

883049

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 62

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
85.06	שניה	85/1511

בעלויות

מכר ללא תמורה	פרדו כריאל רוגרו	ת.ז.	051666535	1 / 4	1980/2012/2
מכר	פרדו רוני	ת.ז.	066676230	3 / 4	3925/2013/1

הערות

הערת אזהרה	פרדו רוני	ת.ז.	066676230	47733/2025/1
הערות: התחייבות מיום 03/11/25 תיאור הנכס: דירה				

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
67.54	שלישית	68/1511

בעלויות

מכר	חב' הימנותא בע"מ	בשלמות	3421/1971
-----	------------------	--------	-----------

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
62.30	שלישית	62/1511

בעלויות

מכר	הורביץ לאונרד יוסף	דרכון ארה"ב	578783601	1 / 2	5291/2025/1
מכר	הורביץ מרילין	דרכון ארה"ב	578759856	1 / 2	5291/2025/1

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
72.11	שלישית	72/1511

בעלויות

מכר	הימנותא בע"מ	בשלמות	4222/1970
-----	--------------	--------	-----------

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
----------	------------	-------------------



883049

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 62

68/1511				רביעית	67.54
---------	--	--	--	--------	-------

בעלויות

11491/2018/3	בשלמות	060745171	ת.ז.	מלמן טליה חגית	מכר ללא תמורה
--------------	--------	-----------	------	----------------	---------------

תת חלקה 18

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
62/1511	62.30	רביעית

בעלויות

3925/1978/2	בשלמות			שני סוכניות בטוח בע"מ	מכר
-------------	--------	--	--	-----------------------	-----

תת חלקה 19

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
72/1511	72.11	רביעית

בעלויות

6280/1974	בשלמות	5096943	ת.ז.	סטנר מיכאל	מכר ללא תמורה
-----------	--------	---------	------	------------	---------------

תת חלקה 20

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
68/1511	67.54	חמישית

בעלויות

4395/2024/1	1 / 2	207348772	ת.ז.	כהן יעל	מכר
4395/2024/1	1 / 2	315443226	ת.ז.	כהן עומר שלמה	מכר

משכנתאות

4395/2024/2	בשלמות	520007030	חברה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

22590/2024/1	בשלמות	520007030	חברה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 21

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
-------------------	----------	------------

883049

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 62

62/1511				חמישית	62.30
---------	--	--	--	--------	-------

בעלויות

6421/2017/1	בשלמות	005717434	ת.ז.	עצמון זיוה	צוואה
-------------	--------	-----------	------	------------	-------

תת חלקה 22

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
72/1511	72.11	חמישית

בעלויות

25346/2008/1	בשלמות	08AY77175	דרכון	בנמוזיג לידיה	מכר
--------------	--------	-----------	-------	---------------	-----

תת חלקה 23

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
55/1511	55.29	שישית

בעלויות

34332/2021/1	בשלמות	024131112	ת.ז.	גל עצמון נטע	עדכון פרטי זיהוי
--------------	--------	-----------	------	--------------	------------------

תת חלקה 24

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
62/1511	62.30	שישית

בעלויות

1041/1984	בשלמות	K512452	דרכון	אלבז סימון דקל	מכר
-----------	--------	---------	-------	----------------	-----

תת חלקה 25

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
72/1511	72.11	שישית

בעלויות

24613/2011/1	בשלמות			קרן קשת די ריינבו פאונד"ישן	מכר
--------------	--------	--	--	-----------------------------	-----

תת חלקה 26

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
-------------------	----------	------------

21/12/2025
א' טבת תשפ"ו
שעה: 17:24

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



883049

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 62

8/1511				הגג	7.80
--------	--	--	--	-----	------

בעלויות

28394/2016/3	בשלמות	054339882	ת.ז.	עוז שלומנט	ירוסה על פי הסכם
--------------	--------	-----------	------	------------	------------------

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

צְרֹפָה ו

**סיכום פגישה עם אגף התכנון של
עיריית ירושלים מיום 18.10.2022**

עמ' 121

18/10/2022

מתחם המלך ג'ורג' – הצגת בדיקת היתכנות לאגף התכנון: סיכום פגישה מיום 18/10/2022:

משתתפים: אדר' רועי לביא – ראש אגף תכנון

אדר' טמיר פיקר – מתכנן הפרויקט

רחל בן משה – רכזת פניות ציבור והסברה, מנהלת התחדשות עירונית

ברק משה – מנהל תחום תכנון, מנהלת התחדשות עירונית

רקע:

- בשטח המתחם קיים מבנה בבעלות הסוכנות היהודית, אשר מקדמת עבורו תכנית לתוספת 3 קומות והסבת השטח ממגורים למשרדים (בפועל כבר משמש כמשרדים).
- בעלי דירות המתגוררים במתחם ומחזיקים בחלק גדול מהנכסים בו, מעוניינים לקדם מהלך כולל של התחדשות עירונית, שיכלול את הריסת המבנים והקמת מבנים חדשים במקומם.
- מיקומו של המתחם במרכז העיר, בסמוך לקו רכבת קלה ולצד פרויקטים חדשים של בניה מסיבית, הביאה את המנהלת להתחדשות עירונית לבצע בדיקת היתכנות להצגת פוטנציאל ההתחדשות העירונית הטמון בו. המשך קידום המתחם ותחילת התכנון הסטטוטורי מותנים, בין היתר, בקבלת הסכמת אגף התכנון למהלך והעדפתו לעומת תכנית הבניה הנקודתית שמקדמת הסוכנות.

מהלך הפגישה:

1. הצגת בדיקת ההיתכנות: אדריכל הפרויקט הציג את בדיקת ההיתכנות שבוצעה במתחם:
 - א. קיימת היתכנות כלכלית ותכנונית לקידום תכנית פינוי-בינוי במתחם.
 - ב. ההיתכנות תלויה בהצטרפות הסוכנות למתחם. לא קיימת היתכנות ללא מבנה הסוכנות.
 - ג. היקפי הבינוי המוצעים (והנדרשים ליצירת היתכנות כלכלית) עולים בקנה אחד עם המדיניות העירונית ועם הבניה הסובבת (מדרום למתחם מוקם מיזם למלונאות ומגורים בגובה 18 קומות).
2. התייחסות המנהלת להתחדשות עירונית:
 - א. מבקשים לקבל את הסכמת אגף התכנון לקידום המתחם בהתאם לעקרונות בדיקת ההיתכנות.
 - ב. יש צורך בקיום שיח עם לשכת התכנון המחוזית, במסגרתו תוצג העמדה העירונית המבקשת לקדם פרויקט מתחמי ולעצור את היוזמה הנקודתית (הוגשה לפני מס' חודשים למחוז).
3. התייחסות ראש אגף התכנון:
 - א. **קיימת עדיפות לקדם במתחם פרויקט פינוי-בינוי בראייה כוללת, לעומת היוזמה הנקודתית לתוספת קומות מעל מבנה הסוכנות.**



הרשות לפיתוח ירושלים

ב. ראש אגף תכנון ישוחח עם נציגי לשכת התכנון המחוזית לגבי המתחם וישקף להם את העמדה

העירונית, כפי שהוצגה בפגישה זו.

ג. הנחיות לביצוע תיקונים והשלמות:

- יש להציג את היחס שבין השטח למגורים לבין שטח התכנון כולו.
- יש להכין חלופה נוספת שתציג דופן מסיבית על רחוב המלך ג'ורג' (ולא על גן העצמאות).
- יש להוסיף את המבנה לשימור לתחום התכנון ולהסדיר את מעמדו הסטוטורי (כיום ממוקם על שטח בייעוד שצ"פ) – יתכן והדבר יסייע להיתכנות הכלכלית של הפרויקט.
- יש להציג את מצב הצמתים במתחם בהתאם לתכנית הרכבת הקלה.
- יש לייעל את ניצול השטחים הציבוריים במתחם (חלקם מוזנחים). ניתן לבחון הצרחת שטחים במתחם, כך שיווצרו שטחים ציבוריים משמעותיים ויעילים.
- נדרשת חשיבה אסטרטגית – יש לוודא שהפרויקט שיתקבל איננו גנרי אלא כזה שיכיל תרומה משמעותית למרכז העיר ולסביבתו. ניתן לבחון תוספת של הפרשה מבונה (מעבר לזכויות שנלקחו בחשבון) ולבחון פונקציות מיוחדות (דיור להשכרה / סטודנטים וכו' – מול חברת "עדן").
- יש לבצע מיפוי חברתי – הן של הסוכנות והן של הבעלים הפרטיים. כחלק מכך – יש לבדוק את הבעלות על המבנה לשימור וכיצד ניתן לשלב אותו בתכנון.
- המשך קידום הפרויקט: יש להציג את המתווים האפשריים לקידום התכנון במתחם (מסלול רשויות, מסלול יזמים – מיסוי, "נוהל סיוע"). כוונת המנהלת היא לסייע בארגון המתחם ובמתן ודאות, ולאחר מכן לבצע "העברת מקל" ליזמים להמשך קידום הפרויקט.
- **לאחר השלמת ההשלמות והתיקונים הנדרשים, תיקבע פגישה נוספת, ובה יוצג הפרויקט לגורמים הרלוונטיים באגף התכנון – אמי ארבל וראש הצוות הרלוונטי. כמו-כן, יוחלט על מתווה לקידום המתחם, יחד עם מהנדס העיר, נציגי אגף תכנון וראש המנהלת להתחדשות עירונית.**

רשם: ברק משה

צְרֹפָה ז'

תמצית החלטת הוועדה הנכבדה
בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך
צירי הרק"ל מיום 08.04.2019, וכן
ההבהרה מיום 15.07.2019

עמ' 124

תמצית החלטה בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל

מיום 08.04.19 ובהתאם להבהרה מיום 15.07.19

(ההחלטה המלאה מצויה באתר האינטרנט של מנהל התכנון)

1. גובה ונפח הבינוי יקבע כדלקמן:

גודל מגרש	עד 1.5 דונם מדיניות נפחית	מעל 1.5 דונם	מעל 1.5 דונם על קו רכס
גובה	עד 10 קומות	עד 18 קומות	עד 30 קומות
קווי בניין	0 קדמי כלפי ציר הרק"ל 0-3 קדמי כלפי רחוב ניצב לציר הרק"ל 3 צדדי 5 אחורי	לפי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת
תכסית	עד השטח הכלוא בקווי הבניין	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר *ראה הערה בסעיף 19.6
אחוזי בניה	בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע.	עד 720%	עד 1200% לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צרכי ציבור

בינוי:

- בכל תכנית תשאף הוועדה לשלב מעברים להולכי רגל בין ציר הרק"ל אל תוך השכונה בהתחשב במיקומו של המגרש ובאופן העמדת הבינוי. שילוב זה יעשה באמצעות הפקעה או איחוד וחלוקה, ובמקרים בהם הדבר לא אפשרי, על ידי קביעת זיקת הנאה בתחום המגרש. זאת על מנת להגדיל את הנגישות מכיוון השכונה אל צירי הרק"ל ובדגש על מעברים הסמוכים לתחנות.
- ככל הנדרש יכללו המעברים שילוב של אמצעים מכניים כדוגמת דרגנועים, מסועים וכו' וזאת על מנת להקל על נגישות הולכי הרגל מן השכונות ואל ציר הרק"ל ובדגש אל התחנות לאורכו.
- במתחמים בהם קיימים מעברים להולכי רגל כאמור, בייעוד ציבורי או בייעוד פרטי, הוועדה תשקול את שימור המעברים, הרחבתם וחיזוקם.
- מפת הרקע המצורפת למדיניות זו תכלול גם סימון של איתור מעברים חדשים מומלצים או מעברים קיימים בעלי חשיבות, וזאת בהתאם להערות המנהלים הקהילתיים.
- מבנים חדשים לאורך הציר יחויבו ביצירת כניסה להולכי רגל מכיוון ציר הרק"ל. תתאפשר הסדרת כניסות מכיוונים נוספים.

