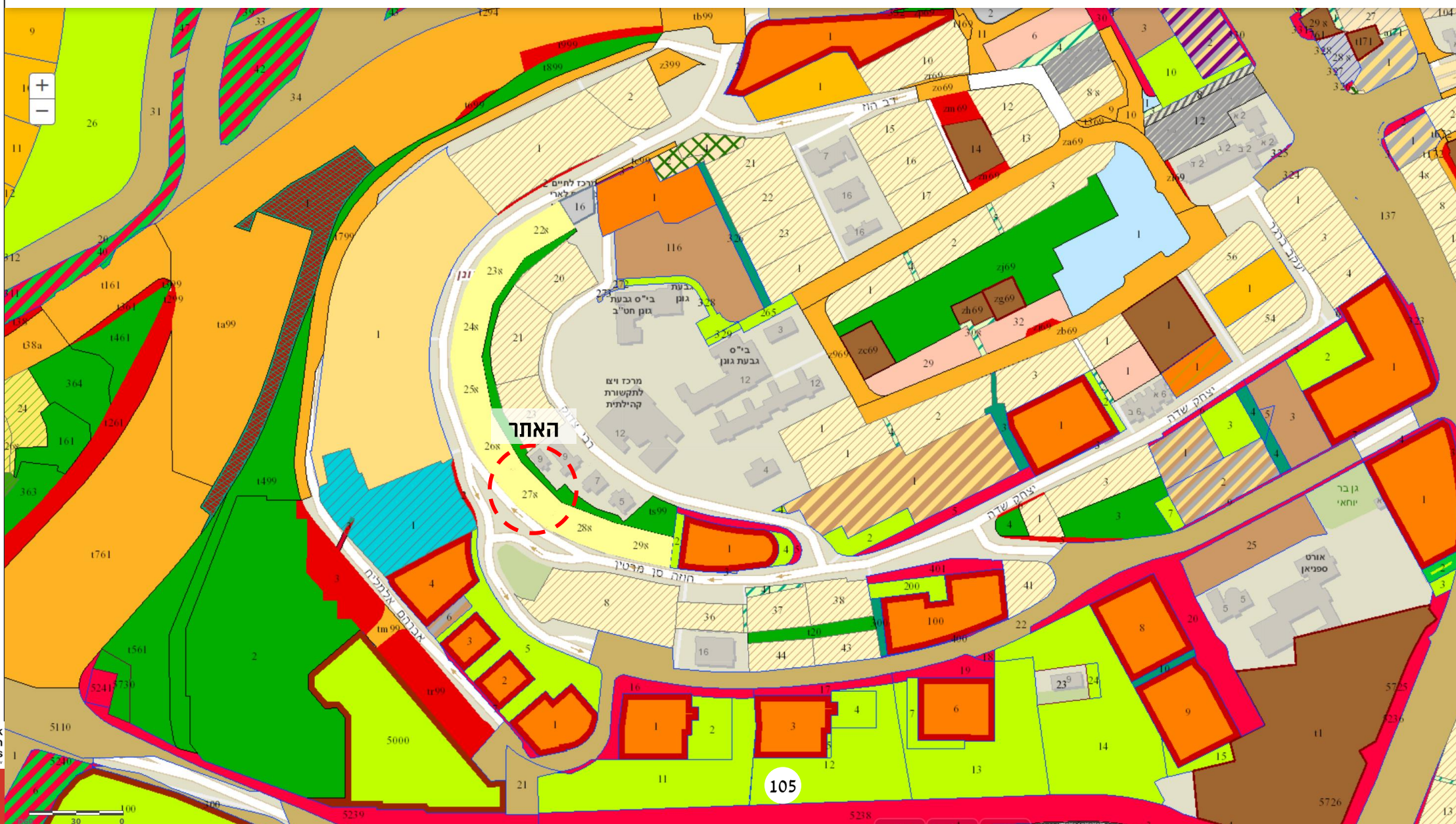
01

קונטקסט אורבני וסטטוטורי



הקשר סביבתי | ייעודי קרקע

- קוד יעד לא מוכר
- מגורים
- מגורים ג
- מגורים ומסחר
- מגורים, מסחר ותעסוקה
- מגורים 2
- מגורים ד
- מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות
- ציבור
- מגורים 1
- מסחר ומבנים ומוסדות
- מתקנים הנדסיים
- מבנים ומוסדות
- מגורים ב
- שטח ציבורי פתוח
- פרטי פתוח
- ספורט ונופש
- כבר עירונית
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- דרך /או סיועל נופי
- שביל
- מסילת ברזל מאושרת
- יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
- לא ידוע
- שטח שהתוכנית אינה חלה עליו
- שטח להשלמה
- איזור מגורים 3 - 4 קומות
- איזור מגורים מיוחד כפרי
- איזור מגורים מיוחד
- אזור מגורים 1
- איזור מגורים 2
- אזור מגורים 2 מיוחד
- אזור מגורים 5
- אזור מגורים 5 מיוחד
- אזור מסחרי מיוחד
- אזור מסחרי
- שטח לבניין ציבורי
- שטח למוסד
- שטח מסילת ברזל
- דרך קיימת או מאושרת
- דרך חדשה או הרחבה
- מעבר ציבורי להולכי רגל
- דרכים משולבות
- גשר להולכי רגל
- גשר להולכי רגל בתחום מגרש
- מגורים
- שטח משולב לשטח פתוח ציבורי +
- דרך
- שטח פתוח ציבורי



חוגה סן מרטין 17 | ירושלים



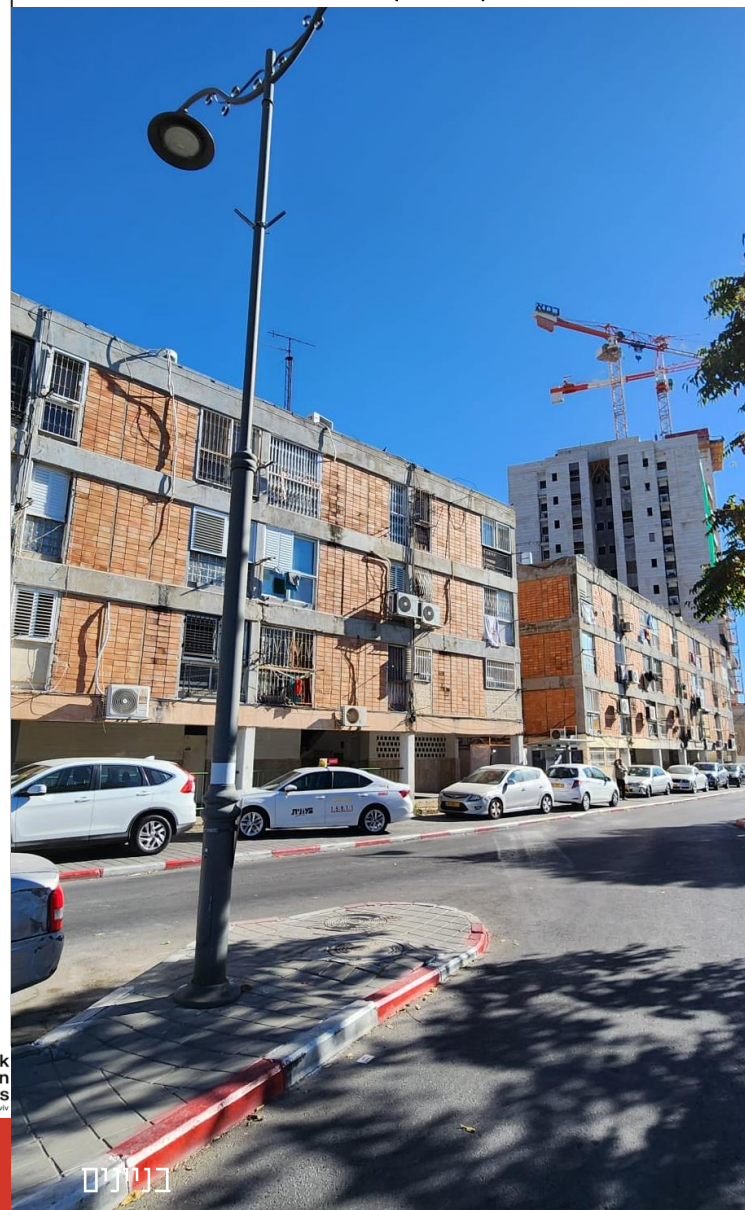
Reznik
Eylon
Architects
Jerusalem Tel Aviv

02

מצב קיים ועתידי
תכניות התחדשות באזור

הקשר סביבתי מביטים

מבט מרחוב חוזה סן מרטין



חוזה סן מרטין 17 | ירושלים

בניינים

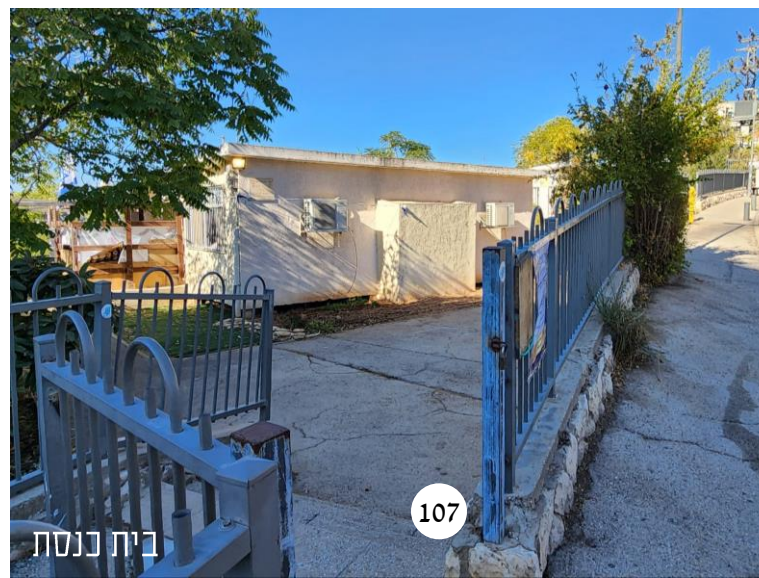
מבטים מרחוב רבי צדוק



בית כנסת

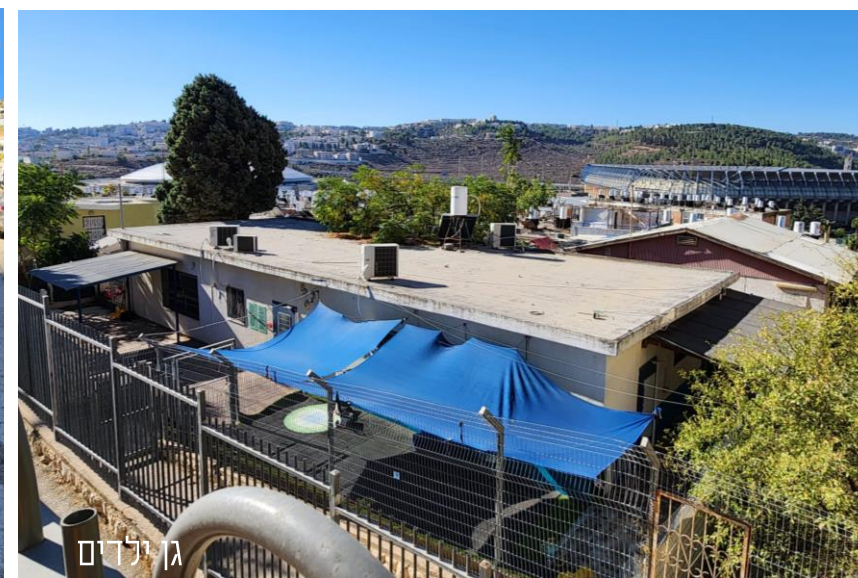


שצ"פ בו מתוכנן מגד

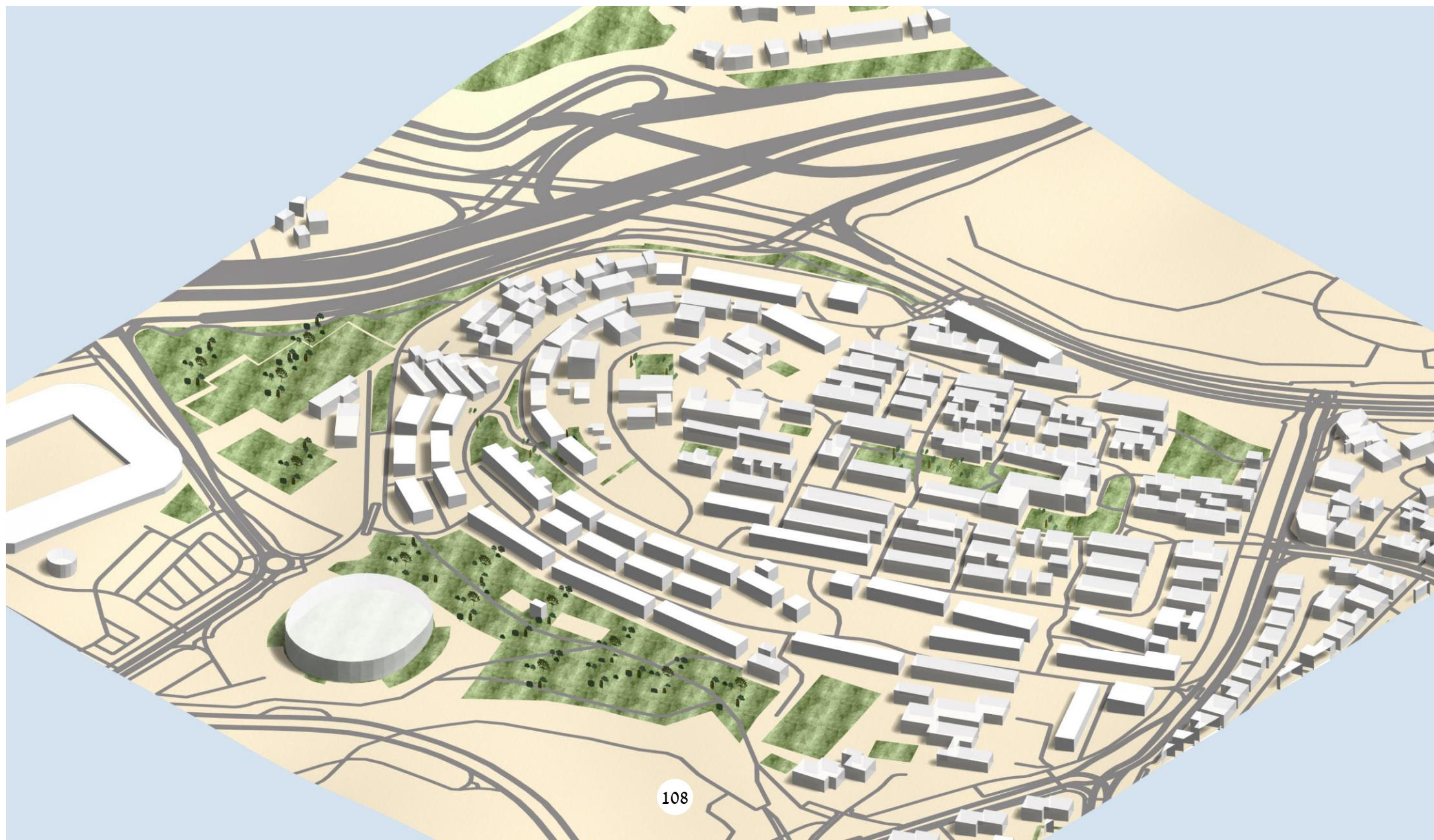


בית כנסת

107



גן ילדים





תוכנית 101-1019157

פינוי בינוי רחוב סן מרטין 19-21, ירושלים

- הריסת 2 מבנים בני 4 קומות ובניית מגדל של 30 קומות עם 160 יח"ד.
- שטחי ציבור ומסחר בקומת הקרקע, חניה ומחסנים בתת-קרקע.
- שצ"פ ממערב, הרחבת דרך ברחוב רבי צדוק ומגרש למבני ציבור ובתי כנסת.



