

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1338623
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	תורה מפוארת מחקרים תורניים בע"מ
עורך התכנית:	זאב ארד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	4.6.2025
כתובת	רבנו גרשום 4, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30085	98	כן
30085	134	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 4 .

התכנית מציעה הריסת מבנה היסטורי לשימור ובניית מבנה לשימוש ציבורי בן 9 קומות על 3 קומות מרתף בדלהלן:

1. שינוי ייעוד ממגורים ג' למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל 3,690 מ"ר המהווים 786% בניה מירביי. מתוכם 1,877 מ"ר עיקרי ו- 740 מ"ר שירות מעל הקרקע ו- 603 מ"ר עיקרי ו- 470 מ"ר שירות מתחת לקרקע.
3. קביעת מס' הקומות ל-9 על 3 קומות מרתף. סה"כ תוספת 8 קומות ו-3 קומות מרתף.
4. קביעת קווי בנין חדשים.
5. קביעת הוראות שימור.
6. קביעת השימושים המותרים.
7. קביעת הוראות בנייה והריסה.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור		468.68	100	786% בניה מירבי
סה"כ		468.68	100%	786% בניה מירבי
תיאור המצב הקיים				
מבנה היסטורי טורי קיים בן קומה אחת שנבנה בראשית המאה ה-20 כחלק מבתיה הראשונים של שכונת הבוכרים. המבנה המקורי היה טורי חד קומתי בעל גג רעפים וכלל אגף אחורי נוסף, חצר פנימית מעל בור מים וכן חצר אחורית נמוכה יותר. חזית המבנה הקדמית/ראשית פונה לרחוב רבנו גרשום וכוללת פתחים ופרטי אבן מרשימים על קו אפס לרחוב.				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
1358- תכנית מתאר לשכונת הבוכרים, שנת 1974.			
3276\א- אזור מגורים 3 מיוחד. סימון חזית קדמית לשימור. תוספת עד 3 קומות בלבד. שנת 2004.			
845180- תוספות בנייה ושימור ברחוב רבנו גרשום 4, שכונת הבוכרים. התכנית קבעה תוספת קומות, יח"ד ושטחים ביעוד מגורים ג'. שנת 2021.			
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת.			
עבירות בניה: לא נמצאו נתונים במערכת.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה היסטורי: כן. שנת בניה לפני 1917 (מקור: תיק תיעוד. אטלס ירושלים 1972) שימור סטטוטורי: כן. 3 חזיתות לשימור בתב"ע תקפה 101-0845180 רשימת שימור: נכלל ברשימת שימור, מס' אתר 11,933. המבנה בעיר ההיסטורית.			
בית שמחה ידדי: מבנה היסטורי טורי קיים שנבנה בראשית המאה ה-20 כחלק מבתיה הראשונים של שכונת הבוכרים. למבנה חזית קדמית (לרח' רבנו גרשום) בעלת פתחים ופרטי אבן מרשימים על קו אפס לרחוב. למבנה חשיבות היסטורית, אדריכלית ועירונית גבוהה אך בשל מצב השתמרותו רק קירותיו וחזיתותיו החיצוניים נותרו מקוריים ושלמים ולכן ערכיותם רבה לשימור.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור פיתוח עירוני - מגורים ג'. ב. התייחסות לתכנית הבנייה- עיר הסטורית, ע"פ חתך רחוב קיים ומאושר. ג. תכנית שכונתית- 1358, תכנית מתאר לשכונת הבוכרים, מע"ר צפון עד 5 קומות. ד. תקן חנייה עירוני- נמוך 1:3.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני, תואם.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם.	
תמ"א 18		תואם.	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן/לא/ל"ר		
מבני ציבור	כן/לא/ל"ר		
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל

לא התקבל	אגף מבני ציבור - המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
עיקרי התכנית ומטרותיה: מהות הבקשה: תוספת 8 קומות למבנה היסטורי טורי קיים בן קומה אחת ליצירת מבנה חדש בן 9 קומות (קומה עליונה חלקית) וגג שטוח מעל 3 קומות תת"ק ושינוי יעוד המבנה ממגורים למבני ציבור, דיור מוגן ומעונות סטודנטים. התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: שכונת הבוכרים שימור סטטוטורי כ.ן. 3 חזיתות לשימור בתב"ע תקפה 101-0845180 רשימת שימור נכלל ברשימת שימור (מס' אתר 933, 11) מבנה היסטורי כ.ן. שנת בניה לפני 1917 (מקור: תיק תיעוד. אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד תיעוד מקדים (ערן בן-דב קיויתי, מאי 2024) התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף מחוזית ביום: 4.6.25 מצב מוצע:	

מוצעת תוספת 8 קומות למבנה היסטורי קיים בן קומה אחת ליצירת מבנה חדש בן 9 קומות (קומה עליונה חלקית) וגג שטוח ('ירוק') מעל 3 קומות תת"ק ושינוי יעוד המבנה ממגורים למבני ציבור, דיור מוגן ומעונות סטודנטים.