7. להבטחת איכות קומת הקרקע בתכנית ומפגש הבינוי עם הרחוב, תכלול כל תכנית נספח בינוי ובו פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע, ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר/תעסוקה/שטח ציבורי, ציון מפלסי חנויות בהתאמה למפלס הרחוב, מיקום הכניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.
8. במגרשים ששטחם עד 1.5 דונם
 - 8.1. יותר קו בניין צדדי 0, בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה שאלה מבוקש קו בניין צדדי 0.
 - 8.2. במגרשים בעלי תצורה מלבנית מובהקת (כדוגמת חלקות חקלאיות במקור), אשר רוחב החלקה מהצד האחד מצרני לציר הרק"ל ומהצד השני מצרני לרחוב בשכונה, תשקול הוועדה חלוקת הבינוי לשני מבנים, כאשר על המבנה הקרוב לשכונה תחול מגבלת הגובה בהתאם לתכנית האב של השכונה.
 - 8.3. בכל תכנית יבחן שילוב מרפסות פנימיות (היינו מרפסות מקורות שאינן בולטות מעבר למישור החזית) בחזית הפונה לרק"ל.
 - 8.4. במגרשים בהם מפלס המגרש בחלק האחורי נמוך ממפלס המגרש כלפי ציר הרק"ל ("מגרש יורד") ייוספו הקומות הנמוכות ממפלס הרק"ל לנפח הבינוי האפשרי בחלקה.
9. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם
 - 9.1. בכל תכנית שתוגש בהתאם למדיניות, תיבחן גם חלופה הכוללת בנייה מרקמית וכן חלופה המשלבת בניה מרקמית ובניה גבוהה, ככל שחלופות אלו אפשריות.
 - 9.2. גובה הבינוי יישקל גם בהתייחס למאפייני האוכלוסייה בשכונה.
 - 9.3. בתכנית הכוללת מספר מבנים, זכויות הבניה יחושבו מכלל שטח המגרש, ולא על בסיס חלוקת שטח התכנית למגרשים בהתאם למספר המבנים המוצעים בה.
 - 9.4. בכל תכנית תישקל חובת הקמת קומת/קומות מסד רחב לטובת יצירת ממשק פעיל לאורך הרחוב, בדגש על שימושים מעורבים ושילוב שימושים ציבוריים ו/או מסחריים בקומות הראשונות. קביעת גובה וקווי הבניין של קומות המסד תיעשה על בסיס ראייה כוללת של הרחוב. מאפייני הבינוי של קומות המסד ייקבעו בכפוף לבחינת חזית רחוב וחתכי אורך ורוחב מקצה רחוב ועד קצהו וכן בהתייחס לחוו"ד מהנדס העיר / אדריכל העיר.
 - 9.5. בכל תכנית יישקל קו בנין 0 לכיוון הרק"ל במידה והשימוש הוא מסחרי או ציבורי.
 - 9.6. הוועדה תשקול הגדלת שטח קומה טיפוסית של בניינים מעל 18 קומות (כ-30 קומות) ככל שיוכח שניתן לממש את זכויות הבניה במגרש באופן מיטבי תוך הגדלת שטח הקומה ומשיקולים של הגדלת מספר יח"ד בכל קומה. במבנים שאינם למגורים, תשקול הוועדה הגדלת שטח הקומה משיקולים של ישימות השימושים המבוקשים בשטח הקומה הנתון. הגדלת שטח הקומה כאמור תיבחן גם בהתייחס למופע האדריכלי המוצע של המבנה.
 - 9.7. ככל שתצורת הבינוי המוצעת במגרש תאפשר זאת הוועדה תשקול שילוב ארקדה בחזית הפונה לרק"ל וזאת לצורך יצירת מרחב מוצל ונוח אקלימית לאורך הרחוב. בהוראות

התכנית יקבעו הוראות להבטחת איכות חלל הארקדה על בסיס הנחיות מרחביות ותיאסר סגירתה בכל צורה ואופן.

9.8. במגרשים ברחוב בר לב ומגרשי מעונות האוניברסיטה העברית בהר הצופים המצויים בשולי תחום אגן העיר העתיקה בהתאם לסימון בתכנית מתאר 2000 תכלול תכנית מפורטת בחינה של ניצפות הבינוי.

קווי הבניין:

10. קו הבניין הקדמי כלפי ציר הרק"ל יקבע תוך הבטחת מדרכה ברוחב של לפחות 3.5 מטרים בקטע המשיק לחלקה. ככל שנדרשת הרחבת זכות הדרך לצורך זה על חשבון מגרש המגורים יעשה הדבר באמצעות הפקעה או הוראות לאיחוד וחלוקה, וככל שהדבר אינו אפשרי, על ידי קביעת זיקת הנאה בתחום מגרש המגורים בהתאם לשיקול דעת הוועדה.
11. על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכות ייקבע בכל תכנית יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

שימושים:

12. בכל תכנית תיערך בחינה של צרכי הציבור הנדרשים בהתחשב בתוספת הזכויות המוצעת בתכנית לשם מתן מענה ציבורי בתחומה בהתאם לצרכים. בהתאם לצורך תיבחן הפרשה לצרכי ציבור אשר יכולה להשתרע על יותר מקומה אחת בכפוף לבחינה בתכנית מפורטת.
13. בכל תכנית תשקול הוועדה שילוב דיור מוגן, מעונות סטודנטים, שטח מלונאי ושטחי תעסוקה.
14. שטחים עבור הפרשה מבונה לצרכי ציבור יהיו בנוסף לשטחים מכוח המדיניות ולא יבואו במניין השימושים הנדרשים שאינם למגורים בהתאם למדיניות. הוראה זו אינה מתייחסת למגרשים הקטנים מ-1.5 דונם, מאחר שהמדיניות המוצעת מציעה בהם בינוי נפחי.
15. בכל תכנית יקבע כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
16. השימושים בקומת הקרקע כלפי ציר הרק"ל יהיו למסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים ומבואות. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל.
17. בשל מרכזיותם ונגישותם של המגרשים לאורך צירי הרק"ל תתאפשר המרת שטחי מגורים לשטחים למשרדים בהיקף שיקבע על ידי הוועדה בכל תכנית.
18. הוועדה תשקול האפשרות להפנות את שימושי המסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים גם כלפי פנים השכונה.
19. בקביעת השימושים בקומת הקרקע הוועדה תשקול גם התייחסות למיקום ציר הרק"ל ביחס לגבולות השכונה ולרחובות הראשיים בה.

20. כל תכנית תכלול הוראות בדבר הגבלת גודל חנויות והגבלת רוחב חזית מרבי של חנות, וזאת על מנת להבטיח את האופי השכונתי של המסחר וכן את אופייה הפעיל והמגוון של החזית.
21. בכל תכנית תיבחן האפשרות להציע שטח ציבורי במפלס הרחוב כדוגמת כיכר, גינה ציבורית, שטח בזיקת הנאה במקום או בנוסף להפרשה מבונה לצרכי ציבור.
22. בכל תכנית תשקול הוועדה אפשרות לקבוע שטח פתוח או בנוי אשר יהיה מיועד לשימוש כל דיירי המבנה ולא יוצמד לדירה כלשהי. ניתן יהיה להשתמש לצורך זה בשטחים מבונים בבניין כגון קומת ביניים ושימוש בשטח הגג כחזית חמישית (גג ירוק) בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין זה. כן ייקבעו בכל תכנית שטחים מזעריים למבואת כניסה, חדרי עגלות וכו'.
23. במקרים בהם יוכח באופן ייחודי כי נדרשת הפרשה מבונה לצרכי ציבור בהיקף משמעותי ביותר, שהנו שווה ערך להפרשת קרקע לצרכי ציבור, כדוגמת בית ספר, וכן במידה ויוכח כי הפרשה מבונה משמעותית כאמור הנה אפשרית, ניתן יהיה לשלב בבניוי הפרשה מבונה במקום הפרשת קרקע לצרכי ציבור.
24. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם, 25% לפחות משטחי הבנייה מעל לקרקע בכל מתחם (ולא בהכרח מכל בניין) יהיו עבור שימושים שאינם למגורים כדוגמת תעסוקה משרדים, מלונאות, דיור מוגן, מעונות.
25. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם בתחום המע"ר, בשל חשיבות חיזוק המע"ר תשאף הוועדה לחלוקת השטחים בין שטחי המגורים לבין שטחי התעסוקה בחלוקה שעולה על 50% לטובת התעסוקה. כמו כן תינתן עדיפות לשטחי תעסוקה על פני סוגים אחרים של עירוב שימוש בהתאם לתכנית מתאר 2000. יחד עם זאת קובעת הוועדה כי כל תכנית תבחן לגופה.
26. זכויות הבניה /שטחי הבניה כוללים את כל השטחים המרבים לרבות שטחי מרפסות מקורות.
27. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.

תחולה ומפת הרקע:

28. מטרת מדיניות זו היא לעודד התחדשות עירונית ויצירת מרחב ציבורי ראוי לאורך צירי הרק"ל תוך מתן מענה לצרכים פרוגרמטיים ויצירת חזית עירונית פעילה. לפיכך מדיניות זו מכוונת להריסת המבנים הקיימים ובניית חדשים תחתם. עם זאת, תשקול הוועדה החלת המדיניות גם במקרים של הרחבות ותוספות למבנה בכפוף ליישום המדיניות בדבר שילוב חזית מסחרית/תעסוקה וצרכי ציבור במבנה, הרחבת מדרכה, יצירת מעברים לציר הרק"ל וכו' ובתוך התחשבות במצבו של המבנה הקיים ובשיקולים הנדסיים, אדריכליים, שימוריים וכו'.
29. תחולת המדיניות תהא במגרשים מצרניים לציר הרק"ל ובהתאם למפה המצורפת להחלטה זו כדלהלן (להלן "מפת הרקע"):
- 29.1. סימון בצבע ירוק בהיר - תכנית האב גוברת: בקטעים אלה לא תחול מדיניות הרק"ל אלא הוראות תכנית האב או המדיניות החלה על האזור.

- 29.2. סימון בצבע ורוד - מדיניות רק"ל נפחית: בקטעים אלה תחול המדיניות הנפחית עד 10 קומות. בשיקול דעת הוועדה יותר איחוד חלקות בקטעים אלה במקרים בהם צורת החלקות אינה מיטבית וזאת על מנת להסדיר תכנון מיטבי תוך שמירה על קצב בינוי התואם את קצב הבינוי בשכונה או ברחוב.
- 29.3. סימון בצבע אדום - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים: בקטעים אלה תחול מדיניות הרק"ל במלואה. יותר איחוד חלקות ליצירת מתחמים המתאימים לבניה גבוהה.
- 29.4. סימון בצבע ירוק כהה – מקטעים בהם נערכת בחינה תכנונית ואשר טרם נקבעה מדיניות ביחס להם.
30. הוועדה תשקול החלת המדיניות גם במקרים בהם המגרש המיועד לפיתוח אינו מצרני לציר הרק"ל, כאשר בין המגרש ובין ציר הרק"ל קיים מגרש המיועד לייעוד ציבורי (כגון: שצ"פ, מוסדות ציבור, דרך, פיתוח נופי). ניתן לשקול אפשרות זו גם במתכונת של תכנית המציעה "הצרח" של מגרשים.
31. הוועדה תשקול החלת המדיניות גם בהתייחס למגרשים שאינם מצרניים לציר הרק"ל בפינות רחובות וצמתים לאורך הרק"ל ולחילופין בכפוף ליצירת פתרונות הקשורים בהפרשה לצרכי ציבור, חניה, מעברים וחיבורים של הולכי רגל לשכונות. אפשרות זו תבחן באופן מיוחד במגרשים הסמוכים לתחנות הרק"ל.
32. מפת הרקע תעודכן כדלקמן:
- 32.1. המפה תכלול גם רחובות וציון שמות הרחובות וכן ציון קווי הרכס.
- 32.2.
- 32.3.
- 32.4. דרך חברון - על הדופן המזרחית של דרך חברון בתחום תכנית האב לשכונת ארנונה תחול מדיניות תכנית האב ארנונה המגדירה דופן זו להתחדשות עירונית יחד עם מדיניות רק"ל נפחית.
- 32.5. רחוב יפו ממתחם בנין ומערבה - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים. יובהר כי ביחס לקטע רחוב יפו ממתחם בנין ומערבה עד רחוב הטורים, מאחר ומרבית קטעי הרחוב האמור מאופיינת בבינוי היסטורי, הדרך הראויה למימוש המדיניות בקטעים אלו לבחינת הוועדה תהיה באמצעות שמירה ככל הניתן על הבינוי הקיים והראוי לשימור במצבו הנוכחי, תוך מימוש הזכויות בבינוי מגדלי נקודתי בפינות רחובות או בעומק החלקה וכו'.
- 32.6. רחוב המלך ג'ורג' מצומת האיקסים ודרומה - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים.
- 32.7. עמק רפאים - לסמן התוואי המאושר של הרק"ל ולסמן כתכנית אב גוברת למעט המגרשים המצרניים לצומת עמק רפאים/אלעזר המודעי/פייר קניג.
- 32.8. דב יוסף - יש לעדכן למדיניות רק"ל נפחית בדופן הדרומית בקטע שבין צומת רחוב אל-תוחיד ועד לרחוב הרוזמרין.