תוכנית 101-0477240

הריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי, סן מרטין 23-25, ירושלים

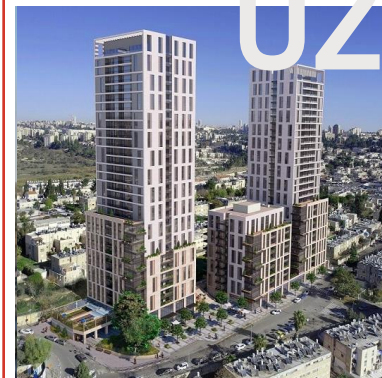
- פינוי 2 מבנים עם 34 יח"ד ובניית 2 מבנים (11 ו-19 קומות) עם 104 יח"ד.
- שילוב מגורים, מסד מסחרי ושטחים משותפים ברחוב סן מרטין.



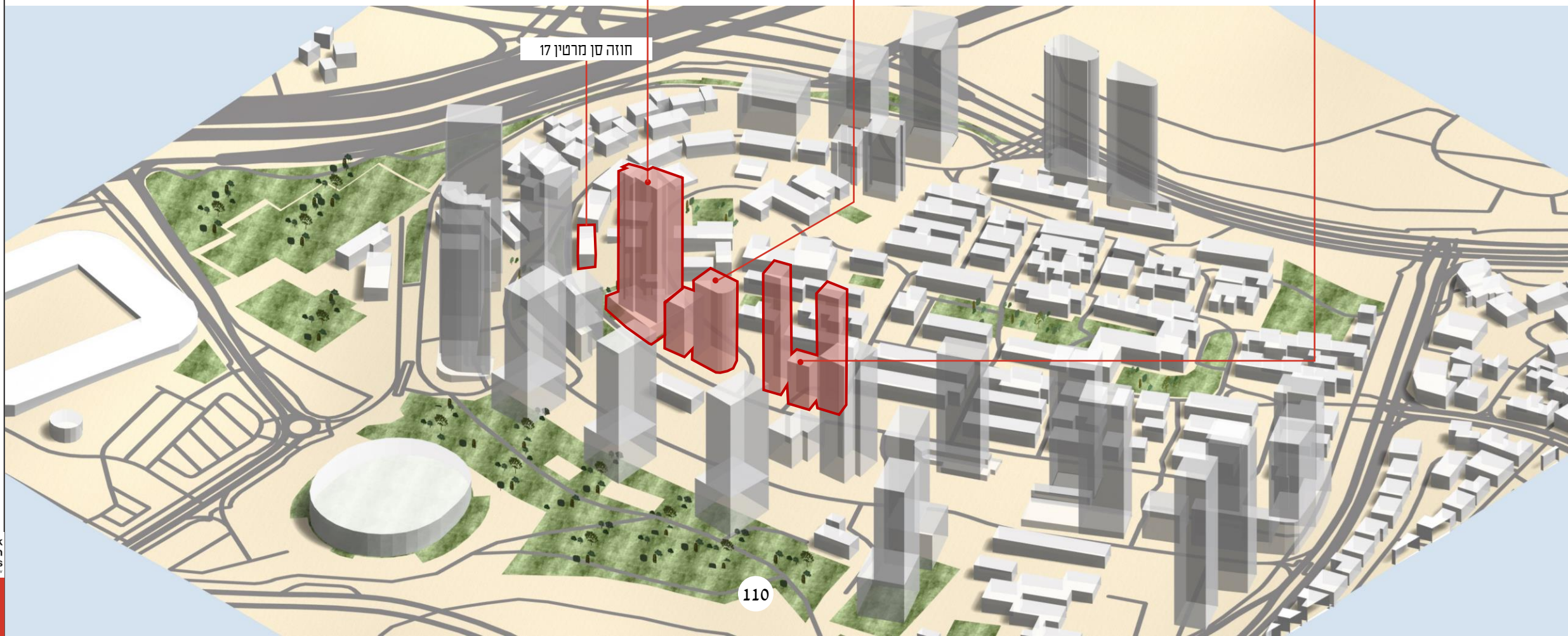
תוכנית 101-1002054

התחדשות עירונית קטמונים, מתחם 15 יצחק שדה 16-17

- פינוי 3 מבנים עם 150 יח"ד ובניית 440 יח"ד (2 מגדלים ומבנה 10 קומות).
- שטח ציבורי של 4000 מ"ר לגני ילדים, מעונות יום ובית כנסת.
- שינוי ייעוד למגורים, ציבורי ושצ"פ.



חוזה סן מרטין 17



תוכנית 101-1069764

התחדשות עירונית סן מרטין 4-6, ירושלים.

- פינוי 2 מבנים קיימים עם 65 יח"ד.
- הקמת 2 מבנים חדשים בגובה 18 ו-30 קומות עם 308 יח"ד.
- שינוי ייעוד המתחם לעירוני מעורב: מגורים, מוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח (שצ"פ), ודרך חדשה.



תוכנית 101-0565317

סן מרטין 3 פינוי בינוי.

- פינוי מבנה עם 30 יח"ד.
- הקמת 2 מבנים חדשים (10 ו-18 קומות) עם 104 יח"ד.
- כיכר עירונית משמעותית.
- 130 מ"ר לגן ילדים עם חצר משחקים.
- שביל ברוחב 3 מ' המחבר בין רחוב הנוטרים לכיכר.



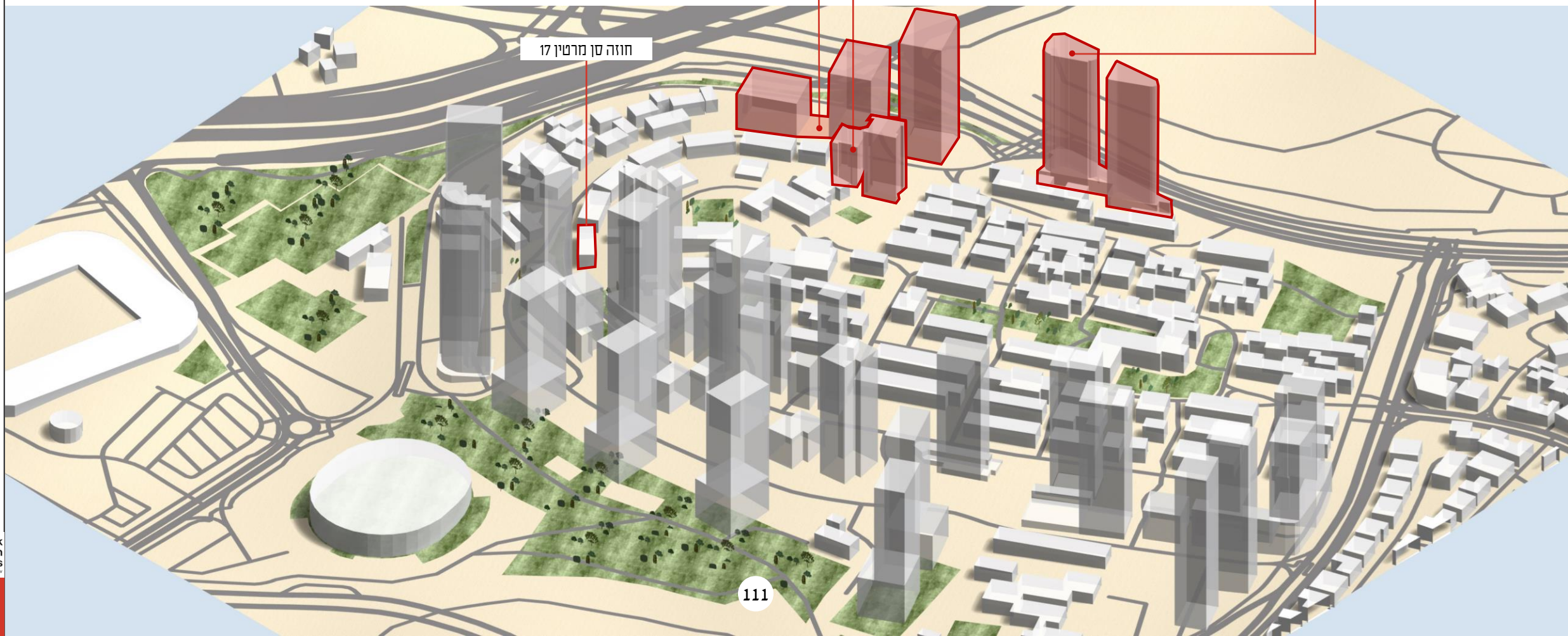
תוכנית 101-0987016

פינוי בינוי ברחוב סן-מרטין 1.

- הריסת מבנה השיכון הישן.
- הקמת 2 מגדלי מגורים מעל מסד רציף ברחוב גולומב.
- המסד יכלול מסחר, משרדים, ובנייני ציבור.



חוזה סן מרטין 17





תוכנית 101-0855585
התחדשות עירונית בר יוחאי 21-17 ואלמליח
143-145 - מתחם 06.

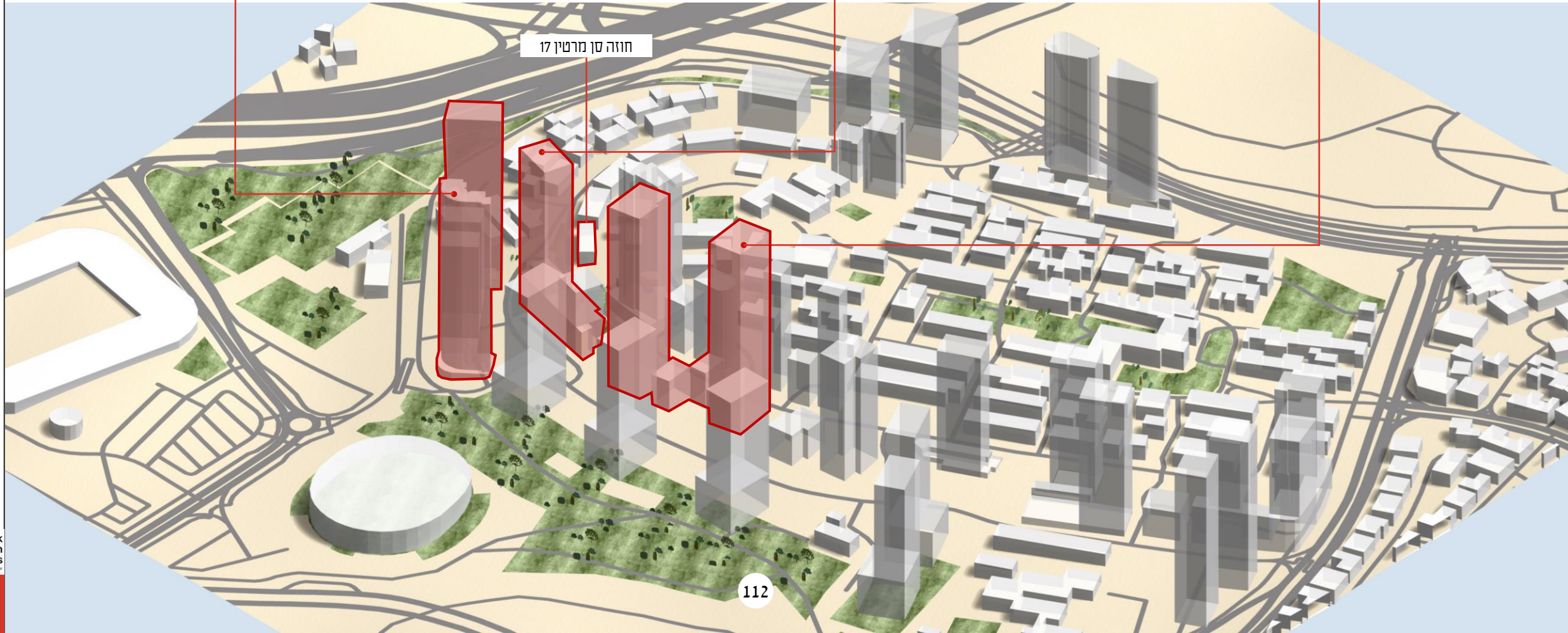
- במתחם עם 180 דירות ב-6 מבנים מוצע:
- הקמת רובע עירוני חדש עם 4 מגדלי מגורים.
 - שילוב שטחים ציבוריים, מסחר ושירותים ציבוריים.
 - העברת השצ"פ לאזור רחוב בר יוחאי.



- תוכנית 101-1114305**
התחדשות עירונית- בר יוחאי 18
התוכנית בשטח 4.715 דונם בגוננים (בין רחובות סן מרטין ובר יוחאי) כוללת:
- פינוי-בינוי: הריסת מבנה קיים.
 - הקמת 2 מבני מגורים על מסד עם חזית מסחרית לרחוב סן מרטין.
 - הפרשה לשימוש ציבורי.



- תוכנית 101-1063957**
פינוי בינוי רחוב סן מרטין 22, 24, 26,
רחוב בר יוחאי 12, 14.
התכנית מציעה פרויקט פינוי בינוי ברחובות במסגרת תכנית להתחדשות עירונית בשכונת גונן בירושלים.



תוכנית 101-0511923

קדמת גונן, פניני בינוי ברחוב בר יוחאי

5,7,11,13,15 ירושלים

- הריסת 5 מבני מגורים והקמת בנייה גבוהה.
- חזיתות פעילות למסחר וציבור.
- שדרוג הפארק השבונתי.
- תיאום עם קו הרכבת הקלה המתוכנן בדרום.
- הרחבת הכביש לדו-סטרי ותוספת חניות ציבוריות.



תוכנית 101-1008176

התחדשות עירונית קטמונים, מתחם -

04 סן מרטין 28,30 בר יוחאי 10

- הקמת 220 יח"ד בשני מבנים: מגדל 30 קומות ובניין 8 קומות.
- מסד מסחרי (2,360 מ"ר), 2 גני ילדים, בית כנסת ושצ"פ.
- חיבור רחובות סן מרטין ובר יוחאי עם חללים ציבוריים.



תוכנית 101-1151901

התחדשות עירונית - יצחק שדה 5-7

- התוכנית בגוננים (רחוב יצחק שדה 5 ו-7, כ-3.8 דונם) כוללת:
- פינוי 2 מבנים קיימים.
- הקמת מבנה חדש למגורים עם חזית מסחרית ושימושים ציבוריים.
- הגדלת יח"ד מ-40 ל-140.



חוצה סן מרטין 17

113



תוכנית 101-0855668
התחדשות עירונית ברחוב בר יוחאי 4
יצחק שדה 3, מתחם 11, ירושלים

- פינוי 2 מבנים ישנים עם 72 יח"ד והקמת 265 יח"ד.
- שינוי קווי בניין, הגדלת גובה הבינוי ותוספת זכויות בנייה.
- העברת השצ"פ למיקום נוח יותר.
- מבנה ציבור, מעברים ציבוריים וחיבור בין הרחובות.



- תוכנית 101-0666032**
התחדשות עירונית פת/בר יוחאי
- פינוי 95 יח"ד ובניית 356 יח"ד.
 - מבנים עד 9 קומות ו-3 מגדלים בגובה עד 30 קומות
 - חזית מסחרית ברחוב פת, בית ספר עם מסחר, גני ילדים ובית כנסת.
 - חניה תת-קרקעית.

- תוכנית 101-1033869**
התחדשות עירונית ברחוב בר יוחאי 3-1 מתחם
- פינוי 2 מבנים ישנים עם 86 יח"ד והקמת 363 יח"ד בשני מגדלים בגובה כ-37 קומות.
 - שינוי קווי בניין והוספת זכויות בנייה.
 - מבני ציבור ושטחי מסחר בקומת הקרקע ברחובות יעקב פת ובר יוחאי.
 - חיבור בין הרחובות .