מצב קיים:

בית שמחה יזדי: מבנה היסטורי טורי קיים בן קומה אחת שנבנה בראשית המאה ה-20 כחלק מבתיה הראשונים של שכונת הבוכרים. המבנה המקורי היה טורי חד קומתי בעל גג רעפים וכלל אגף אחורי נוסף, חצר פנימית מעל בור מים וכן חצר אחורית נמוכה יותר. חזית המבנה הקדמית/ראשית פונה לרחוב רבנו גרשום וכוללת פתחים ופרטי אבן מרשימים על קו אפס לרחוב. בעשור השני של המאה ה-21 בשל פעולות בניה וקריסת חלקים מהמבנה ובחצרות נבנה מחדש גג המבנה תוך שינויים מבניים ושימוש בחלק מהרעפים המקוריים.

הערכת משמעות האתר:

בית שמחה יזדי: מבנה היסטורי טורי קיים שנבנה בראשית המאה ה-20 כחלק מבתיה הראשונים של שכונת הבוכרים. למבנה חזית קדמית (לרח' רבנו גרשום) בעלת פתחים ופרטי אבן מרשימים על קו אפס לרחוב. למבנה חשיבות היסטורית, אדריכלית ועירונית גבוהה אך בשל מצב השתמרותו רק קירותיו וחזיתותיו החיצוניים נותרו מקוריים ושלמים ולכן ערכותם רבה לשימור.

תכנית מאושרת בתוקף: 101-0845180 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים ג

תכניות קודמות בשטח התכנית:

28.4.1974: תכנית 1358: מגורים 3 מיוחד. המבנה מוגדר לשימור ושיקום. התאמת קומות חדשות לקיים

25.3.1990: תכנית 3276: מגורים 3 מיוחד. המבנה מוגדר לשימור ולשיקום. תוספת קומה אחת בלבד.

15.3.2004: תכנית 3276א: אזור מגורים 3 מיוחד. סימון חזית קדמית לשימור. תוספת עד 3 קומות בלבד.

6.11.2021: תכנית 101-0845180: אזור מגורים ג. הגדרת חזיתות לשימור ופנים המבנה להריסה. נספח שימור

היתרים: אין

מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות

תיאום תכנון:

לא בוצע תיאום. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון

חוו"ד מח' שימור

לדחות הבקשה מהטעמים הבאים:

- מוצעים נפחי בניה חריגים מנפחי הבניה המאושרים במבנים הסמוכים, בסביבה ההיסטורית ובמדיניות הבינוי המאושרת למע"ר צפון.
- מוצע גובה בינוי של 9 קומות החורג באופן משמעותי ממדיניות הבניה לגובה באזור זה- עד 5 קומות בלבד.
- מוצע בינוי בעיצוב חזיתות זר ושונה באופן מהותי מאופייה ההיסטורי והמסורתי של שכונת הבוכרים