- 32.9. פייר קניג – מצומת עמק רפאים ועד רחוב רבקה מדינות רק"ל נפחית+מגדלים. מעבר לזאת לפי מדיניות תכנית האב.
- 32.10. רחוב רבקה – גדה צפונית לפי מדיניות רק"ל+מגדלים, גדה דרומית לפי תכנית אב.
- 32.11. מתחם התחנה – לפי תכנית אב
- 32.12. כביש הברך עד לצומת אורנים - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים.
- 32.13. קריית משה - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים
- 32.14. אזה"ת גבעת שאול – תכנית אב גוברת
- 32.15. יש להסיר את סימון המדיניות מתוואי הדרך היורדת לעין כרם ומן החלק הנושק להר הרצל.

חניה:

33. ככל שניתן, תתאפשר כניסה לחניונים מכיוון ציר הרק"ל בכפוף לאישור ותיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.
34. בכל תכנית תשקול הוועדה את הנושאים הבאים:
- 34.1. צמצום תקן החניה למגורים, ובכל מקרה, לא יותר תקן חניה העולה על 1.5 חניות ליח"ד ללא תלות בגודלה. צמצום התקן יעשה בהתייחס גם לאופי השכונה, האוכלוסייה ודפוסי השימוש ברכב הפרטי.
- 34.2. מתן פטור מחובת אספקת מקומות חניה עבור דירות בגודל עד 45 מ"ר. עם זאת, פטור ליח"ד קטנות יינתן לכל היותר ל- 80% מיח"ד הקטנות בכל מגרש, או בממוצע מתחמי אם במתחם קיימים מספר מגרשים בהם יח"ד קטנות מ-45 מ"ר. במקרה של הקטנת תקן החניה מתחת לחניה אחת לכל יח"ד, יותר להצמיד 60% מהחניות לכל היותר.
- 34.3. שיתוף חניונים בין מגרשים שכנים לצורך ייעול תפעול החניון ועל מנת להימנע מריבוי כניסות רכב מציר הרק"ל.
- 34.4. חיוב שימוש בחניון אוטומטי או אמצעים טכניים אחרים במגרשים שגודלם או תצורת המגרש אינה מאפשרת יצירת חניון סטנדרטי.
- 34.5. תוספת בניה על בניינים קיימים בהם קיימת חניה תת קרקעית, לא תחייב הוספת חניה, גם אם תקן החניה הממוצע של הבינוי הקיים והבינוי המוצע יהיה קטן מהתקן הקיים. עם זאת, במקרים מסוימים, ובהתבסס על שיקולי תכנון ותחבורה במגרש עצמו ובסביבתו, יהיה בסמכות הוועדה לדרוש הסדרת חניה עפ"י התקן, זאת באמצעות מתקני חניה מכניים, או פתרונות אחרים בתחום המגרש.
- 34.6. החלת תקן חניה מקל גם על המגרשים בשורה שניה ביחס לרחוב בו מצוי ציר הרק"ל.
- 34.7. תקן החניה לאופניים ואופנועים יהיה לפי תקן החניה הארצי.
- 34.8. מספר מקומות החניה לנכים יהיה בנוסף לחניות שבתקן, ויחושב לפי תקן החניה למצב ללא מתע"ן.

35. בהקשר זה הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לפעול לקידום ויישום מדיניות מנגנון קרן חניה.

שונות:

36. יובהר כי הבינוי בהתאם למדיניות זו, לרבות היקף הזכויות המרבי, נתון לשיקול דעת הוועדה, בהתייחס למאפיינים הייחודיים של כל מגרש והבינוי הקיים בו (במקרה שלא מדובר בתכנית המציעה הריסה ובניה מחדש).
37. בכל תכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית בהתאם לגודל ומורכבות התכנית. זאת, על מנת לקדם את מימוש התכנית, את פיתוח המרחב הציבורי וחידוש הרחוב.
38. במגרשים הכוללים מבנה לשימור או עצים לשימור תשקול הוועדה חלופות בינוי שונות למימוש המדיניות.
39. כל תכנית מפורטת הכוללת בניה גבוהה תועבר להתייחסות הרשות לתעופה אזרחית ומשרד הביטחון לעניין גובה הבנייה.
40. לאור השינוי במדיניות, הוועדה קובעת כי ניתן יהיה לשיקול גם תוספת זכויות במגרשים בהם אושרו תכניות לאחרונה וטרם קביעת המדיניות נשוא דיון זה.
41. הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לערוך עדכון של הפרוגרמות השכונתיות לצרכי ציבור בהתאם לתוספת יח"ד הצפויה מכוח מדיניות זו.
42. הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לבחון דרכים לקידום מנגנון להבטחת תחזוקה נאותה של בניינים גבוהים בירושלים.
43. המדיניות המעודכנת בהתאם להחלטה זו ומפת הרקע לתחולת המדיניות יפורסמו באתר מנהל התכנון ובאתר עיריית ירושלים.
44. יובהר כי החלטה זו מחליפה את החלטתה הקודמת של הוועדה מתאריך 26.07.16 בדבר מדיניות הרק"ל

צְרֹפָה ח

המלצת הועדה המקומית מיום

19.03.2025

עמ' 132

ועדת משנה מקומית לתב"ע

מספר 2025/6 מתאריך 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48ה' לחוק התכנון והבניה, כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.

המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד.

פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף 48 ד' (ובכלל זאת, רקע, מהלך הדיון, ועוד), יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הועדה.

מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

הוועדה נפתחה במניין חברים כנדרש כדין ובהתאם להוראות סעיף 42(א') לחוק התכנון והבניה.

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 1 : 1070911

פרטי התכנית

מספר תכנית	1070911
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית במתחם חסבון, ירושלים
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

רקע

התכנית הנדונה מציעה התחדשות עירונית במתחם בעל חשיבות מרכזית בעיר ירושלים, הכוללת הריסת מבנים קיימים והקמת מגדלים לשימושים מעורבים, כמו גם שימור מבנים היסטוריים בעלי ערך תרבותי והיסטורי. מדובר בתכנית בקנה מידה משמעותי, אשר צפויה לתרום רבות למרקם העירוני של מרכז העיר ולירושלים כולה.

יישום הפרויקט במרכז העיר יתרום לשיפור איכות המרחב הציבורי ויספק מענה מיטבי לצורכי תושבי העיר והמבקרים בה. הקמת מבני המגורים החדשים והשימושים המעורבים תאפשר חיזוק חיי היום-יום במרכז העיר, תיצור מוקדי משיכה חדשים ותהווה מענה חשוב למגורים, מסחר, תעסוקה ושירותים ציבוריים. השילוב של מגדלים עם מבנים היסטוריים שמורים ישמר את צביון העיר תוך הוספת תשתיות חדשות ומתן ביטוי לאופי הדינמי של ירושלים כעיר שמתפתחת ומשתנה לאורך השנים.

1. הוועדה קובעת כי ככול ובמסגרת החלטת הוועדה המחוזית ישתנו נושאים מהותיים מהחלטת הוועדה המקומית (גובה הבניינים ומספר הקומות , מרפסות סוכה, השלמת הדוח החברתי , פקיעת תוקף בהתאם להחלטה המצורפת) הוועדה תבטל את הצטרפותה לתכנית כמגישת

תכנית.

2. התכנית מציעה התחדשות עירונית במספר בניינים, יש להבהיר את היקף ההסכמות לפינוי של בניינים אלה בהתאם לתקנות, הצטרפות הוועדה המקומית להגשת התכנית אינה באה להחליף את הצורך בעמידה בתקנות לעניין זה.
3. התכנית מציעה שלושה בניינים בגובה של 41, 43 ו 50 קומות הכוללות בנוסף קומות גן וקומות טכניות בכל בניין .
4. בהמשך להצגת הדוח השמאי לוועדה והמסקנות שלו כי השטחים המוצעים בתכנית תואמים לדוח הכלכלי -שמאי.
5. יש לקבוע את גובה המגדלים על פי הפירוט הבא:
6. יש לקבוע כי הגובה המקסימלי של מגדל רונדו יהיה 43 קומות למעט קומות טכניות.
7. יש לקבוע כי הגובה המקסימלי של מגדל המלך גורג יהיה 43 למעט קומות טכניות.
8. יש לקבוע כי הגובה המקסימלי של מגדל הלל יהיה 41 למעט קומות טכניות
9. גובה קומה ממוצע יהיה על פי הנחיות מרחביות עד 3.5 מטר ברוטו .
10. היקף הקומות הטכניות ייבחן בשלב היתר הבניה בתיאום עם מהנדס העיר בהתאם לצרכים ולמינימום הנדרש ולא יעלה על שלוש קומות כ 10 מטרים סה"כ עבור כל הקומות הטכניות.
11. **יש לצמצם את זכויות הבניה בהתאם להחלטה על צמצום הקומות, כולל צמצום הקומות הטכניות.**
12. במסגרת היתרי הבניה תערך בדיקה של האפשרות לצמצם תכסיות בניה במגדלים במסגרת הזכויות המאושרות.
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלית לאישור מהנדס העיר.
14. יודגש כי הפרויקט מציע תכנון הכולל מצוינות אדריכלית ושטחים משותפים רבים לטובת הפרויקט בכל הקומות הכולל שטחי בניה משמעותיים – שטחי בניה אלה יהיו זכויות מותנות עבור עיצוב המוצג בנספחי הבנוי כתפיסת התכנון וככול ובשלב היתרי הבניה יוצע תכנון אחר השונה באופן מהותי מעקרונות התכנון המוצגים בתכניות – **זכויות הבניה ומספר הקומות יצומצם בהתאם.**
15. לאור הפרויקט המיוחד והרצון לממשו באופן מידי ייקבע בתכנית סעיף השמדה עצמית של 3 שנים עד להוצאת היתר בניה ראשון – ככול ולא יוצע היתר בתקופה זו התכנית תבוטל, לא יהיה ניתן להאריך מועד זה .
- היתר חפירה בלבד לא יחשב לצורך סעיף זה אלא עם יכלול את כל הקומות עד למפלסי הקרקע.
16. יש להוסיף לתכנית כי התכנית תכלול מרפסות סוכה לכ 20-25 אחוז מכמות יחידות הדיור.
17. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת הדוח החברתי בתיאום עם האגף הרלוונטי בהתאם לנוהל הקיים בעניין.

18. לא ניתן להבין ממסמכי התכנית מה התכסית המוצעת של המגדלים ואיך זכויות הבניה נכנסות בתחום המגרשים – יש להציג בצורה מפורטת את התכסיות המוצעות של המגדלים הן בקומות הקרקע והן בקומות שמעל הקרקע- על פי נסחי הבינוי לא הראה שהקומות שמעל הקרקע רחבות יותר מהקומות התחתונות, כך שלא ברור חישוב השטחים המוצג וסה"כ השטחים שניתן להציע בכל מגדל.
19. יש להציג בצורה ברורה את התכנון של המגדלים ובהתאם לכך יש להציג את זכויות הבניה הנגזרות מכך.
20. התכנית מציעה התחדשות עירונית במספר בניינים, יש להבהיר את היקף ההסכמות לפינוי של בניינים אלה בהתאם לתקנות, הצטרפות הוועדה המקומית להגשת התכנית אינה באה להחליף את הצורך בעמידה בתקנות לעניין זה.
21. יש להוציא מהקו הכחול של התכנית את חלקה מספר 30 (בניין J) – התכנית אינה מציעה שינויים משמעותיים בבניין ולא הוגשו הסכמות של הדיירים לתכנון המוצע, ואין בצירוף חלקה זו לתכנית תועלת ציבורית.
22. התכנית מציעה תכנון בחלקה מספר 80 (בניין I) שתורמת למרחב הציבורי ומשפרת את החזית האחורית של הבניין יש לקבל הסכמות של הדיירים לתכנון המוצע או לחילופין להוציא את התכנית מהקו הכחול.