חזוה סן מרטיין 17



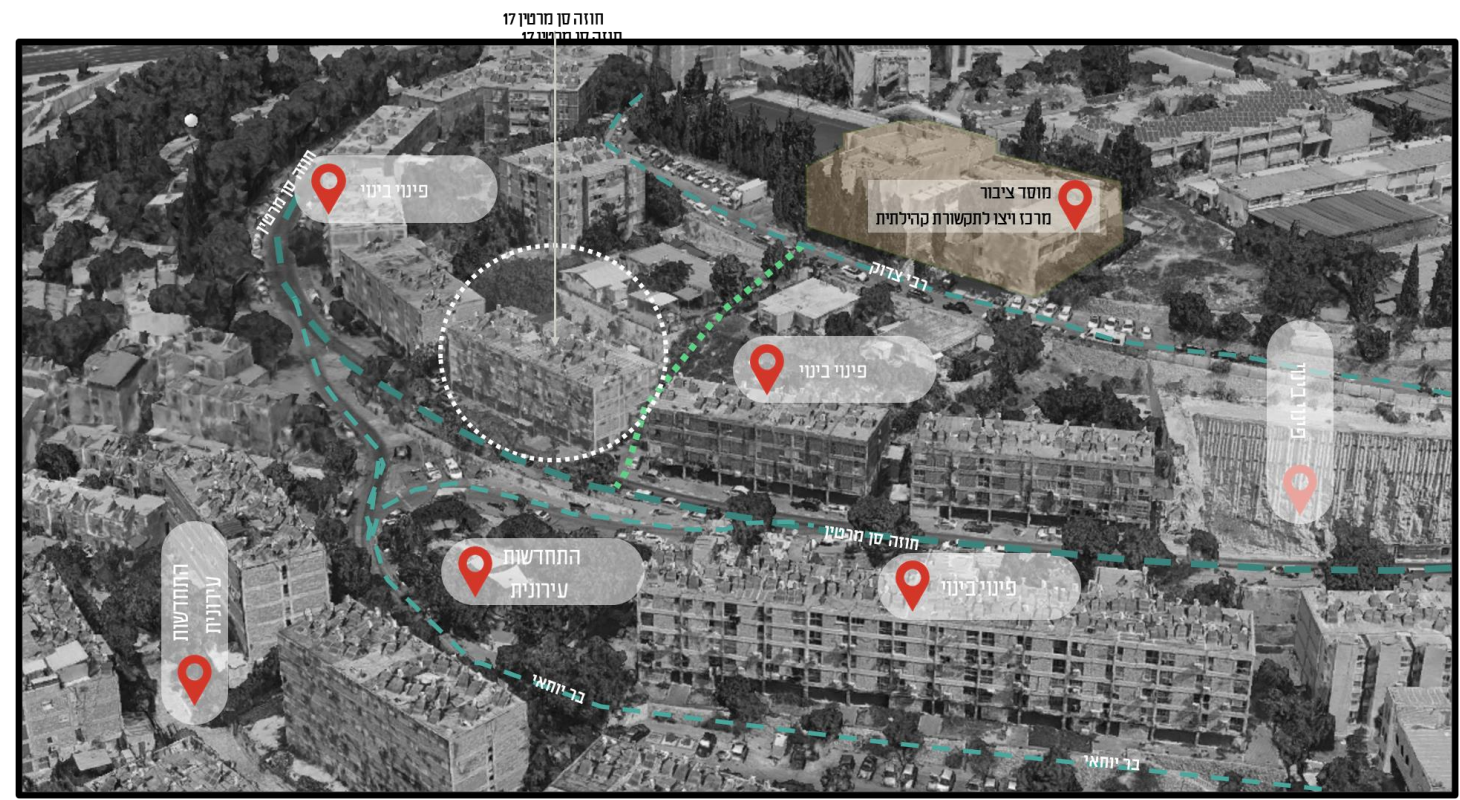
Reznik
Eylon
Architects
Jerusalem Tel Aviv

סופרפוזיציה תב"עות גובלות

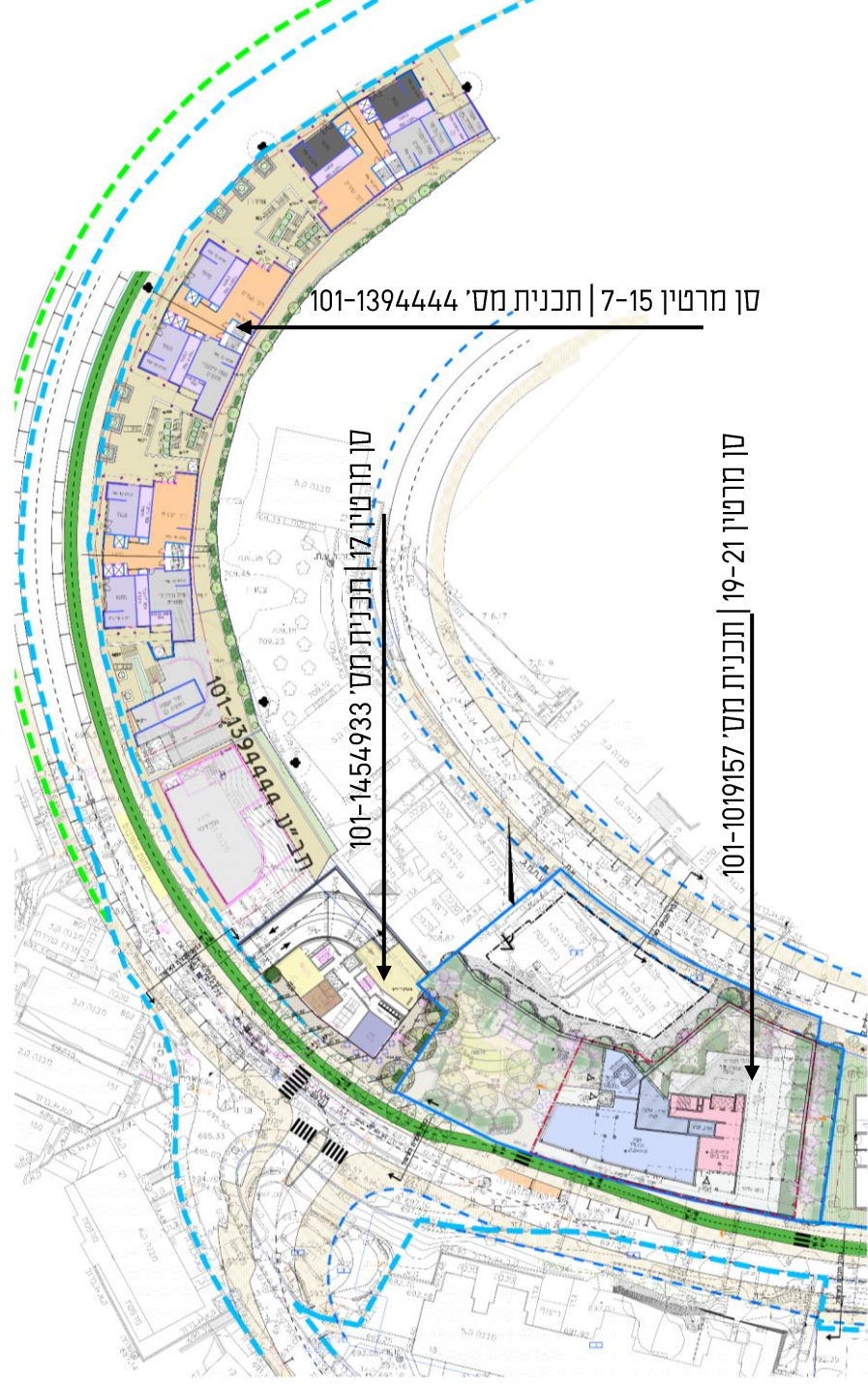
03

קומפילציה תב"עות סמוכות

קומפילציה של התב"עות לאורך רחוב סן מרטין



חזקה סן מרטין 17 | ירושלים



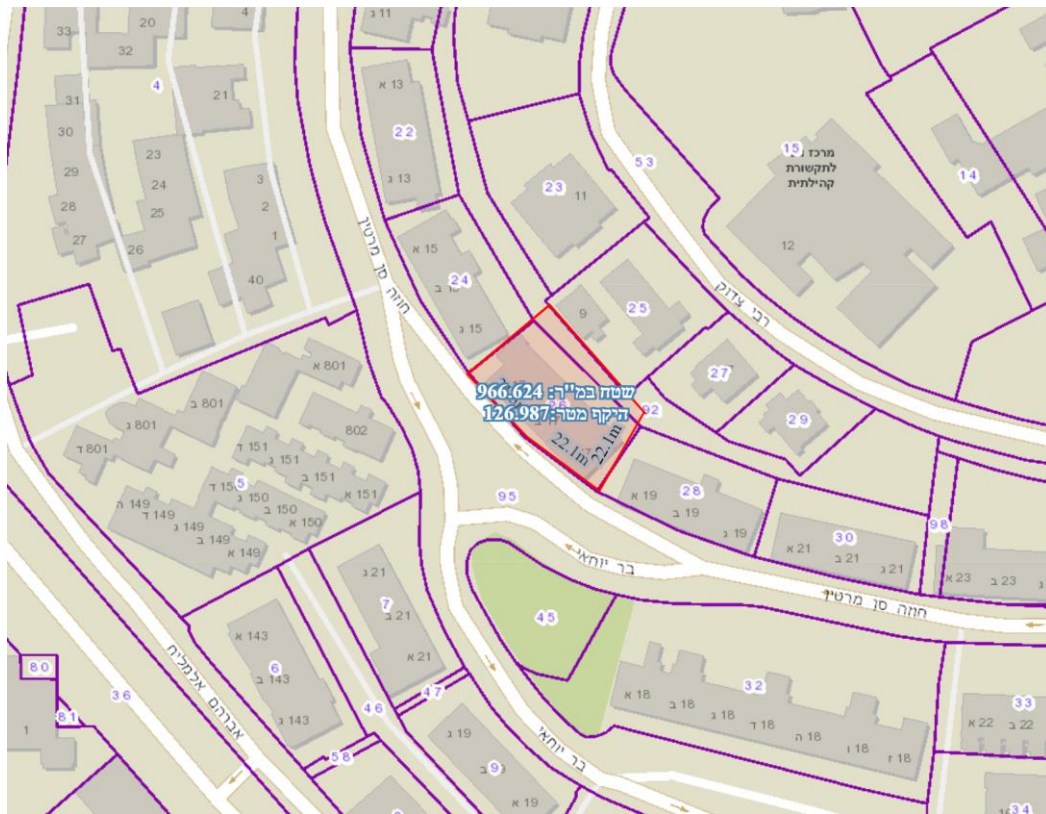
תיאור החלופה	יתרונות	חסרונות
- סן מרטין 17 בלבד+חלק מחלקה 92 הגובל בבנין מצפון, הנדרש לצורך ההתכנות חניון קרקעי. - בשטח של כ- 960 מ"ר. 	- קידום הפרויקט ללא תלות במגרש הציבורי ו/או בסן מרטין 15. - היתכנות למגדל בן 20 קומות מגורים עבור 80 יח"ד(לפי מכפיל 4.4), מעל קומת מסחר. - היתכנות לקומה ציבורית ושטחים לרווחת הדיירים	- חניון תת קרקעי לא מאד יעיל, המתקבל ע"י שיחלוף מיקום השצ"פ ליצירת עומק מרתף נדרש לחניון - מגרש צר- אתגרים מגבלות תכנוניים (חניון, ממ"ק, תכנון דירות, קוי בנין) - מחייב צירוף התכנית לסן מרטין 21-19 או לגילה להכרזה על מתחם פינוי ריקני
- סן מרטין 17+ רבי צדוק 9 (גני הילדים). - בשטח של כ- 1900 מ"ר. 	- מגרש עם עומק למגדל בן 20-16 קומות עבור 80 יח"ד (לפי מכפיל 4.4). - אפשרות לשצפ –שביל אנכי מקשר מרחוב רבי צדוק לכיוון הצומת של סן מרטין, מצידיו ולאורכו מבני הציבור+ הרחבת השצ"פ בשילוב עם הפרויקט הגובל - אפשרות לחניון תת קרקעי. (עומק מגרש מספיק)	- הסכמת העיריה לבניה למגורים על שטח חום. - משא ומתן על כמות ההפרשות המבונות לשטחי ציבור במקום גן ילדים ופיצוי על אובדן זכויות על המגרש החום.
- סן מרטין 17+ סן מרטין 15 ממערב. - בשטח של כ- 1965 מ"ר. 		- אין אפשרות לחניון תת קרקעי. - מגרש צר מידי למגדל בגובה 20-16 קומות עבור 80 יח"ד(לפי מכפיל 4.4).
- סן מרטין 17+ 15 ממערב + רבי צדוק 9 (גני הילדים). - בשטח של כ- 2960 מ"ר. 	- יצירת מתחם המאפשר חלופות בינוי כולל מגדל בקני"מ של המגדל המוצע בחלקות 24,25. - אפשרות למתן מענה טוב יותר לשטחי הציבור. - כדוגמת הצרחת הצרחת גני הילדים והקצאת שטח חום על סן מרטין (בחלק 117). - אפשרות להגדלת השצ"פ ושילוב עם הפרויקט הגובל	חלקה 15 בהחתמות ע"י דן נדלן שעד כה המגעים עימם לא נשאו פרי.

פרויקט סן מרטין 17 | קו כחול חלופה נבחרת

- צרוף חלק מחלקה 92 92 בייעוד שצ"פ, הגובל בבנין מצפון, לחלקת סן מרטין לצורך החתכנות חניון קרקעי.
- סה"כ שטח : כ- 960 מ"ר.



118





Reznik
Eylon
Architects
Jerusalem Tel Aviv

פיתוח חלופה נבחרת תכניות

04



תמהילים | ריכוז נתוני דירות תמורה,
מצב קיים

שטח דירות תמורה קיים: 70.85/72.58 מ"ר
שטח דירות תמורה מוצע לאחר 25 מ"ר תוספת: 97-76 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר מיני

חזזה סן מרטיין 17 | ירושלים

מצב קיים		לתכנון			
מיון		מוצע			
מספר דירה	שטח דירה לפי מדידה	תוספת 25 מ"ר	שטח לאחר תוספת	בניסה	
1	72.58	25	97.6	א	
2	70.85	25	95.9	א	
3	72.58	25	97.6	א	
4	70.85	25	95.9	א	
5	72.58	25	97.6	א	
6	70.85	25	95.9	א	
7	70.85	25	95.9	ב	
8	70.85	25	95.9	ב	
9	70.85	25	95.9	ב	
10	70.85	25	95.9	ב	
11	83.00	25	108.0	ב	
12	70.85	25	95.9	ב	
13	70.85	25	95.9	ג	
14	72.58	25	97.6	ג	
15	70.85	25	95.9	ג	
16	72.58	25	97.6	ג	
17	70.85	25	95.9	ג	
18	72.58	25	97.6	ג	
	1297.8		1747.8		

סן מרטיין 17 טבלת ריכוז שטחי דירות- מצב קיים																	
לפי רישום בטאבו																	
גוש 30199 חלקה 26																	
בניסה א'						בניסה ב'						בניסה ג'					
קומה	דירה	שטח	קומה	דירה	שטח	קומה	דירה	שטח	קומה	דירה	שטח	קומה	דירה	שטח	קומה	דירה	שטח
חלקה	תת חלקה	טאבו	חלקה	תת חלקה	טאבו	חלקה	תת חלקה	טאבו	חלקה	תת חלקה	טאבו	חלקה	תת חלקה	טאבו	חלקה	תת חלקה	טאבו
1	קרקע	53.5	2	קרקע	53.5	7	קרקע	53.5	8	קרקע	53.5	13	קרקע	53.5	14	קרקע	53.5
3	א	53.5	4	א	53.5	9	א	53.5	10	א	53.5	15	א	53.5	16	א	53.5
5	ב	53.5	6	ב	53.5	11	ב	53.5	12	ב	53.5	17	ב	53.5	18	ב	53.5

ריכוז דירות תמורה- מצב מוצע			
טיפוסי דירות תמורה			
טיפוס	גודל דירה	כמות דירות	סה"כ שטח
A	95.9	11.0	1054.4
B	97.6	6	585.5
C	108.0	1	108.0
סה"כ	18		1747.8

תמהילים | ריכוז נתוני דירות תמורה, מצב מוצע

מס' דירות יזם + תמורה: 82 יח"ד
סה"כ שטח דירות מגורים: 8,200 מ"ר.
שטח יח"ד ממוצעת: 100 מ"ר
דירות בזכויות מותנות לקרן תחזוקה: 4

התפלגות דירות יזם- מצב מוצע				
מס' חדרים		שטח דירה		TYPE
		מינ'	דירות	כמות
פנטהאוזים		140-150		2
מיניפנטהאוזים/דירות		135	*	P
מיניפנט 5 חדרים/ דירי		120-115		
דירות 5 חדרים /דירות		117-118.5	*	G 14
דירות 4 חדרים גדולות		100		F 26
דירות 4 חדרים תמורה		97.6		E 18
דירות 4 חדרים יזם		97.6		D 8
דירות 3.5 חדרים		80		C 14
דירות 3 חדרים				B
דירות 2 חדרים- ללא				S
סה"כ				82
דירות לקרן תחזוקה				4
סה"כ כולל קרן תחזוקה				86