החלטת וועדת שימור מתאריך 7/9/2025

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. חריגה בגובה מתכנית מאושרת – לאור הצורך בבתי ספר יסודיים בשכונה ניתן לאשר את הגובה. בתקנון כתובות פונקציות נוספות של מעונות סטודנטים ודיר מוגן. עבור שימושים אלו לא תאושר חריגה בגובה. החריגה מאושרת עבור בית ספר יסודי בלבד.
2. שימור: למבנה ההיסטורי חשיבות גבוהה ויש להקפיד כי האלמנטים הבנויים והפריטים האדריכליים המתועדים בתיק התיעוד ישמרו וישוקמו במסגרת פיתוח המבנה החדש.
3. חזית דרומית: יש לשקם ולשמר במלואן את חזיתות המבנה ההיסטורי שנקבעו לשימור בתב"ע התקפה: חזית קדמית/ראשית (דרומית) וחזיתות הצד (מזרחית ומערבית). יש לשקם ולשמר את הפתחים ההיסטוריים המקוריים הכוללים משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) בתכנון המוצע.
4. חזית מערבית: מוצעת הריסת מקטע מחזית הצד (מערבית) המוגדרת לשימור ללא הצדקה או צורך תכנוני מהותי- יש להציע תכנון מחודש לפנים המבנה באופן בו לא תדרש הריסת מקטע חזית זה.
5. חו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומות תת"ק חדשה מתחת לקירות היסטוריים קיימים. כתנאי להיתר תוגש חו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה).
6. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ההיסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
7. עיצוב חזיתות: עיצוב החזיתות המוצע זר לשכונה לשימור. יש להציע בינוי ועיצוב חזיתות המתאימות לסביבה ההיסטורית ובפרט בחזית הקדמית. יש לחזור לתיאום עם המחלקה לשימור ואדריכל העיר.
8. צמחיה בוגרת: יש להציג נטיעת עצים בוגרים בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור.
9. תיעוד: כתנאי להיתר יוגש תיק תיעוד מלא, כפי שנקבע בהוראות התבע המוצעת.
10. הוראות התכנית: יש להוסיף למסמך הוראות הבינוי את הסעיפים הקיימים בהוראות התב"ע התקפה בדבר סטייה ניכרת (סע' 4.1.2 ג') ותנאים למתן היתר בניה (סע' 4.1.2 ד') לאחר התאמתם לתכנון המוצע כעת. יש להוסיף לסע' הוראות השימור הקיים גם הוראות לשימור ולהגנת החזיתות והקירות ההיסטוריים הקיימים במהלך עבודות הפיתוח.
11. נספח הבינוי: יש לסמן את כל החזית המערבית שנקבעה לשימור בתב"ע התקפה גם בנספח הבינוי המוצע.

12. נספח שימור ושיקום: יש לצרף למסמכי התכנית המוצעת את נספח השימור והשחזור הקיים כחלק ממסמכי התב"ע התקפה ושנקבע כמחייב לענין שימור. 13. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד מלא, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חוו"ד ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. 14. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות ביאות.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
תוספת שטחים למבנה ציבור	חריגה ממדיניות, תוספת שטחים על תב"ע קיימת שלא נוצלה.	התאמה לחזון העיר
אין	אין	כלכלת היישוב/ הרשות:
אין	אין	השפעות חברתיות:
אין	ללא תוספת מקומות חניה.	תשתיות ותחבורה:
אין	מוצעים נפחי בניה בחריגה משמעותית מנפחי הבניה המאושרים במבנים הסמוכים, בסביבה ההיסטורית ובמדיניות הבינוי המאושרת למע"ר צפון: מוצע מבנה בן 9 קומות באזור המיועד ל-5 קומות בלבד.	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

<u>להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:</u> 1. התכנית חוזרת לדיון לבקשת יזם התכנית לאחר שהתקבלה החלטה של וועדת שימור להפקיד את התכנית בתנאים. 2. וועדת שימור נימקה את החריגה המוצעת בגובה כך: חריגה בגובה מתכנית מאושרת – לאור הצורך בבתי ספר יסודיים בשכונה ניתן לאשר את הגובה. בתקנון

כתובות פונקציות נוספות של מעונות סטודנטים ודיור מוגן . עבור שימושים אלו לא תאושר חריגה בגובה.
החריגה מאושרת עבור בית ספר יסודי בלבד.

3. לאור העובדה ששטח התכנית הוא 468 מ"ר בלבד ואין שום היתכנות מעשית לייצר במגרש בית ספר בתנאים ראויים ומתאימים לבית ספר – ההמלצה היא לדחות את התכנית .

4. התכנון המוצע, נפחי הבניה וגובה הבינוי המוצעים בתכנית אינם הולמים את המגרש שבתחום התכנית דנן ומציעים חריגה משמעותית ובוטה מהמדיניות המאושרת באזור- מדיניות מע"ר צפון עד 5 קומות.

5. מוצע בינוי בעיצוב חזיתות זר ושונה באופן מהותי מאופייה ההיסטורי והמסורתי של שכונת הבוכרים

6. במגרש שבתחום התכנית דנן הוגשה ואושרה תב"ע נקודתית מס' 845180 לתוספת קומות, שטחים ויח"ד אשר קבעה נפחי בינוי תואמים מדיניות והוראות שימור: 5 קומות על 2 קומות מרתף ו-21 יח"ד בשנת 2021. זכויות הבניה לא נוצלו והבינוי לא בוצע. על אף התכנית דנן מציעה בינוי למבנה בשימוש ציבורי, התכנון המוצע אינו פרופרציונלי למגרש שבתחום התכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יהודה הלוי	מוביל תכנון אזורי	29.6.2025	