ייעודי קרקע

23. בתאומי תכנון עם האדריכלים והיזם סוכם על זיקת ההנאה להולכי הרגל מרחוב המתמיד. עם זאת בתשריט מצב מוצע מקטע זה – חזית דרומית של בניין F (תא שטח 8) מסומן כדרך לביטול, שצ"פ וזכות למעבר ברכב. לא ברור הצורך בסימון זיקת מעבר לרכב בשטח זה כאשר מטרת התכנית היא לאפשר מרחב ציבורי להולכי רגל בכל פנים המתחם לכן למעט מעבר רכב חרום בשטח זה יש לבטל את כל יתר הסעיפים המציעים מעבר רכב תפעולי או כל רכב אחר בשטח זה, יותר מעבר זמני עד להשלמת החניון לנגישות לתא שטח 40.
24. בתחום התכנית כלולה חלקה 40 הכוללת מגדל קיים ועל פי התכנית המאושרת קיימת זיקת הנאה לציבור, בפועל מדובר על מעבר ציבורי שלאור התכנית החדשה הוא מעבר ציבורי חשוב המחבר את המתחם הפנימי לרחוב מאיר שחם -יש לשנות את זיקת ההנאה המאושרת לשטח ציבורי פתוח כחלק ממערך השטח הפתוח כולו.

קווי בניין

25. בין הבניינים H ו-I E ובניינים L ו-F קיים מעבר ציבורי ברוחב של 5 מטרים בלבד היות ואנחנו מעוניינים במעברים מזמינים ורחבים לפנים המתחם יש להגדיל את המעברים לרוחב של 8 מ' לפחות מתוכם 5 מטר כמוצע יהיו ציבורים כמוצע ועוד שלושה מטרים יהיו של 2 קומות לפחות בקומת הקרקע.
26. יש לקבוע בהוראות התכנית כי קו הבניין העילי בבניין E, הרוכב מעל למבנה לשימור B יחל רק מקומה 5 ואילך וזאת על מנת לשמור על מרחק סביר מהמבנה לשימור "B". יש לקבוע על כך סעיף סטייה ניכרת.

27. יש לסמן בקומת הקרקע בנספח הבינוי ותשריט מצב מוצע את המרחקים בין הבניינים השונים המוצעים והקיימים במתחם.

שימושים

28. כל קומות הקרקע בכל הבניינים ישמשו עבור מסחר בדגש כל החזיתות לכבישים הראשים ולחזיתות הפנימיות לחלל הפנימי וזאת למעט שטחים למבני ציבור ולוביים לשימושים השונים.
29. יש לקבוע גמישות בשימושים שאינם מגורים באופן שיאפשר בהם מסחר/ משרדים/ מלונאות.
30. בבניינים A C D יש לקבוע שימושים מסחרים בקומת הקרקע ובקומות שמעל שימושים עבור מסחר / תעסוקה/ מלונאות
31. יש לקבוע בכל תא שטח את מספר יחידות הדיור המוצעות.
32. יש לקבוע תמהיל יחידות הדיור המשקף ממוצע של כ 100 מ"ר ממוצע לדירה (פלדלת).
33. בהתאם להנחיות מנהל התכנון 20 אחוז מהדירות יהיו בשטח של 55 מ"ר.

הפרשה ציבורית

34. יש לקבוע ייעוד עירוני מעורב עם חזית מסחרית בתאי שטח 10, 12, 13 (A C D) – מתחם חיסכון ההיסטורי. יש לקבוע בהוראות התכנית כי השימושים יהיו שטח לצורכי ציבור ומסחר בקומת הקרקע.
35. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תאי השטח הציבורים והפרשות המבונות יירשמו על שם עיריית ירושלים במסגרת האיחוד וחלוקה.
36. יש להציג תכניות קומה של כל שטח שאמור להיות בבעלות עיריית ירושלים, תוך ציון השימוש וההיקף, בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית.
37. על פי הערכה ראשונית נדרש בפרוייקט בית ספר. יחד עם זאת לאור מורכבות של הפרוייקט והרצון לחזק ולעבות את בית הספר הניסויי ולהציעו כבי"ס דגל למרכז העיר,
- יש לאפשר הצגת שימושים שישמשו את תלמידי בית הספר. בינוי במתחם חסכון עבור בית הספר יאפשר פינוי של שטחים במתחם בית הספר אשר יוסבו לכיתות לימוד. מבדיקה שנערכה מול מנח"י ההנחיה של משרד החינוך כי בשטחים אלה יוכלו להיות פונקציות שאינן בתדירות גבוהה (לא כיתות לימוד) , על מנת למנוע תנועה של תלמידים מחוץ לשערי וגבולות בית הספר. לכן הפונקציות הבאות בחשבון הן ספרייה, אודיטוריום ומעבדות, אולם ספורט . יש להציג פתרון לנ"ל בתכנית: בנספח הבינוי ובטבלה 5 כתנאי להפקדת התכנית.
38. יש לקבוע את הפרשות הבאות במסמכי התכנית:

4300 מ"ר לטובת ספרייה אודיטוריום ומעבדות. מאחר ומדובר בהקצאה מבונה יש לתאם עם הממונה על תכנון פיזי במנח"י את השטחים.

4 כיתות גני ילדים - כל כיתה בגודל של 130 מ"ר + חצר צמודה ורציפה בגודל של 175 מ"ר

לכל גן . מאחר ומדובר בהקצאה מבונה יש לתאם עם הממונה על תכנון פיזי במנה"י את גודל השטחים.

3 כיתות מעון יום – בשטח בנוי של 440 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות. על נספח הבינוי להציג גישה מוטורית אל מטבח מבשל בכפוף לפרוגרמות למעונות יום. השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית.

בתי כנסת – שטח בנוי של 600 מ"ר.

א. יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.

ב. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות.

ג. בטבלה בסעיף 5 כל השטחים הציבוריים ירשמו כשטחים עיקריים ובהערה יצוין כי ניתן יהיה לניידם משטח עיקרי לשטח שירות.

ד. יש להציע ולהציג חניות עירוניות עבור כלל שטחי הציבור שיעברו לעיריית ירושלים, בהתאם לתקנים המקובלים. שטחים אלה יינתנו ככל הניתן במיקום נפרד, יבנו על ידי היזם וימסרו לידי עיריית ירושלים.

ה. יש לציין בהוראות הבינוי כי כל מערכות הבניין והתשתיות עבור השימושים הציבוריים יהיו מופרדים מהתשתיות עבור השטחים הסחירים.

ו. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם היחידה העירונית הרלוונטית המקבלת את השימוש הציבורי.

39. יש להציע ולהציג חניות עירוניות בתוך החניון של הפרוייקט עבור כל השימושים הציבוריים המוצעים בהתאם לתקן .

תנועה וקישוריות

40. יש להציג באופן ברור את הכביש המוצע בחלק הדרומי של גן העצמאות – כולל חתכי רחוב, סימון נהיר וקריא של כניסה למנהרה, ועקביות בין מסמכי התכנית. כמו כן, יש להראות היתכנות לכניסה של משאיות תפעול, באמצעות חתכים והצגה של רדיוס סיבוב.

41. תוואי כביש הגישה למגדל הרונדו מוצג בחוסר עקביות בין התשריט לנספחי הבינוי. יש ליישר קו בין המסמכים. כמו כן, לא ברור נתיב כביש הגישה היות ואינו תואם את התוואי הקיים בשטח.

42. רמפת הכניסה מרחוב המתמיד נראית לא סבירה, מאחר ואין רדיוס סיבוב. - יש להציג נספח תנועה מלא.

43. עצים לעקירה – מסומנים עצים רבים לעקירה בתא שטח 24 אשר ביעוד שצ"פ. יש לבחון נחיצות עקירתם מול צוות אדריכלי הנוף ויש להציע העתקה ככל הניתן, ככל וידרש לעקורם, יש

- להציע עצים אחרים שווי ערך בתא שטח זה. יש לדאוג לעומק שתילה של לפחות 2 מטרים.
44. קיימים בניינים ומקלטים בתוואי המוצע של הכביש – ככל והם מיועדים להריסה יש לסמנם בהתאם. יש לבחון את הצורך במקלט הציבורי במקום. יש להראות זאת בנספחי הבינוי ושיקבע על כך סעיף בהוראות התכנית.
45. תכנון של כביש מאיר שחם החדש והתחברות למלך גורג: מוצע צמצום מ- 2 נתיבים לנתיב אחד לא ניתן לצמצם נתיב ברחוב שחם בקרבת רחוב קינג ג'ורג', מכיוון שבכניסה לרחוב מעלות מתוכנן מפרץ הורדה לאוטובוס. (דרופ אוף של מוזיאון הכנסת) - יש לתאם את הנושא מול אגף תושיה לא בהיבט של הסדרי תנועה אלא בהיבט של רחוב הכביש המוצע.
46. אין לקבוע בתב"ע את נושא החלפת הסטריות ברחוב המתמיד – מדובר בבחינה של הסדרי תנועה. יש לבחון רדיוס סיבוב ברחוב זה בחיבור עם רחוב מאיר שחם.
47. יש להראות חתכי רחוב למאיר שחם ולהימנע ככול הניתן מיצירת קירות תמך. תנאי להפקדה יהיה הצגת תכנית פיתוח מפורטת.
48. בהתאם לבקשת היזם והרצון להפחית תקנים במרכז העיר יש לקבוע בתכנית את ההנחיות הבאות לגבי תקן החניה:
49. מסחר משרדים ומלונאות יהיו בתקן אפס למעט פריקה וטעינה וחניות נכים.
50. תקן החניה למגורים לדירות עד 55 מ"ר יהיה פטור מחניה .
51. תקן החניה לדירות שמעל 55 מ"ר יהיה חצי מקום ליחידת דיור .
52. התכנית תיתן מענה לחניות על פי התקן לשימושים הציבוריים.
53. התכנית תיתן מענה לפריקה וטעינה מלאים וחניות נכים בהתאם לתכנית 5166ב.
54. יש להציג ניתוח מיקרוסימולציה לרחובות המתמיד ומאיר שחם.
55. יש לתכנן צומת בין רחוב השחם לרחוב המתמיד שיאפשר מעבר לאוטובוס. תנאי להפקדת התכנית – יהיה השלמת נספח התנועה בהתאם לנ"ל.
56. יש להוסיף סימוני מפלסים בכל הקומות המוצגות, כולל קומת קרקע. יש לוודא כי מפלסי הכניסה לכל אחד מהחללים בבניינים לשימור אכן תואמים למפלסי הפיתוח.

מגדל רונדו

57. יש להוסיף עמודה בטבלה 5 המתייחסת לתכסיות המגדלים.
58. חסרה קורלציה בין נספח הבינוי לנספח הפיתוח יש לוודא בסימוני המפלסים כי קיימת שמירה על חיבור להולכי רגל בין המלך גורג לפארק – באמצעות המדרגות והרמפות.
59. לא ניתן להבין ממסמכי התכנית את שטחי הבניה המוצעים במגרש בהתייחס לגובה שהוחלט עד 43 קומות, לא ברור כמה דירות מוצעות בקומה ואין תכניות של קומות טיפוסיות. יש להבהיר ולהשלים ולהציג לוועדה המקומית – זכויות הבניה יצומצמו בהתאם לצמצום הקומות.
60. טבלת איחוד וחלוקה לא תואמת לתשריט – יש להטמיע טבלה מעודכנת בטבלה 5 בהוראות התכנית.
61. יש להציג פתרון לפריקה וטעינה לשטחים המסחריים. יש לתאם מול אדריכל העיר במסגרת תכנית פיתוח שטח לעת הפקדת התכנית.

תכנית המגדלים:

62. מגרש 8 מגדל F – יש להציג בתכנית הבינו את כל השטחים המוצעים במגבלת הגובה המוצעת וקווי הבניין ולהציג באופן ברור במסמכי התכנית.
63. במגרש 1 מגדל E, מוצע שטח קומה גדול משמעותית משטח המגרש. שטח המגרש על פי הטבלה – 1263.9 מ"ר, זכויות בניה 65,203 – על פי הטבלה 43 קומות – תכנית בניה של מגדל 1516 מ"ר – אכן ישנה דלתא של מקטע מרחף מעל לבניין ההיסטורי, אולם הדלתא הזו במכפלת הקומות מהווה כ 2500 מ"ר – לכן עדיין טבלה 5 לא מתיישבת עם הנתונים. יש ליישב סתירה זו ולהציג במסמכים באופן ברור את כל הזכויות המבוקשות.
64. בארבעת המבנים לשימור בחצר הפנימית, יש לקבוע חזית מסחרית בקומת הקרקע.
65. בנספח הבינוי אין התייחסות לקומת החניון תת"ק – לכן לא ניתן להתייחס לנושא של קווי בניין, נגר עילי, התייחסות לנושא עומקי שתילה לעצים וכיוב'. יש לצרף נספח בינוי מלא, שמתייחס גם לקומות התת"ק.
66. זכויות הבניה יצומצמו בהתאם לצמצום הקומות.