למאזן חניה:				
דירות עד 95 מ"ר		14	יח"ד	
דירות מעל 95 מ"ר		68	יח"ד	
סה"כ		82	יח"ד	
דירות לקרן תחזוקה		4	יח"ד	

מסחר		42	מ"ר	
ציבורי		177	מ"ר	
מועדון דיירים/רווחת הדיירים		122	מ"ר	

בנין A

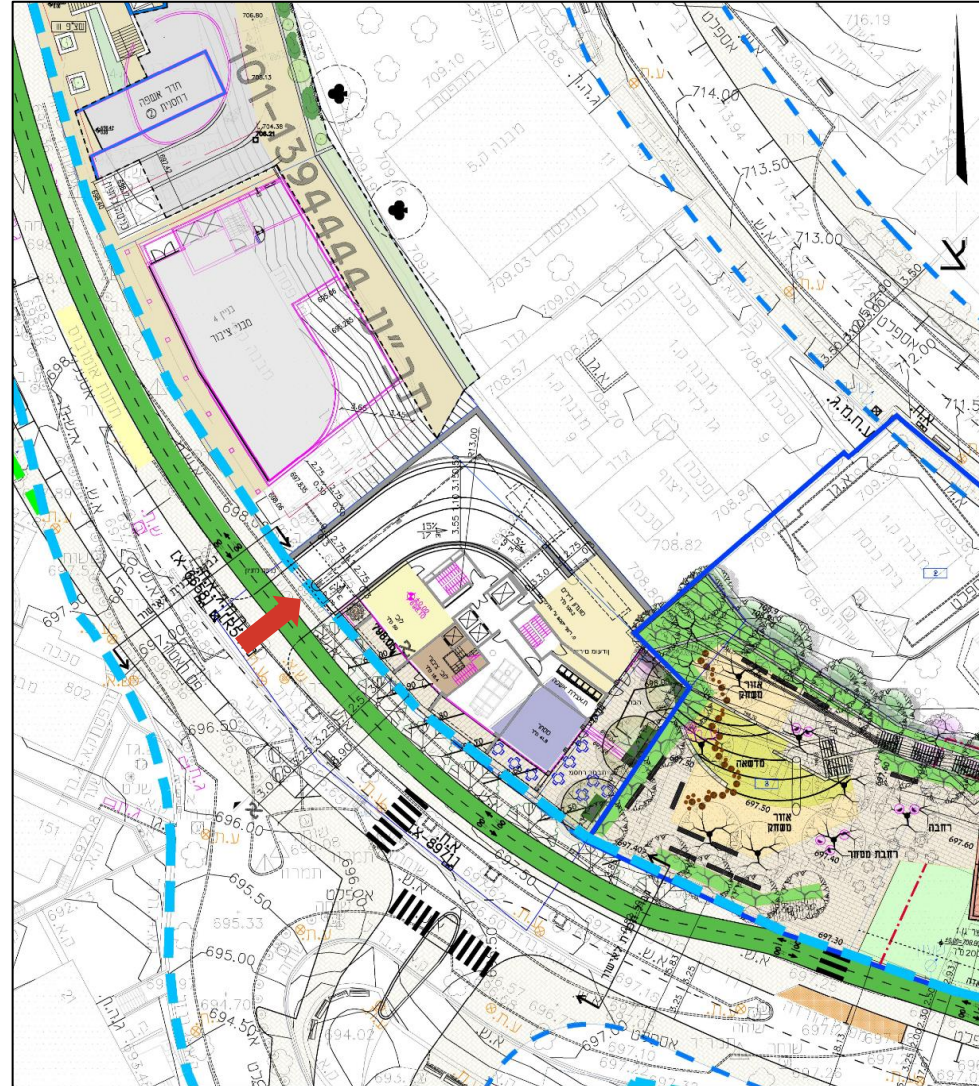
סן מרטין תמהיל וחתך סכמאתי									
שטח דירה ממוצעת:		100	מ"ר	שטח קומה		יח"ד		בקומה	
									מ"ר
		100	קומה גג טכני	מזגנים	פדלת בקומה	פדלת בולל	מרפסות		
21	150	100	140	24	13.5	290.0	454	164	
20	117	80	118.5	23	13.5	395.5	454	58.5	
19	117	80	118.5	22	13.5	395.5	454	58.5	
18	117	80	118.5	21	13.5	395.5	454	58.5	
17	117	80	118.5	20	13.5	395.5	454	58.5	
16	117	80	118.5	19	13.5	395.5	454	58.5	
15	117	80	118.5	18	13.5	395.5	454	58.5	
14	117	80	118.5	17	13.5	395.5	454	58.5	
				16	12.5	0	59	58.5	תחזוקה
13	97.6	100.3	100	15	97.6	395.5	454	58.5	
12	97.6	100.3	100	14	97.6	395.5	454	58.5	
11	97.6	100.3	100	13	97.6	395.5	454	58.5	
10	97.6	100.3	100	12	97.6	395.5	454	58.5	
9	97.6	100.3	100	11	97.6	395.5	454	58.5	
8	97.6	100.3	100	10	97.6	395.5	454	58.5	
7	97.6	100.3	100	9	97.6	395.5	454	58.5	
6	97.6	100.3	100	8	97.6	395.5	454	58.5	
5	97.6	100.3	100	7	97.6	395.5	454	58.5	
4	97.6	100.3	100	6	97.6	395.5	454	58.5	
3	97.6	100.3	100	5	97.6	395.5	454	58.5	
2	97.6	100.3	100	4	97.6	395.5	454	58.5	
1	97.6	100.3	100	3	97.6	395.5	454	58.5	
				2	מועדון דיירים				ציבורי
				1	כפיסה לחניון	לובי	לובי	אשפה ותפעול	מסחר
				1	סה"כ מוצע		8,200	9,593	1229
					דרש		8,200	9,430	1230
									-1

חוצה סן מרטין 17 | ירושלים

תכנית במפלס רחוב סן מרטין

מקרא:

- ← כניסה לחניון
- שביל אופניים
- גבול תכנית



טבלת מאזן חניה

טבלת מאזן חניה סן מרטין 17									
טבלת דרישת חניה									
שימוש		רכב פרטי		חניה תפעולית		חניית אופניים		חניית אופנועים	
		יח"ד/מ"ר	תקן	דרישה	תקן	דרישה	תקן	דרישה	תקן
מגורים	86	יח"ד	1:1	86		1:1	86	1 לכל יח"ד	9
אורחים	10%			9					
מסחר	41	מ"ר	1:60	1	עד 300 מ"ר	פסור			
סה"כ	96			0			86		9
כולל חניה עבור נכים									
99									

מגורים*** חניות לרכב נגיש 1 לרכב נגיש גבוה ו-2 לרכב נגיש רגיל.
מסחר** לא דרש

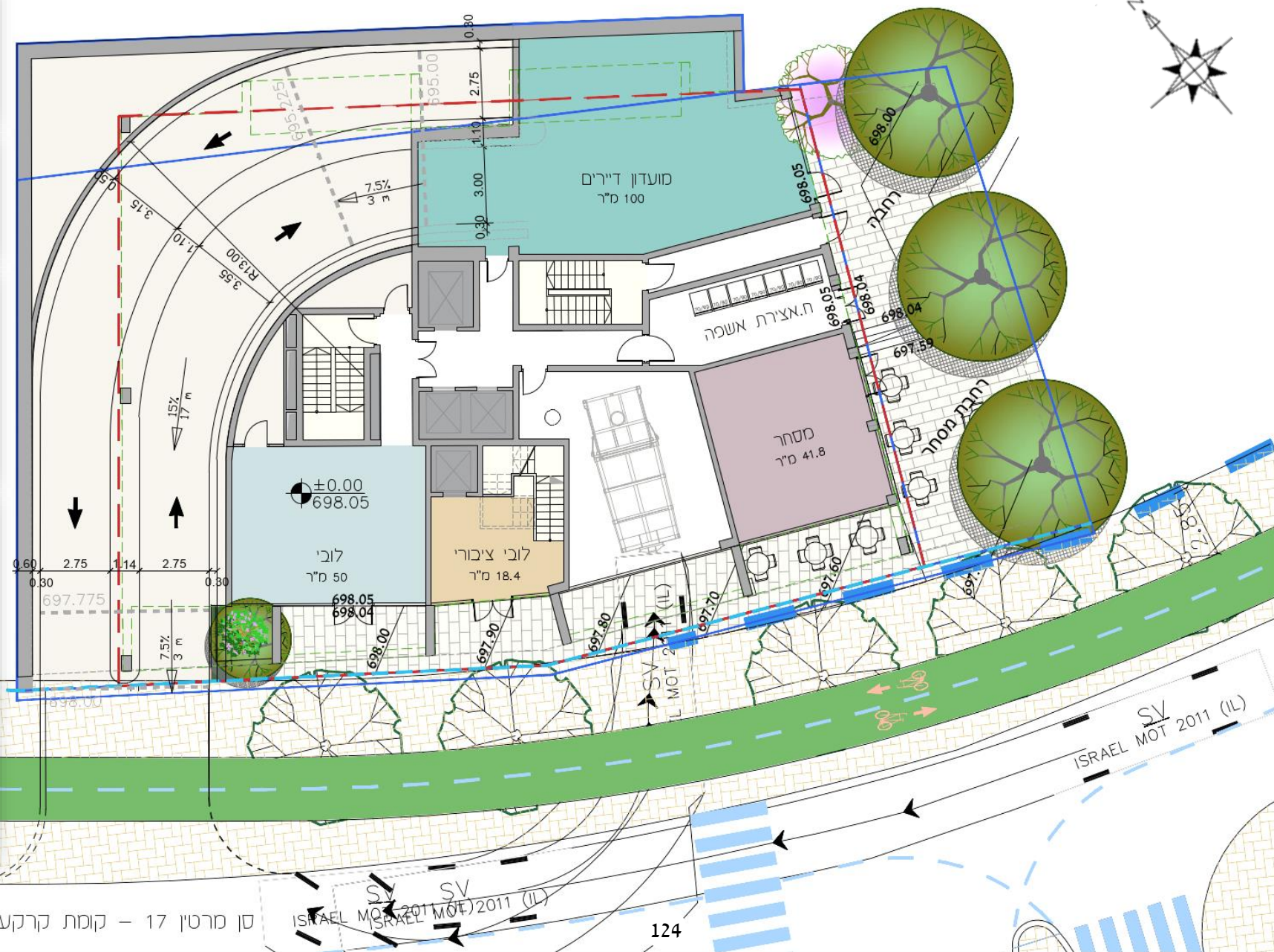
חניה מתוכננת					
רכב פרטי		חניית אופניים		חניית אופנועים	
מפלס	מס'	מפלס	מס'	מפלס	מס'
מקמות חניה	מקמות חניה	מקמות חניה	מקמות חניה	מקמות חניה	מקמות חניה
-1	12	במחסנים	86	קרקע	5
-2	13			-1	2
-3	13			-2	1
-4	13			-3	1
-5	13				
-6	13				
-7	13				
-8	9				
9	99	86			9

נספחי התכנית | נספח בינוי

תכנית קומת קרקע

קומת כניסה למגדל ולחניון, בית קפה, מועדון דיירים (יציאה לשצ"פ), לובי ציבורי, חללים טכניים ומעברים

חזוה סן מרטין 17 | ירושלים



	1200 to 1700					
	140		150			
24					21	
23	138.5	80.0	100	80	117	20
22	138.5	80.0	100	80	117	19
21	138.5	80.0	100	80	117	18
20	138.5	80.0	100	80	117	17
19	138.5	80.0	100	80	117	16
18	138.5	80.0	100	80	117	15
17	138.5	80.0	100	80	117	14
16						13
15	97.6	100	100.3	100.3	97.6	12
14	97.6	100	100.3	100.3	97.6	11
13	97.6	100	100.3	100.3	97.6	10
12	97.6	100	100.3	100.3	97.6	9
11	97.6	100	100.3	100.3	97.6	8
10	97.6	100	100.3	100.3	97.6	7
9	97.6	100	100.3	100.3	97.6	6
8	97.6	100	100.3	100.3	97.6	5
7	97.6	100	100.3	100.3	97.6	4
6	97.6	100	100.3	100.3	97.6	3
5	97.6	100	100.3	100.3	97.6	2
4	97.6	100	100.3	100.3	97.6	1
3	97.6	100	100.3	100.3	97.6	1
	1200 to 1700	140	150	1200 to 1700	1200 to 1700	
	1200 to 1700	140	150	1200 to 1700	1200 to 1700	

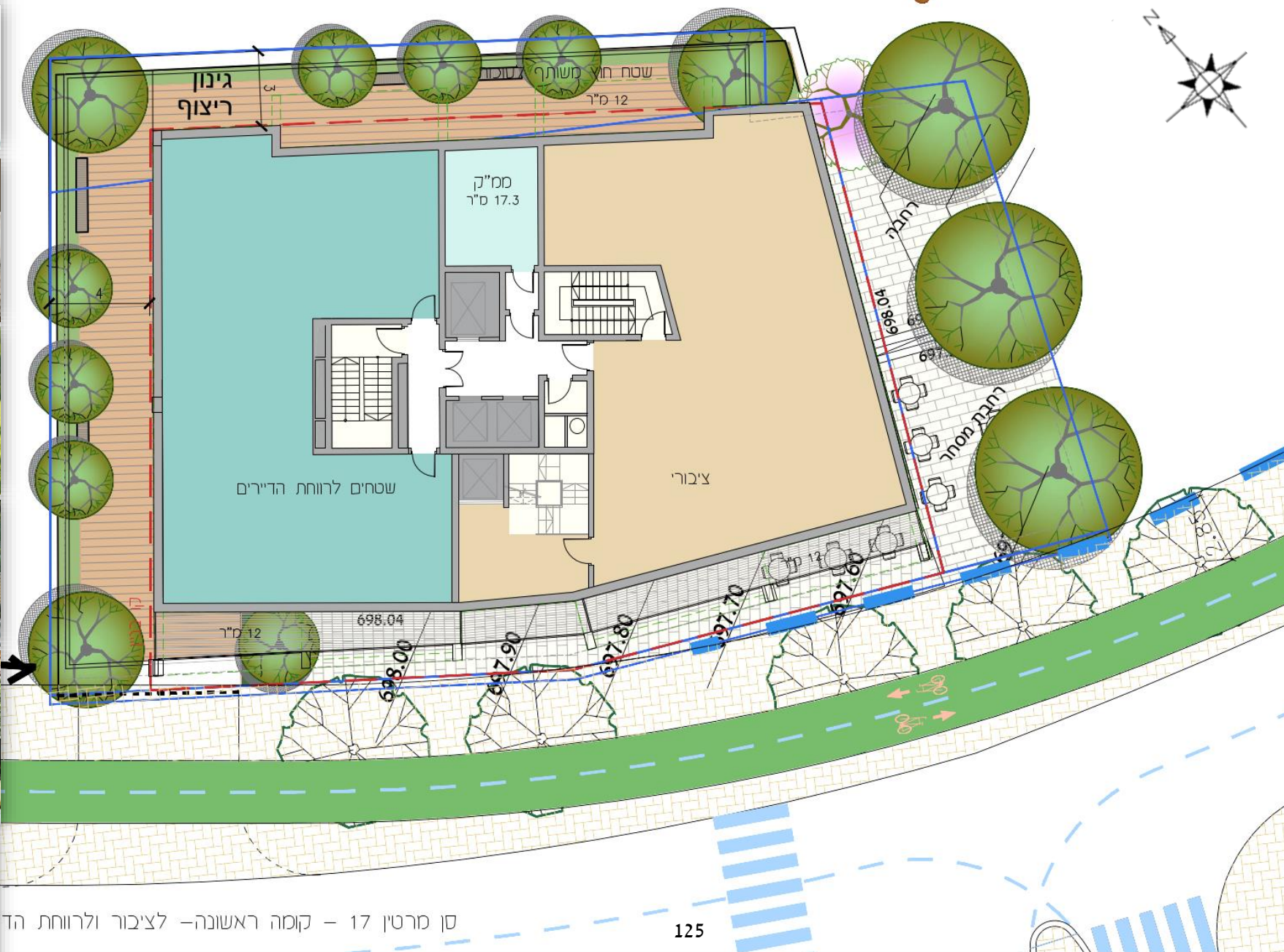
- מקרא:
- לובי כניסה למגדל
 - מסחר
 - מועדון דיירים
 - ציבורי-לובי כניסה
 - מעברים
 - חללים טכניים
 - פירי מעליות