שימור

התכנית תאושר בתנאים המפורטים:

מתחם חסבון – בניינים A,B,C,D והחצר

67. מוצע שימור מלא של מתחם חסבון – 4 בניינים (A,B,C,D), החצר, בורות המים, גדרות. הוגש תיק תיעוד למבנים. יש להוסיף בתשריט סימבול לשימור על המתחם כולו לרבות החצר.
68. יש לסמן בתשריט את גדרות המתחם לשימור.
69. יש להוסיף בהוראות השימור – שימור או שחזור של בריכת נוי מקורית. שימור ושיקום פרטי ברזל, נגרות, פרטי אבן, פרטי בטון.
70. יש להגביל את פריצת הגדר המערבית ל-2 פתחים מקסימום בסעיף שימור 4.2.2/א'ד'.
71. סעיף שימור 1"א – לגבי התאמות המבנים לתקנים, ביטחון, נגישות ובטיחות – הסעיף מאפשר שינויים רבים מדי. נציין שעל סמך התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה יש הקלות מהתאמות אלו. נבקש לבטל את הסעיף ולמצוא פתרונות ספציפיים ומינימליים כבר בשלב זה.
72. יש להרחיק את קו הבניין התת"ק של החניה מתחת לשצ"פ מגדר המתחם. לפי חו"ד הנדסית שימורית יש להתרחק כמטר. יש לתקן בכל המסמכים.
73. הריסת תוספת בניה לבניין C – התוספת הינה היסטורית משנות ה-20 של המאה ה-20. אין מספיק מידע בתיק התיעוד. יש לבחון את החזית המערבית של הבניין הראשי ולבחון אם ההריסה של התוספת תועיל לבניין או לא. יש להשלים מידע לעניין זה, יש לציין כי ככול ויוחלט להרוס את הבניין יש בכך יתרונות מבחינת המרחב הציבורי וחשיפה של הבניין המקורי הראשי.
74. החזיתות של הבניינים והגדרות לשימור לא ייקברו או יוסתרו ע"י מבנים אחרים או מעברים

במפלסים גבוהים יותר. החזיתות יהיו פנויות מבינוי גם מחוץ למתחם.

הבלוק המנדטורי:

הלל 4 – בניין K

75. לא הוגש תיק תיעוד. נדרש.
76. מוצעת הריסת הבניין המקורי המנדטורי תוך שימור חזית לרחוב. במקומו מוצע בניין של 6 קומות בנסיגה. הבניין כולל גם חזית מזרחית בניצב לחזית הקדמית. החזית הניצבת היא בעלת ערך רב לשימור וכוללת טור מרפסות מעוגלות. כמו כן, קיימת חזית פנימית של הארקדה וגם היא לשימור. גם חדר המדרגות הינו לשימור. יתכן ולאחר הגשת תיק תיעוד ימצאו ערכים נוספים לשימור ואז תתקבל החלטה אם ניתן להרוס את הבניין או לו ומה יש לשמר – יש לציין כי הבניין הקיים הוא בגובה של 7 קומות ומוצע להרוס אותו ולבנות 6 קומות בלבד – יש לבחון אפשרויות נוספות.
77. אין לבטל את הארקדה הציבורית העוברת מתחת לבניין. יש לסמן בהתאם בתשריט ובתקנון.
78. מוצע מעבר ציבורי דרך הבניין – יש לאפשר אותו רק במידה ולא יפגע בחזיתות או בחדר המדרגות ההיסטורי.
79. מרחבים מוגנים לא ימוקמו בחזיתות לשימור.

המלך ג'ורג' 29 – בית עלית - בניין I –

80. ככול ויוחלט מבחינת הסכמות בתחילת ההמלצה שהחלקה נותרת בתכנית יש להתייחס בהתאם לסעיפים הבאים:
81. מוצע שימור המבנה עם תוספת 2 קומות בנסיגה של 2 מ' – 7 בסה"כ: יש להגיש תיק תיעוד. לא ניתן להתייחס לכל המוצע בתכנית ללא תיק תיעוד. מדובר בבניין ייחודי שתוכנן ע"י האדריכל בנימין צ'ייקין ובבנה בשנת 1933. הבניין כולל קומת קרקע לה פתחים מקושטים. בניגוד לשאר הבניינים, הקומה תוכננה למגורים ולא למסחר. חדר המדרגות כולל מעלית מקורית, אולי הראשונה בירושלים (לפני בית מר חיים ובית המעלות).
82. התכנית מציעה אגף אחורי. קשה להתייחס להריסת חזית אחורית ללא תיק תיעוד. במבט ראשון נראה שהחזית מחופה טיח ואין בה ערכי שימור גבוהים אך יש לבחון זאת באופן מעמיק יותר באמצעות תיק תיעוד.
83. גובה – יש לבחון במסגרת תיק התיעוד את האפשרות לתוספת קומות מעל הבניין הקיים תוך שימור חדר המדרגות הקיים והמעלית המקורית.
84. יש להוסיף סעיף בתקנון שמיגון, חדרי מדרגות חדשים ומעליות אם יידרשו יהיו באגף האחורי החדש.
85. מצוין בסעיף 4.1.2/ב' כי קומת הקרקע תהיה מסחרית. יש לציין שלא ישונו הפתחים בקומת הקרקע.
86. יש לבטל סעיף שמאפשר הגדלת פתחים. שינויים מעין אלו ללא מגבלות, יפגעו בבניין.
87. יש לשמור פרטי בניין מקוריים – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.

בניין H – המלך ג'ורג' 31

88. בניין שתוכנן ע"י ראובן אברם אברמוביץ' וכולל את סמלו המסחרי – עיטור משונן מעל הכניסה (העיטור קיים גם בבית פרומין ובית מר חיים). מוצע פירוק והרכבה של החזית. בתב"ע של מתחם פזגז אושרה הריסה מלאה של הבניין פרט לפירוק והרכבה של הכניסה ושילובה בבניין החדש. יש לשמור את החזית והמרפסות המקוריות. ניתן לשקול התאמת פתחים באופן נקודתי אם יידרש.
89. יש לסמן בהתאם בתשריט ובנספח הבינוי.
90. יש לציין שמרחבים מוגנים לא יופנו לחזית לרחוב.
91. יש לשמור פרטי בניין מקוריים להרכבה – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.

הבניין על מאיר שחם פינת המלך גורג

92. בניינים שתוכננו ע"י האדריכל אוטו הופמן שתכנן מבנים חשובים כגון בית קדימה ברחוב הרב ברלין. הבניינים צנועים יחסית אולי בשל הקמתם מיד לאחר קום המדינה. מוצעים כולם להריסה. לא הוגשו תיקי תיעוד – יש להשלים לאור העובדה שמדובר על בניינים היסטוריים.

בניין E

93. מוצע מגדל בן 43 קומות במקום בית פיגמליון. הבניין הקיים המוצע להריסה תוכנן ע"י האדריכל אוטו הופמן כבניין משרדים ומגורים. הכניסה למגורים היא בחזית האחורית הכניסה וחדר המדרגות עוצבו כחזית מעוגלת ומושקעת ביחס לשאר חזיתות הבניין.
94. הכניסה ממזרח בין בניין E לבניין היסטורי B – יש להראות התכנות הנדסית להקמת המגדל מבלי שיפגע במבנה לשימור.
95. בניין L – בניין חדש בן 6 קומות ו-6 קומות תת"ק. במיקום המבנה או מדרום לו מסומן בור מים במפה היסטורית. יש לחפור בזהירות ולבחון אם נשמר. יש להגיש תיעוד וסקר הנדסי שימורי למחלקת שימור לצורך בירור אם קיים בור המים ואם נדרש שימורו ושילובו במתחם.

גן העצמאות –

96. שימור גן העצמאות – גן מאיר שרמן הוקם בשנות ה-30 או ה-40. הגן נראה בתמונות היסטוריות. יש להגיש תיק תיעוד מתחמי של גן העצמאות והמבנים משנות ה-50. יש לכלול התייחסות בתיק התיעוד המתחמי לגן המנדטורי ולרפת שניצבה שם קודם להקמתו.
97. יש להציע בסמוך לרחוב שחם הקמה מחדש של קיוסק (סימיקו) המהווה נקודת ציון היסטורית-חברתית במרכז העיר.
98. המפלסים של הרחוב ביחס למתחם חסבון אינם ברורים. יש פערי מפלסים ולא ברור כיצד ישפיעו כניסות מהרחוב על המתחם. לדוגמא – מעבר בין מגדל E לבניין B ההיסטורי – המעבר יקבור את החזית המערבית של בניין B. דוגמא נוספת – החיבור בין הרחוב לחצר המונמכת הדרומית של בניין B. לא ברור מה מוצע, יש לרדת לרזולוציה גבוהה יותר לגבי המפלסים כבר בשלב זה (תנאי להפקדה) על מנת שהבניינים והחצר במתחם חסבון יישמרו בפועל ולא ייקברו.

99. בניין כרם הינו מונומנט לשימור – ממוקם מחוץ לקו הכחול אך סמוך לשטח החפירה של המגדל. יש להוסיף הוראות הגנה על הבניין.

הערות כלליות:

קו בניין –

100. בחזיתות ובמבנים לשימור תותר הבלטת מרפסות – יש לציין שקו הבניין למרפסות יהיה בהתאם לקיים.

101. יש לקבוע כי המרחבים מוגנים לא יופנו לרחובות הראשיים.

עצים

102. יש לסמן את העצים ברחוב הלל לשימור, יבוטל סימון עקירתם.

103. מסומן עץ לעקירה בין בניין C ל B – לא ברור הצורך בעקירתו, יש לסמנו לשימור.

104. יש לקבוע חובת נטיעת עצים חדשים בתא שטח 20 בתאום עם מחלקת שפע ואדריכל העיר. יש לקבוע עומק שתילה של מינימום שני מטר.

הערות מחלקת נכסים:

105. המקרקעין אינם מוסדרים – מדובר בגוש שומה יש לבחון מועד השלמת הסדר הקרקעות.

106. תכניות איחוד וחלוקה במקרקעין שאינם מוסדרים מצריכים השלמת הסדר הקרקעות להשלמת רישום הקרקעות כנדרש.

107. שימוש נרחב בתת הקרקע – לבחון מאזן קרקע עירונית נכנסת ויוצאת, עודפי השטחים בתת הקרקע על חשבון מקרקעין ציבוריים (שטחים לא "נקיים" בתת הקרקע בהשוואה למצב הנכנס) יהיו שטחים בבעלות העירייה חניונים אלו יהיו חניונים ציבוריים בהתאם לסעיף 5 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, זכויות הפרטיים ע"פ תקן בהתאם לכופר חנייה הנהוג באזור.

108. התכנית כוללת איחוד וחלוקה עם שטחים בבעלות עירונית – יש לתאם את הנושא מול מחלקת נכסים.

109. השטחים הציבוריים כולל הפרשות המבונות ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת איחוד וחלוקה.

1. לעירייה 1,800 מ"ר שטחים ציבוריים בבעלותה מתכנית 779645 – שטחים אלו לא יבואו במניין שטחי הפרשות מבונות ושטחים ציבוריים הנגזרות הזכויות בתכנית זו ויהיו בנוסף.

2. הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הציבוריים המבונים. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:

הפקעה

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את

השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגשי התכנית.

תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
3. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:

ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

איכות הסביבה:

110. הבחינה המיקרו-אקלימית מראה חריגות יוצאות דופן מהקריטריונים למטרדי רוח, לרבות חריגות משמעותיות מקריטריוני הבטיחות לאדם. על כן הרשות לאיכות הסביבה מבקשת לבחון חלופות לתכנון אדריכלי של המבנים עצמם - כך שיושג מזעור של מטרדי הרוח הצפויים. יש להגיש דוח מיקרואקלימי מעודכן לפי ההערות להלן ולפי תכנית אדריכלית מיטבית לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. האלמנטים שייקבעו לטובת מיתון הרוח (אדריכליים, מבונים או נופיים) יהיו מחייבים ויעוגנו בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.
111. שטח התכנית כ- 27 דונם. יש להשלים נספח ניהול נגר עילי ע"פ הנחיות תמ"א 1/8. יש להתחשב במסגרת המסמך במעבר יובלים במעלה נחל קדרון בתחום התכנית, על פי המיפוי ההידרולוגי שבוצע במסגרת תכנית האב למרחב ציבורי.
112. התכנית חלה בחלקה בתחום אתר טבע עירוני "בריכת ממילא וגן העצמאות". נבקש כתנאי להפקדה הגשת סקר טבע מקדמי על פי הנחיות תכנית המתאר לטבע עירוני מס' 101-0292870, עם תמונות מהשטח. על פי ממצאי הסקר ייתכן כי תידרש השלמה של סקר טבע מפורט.
113. לאור סדר הגודל של הבינוי המוצע ואופיו החדשני המבוקש, נבקש בחינה של פוטנציאל ייצור אנרגיה בתכנית, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
114. לאור היקפי המסחר המבוקשים, המחלקה סבורה כי ראוי להציג בנספח התנועה תכנון עקרוני לחצרות תפעוליות בתחום החניון התת-קרקעי.
115. מרבית הנושאים הכלולים במסמך הסביבתי מקובלים על המחלקה. יחד עם זאת, לאור סדר הגודל המשמעותי של הבינוי המבוקש בתכנית, נבקש להשלים במסמך הסביבתי הדמיות, בחינת השפעות סביבתיות – רעש ואיכות אוויר - כתוצאה מהגברת תנועה ברחובות מרכז העיר ובחינת השפעות של אקוסטיקה מציר רק"ל על התכנית.
116. על פי הוראות התכנית, במבנים בייעוד עירוני מעורב מותר שימוש למנחת ומסוף רחפנים. לשימוש כזה יש השפעות סביבתיות שנדרש לבחון אותם. נבקש השלמת בחינה סביבתית מתאימה וקביעת הנחיות בנדון.
117. המסמך הסביבתי וגם המסמך המיקרואקלימי אינם מתייחסים לתכניות מאושרות או מופקדות בסביבת התכנית הכוללות הגבהת מבנים קיימים ו/או פינוי בינוי. לתכניות כאלו משמעות גדולה בבחינת ההשפעות המיקרואקלימיות של התכנית.
118. לאור העדר בדיקה של תכניות מאושרות/מופקדות, הבדיקה אינה מתייחסת לזכויות הבניה

- שאושרו להרבה מבנים בתחום הטל הצל של התכנית. לדוגמה מבנה מס' 24 הוא מבנה שמאושר בו בינוי עד 21 מטר ולא 9.9 מטר כפי שכתוב בדוח לפי תכנית 692616 מאושרת מאפריל שנת 2022, שאישורו בה תוספת 6 קומות למבנה. כמו כן לא ניתן לדעת מה באמת תרומת התכנית להצללה החורגת מהקריטריון שהתקבלה למשל על מבנה מס' 33 כאשר זכויות השמש של מבנה זה כבר מושפעות מתכניות מאושרות או מופקדות המצויות מדרום לו.
119. נבקש לציין את כתובות המבנים בהם נמצאו חריגות מהקריטריונים להצללה.
120. יש להשלים התייחסות להצללה על השצ"פים והכיכרות הציבוריות המתוכננים במסגרת התכנית.
121. מנהרת הרוח הווירטואלית לא כללה מבנים מאושרים עתידיים.
122. תצורת המבנים במודל אינה תואמת את תכנית הבינוי (למשל חסר בניין a בתא שטח 10 למשל).
123. הערות טכניות - לא כתוב מה אורך הרשומה של הרוח שהוזנה למודל. לא ברור מה פקטור תיקון נתוני הרוח שנלקח. לא ברור מה האינטרוולים של הרוח שנלקחו לבדיקה. נבקש לפרט במסמך מתוקן.
124. - התכנית זיהתה אזורים רבים בהם צפויות חריגות גדולות מהקריטריונים, וכן אזורי טורבולנטיות משמעותיים במעברי הולכי רגל מוצעים ובשטחי משחק ומעבר בפארק גן העצמאות. למרות זאת התכנית אינה מציגה פתרונות למיתון הרוח. יודגש כי התכנית מציגה מצב בו מתקיימות חריגות גבוהות ביחס לקריטריון מצבים מסוכנים (השכיחות להופעת מצבים המסוכנים לבטיחות אדם היא פי 80 מהמותר). על כן אמצעים במרחב הציבורי לא יהיו יעילים בהקטנת החריגות.
125. הרשות דורשת דוח מיקרואקלימי מעודכן לפי ההערות לעיל ולפי תכנית אדריכלית מיטבית אשר יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. האלמנטים שייקבעו לטובת מיתון הרוח (אדריכליים, מבונים או נופיים) יהיו מחייבים ויעוגנו בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.
126. השימושים המותרים בשטחי שצ"פ על פי סעיף 4.4.1 בהוראות התכנית כוללים מעברי תשתיות, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים עליית פירי אוורור ממרתפים, וכן חדרי שנאים בשטחים בהם יש רישום תלת מימדי. המחלקה מתנגדת לשימושים אלו בתחום השצ"פ שכן הם פוגעים באיכות המרחב הציבורי ומצמצמים את המרחב הנגיש לציבור. נבקש למחוק שימושים אלה ולקבוע הנחיות המפורט להלן –
127. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים או בקומה טכנית, בתיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.
128. לא תותר הקמה של חדר שנאים במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
129. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל חדר שנאים יהיה הצגת היתר הקמה/ היתר סוג, כולל הצגת מרחקי בטיחות קרינה בתכנית הבינוי המפורטת (תנוחה וחתכים) ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך.

130. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.
131. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף/החניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
132. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחוייבו בעמידה בציון 4 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.
133. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה b, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה c.
134. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו', בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
135. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לשלב ההקמה ולשלב הקבע לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
136. לאור מורכבות התכנית תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנת בינוי ועיצוב אדריכלי בוועדה המקומית.

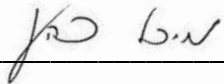
כללי

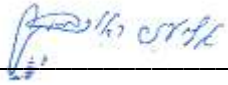
137. תנאי לתחילת עבודות יהיה הצגת תכנית פיתוח לכל השטחים בציבורים ולמרחב הציבורי ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל של כל הפיתוח.
138. תנאי לתחילת עבודות של מגדל רונדו יהיה הריסה של בניין פז גז הקיים
139. תנאי לטופס 4 של מגדל רונדו יהיה השלמת כלל הפיתוח מדרום לרחוב מאיר שחם.
140. תנאי לטופס 4 של מגדל המלך גורג יהיה השלמת הפיתוח של רחוב מאיר שחם וסביבתו.
141. תנאי לטופס 4 של מגדל הלל יהיה השלמת הפיתוח של כל השטח הפנימי בין הבניינים.
142. תנאי להפקדת התכנית קבלת חוות של צוות תכנית אב לתחבורה.
143. יש לקבוע יחס החלפה לתכניות המאושרות החלות בשטח.
144. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
145. יש להשלים חוות הדעת של המחלקות הבאות חברת הגיחון-מים, חברת הגיחון-ביוב וניקוז, הרשות הארצית לכיבוי והצלה, , אגף מבני ציבור, אגף תברואה, חברת החשמל, רשות העתיקות, שפ"ע גגנות, שפ"ע מדרכות.
146. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
147. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד

תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

צְרֹפָה ט

החלטת הועדה המחוזית מיום

7.4.2025

עמ' 148

מסמך החלטות משיבת ועדת המשנה להתחדשות עירונית מס' 2025008

שהתקיימה ביום שני, ט' בניסן תשפ"ה, 7/4/25

בשעה 08:30 באולם הישיבות של הוועדה המחוזית

יו"ר הוועדה גב' שירה תלמי באבאי- יו"ר הוועדה המחוזית ירושלים (ס' 4-2, 7)

מ"מ יו"ר הוועדה מר מתן כתריאל- הרשות להתחדשות עירונית (ס' 1, 5-6)

<u>השתתפו:</u>		דן קיבן	-	מתכנן המחוז
		אבי בן צור	-	המשרד להגנת הסביבה
		מתן כתריאל	-	הרשות להתחדשות עירונית
		ענת ישראלי	-	רמ"י
		אליעזר ראובברגר	-	עיריית ירושלים
		חיים כהן	-	עיריית ירושלים
		אדיר שוורץ	-	עיריית ירושלים
<u>נכחו:</u>		ירדן מזרחי	-	מזכירת הוועדה
		צביה זיכרמן	-	יועמ"ש לוועדה
		איתי דביר	-	יועץ שמאי לוועדה
		מורן חביב גריזיצקי	-	ועדה מקומית עיריית ירושלים
		יעל בדיחי	-	ועדה מקומית עיריית ירושלים
		שלום כהן	-	ועדה מקומית עיריית ירושלים
		אלון סיגל	-	לשכת התכנון
		עמי חממי	-	לשכת התכנון
		אנה בנישו	-	לשכת התכנון

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48 לחוק התכנון והבניה (להלן: "החוק"), כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.

המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד. תמליל הדיון המוקלט בצירוף מסמך החלטות זה, מהווים יחד את פרוטוקול הדיון.

מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנון ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

1. תוכנית 101-1070911- התחדשות עירונית במתחם חסבון

החברים שנכחו: מתן כהנא- מ"מ יו"ר הוועדה, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראלי, אליעזר ראובברגר / חיים כהן, אדיר שוורץ.

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת נציגי מגישי התכנית, המלצת הוועדה המקומית וגורמי המקצוע של הוועדה, הוועדה סבורה כי התכנית מציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית במע"ר הירושלמי, תוך חידוש הבינוי, תוספת יח"ד, עירוב שימושים ושדרוג השלד הציבורי. כן תציין הוועדה כי התכנית מציעה איכות תכנונית ועיצובית יוצאי דופן, שיש לעודדם. בהמשך לאמור הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף למפורט להלן:

1. הוועדה תציין כי התכנית בענייננו כוללת חטיבת קרקע בשטח של כ-27 דונמים בלב המע"ר, הנחלקת לשניים. חלק צפוני הכולל את הבלוק העירוני מדרום לפינת הרחובות המלך ג'ורג' והלל ועד רחוב מאיר שחם, וחלק דרומי הכולל את גן שרמן, לאורך רחוב המלך ג'ורג', עד לרחוב אבידע.
2. התכנית מציעה התערבות כוללת בשטח זה במספר פעולות תכנוניות עיקריות – חידוש חלק מהבינוי הוותיק בהיקף הבלוק, שימור המבנים ההיסטוריים בלב הבלוק והקצאתם לשימושים ציבוריים, העתקה של המגדל המאושר הכולל דיור להשכרה במתחם "פזגז" בלב הבלוק - אל מחוץ לבלוק לחלקו הדרומי של גן שרמן, תכנון מחודש של חלקו פנימי של הבלוק כמרחב ציבורי פתוח, הסטה של רחוב מאיר שחם לשם הגדלת תחום הבלוק ותכנון מחודש של גן שרמן.
3. הוועדה סבורה שסך פעולות אלה יוצרות שלד ציבורי חדש במע"ר הוותיק, החושף את המתחם ההיסטורי המיועד לשימור והחצר הפנימית בלב הבלוק לציבור, תוך יצירת מהלכים רגליים חדשים ורציפים, לאורך שימושים ציבוריים ומסחריים, בין רחוב ש"ץ ובין רחוב מבוא המתמיד. מוצעות חצרות ציבוריות, חיבור בין החלקים הפנימיים של מרכז העיר וגן שרמן והפרשות מבונות לצרכי ציבור בהיקף משמעותי. כן מוצעת תוספת יח"ד משמעותית בתמהיל מגוון ושימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות המאפיינים את המע"ר הירושלמי ושומרים על אופיו הייחודי.
4. לאור האמור לעיל, סבורה הוועדה כי מדובר בתכנית התורמת תרומה משמעותית למרחב הציבורי, הן בהקשר המקומי של תחום התכנית והן בדיוק שלו למרחב הסובב, ומייצרת ערך תכנוני, אדריכלי וציבורי רב, אשר יתרום תרומה משמעותית להחייאת ופיתוח מרכז העיר והמקום.