חללים משותפים לדיירים עם שימושים שונים, חצרות לסוכות ולשימושים שונים, שטח מבונה לשימושים ציבוריים

תכנית קומה ראשונה

נספחי התכנית |

נספח בניי



קומה	100	150	200	250
24	140	100	150	200
23	138.5	80.0	80	117
22	138.5	80.0	100	117
21	138.5	80.0	80	117
20	138.5	80.0	80	117
19	138.5	80.0	80	117
18	138.5	80.0	80	117
17	138.5	80.0	80	117
16	138.5	80.0	80	117
15	138.5	100	100	100
14	138.5	100	100	100
13	138.5	100	100	100
12	138.5	100	100	100
11	138.5	100	100	100
10	138.5	100	100	100
9	138.5	100	100	100
8	138.5	100	100	100
7	138.5	100	100	100
6	138.5	100	100	100
5	138.5	100	100	100
4	138.5	100	100	100
3	138.5	100	100	100
2	138.5	100	100	100

- מקרא:
- שטחים לרווחת הדיירים
 - ציבורי
 - מעברים
 - חללים טכניים
 - פירי מעליות
 - ממ"ק
 - חצרות שיתופיות

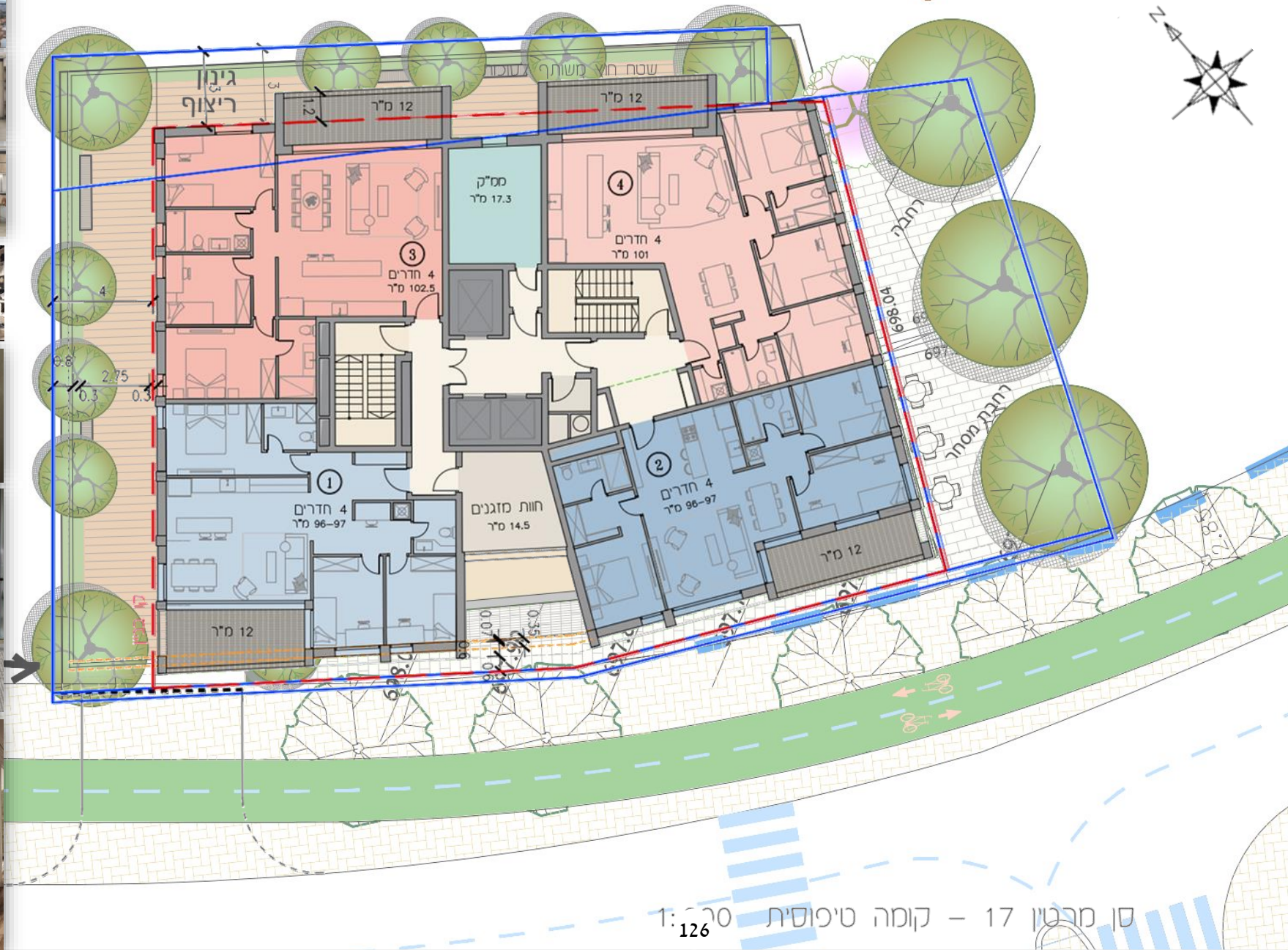
סן מרטין 17 - קומה ראשונה - לציבור ולרווחת הדיירים

קומת דירות תמורה

תכנית קומה טיפוסית

נספחי התכנית |

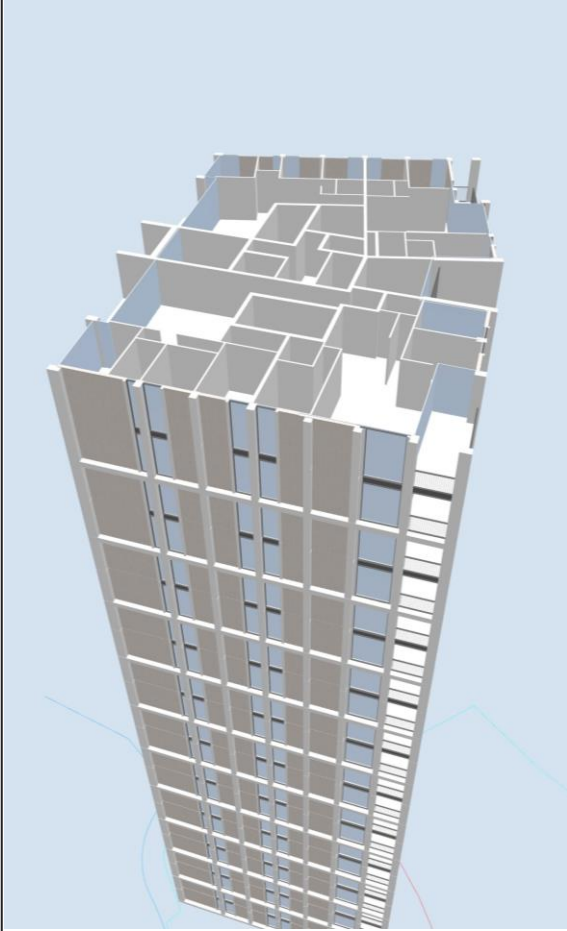
נספח בנין



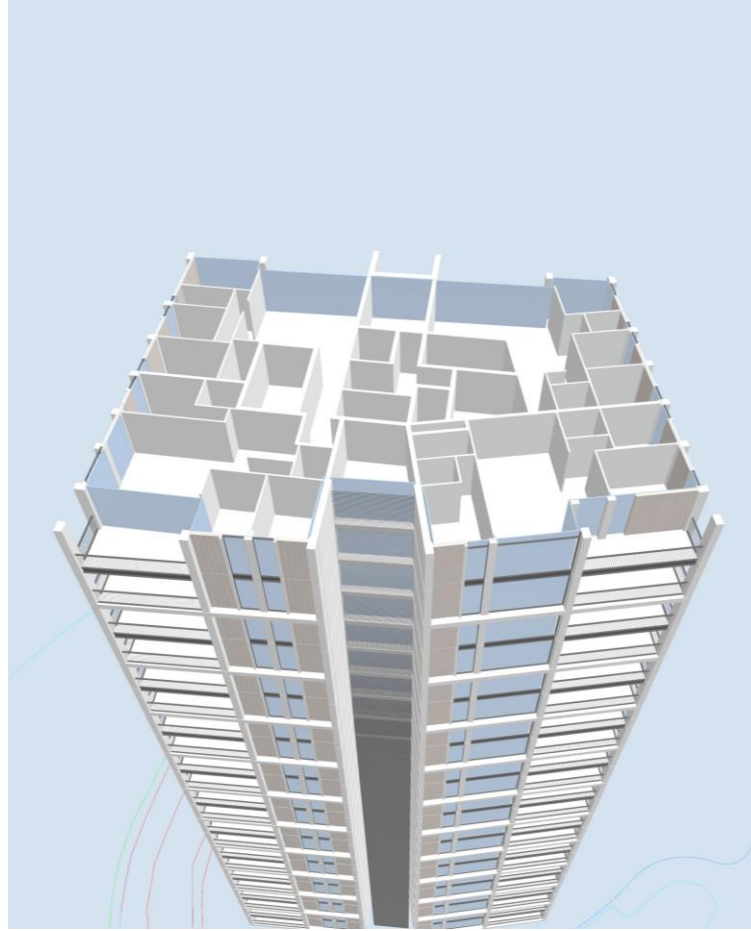
מקרא:

- דירות תמורה 1 TYPE
- דירות תמורה 2 TYPE
- דירות יזם 3 TYPE
- דירות יזם 3 TYPE
- מעברים
- חללים טכניים
- פירי מעליות
- ממ"ק
- מרפסות
- דירות לקרן תחזוקה

סן מרטיין 17 - קומה טיפוסית 1:126



חזית דרום מערבית

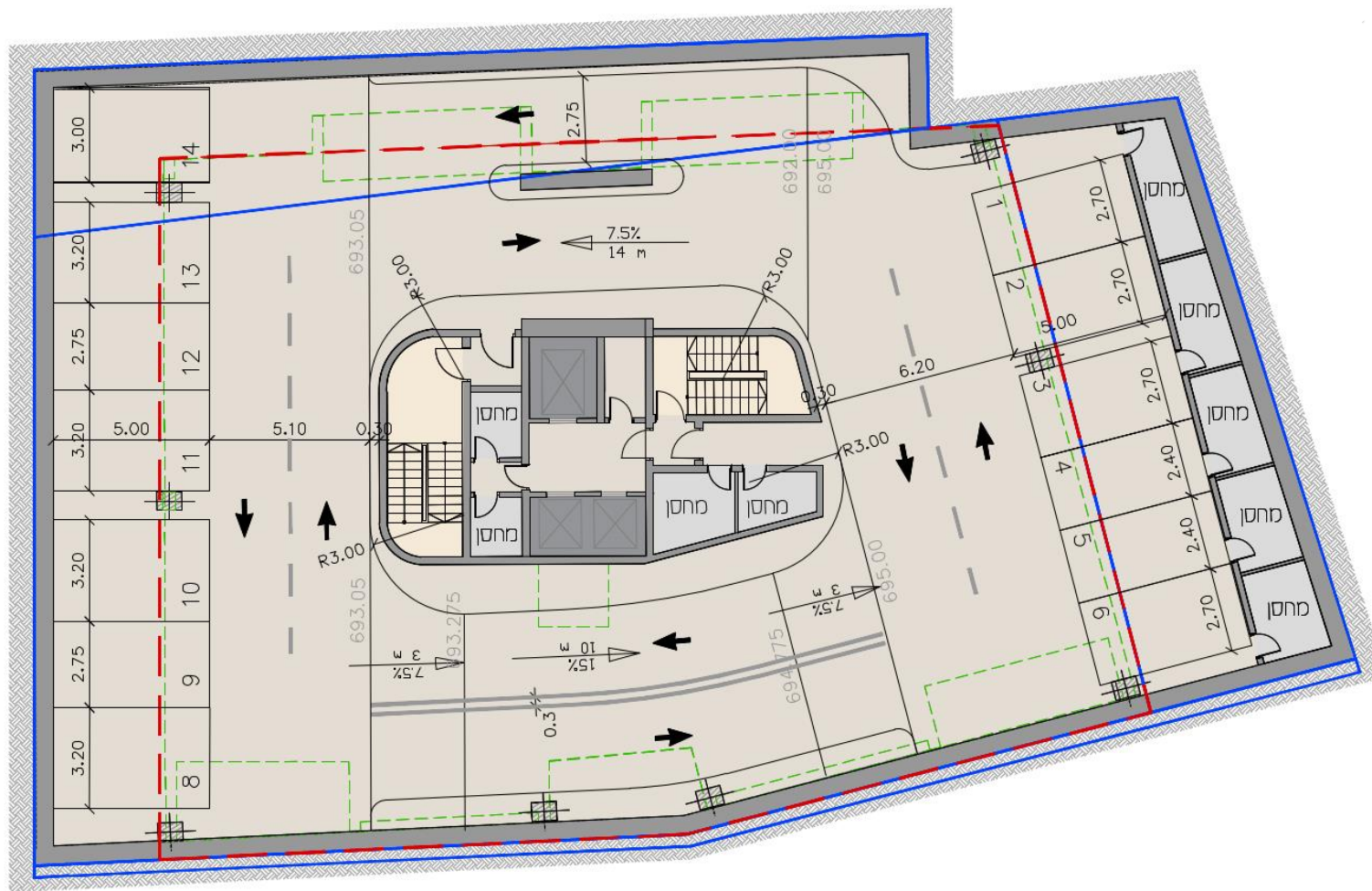


חזית קדמית לרחוב סן מרטין



חזית דרום מזרחית לשצ"פ

	TODAY'S TRIP				
24		140	100	150	21
23	115	80	100	117	20
22	115	80	100	117	19
21	115	80	100	117	18
20	115	80	100	117	17
19	115	80	100	117	16
18	115	80	100	117	15
17	115	80	100	117	14
16					approx
15	97.6	100	100	97.6	11
14	97.6	100	100	97.6	12
13	97.6	100	100	97.6	11
12	97.6	100	100	97.6	10
11	97.6	100	100	97.6	9
10	97.6	100	100	97.6	8
9	97.6	100	100	97.6	7
8	97.6	100	100	97.6	6
7	97.6	100	100	97.6	5
6	97.6	100	100	97.6	4
5	97.6	100	100	97.6	3
4	97.6	100	100	97.6	2
3	97.6	100	100	97.6	1
2	approx 97.6			approx	0
1	TODAY'S TRIP	100	TODAY'S TRIP	TODAY'S TRIP	
					-1
					-2
					-3
					-4
					-5
					-6
					-7



	TOTAL 100				
	100		100		
24		140		150	2
23	118.5	80.0	80	117	2
22	118.5	80.0	100	80	1
21	118.5	80.0	100	80	1
20	118.5	80.0	100	80	1
19	118.5	80.0	100	80	1
18	118.5	80.0	100	80	1
17	118.5	80.0	100	80	1
16					none
15	97.6	100	100	100.3	97.6
14	97.6	100	100	100.3	97.6
13	97.6	100	100	100.3	97.6
12	97.6	100	100	100.3	97.6
11	97.6	100	100	100.3	97.6
10	97.6	100	100	100.3	97.6
9	97.6	100	100	100.3	97.6
8	97.6	100	100	100.3	97.6
7	97.6	100	100	100.3	97.6
6	97.6	100	100	100.3	97.6
5	97.6	100	100	100.3	97.6
4	97.6	100	100	100.3	97.6
2	97.6	100	100	100.3	97.6
	average 100				97.6
1	100.0	100	100	100.0	100.0
					1
					2
					3
					4
					5
					6
					7

מקרא:

שטחים לרווחת הדיירים

ציבורי

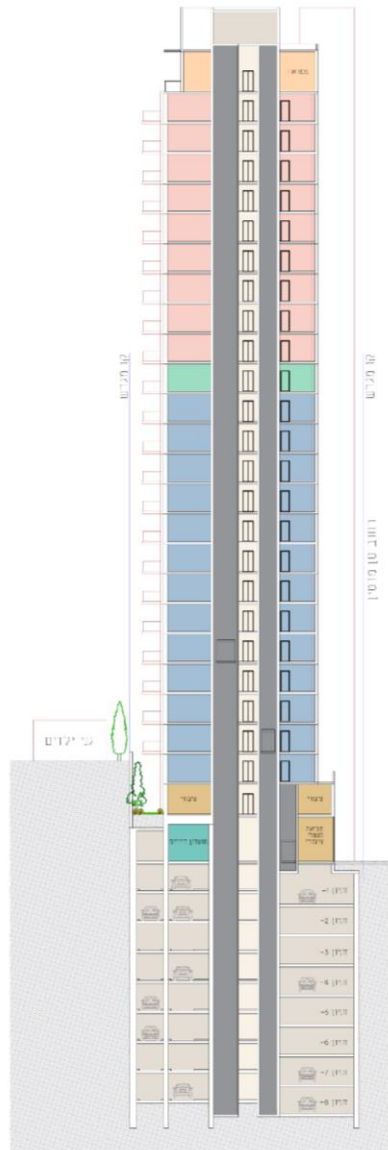
מעברים

חללים טכ

פירי מעליות

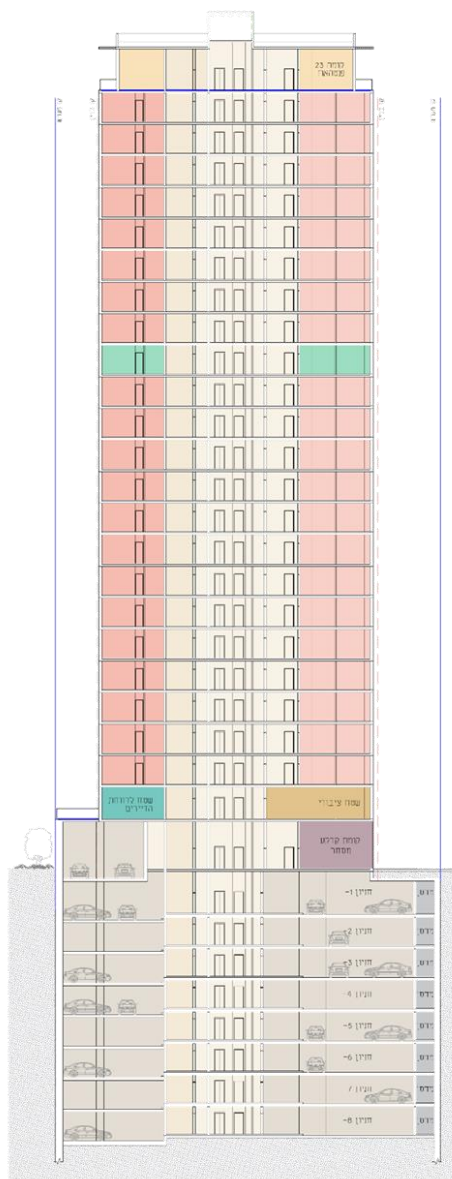
מחמ"ק 

חצרות שיתופיות



חזן רוחב

23 קומה
22 קומה
21 קומה
20 קומה
19 קומה
18 קומה
17 קומה
16 קומה
15 קומה
14 קומה
13 קומה
12 קומה
11 קומה
10 קומה
9 קומה
8 קומה
7 קומה
6 קומה
5 קומה
4 קומה
3 קומה
2 קומה
1 קומה
סמל ציבורי
סמל קרקע



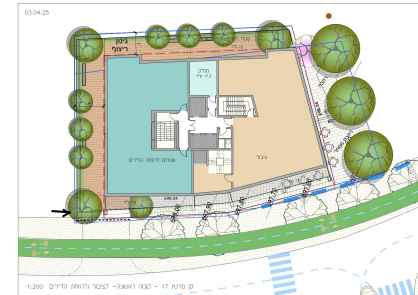
חזן אורך

23 קומה
22 קומה
21 קומה
20 קומה
19 קומה
18 קומה
17 קומה
16 קומה
15 קומה
14 קומה
13 קומה
12 קומה
11 קומה
10 קומה
9 קומה
8 קומה
7 קומה
6 קומה
5 קומה
4 קומה
3 קומה
2 קומה
1 קומה
סמל ציבורי
סמל קרקע

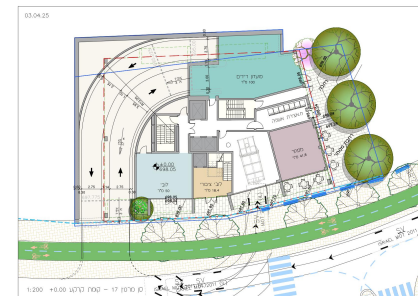
נספחי התכנית | חתך נספח בינוי



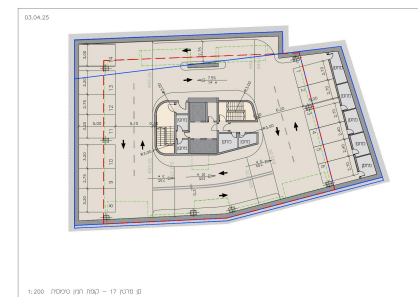
קומה טיפוסית



קומה ראשונה



קומת קרקע



קומת חניון

- מקרא:
- קומת פנטהאוז
 - קומות יזם
 - קומת דירות לקרן תחזוקה
 - קומות דירות תמורה
 - קומה ראשונה לשימושים
 - לרווחת הדיירים ולציבורי
 - קומת קרקע
 - קומות חניון



Reznik
Eylon
Architects
Jerusalem Tel Aviv

05

פיתוח חלופה נבחרת
תכנית מס' 101-1454933 | נספחים



ר"י מצייר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתכנית זו, ערכה על ידי ביום 11.03.2025 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מב"ת הבתאם להוראות החוק ולתקנות המומדים שבתוקף. דיוק הקו הכולל הקדסטר מדרה גרפית	אלונה שאמשקוב
שם המודד	1373
מספר רישיון	מספר רישיון
חתימה	תאריך

טבלת גושים וחלקות*			
מספר גוש	כל החגוש / חלקה	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקיות
3019	חלקה	26	92



התחזדות עירונית

רח' סן מרטין 17 בקסמון ס', ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 101-1454933

התחזדות עירונית מגורים, מסחר וציבורי

רח' סן מרטין 17 בקסמון ס', ירושלים

נספח בינוי ופיתוח

נספח מס' 1

גיליון 1:2

תיאור

מחוז

מרחב תכנון מקומי

רשות מקומית

ישוב

תאריך עריכת הגיליון

קנימ

23.04.2025

1:200

מקרא מצב מוצע

גבול תחנית

קו בטיח

קו בטיח עזרי

קו רציף תחני (תור קרטוני)

חסימי תא עמיד

כיתום גבול לתיאור

מסלול ראשוני לבניין

קו יד

חומות תחנית

סל

סלע

חומות

שטח חצוץ וחומות

גבול

חצר חומות

שטח אמצעים

מגורים

ציבורי

מסחר

מסחר

מסחר

מסחר

תאריך: 23.04.2025

שמות וחתימות:

אדריכל

אדריכל

אדריכל

עורכי

הנספח



קו מרטין 17 - קסה טיססת 1:200



קו מרטין 17 - קסה ראשונה- לצבור ולוחות הרצים 1:200



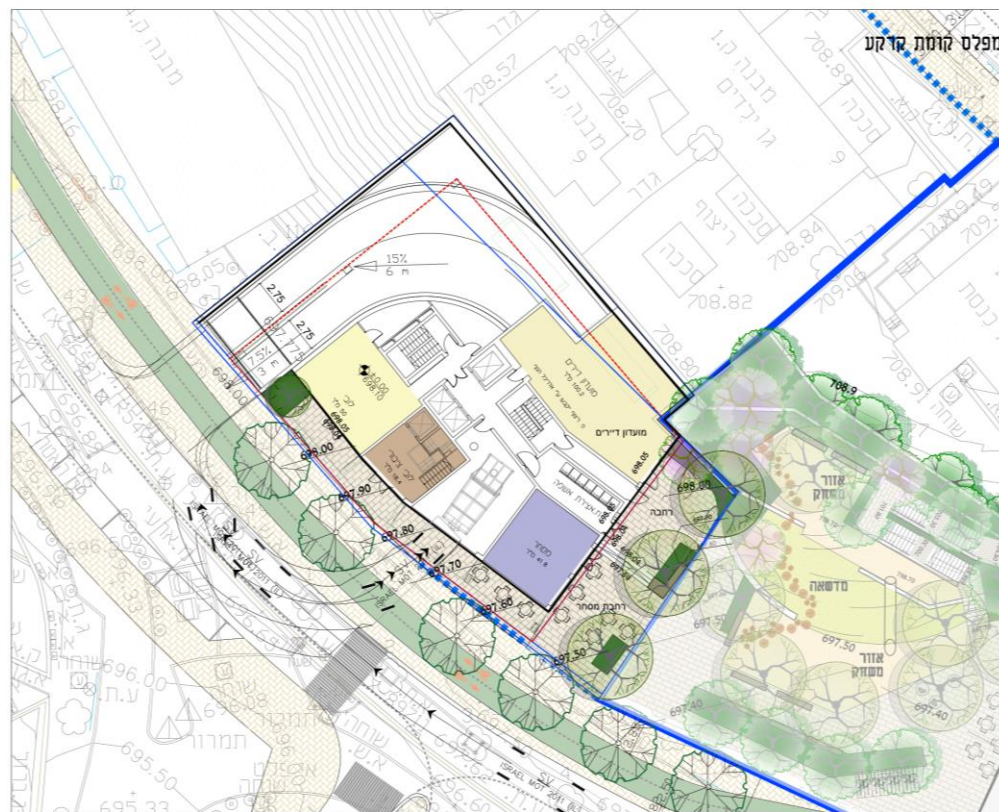
קו מרטין 17 - קסה קרקע +0.00 1:200



קו מרטין 17 - קסה תחן טיססת 1:200

[illegible]

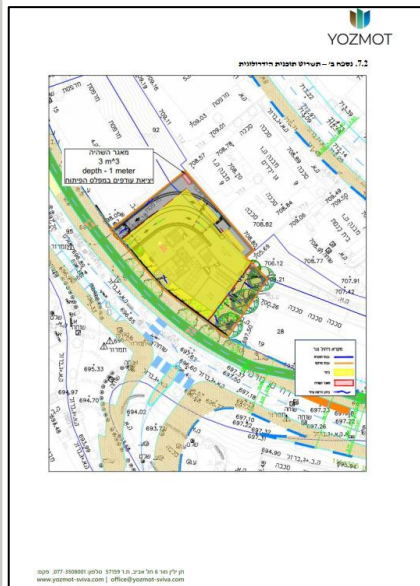
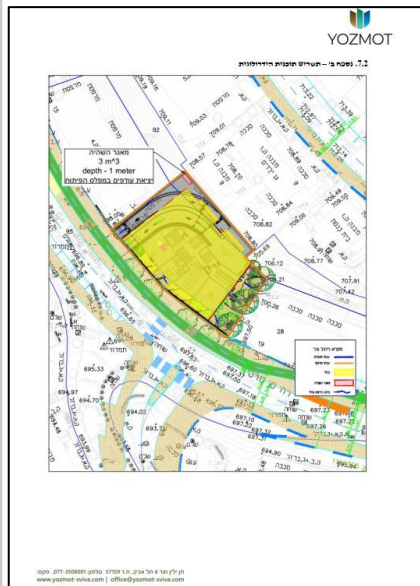
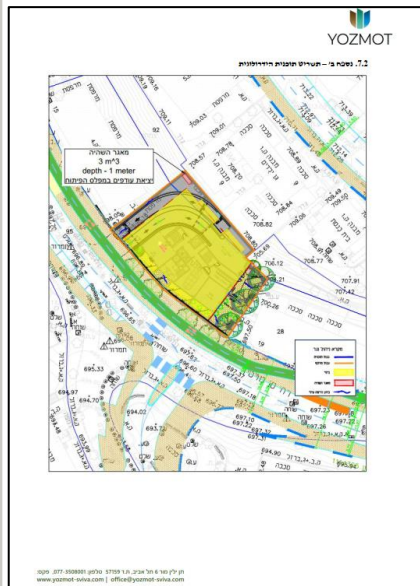




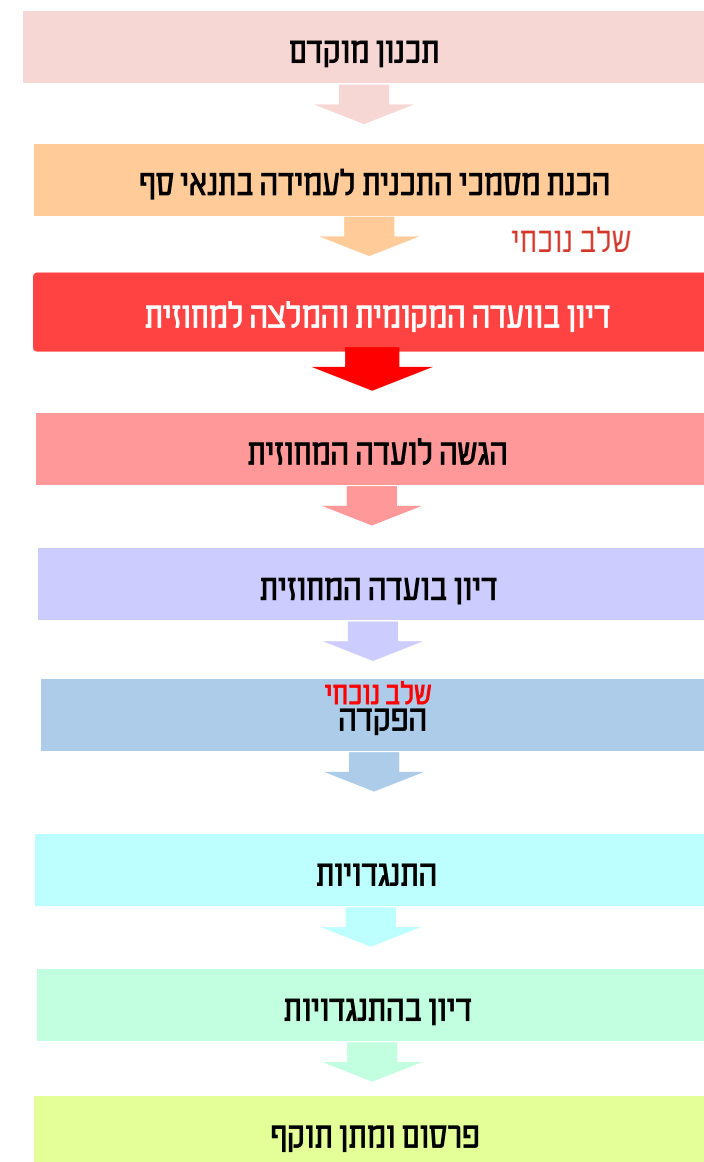
ק"מ	חוב הגרין	טס גרין
1:100	חכנית פיתוח כללית מפלס רחוב ירבי צודק	1
תאריך		ח צפון
09.12.21		
	שידי	פרויקט
	JLM-SN_MRTN-PIT-PLAN-X	טקסט

136

04



הליך סטטוטורי | סטטוס תכנון



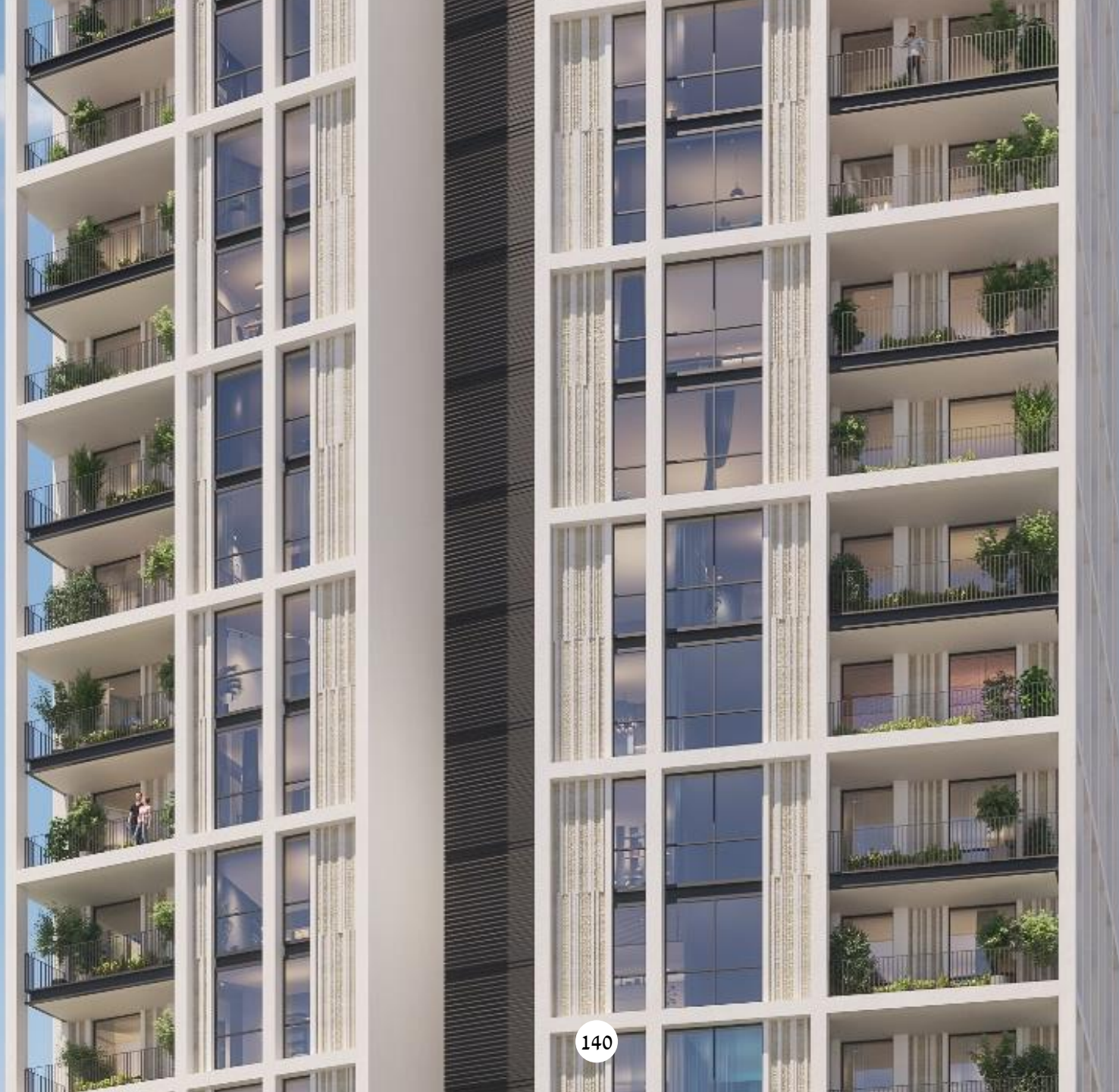


**Reznik
Eylon
Architects**
Jerusalem Tel Aviv

הדמיות

06











מדובר בפרויקט בנייה מסיבי, העתיד להימשך מספר שנים, ולהפוך אותנו לשכנים בעל כורחנו לאתר בנייה, ממש בכניסה לרחוב. לא נראה שהדבר נלקח בחשבון: היכן יהיה שטח ההתארגנות של הכלים והמשאיות וכ"ו? כיצד יישמר המעבר החופשי והבטוח לאורך כל תקופת הבנייה? זאת – הן לכלי רכב והן להולכי רגל! כיצד ייאכפו התקנות (הקיימות, נכון) למניעת מטרדי רעש וזיהום אוויר! כבר כיום אין אכיפה ראויה אפילו של כללי ההיתרים – מגרסות מופעלות במתחמים, כנגד כללי הגנת הסביבה, מדרכות נחסמות למעבר

לסיכום: אני תושבת הרחוב מזה מאז 1986. חיכיתי שנתיים לדירה זו, ובחרתי אותה בגלל הנוף הפתוח, 270 מעלות, ובגלל כיווני האוויר, הרווח בין הבניינים, והרחוב השקט. כבר כיום חסום שליש מחלוני ע"י מגדל (סן מרטין 23), המדרכה בכיוון – חסומה, הכניסה לרחוב – פקוקה... וזה עוד לפני האכלוס הצפוי בקרוב. כמוני יש עוד רבים החיים כאן עשרות שנים, ואנו עוברים גם שינויים אישיים שיש לקחתם בחשבון... לא כולנו זקוקים לדירות גדולות יותר, אבל שיפור הליכתיים, לקשישים, למוגבלים בתנועה ו להורים עם עגלות ילדים, מעליות, דרגנועים להתגברות על הפער הטופוגרפי, תכנון מעבר קצר מכיוון צומת פת לרחוב רבי צדוק – חשובים לא פחות מחידוש מערכות הבניין ומתוספת מ"ר, שלא כולנו זקוקים לה. הצורך בציפוף ובתהליכי שינוי והתחדשות אינם מצדיקים פגיעה נמשכת ומתמדת באיכות חיי שכנה לפרויקט כזה.

בקשה להשלמת הטיעון וצירוף חוות דעת מומחים

אני שומרת לעצמי זכות להוסיף על טיעוני התנגדותי עד למועד שייקבע לדיון בהתנגדות או במהלך הדיון, ולהיעזר באנשי מקצוע רלוונטיים.

אני מצהירה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

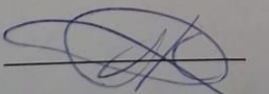
א. ד. נ.
חתימת המצהירה

אסף אונגר, עו"ד

מ.ר. 66958

אישור

אני החתום משה ש. 20 ת"א 6761310 03-7109191 טל. 10.9.25 עו"ד, מאשר בזה כי ביום 10.9.25 הופיעה בפני הנושא/ת ת.ז. ולאחר שהזרתיה/ה כי עליו/עליה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה/תהיה צפויה/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישרה/ה נכונות הצהרתו דלעיל וחתם/ה עליה בפני.


אסף אונגר, עו"ד
מ.ר. 66958
חרש 20, ת"א 6761310
טל. 03-7109191

14.9.25

הנדון: התנגדות עצמית לתכנית מס' 101-1019157- פינוי בינוי רחוב סן מרטין 19-21, ירושלים

בהתאם להוראות סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה" ו/או "החוק"),
הרינו מתכבדים להגיש בשמה של מרשתנו, **אב- גז איכות בהתחדשות בע"מ ח.פ. 515211258** (להלן: "אב-גז"
ו/או "המתנגדת"), יזמית התכנית, **התנגדות עצמית** לתכנית מס' 101-1019157- **פינוי בינוי רחוב סן מרטין 19-21, ירושלים** (להלן: "התכנית" ו/או "התוכנית המופקדת"), והכול מן הנימוקים שיפורטו להלן.

1. **אב-גז' מברכת** על קידום התכנית המופקדת, אשר מטרתה בין היתר פינוי והריסת של שני מבנים בני 4 קומות (36 יח"ד) ובמקומו הקמת מגדל מכורים הכולל 28 קומות הכולל 148 יח"ד. זאת ועוד, המגדל יעמוד מעל קומות מסד אשר יאפשר שימושים ציבוריים ומסחריים.

בנוסף, התכנית המופקדת מציעה שצ"פ ממערב במפלס רחוב סן מרטין ושביל ממזרח המהווה מעבר הולכי רגל בין הרחובות ומציעה הרחבת דרך של רחוב רבי צדוק.

זאת ועוד, התכנית מציעה מגרש למבנים ומוסדות ציבור בסמוך לרחוב רבי צדוק הכולל שני בתי כנסת קיימים.

2. אין ספק כי מדובר בתכנית מבורכת, עם זאת, 'אב-גז' סבורה כי יש לערוך מספר שינויים בהוראות התכנית המופקדת, על מנת לאפשר גמישות תכנונית ועל מנת שניתן יהיה להוציאה אל הפועל בהקדם.

1.א. הוועדה הנכבדה, מתבקשת להוסיף סעיף לטבלה 5 לפיו כי במידה ויתווספו חדרים הרטובים לממ"קים, שטחים אלו לא יכללו במניין שטחי השירות המוקצים לבניה

3. ביום 22.7.25, פורסם חוק התכנון והבניה (תיקון 163), התשפ"ה- 2025 (להלן: "החוק"), במסגרתו נקבע כי תוספת שטח רצפה של עד 3 מ"ר (מעבר ל-9 מ"ר נטו הקבועים בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990 (להלן: "תקנות המפרטים"), שישמש חדר שירותים או רחצה (להלן: "חדר רטוב"), למרחב מוגן דירתי (להלן: "ממ"ד"), לא תיחשב במניין שטחי השירות המותרים לבניה במסגרת התכנית.

4. הערה ג' לטבלה 5 לתקנון התכנית המופקדת קובעת כי "שטחי השירות כוללים שטחים להקמת מרחבים מוגנים קומתיים. ככל ופתרון המיגון יהיה מרחב מוגן דירתי שטחי הממ"ד עבור כל דירה יחושבו מהשטחים העיקריים ויומרו לשטחי שירות".

5. מאחר ותיקון 163 חל רק על ממ"דים ולא ממ"קים, ומאחר ובפרויקט המתוכנן עתידים להיבנות ממ"קים, הוועדה הנכבדה, מתבקשת להוסיף סעיף לטבלה 5 לפיו "שטחים רטובים בממ"קים לא נכללים במניין שטחי השירות המותרים לבנייה בפרויקט ויתווספו מעבר לסך שטחי שירות בטבלה 5 מעבר לשטחים הנקובים בטבלה 5".

2.א. הוועדה הנכבדה, מתבקשת להורות על הוספת סעיף לטבלה 5 כי במידה ויתוכננו דיוריות בעת מתן היתר בניה, תינתן תוספת של 2.5 מ' שטחי שירות עבור ממ"קים עבור כל דיורית בהתאם לחוק

6. בתחשיב שטחי השירות נלקח בחשבון ממ"קים לדירות בהתאם לתקן.
7. התחשיב לא כלל במניין השטחים את תוספת השטחים הנדרשים לממ"קים עבור הדיוריות.
8. לאור האמור לעיל, הוועדה הנכבדה, מתבקשת להורות על הוספת סעיף לטבלה 5 כי במידה ויתוכננו דיוריות בעת מתן היתר בניה, תינתן תוספת של 2.5 מ' שטחי שירות עבור ממ"קים עבור כל דיורית בהתאם לחוק.

3.א. הוועדה הנכבדה, מתבקשת לקבוע כי קו הבניין העילי של המגדל יהיה 1 מ' לעבר השצ"פ והשביל

כמו כן, הוועדה הנכבדה, מתבקשת לקבוע כי קומת הכניסה תהיה בתחום קווי הבניין של קומות המסד

9. סעיף 4.1.2 ס"ק ד.2. לתקנון התכנית המופקדת קובע כי "קווי הבניין התת קרקעיים המסומנים בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום: מיועדים לקומות החניון התת קרקעי ולקומות המסד (1-2) בין רחוב רבי צדוק לרחוב סן מרטיין".
10. לאור שינוי בדרישות המיגון בהתאם לחוק והתקנות, הצורך בהגדלת שטחי המערכות הטכניות והשינויים בדרישות להגדלת נפח המערכות הטכניות כגון מספר מעליות, תכנית המגדל גדלה באופן משמעותי ומקשה על תכנון המגדל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית המופקדת.
11. לאור האמור לעיל, על מנת לאפשר גמישות תכנונית, הוועדה הנכבדה, מתבקשת לקבוע כי קו הבניין העילי של המגדל יהיה 1 מ' לכיוון השצ"פ והשביל.
12. בנוסף, הוועדה הנכבדה מתבקשת להוסיף לקווי הבניין המוגדרים בסעיף 4.1.2 ד' (2) את מפלס קומת הכניסה, החניון והמסד ולקבוע כי "קווי הבניין התת קרקעיים המסומנים בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום: מיועדים לקומת כניסה, קומות המסד (0, -1, -2) והחניון התת קרקעי".

4.א. הוועדה הנכבדה, מתבקשת לקבוע כי גובה קומת הקרקע יהיה עד 7 מ' ולא 5 מ' וכי גובה זה יוכר כקומה

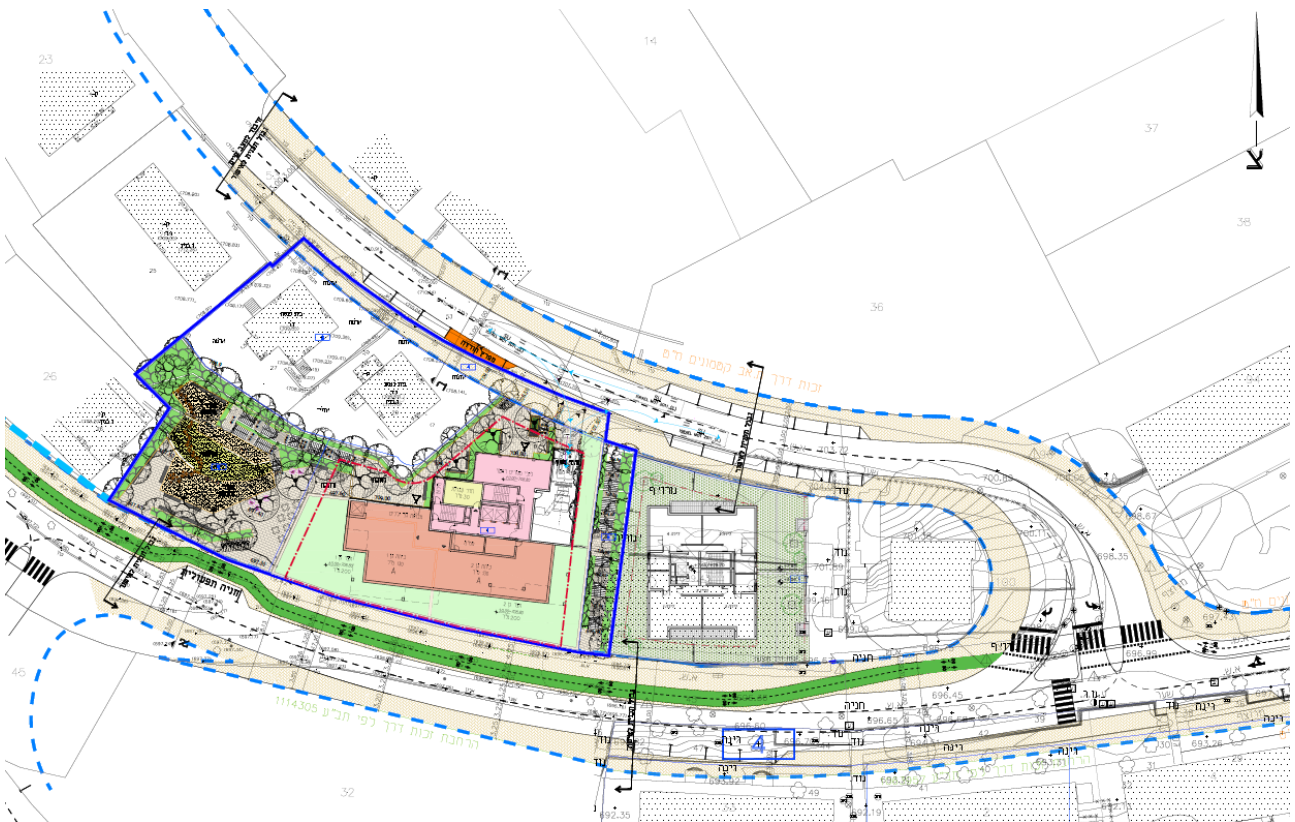
בודדת

13. סעיף 4.1.2 ס"ק א.2. לתקנון התכנית המופקדת קובע כי "גובה קומת מגורים טיפוסית יקבע בהתאם להנחיות מרחביות, למעט קומת הפנטהאוז אשר בה יותר גובה קומה של עד 5 מ'".
14. לצורך אוורור חצרות גני הילדים בהתאם לדרישת משרד הבריאות הוועדה הנכבדה מתבקשת להוסיף לסעיף זה את המילים "...ולמעט קומת קרקע אשר בה יותר גובה קומה של 7 מ'. קומה זו תיחשב כקומה בודדת".

5.א. הוועדה הנכבדה, מתבקשת לאפשר מעבר נגיש ורציף בתנאי שלא יפחת מ-3.5 מ'

15. סעיף 4.1.2 ס"ק ו.1. לתקנון התכנית המופקדת קובע כי: "השטח המסומן בתשריט כשטח זיקת הנאה להולך רגל מיועד לאפשר שימוש חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה, לא יותרו עמודים בשטח זה".
16. סעיף 4.1.2 ס"ק א.11. לתקנון התכנית המופקדת קובע כי "יותר תכנון מעבר מקורה כגון ארקדה לאורך החזית המסחרית".
17. סעיף 4.1.2 ס"ק ג.5. לתקנון התכנית המופקדת קובע כי "רוחב המדרכות לא יפחת מ-3.5 מ' והתכנון יאפשר מרחב הליכה פנוי ללא הפרעות ורציף גם בהתייחס לקולונדה".
18. קיימת סתירה בתקנון התכנית בין מספר סעיפים: מצד אחד, התכנית המופקדת מאפשרת מעבר מקורה כגון ארקדה, אולם, מצד שני, מונעת תכנון עמודים/ארקדה בשטח זה.
19. על מנת למנוע סתירות ועל מנת לאפשר גמישות תכנונית, הוועדה הנכבדה, מתבקשת לאפשר מעבר מקורה כגון ארקדה וזאת בתנאי שיאפשר מעבר רציף ונגיש שלא יפחת מרוחב של 3.5 מ' על ידי הזתת החניה התפעולית לכיוון השצ"פ.
20. באופן זה, מתייחד החלק האחרון בסעיף 4.1.2 ס"ק ו.1. לתקנון התכנית המופקדת הקובע כי "...לא יותרו עמודים בשטח זה".

למען הנוחות, ראה תשריט של יועץ התנועה :



א.6. הוועדה הנכבדה, מתבקשת לתקן טעות סופר בעניין יחידות הדיור הקטנות

21. סעיף 4.1.2 א (1) וסעיף טו' לטבלה 5 לתקנון התכנית המופקדת קובעים כי "20% מסה"כ יחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות : 10% מהן בשטח של עד 55 מ"ר ו-10% בשטח של עד 80 מ"ר".
22. הוועדה הנכבדה, מתבקשת להורות על תיקון טעות סופר ולמחוק את המילה "מהן".
23. 'אב-גד' שומרת על זכותה להוסיף על נימוקי ההתנגדות שלעיל, וכן להגיש השלמת טיעון מטעמה ו/או לצרף כל חוות דעת מקצועית נוספת ככל ותמצא לנכון לעשות כן.
24. כמו כן, מבקשת המתנגדת לזמן את הח"מ לדיון בהתנגדויות שיתקיים בפני הוועדה הנכבדה. זאת כדי שהח"מ ו/או כל איש מקצוע נוסף מטעמה של 'אב-גד' יוכל לשטוח את עיקרי ההתנגדות בפני הוועדה הנכבדה.




בכבוד רב ובברכה,
ברק קינן, עו"ד אור בטט, עו"ד
פירון משרד עורכי דין

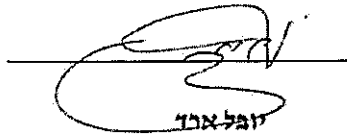


M. FIRON & CO. ADVOCATES

תצהיר

אני הח"מ, יובל ארד ת.ז. 059064915 אשר משמש כמשנה למנכ"ל בחברת 'אב-גד', נותן תצהירי זה לתמיכה בכתב ההתנגדות לתכנית מס' 101-1019157- פינוי בינוי רחוב סן מרטין 19-21, ירושלים, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 (להלן: "התכנית").

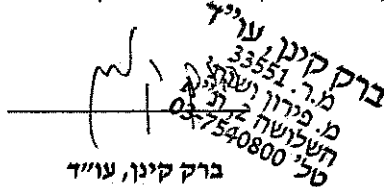
1. כל הנטען בכתב ההתנגדות ידוע לי מידיעה אישית ו/או מעיון במסמכים ו/או לאחר יעוץ משפטי שקיבלתי.
2. אני מצהיר כי העובדות האמורות בכתב ההתנגדות שהוגש כנגד התכנית נכונות לפי מיטב ידיעתי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.



יובל ארד

אישור

הרני מאשר כי ביום 17 בחודש ספטמבר שנת 2025, יובל ארד ת.ז. 059064915, חתם על תצהיר זה לאחר שהזהרתי אותו, כי עליו להצהיר את האמת, וכי הוא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן.

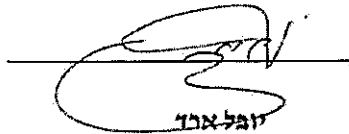


ברק קינור, עו"ד
מ.ר. 33551
מ.פ. 274
השלושה 540800
טל. 03-540800

תצהיר

אני הח"מ, יובל ארד ת.ז. 059064915 אשר משמש כמשנה למנכ"ל בחברת 'אב-גד', נותן תצהירי זה לתמיכה בכתב ההתנגדות לתכנית מס' 101-1019157- פינוי בינוי רחוב סן מרטין 19-21, ירושלים, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 (להלן: "התכנית").

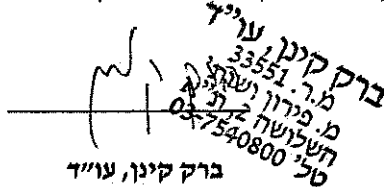
1. כל הנטען בכתב ההתנגדות ידוע לי מידיעה אישית ו/או מעיון במסמכים ו/או לאחר יעוץ משפטי שקיבלתי.
2. אני מצהיר כי העובדות האמורות בכתב ההתנגדות שהוגש כנגד התכנית נכונות לפי מיטב ידיעתי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.



יובל ארד

אישור

הרני מאשר כי ביום 17 בחודש ספטמבר שנת 2025, יובל ארד ת.ז. 059064915, חתם על תצהיר זה לאחר שהזהרתי אותו, כי עליו להצהיר את האמת, וכי הוא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן.



ברק קינור, עו"ד
מ.ר. 33551
מ.פ. 274
השלושה 540800
טל. 03-540800

ירושלים, 11.9.25

לכבוד:

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה – ירושלים

לכבוד:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

רחוב שלומציון המלכה 1

עיריית ירושלים

ירושלים

ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית מספר 101-1019157 – רחוב סן מרטין 19-21 מיכל פני רגב

שמי מיכל פני רגב, מרחוב רבי צדוק 11 בירושלים.

ברצוני להגיש התנגדות לתכנית שבנדון (להלן: "התכנית"), ואני מצהירה בזאת כי:

1. אני הח"מ, הוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי ידוע לי שאהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן
2. נימוקי מבוססים על חיי בשכונה (מזה קרוב ל-50 שנים), וברחוב רבי צדוק 32 שנים. היות והתכנית נמצאת בפינת הכניסה-יציאה היחידה לרחוב מגוריי, אני שכנה מצרנית למתחם התכנית. לנעשה בו יש ותהיה השפעה על חיי היומיום וההתנהלות היומיומית השוטפת שלי, הן בשנות הבנייה של המקום, והן עם תום הבנייה. כמו כן – בגלל מיקום הפרויקט וממדיו מול מבנה השכונה הוא צפוי להשפיע השפעה כוללת על השכונה, אופיה והתנהלותה.

להלן יפורטו באופן תמציתי נימוקי העיקריים. אני שומר/ת לי את הזכות להרחיב את טיעוני ולהוסיף עליהם עד המועד שייקבע לדיון שימוע בפני הוועדה המחוזית, במהלך הדיון, וכן – להיעזר באנשי מקצוע רלוונטיים.

אבקש להזמין אותי אישית לכל דיון שייערך בהתנגדות, בכל פורום רלוונטי, עירוני, מחוזי או ארצי. לדעתי זכות זו מוקנית לי בחוק ואני סבורה כי כתושבת ותיקה, וכמעורבת בנעשה בשכונה, יהיה לי מה לתרום בדיון שייערך.

להלן עיקרי טיעוני:

א. העדר תהליכים תקינים

1. החל ב-2013 הוחל בהכנת תכנית אב להתחדשות שכונתית כוללת, ע"י משרד השיכון. בהכנת משרד רוזנפלד-אסולין. ב-2013 – הוצגו עקרונותיה, והתקיימו מספר מפגשים לכלל התושבים.. אך בשלב די מוקדם- פסקו המפגשים השכונתיים, רק במאמצים הגענו, באופן פרטיזני קמעא, לגירסה הראשונה של התכנית, אך בכל פעם שרצינו להגיב – נאמר לנו – שעוד עובדים, עוד עושים שינויים, לא הגיע הזמן...

רק בסוף 2015, כטובה מיוחדת, נחשפנו, באופן פרטי וכ'טובה מיוחדת' לתכנית האב שהתגבשה, וכבר עברה אישור בוועדות המקומית והמחוזית. התברר כי חלק מהעקרונות היפים נזנחו כבר אז – הימנעות ממגדלים, מתחמי בינוי-פינוי ל-600 דירות – אבל עדיין דובר על התכנית, ומתוקפה הוחל תיקון 77-78 על תכניות נקודתיות (למשל: תמא 38/1), כדי לא להקשות על התכנון הכולל...

הפרדה מלאה, בלי שמירה על הסתכלות כוללת על השכונה. הפורום האורבני ביקש להיות מוזמן לכל אחד מהמפגשים הללו – אך הדבר לא התקיים.

בהדרגה אך בעקביות- החלו 'החרגות' מהתכנית – למרות שסעיף 77 – 78 הופעל כדי למנוע תכניות תמ"א 38. כדי לא לפגוע בתכנון הכולל... לאחר החרגות שהתבטאו בהכפלה

הדרגתית של מספר הקומות והיחידות – התקבלה החלטה עקרונית – לנטוש סופית את תכנית האב, אבל – להשאיר כפי שהן את התשתיות התחבורתיות (הבעייתיות והלא-מספקות כבר כיום... לאור המבנה והטופוגרפיה של השכונה).

2. למרות הדרישה מהשטח ומהמינהל, כבר כשמונה שנים, דרך התנגדויות, ובאמצעות המתכננים הקהילתיים (שלושה במשך חמש שנים, עם תקופות ללא מתכנן...) ליצור תכלול של התכניות – לא נעשה דבר בעניין! התכניות מונחתות בשיטת חאפ. מזה חמש שנים אנו מתבשרים על מינוי 'פרויקטור' שידאג לתכלול ולתיאום – ובמהלך השנים – הודלף שם, אך הוסתר, הפרויקטור הפך ל'צוות פרויקטור' – שגם מסמכיו לא הוצגו לנו מעולם,

3. כיום מדובר על 'פרויקטור תפעולי', ואפילו נמסר לנו שמו, שי משה, אך הוא מסרב להיפגש איתנו בהעדר מתכנן קהילתי... כך שאפילו דאגה לתיאום העבודה בשטח – אינה נעשית, ואינה מתחשבת בתושבים כאן

כל אלה פוגעים הן באפשרויות התכנון שלנו, ומימוש זכויותינו כבעלי הנכסים, והן באיכות החיים שלנו במקום צר, מועט כניסות, עם טופוגרפיה בעייתית, ההופך לאתר בנייה מלא מטרדים ומפגעים.

ב. התנגדויות לסעיפי התכנית הנדונה

1. פגיעה באפשרויות התכנון ובזכויות הקניין התכנוניות שלי במתחם רבי צדוק

ב-2015 ניטלה ממני ומהבניין שלי האפשרות לבצע תכנית תמא 38, מתוקף הפעלת סעיף 77-78, ואילו כיום – נפגעות אפשרויות התכנון של מתחם רבי צדוק (11-13-15), בגלל חוסר מוחלט של תיאום – סיפוח שצ"פים, בינוי מסיבי המשפיע מיידית על הרחוב ועוד.

2. היבט כללי, תכנוני – מהותי, פגיעה בתנועת רכב והולכי רגל

רחוב מגוריי נמצא בראש גבעה, כולל בנוסף לבתי המגורים מספר מוסדות ציבור. מדובר ברחוב צר, מתעקל, ללא מוצא, ומתחם התוכנית יושב ממש על צוואר הבקבוק של הכניסה-יציאה אליו. עוד לפני הקמת פרויקט סן מרטין 23-25 צוין כי התשתיות התחבורתיות אינן מספיקות¹. וכבר כיום, לפני האכלוס הצפוי של הפרויקט יצר מצב בלתי אפשרי, בייחוד בשעות העומס של הבקרים, אך לא רק... מדובר לא רק על חניות אלא בעיקר על התנועה והתמרון ברחוב כולו. ההרחבה המוצעת של רחוב רבי צדוק בתחום התכנית היא חלקית, מהווה למעשה 'מפרך', ולא תתרום להקלה משמעותית של העומס הנוסף..

3. חריגה מהותית מנפח הבנייה שנקבע בתכנית השכונתית ומאופייה:

מציעה התכנית הנדונה מציעה לבנות מגדל של 28 קומות, מעל קומות מסד, עם סך כולל של 148 יחידות דיור. ועוד תוספת של 7 יחיד מותנות בשתי קומות נוספות...

4. סיפוח לתכנית של שני מבני ציבור

לא נלמד הלקח של מה שקרה בפרויקט השכן, סן מרטין 23-25: כבר היום, עוד לפני האכלוס הצפוי העומס בתנועה ובחניות וסגירה בפועל של מדרכות מקשים על הכניסה והיציאה לרחוב, לתושביו ולכל באי המוסדות שבו.

5. חוסר התייחסות לשלבויות

מדובר בפרויקט בנייה מסיבי, העתיד להימשך מספר שנים, ולהפוך אותנו לשכנים בעל כורחנו לאתר בנייה, ממש בכניסה לרחוב. לא נראה שהדבר נלקח בחשבון: היכן יהיה שטח ההתארגנות של הכלים והמשאיות וכו'? כיצד יישמר המעבר החופשי והבטוח

¹ יצוין גם שפניות חוזרות שלנו להנהגת שאטל - אין שום תחבורה ציבורית העולה לרחוב,

לאורך כל תקופת הבנייה? זאת – הן לכלי רכב והן להולכי רגל? כיצד ייאכפו התקנות (הקיימות, נכון) למניעת מטרדי רעש וזיהום אוויר? כבר כיום אין אכיפה ראויה אפילו של כללי ההיתרים- מגרסות מופעלות במתחמים, כנגד כללי הגנת הסביבה, מדרכות נחסמות למעבר

לסיכום: אני תושבת הרחוב מזה

מאז 1986. חיכיתי שנתיים לדירה זו, ובחרתי אותה בגלל הנוף הפתוח, 270 מעלות, ובגלל כיווני האוויר, הרווח בין הבניינים, והרחוב השקט. כבר כיום חסום שליש מחלוני ע"י מגדל (סן מרטין 23), המדרכה בכיוון – חסומה, הכניסה לרחוב – פקוקה.. וזה עוד לפני האכלוס הצפוי בקרוב. כמוני יש עוד רבים החיים כאן עשרות שנים, ואנו עוברים גם שינויים אישיים שיש לקחתם בחשבון... לא כולנו זקוקים לדירות גדולות יותר, אבל שיפור הליכתיים, לקשישים, למוגבלים בתנועה ו להורים עם עגלות ילדים, מעליות, דרגנועים להתגברות על הפער הטופוגרפי, תכנון מעבר קצר מכיוון צומת פת לרחוב רבי צדוק – חשובים לא פחות מחידוש מערכות הבניין ומתוספת מ"ר, שלא כולנו זקוקים לה. הצורך בציפוף ובתהליכי שינוי והתחדשות אינם מצדיקים פגיעה נמשכת ומתמדת באיכות חיי כשכנה לפרויקט כזה.

בקשה להשלמת הטיעון וצירוף חוות דעת מומחים

אני שומרת לעצמי זכות להוסיף על טיעוני התנגדותי עד למועד שייקבע לדיון בהתנגדות או במהלך הדיון, ולהיעזר באנשי מקצוע רלוונטיים.

מיכל רגב