5. כמו כן תציין הוועדה את האיכות האדריכלית של המבנים המוצעים והממשק שלהם עם קומת הקרקע, המייצרים מופע איכותי של בניה חדשה אינטנסיבית ומרובת שימושים, המשתלבת במרקם ההיסטורי הקיים ומעניקה לו פרשנות חדשה.
6. הוועדה בחנה את המלצת הוועדה המקומית להנמכת הבינוי זאת על רקע בחינת נצפות הבינוי המוצע מכיוונים שונים כפי שהוצג בדיון. הוועדה סבורה כי מופע הבינוי משתלב בקו הרקיע העתידי של המע"ר הירושלמי, ומשקף את המשך פיתוח העיר והמע"ר בפרט. עם זאת, בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, הוועדה קובעת כי מספר הקומות במגדלים יצומצם ל-45 קומות (מגדל G), 43 קומות (מגדל E) ו-41 קומות (מגדל F). בנוסף יותרו קומות טכניות עד לגובה כולל של 10 מ'. ככל הניתן הקומות הטכניות יוצעו בתת הקרקע. גובה זה נקבע בהתייחס לדירוג המוצע של שלושת המגדלים לצד היקף הבינוי הנדרש להבטחת ישימות התכנית. בהמשך לאמור שטחי הבינוי למגורים יצומצמו בהתאמה בהנחיית לשכת התכנון. גובה קומת מגורים טיפוסית ממוצע יהיה על פי ההנחיות המרחביות עד 3.5 ברוטו.
7. בהמשך לבחינת שמאי הוועדה בהתייחס להיקף הבינוי הנדרש להבטחת ישימות התכנית וכן המלצת הוועדה המקומית, יצומצמו זכויות הבינוי והתכנית תציע 89,371 מ"ר פלדלת עבור מגורים (וכן 18,671 מ"ר עבור מרפסות), 11,200 מ"ר פלדלת עבור דיור להשכרה לתקופה של 15 שנים (2,325 מ"ר עבור מרפסות), 10,165 מ"ר עבור שטחים מפולשים, 5,748 עבור "גינות פתוחות" בתחום המגדל (לרבות עבור השימושים בהם בהתאם להחלטה זו). כמו יקבע היקף של 3,500 מ"ר עבור מגרעות ברצפות הקומות השונות (voids). אופן רישום שטחים אלה בתכנית יתואם עם לשכת התכנון. בנוסף ייקבעו 7,616 מ"ר עבור מסחר, 8,296 מ"ר עבור תעסוקה, ו-6,098 מ"ר עבור מלונאות.
8. הוועדה תציין כי התכנית מציעה מבנים ייחודיים, בעלי גיוון בתכנית, שטח ופריסת הקומות המוצעות וזאת תוך יצירת בינוי הכולל חללים מפולשים, מרפסות ו'שבירות עיצוביות' המהוות חלק בלתי נפרד מעיצוב המבנים, והוועדה סבורה כי יש לעגן בתכנית את פריסת הקומות הייחודית המוצעת. בהתאם לכך הוועדה מחליטה כי יצורף למסמכי התכנית נספח מחייב אשר יציג תכניות של כל קומות המגדלים המוצעות ובו יוצגו בין היתר שטחי הבינוי (עיקרי ושירות), המרפסות, השטחים המפולשים והגרירות המוצעות. יקבע בהוראות התכנית כי נספח זה יהיה מחייב לעניין היקף השטחים המוצע בכל קומה על פי הקטגוריות לעיל. בנוסף תכנית זו תציג את היקף השטחים המגוננים אשר יקבע גם הוא כמחייב. על מנת להותיר גמישות תכנית להיתר הבניה יקבע בהוראות התכנית כי במסגרת הליך הרישוי תותר גמישות של עד 15% לניוד שטחים מכל קטגוריה בין הקומות השונות בקומות המגורים (יובהר כי תאסר הגדלת שטחי מגורים, כן

- יאסר ניוז שטחי מרפסות. כן יובהר כי יאסר ניוז של שטחי ציבור), בתיאום עם מהנדס העיר ובכפוף לשמירה על יתר הוראות התכנית.
9. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הצמדת השטחים המוגננים המוצעים במגדלים, קומות הגן, שטחי המעברים המשותפים, השטחים הציבוריים והשטחים המפולשים ליח"ד והם ירשמו בשטח משותף.
10. יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר סגירת השטחים המפולשים בכל קומה.
11. יותר שימוש למגורים באחד המגדלים לטובת מעונות סטודנטים, יקבעו הוראות מתאימות בתכנית.
12. הוועדה קובעת כי קומת הגן העליונה במגדל G תיקבע לשימוש מסעדה או תצפית וקומת הגן העליונה במגדל E תיקבע לשימוש לגלריות ושימושי תרבות מסחריים. לקומות אלו תובטח גישה לציבור. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
13. המבנה המוצע בתא שטח 7 יבוטל ובמקומו תותר בתא שטח 20 הקמת קיוסקים/בית קפה בתחום השצ"פ הפנימי בשטח כולל של עד 50 מ"ר. כן תותר הקמת קיוסקים בתחום גן שרמן בשטח כולל של עד 50 מ"ר. נספח הבינוי יכלול את המיקום העירוני לקיוסקים.
14. תנאי להפקדת התכנית יהיה צירוף נספח תכניות וחתכים בקנה מידה 1:250 אשר יכלול פירוט של מפלסי הפיתוח המגשרים על הפרשי הגובה באתר. הנספח יציג בין היתר את מפלסי הפיתוח המוצעים, חלוקה וכניסות של השימושים השונים ומפלסיהם.
15. כמו כן יוצגו חתכים של מגדל E ומגדל F על מנת לעגן את ההתרחקות מהמבנים ההיסטוריים בקומות התחתונות של המגדלים. התרחקות זו תוגדר כמחייבת.
16. תנאי להפקדת התכנית יהיה צירוף תכניות בקנה מידה 1:100 למבנים A,B,C,D המסומנים לשימור בתכנית. פיתוח הכיכר בפנים הבלוק העירוני יתואם עם לשכת התכנון וזאת בין היתר בהתייחס למפלסי המבנים המוצעים לשימור, שמירה על רצף שבילי הליכה, נטיעות עצים וכד'.
17. מסמכי התכנית יכללו את שתי חוברות הרקע שהוגשו ללשכת התכנון והוצגו לוועדה המתייחסות לעקרונות הפיתוח והעיצוב של המתחם. יקבע בהוראות התכנית כי עקרונות הפיתוח והעיצוב המוצגים הינם מחייבים ולהבטחת האמור יקבע כי תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור הוועדה המחוזית לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב לכלל שטח התכנית. כן יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר הבניה יהא הצגתו בפני הוועדה המחוזית ואישורו על ידי הוועדה. תנאי לטופס אכלוס ותעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת ביצוע הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה בוועדה המחוזית.

18. הבינוי בתאי שטח 2,6 יצומצם בהנחיית לשכת התכנון על מנת להרחיב את שטח השצ"פ המוצע.
19. ייקבע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות עד 55 מ"ר.
20. יקבעו בהוראות התכנית סעיפים להבטחת אדמה גננית ונטיעות בהנחיית לשכת התכנון.
21. כפי שהוצג בדיון תחום התכנית יצומצם כך שלא יכלול את תא שטח 40.
22. בין המבנים E-I H ובין המבנים L-I F, יובטחו מעברים ברוחב 6 מ' לפחות.
23. בהתאם לאופי המע"ר, הוועדה מחליטה כי תותר גמישות של עד 50% בין השימושים המוצעים שאינם למגורים (מסחר, תעסוקה ומלונאות) בקומות שאינן קומות הקרקע, זאת בכפוף להבטחת היקפי המסחר המוצעים בנספח הבינוי בקומת הקרקע ושמירה על ההפרשות המבונות.
24. תחום זיקת ההנאה במבנה G יורחב בהתאם לרוחב המעבר המוצע בתכנית.
25. יקבע בהוראות התכנית כי השימושים בקומות הקרקע בכל הבניינים יהיו עבור מסחר בדגש על כל החזיתות לרחובות הראשיים ולחזיתות הפנימיות לחלל הפנימי וזאת למעט כניסות לשימושים השונים, הפרשות מבונות והספריה המוצעת במגדל הדרומי. מפלסי הכניסות יתואמו עם לשכת התכנון.
26. תאי שטח 10,12,13 ייקבעו בייעוד מבנים ומוסדות ציבור והשימושים בהם יהיו עבור מסחר, תרבות וגלריות אמנות בלבד. תא שטח 11 יקבע בייעוד מסחר ומלונאות.
27. התכנית תאפשר שימוש עבור מועדון לילה בתת-הקרקע בהנחיית לשכת התכנון ויקבעו הוראות סביבתיות מתאימות לשימוש זה, בתיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
28. הוועדה תציין כי ממזרח לתחום התכנית קיים מבנה מגורים (חלקה 55), המהווה בניין יחיד ברחוב רבקה סטוינובסקי. מדובר ברחוב צידי אשר משמש בעיקר עבור חניה וכן עבור גישה לבניין, וכי העתקת המבנה תאפשר להגדיל את תחום הגן תוך צמצום מעבר רכבים בתחומו וכן חיזוק הקשרים הרגליים בציר מזרח-מערב. בהמשך לאמור, ובהמשך לדברים שהוצגו בדיון בדבר הסכמות שהושגו בעניין זה בין מגיש התכנית ובין בעלי העניין במבנה, הוועדה קובעת כי תחום התכנית יוגדל כך שיכלול את חלקת מבנה המגורים (חלקה 55) וכן את חלקות 56,57,168 ו-104 הסמוכות בייעודים ציבוריים. השטחים ייקבעו בייעוד שצ"פ ופיתוחם יעוגן בשלבויות הביצוע בהנחיית לשכת התכנון. הוועדה מאמצת את החלופה שהוצגה הכוללת הצרחה של המבנה בחלקה 55 ובינוי של מבנה מגורים מרקמי במקומו בדרום התכנית. נספח הבינוי יציג את הפיתוח לאורך הדופן הדרומית של התכנית בדגש על מפלסי הפיתוח מעל הכניסה המוצעת לחניה.

שימור

29. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועצת השימור של הוועדה והשלמת תיקי התיעוד, והטמעת הערותיה במסמכי התכנית. בפרט יושלם הפרק המרקמי בתיק התיעוד המתייחס לכלל הבלוק העירוני לרבות הבניה המאוחרת יותר וכן התייחסות לגן שרמן, ולתוספת הבנייה במבנה C הכל בהנחיית יועצת השימור של הוועדה. כן יוגש תיעוד שיבחן האם בתחום תא שטח 6 ממוקם בור מים.

30. מבנה H יוסט דרומה וזאת על מנת לאפשר מעבר רגלי רציף אל פנים המתחם מרחוב שץ, לשם כך תוצע העתקת חזית המבנה לשימור. רחוב ואופי הבינוי כלפי המעבר יתואמו בהנחיית לשכת התכנון. וכן יוצע פיתוח אשר יקשר מעבר זה אל המעבר המוצע אל מבוא המתמיד.

31. התכנית לא תציע את הריסתו של מבנה K. יתווספו הוראות בתכנית הקובעות את שימור המבנה, תוך הותרת אפשרות לשינויים פנימיים. כמו כן, תותר תוספת שטחי מסחר בחזית האחורית. ההוראות יקבעו בתיאום עם יועצת השימור של הוועדה ועם לשכת התכנון. שטח זיקת ההנאה במבנה K יתואם עם לשכת התכנון לאחר הגשת תיק תיעוד למבנה זה וזאת על מנת להבטיח היעדר פגיעה באלמנטים לשימור.

32. התכנית תציע שימור של החזית והמרפסות של בניין H וכן אלמנטים נוספים בהנחיית יועצת השימור של הוועדה.

33. התוספות המוצעות למבנה I וכן H יתואמו בהנחיית לשכת התכנון ויועצת השימור של הוועדה.

34. יקבעו הוראות לשימור עצים ופיצוי נופי על עצים שמוצעים לכריתה. התכנית תציג את העצים הקיימים בפנים הבלוק. העצים לאורך רחוב הלל יסומנו לשימור. מסמך סקר העצים יקבע כמחייב.

תחבורה

35. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו. הוועדה סבורה שעקב מיקום התכנית במע"ר וסמוך לתחנת רק"ל, יש הצדקה להקדשת תשומת לב מיוחדת לתקן החניה, זאת גם בהתחשב בהמלצת הוועדה המקומית. בעניין זה הוועדה סבורה שבעת קביעת תקן חניה למגורים יש להתייחס להעדר תחבורה ציבורית בסופי שבוע וחגים. כמו כן יצוין כי לאחרונה הוגשה תכנית המבקשת הגדלה של היצע החניות למלונות קיימים במע"ר, בטענה שלצורך תפעול תקין של המלונות יש הכרח בחניות. לפיכך הוועדה קובעת שתקן החניה למגורים יהיה 1:1 ליח"ד גדולות מ-55 מ"ר, 0 חניות ליח"ד קטנות מ-55 מ"ר, חניות אורחים בשיעור של כ-5% ממספר יח"ד שלא יוצמדו, חניות

לבית המלון בהתאם לקבוע בתקן שיוצמדו למלון, ו-0 חניות לשאר השימושים. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.

36. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. בנוסף יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם צוות אב לתחבורה.

37. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת התייחסות אגף תושבי"ה בעיריית ירושלים לעניין צמצום חתר הרחוב של רחוב מאיר שחם ותיאום עם מפרץ הורדה של מוזיאון הכנסת. נספח הפיתוח יפרט את מפלסי הפיתוח בממשק בין רחוב מאיר שחם במיקומו המוצע וגן שרמן וכן הליכתיות מיטבית מציר הרק"ל אל גן העצמאות.

38. פתרונות פריקה וטעינה עבור מגדל G יתואמו עם יועץ התחבורה של הוועדה.

39. השטח מתחת למרפסת הקיימת של המבנה ההיסטורי בתא שטח 11 יקבע בייעוד שצ"פ על מנת לאפשר מעבר הולכי רגל בין שטחי השצ"פ המוצעים. כן יקבע כי לא תותר חניה עילית בשטח השצ"פ.

40. תקבע זיקת הנאה מצומצמת למעבר כלי רכב בתא שטח 20 וזאת על מנת לאפשר גישה לחניון המבנה הקיים המסומן כתא שטח 40.

סביבה

41. יקבע בהוראות התכנית כי תחוייב עמידה בתקן בניה ירוקה 5281 בציון של ארבעה כוכבים לפחות ובנוסף עמידה בתקן "BREEAM EXCELLENT".

42. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון וצירוף נספח ניהול נגר עילי.

43. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת עמידה בקריטריון לעניין הרוח בתחום השצ"פים. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת עמידה מלאה בקריטריון לעניין מטרדי רוח.

44. השימוש למנחת ומסוף רחפנים יוסר מהוראות התכנית. התכנית ומסמכיה יתוקנו בהתאם.

45. יאסר השימוש לתחנת כח בתחום התכנית.

46. העץ המסומן 1701 בפינה הדרום-מערבית יוצע לשימור.

כללי

47. טבלה 5 תתוקן ויתווספו זכויות בשצ"פ בהתאם לשימושים המותרים בתכנית. הערה א' לטבלה 5 תימחק. למרות האמור לעיל, לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות תת קרקעיות לחניה, מחסנים, שטחים טכניים, מעבר למספר הקומות המצוין בתוכנית.

48. תנאי להפקדת התכנית יהיה בדיקת ההסכמות לתכנית וקבלת חו"ד משפטית בהתאם לחוק.
49. תנאי להפקדת התכנית הוא עריכת נספחי תלת מימד שיקבעו במחייבים.
50. השימושים בתת-הקרקע בתחום הדרך יתואמו עם לשכת התכנון. לא יותרו בייעוד דרך שימושים עבור אחסנה.
51. יקבעו הוראות פיתוח עבור כלל תחום התכנית בהנחיית לשכת התכנון.
52. בהתאם להמלצת מחלקת מדיניות תכנון יקבעו בתכנית הפרשות מבונות עבור 4300 מ"ר לטובת ספריה אודיטוריום ומעבדות, 4 כיתות גני ילדים בגודל של 130 מ"ר + חצר צמודה ורציפה בגודל של 175 מ"ר כל אחת, 3 כיתות מעון יום בשטח בנוי של 440 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות, 600 מ"ר עבור בית כנסת. זאת בנוסף ל-1,800 מ"ר הפרשות מבונות המאושרים בתכנית פזגז אשר ישמשו עבור אולם ספורט אשר ישולב במגדל הדרומי בהנחיית לשכת התכנון.
53. מיקום ההפרשות המבונות יתואם עם לשכת התכנון ויוצגו בתכניות הקומות המשלבות שימושים אלו.
54. תקבע שלביות ביצוע בהוראות התכנית על פי העקרונות הבאים:
- 54.1. המבנים E,G יבוצעו בהינף אחד.
- 54.2. תנאי למתן היתר בניה למבנים E,G יהיה הגשת תכנית פיתוח ושימור לגן שרמן והשצ"פ בתחום הבלוק ולמבנים ההיסטוריים D,C,B,A וכן לתחום מעל הכניסה לחניה למגדל G.
- 54.3. תנאי למתן טופס אכלוס לשימושי המגורים ומתן תעודת גמר לשימושי המגורים במבנים E,G יהיה הריסת בניין "פזגז", מתן טופס אכלוס ותעודת גמר לשימושים שאינם למגורים בבניינים G,E ולמבנים ההיסטוריים D,C,B,A וכן פיתוח בפועל של גן שרמן והשצ"פ בתחום הבלוק.
- 54.4. תנאי לטופס אכלוס ותעודת גמר ראשונים למבנים E,G יהיה מתן היתר בניה ליתרת תחום התכנית ואישורה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 54.5. תקבע הוראה המבטיחה את ביצוע הדיור להשכרה כתנאי לביצוע המגורים ויוטמעו הוראות התכנית המאושרת מס' תכנית מס' 101-0779645 ביחס לדיור להשכרה. היקף יח"ד להשכרה לא יפחת מ-200.
- 54.6. תנאי למתן היתר בניה למבנים F,L,K,J,I,H יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 54.7. הבניה והפיתוח במבנים F,L,K,J,I,H לרבות עבודות השימור, תבוצע בהינף אחד. כן יקבע כי תנאי למתן טופס אכלוס ותעודת גמר לשימושי המגורים במבנים אלו יהיה מתן טופס אכלוס ותעודת גמר לשימושים שאינם למגורים במבנים אלו. כן יקבע כי תנאי למתן היתר אכלוס

- ותעודת גמר לשימושי המגורים בתאי שטח אלו יהיה פיתוח תוואי רחוב מאיר שחם, המעברים אל פנים הבלוק ושאר יתרת השטחים הציבוריים בתחום התכנית.
- 54.8. תקבע שלביות בניה לביצוע העברת המבנה מחלקה 55 למיקום החדש, בהנחיית לשכת התכנון.
55. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון ואישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית. מסמכי האיחוד והחלוקה יקבעו כמחייבים.
56. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חו"ד לעניין עלויות הפיתוח בתכנית על ידי עיריית ירושלים.
57. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם המחלקה לעבודה קהילתית בעיריית ירושלים.
58. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון. מסמכי התכנית המתוקנים יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.
59. בשל ייחודיות הפרויקט, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה חמש שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
60. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
61. בשים לב לכך שמדובר בתכנית, אשר תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
62. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

2. תוכנית 101-1246578- התחדשות עירונית ברח' שטרן 43, קרית יובל

החברים שנבחרו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן כטריאל, ענת ישראלי, אליעזר ראובברגר, אדיר שוורץ.

החלטה:

הוועדה מחליטה לשוב ולדון.

3. תוכנית 101-0993907- פינוי בינוי ברח' אלקחי דרנר ורזיאל, ארמון הנציב

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן כתריאל, ענת ישראלי, אדיר שוורץ.

החלטה:

הוועדה מחליטה לשוב ולדון.

4. תוכנית 101-0967174- התחדשות עירונית ברח' קדושי בבל 10-14 (עולי הגרדום)

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן כתריאל, ענת ישראלי, אדיר שוורץ.

החלטה:

הוועדה מחליטה לשוב ולדון.

5. תוכנית 101-1213339- רח' דהומי 6

החברים שנכחו: מתן כתריאל- מ"מ יו"ר הוועדה, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראלי, אדיר שוורץ.

החלטה:

הוועדה מחליטה לשוב ולדון.

6. תוכנית 101-1258383- התחדשות עירונית ברח' הנורית 23-29 (מתחם 4)

החברים שנבחרו: מתן כתריאל- מ"מ יו"ר הוועדה, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראלי, אדיר שוורץ.

החלטה:

הוועדה מחליטה לשוב ולדון.

7. תוכנית 101-1230291- התחדשות עירונית ברח' הנורית-מתחם 6, אפריקה ישראל

החברים שנבחרו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן כתריאל, ענת ישראלי, אדיר שוורץ.

החלטה:

1. הוועדה שמעה את ההתנגדות ע"י ב"כ עו"ד נעמה ליפשיץ וכן את תגובת היזם. הוועדה התרשמה כי הצדדים מנהלים ביניהם מו"מ ויכולים לרדד את הפערים ביניהם ולהגיע להסכמה.
2. נוכח ההידברות שהציגו הצדדים, הוועדה מאפשרת לצדדים להגיע להסכמות ביניהם ולעדכן אותה בכתב תוך 15 יום ממועד פרסום החלטה זו.
3. הוועדה תשוב ותדון בדיון פנימי לאחר מועד זה.

ירדן מזרחי

מתן כתריאל

חתימת מזכירת הוועדה

חתימת יו"ר הוועדה

תאריך החתימה: 9.4.25

תצהיר

אני הח"מ, רחל הודיה ירון ת.ז., לאחר שהוזהרתי לומר את האמת ואם לא אעשה כן אחיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת בכתב כדלהלן:

הנני ראש מטה של עמותת כל ישראל חברים, מס' עמותה 58001089 (להלן: "**כ"ח**"). תצאיר זה ניתן כתמיכה בהתנגדות לתוכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, ירושלים (להלן: "**התוכנית**") שבי"ח מגישה בפני הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז ירושלים (להלן: "**ההתנגדות**").

הנני מצהירה בדבר נכונות הפרטים והעובדות שצוינו בהתנגדות.

כ"י"ח הינה עמותה ותיקה הפועלת לקידום החינוך בישראל, במיוחד בפריפריה הגיאוגרפית והחברתית. כממשיכתה של אגודת "אליאנס" ההיסטורית, כ"ח מפעילה תוכניות חינוכיות פורמליות ובלתי פורמליות בכל רחבי הארץ.

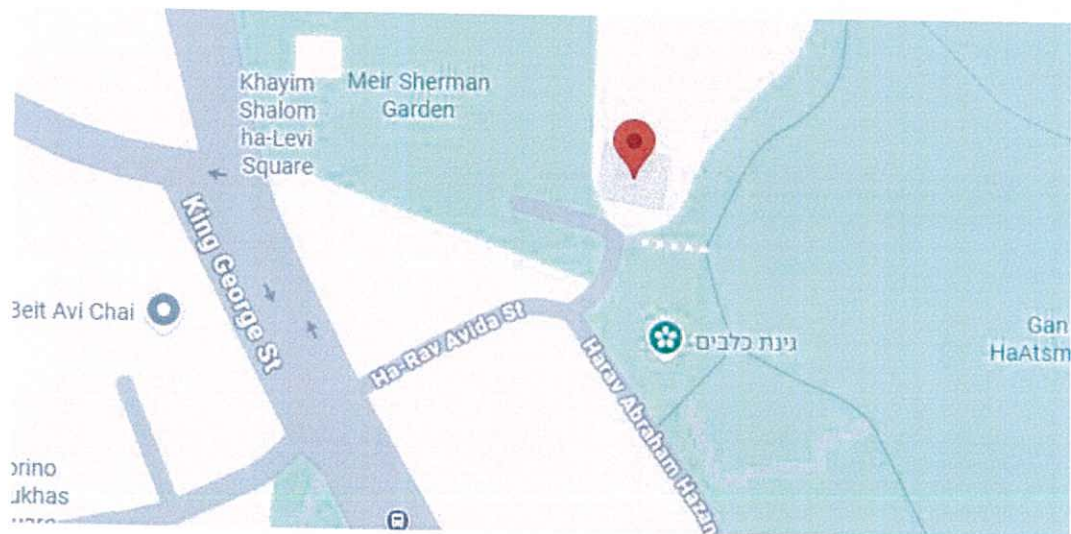
בין הפרויקטים של כ"ח כלול "מכון כרם לחינוך הומניסטי יהודי" (להלן: "**כרם**" או "**המכון**"), שהוא בעצמו מוסד ירושלמי ותיק ומוכר, חלק מהנוף הייחודי של עיר הבירה. כרם מכשיר מורים בהוראה בירושלים בתחומי היהדות, חרות, החברה והאומנויות, ברוח ההומניזם ואהבת האדם.

כ"י"ח מתנגדת לתוכנית בשל הפגיעה הקשה בכרם, כפי שיפורט להלן:

1. כרם שוכן ברחוב אבידע 7, בסמוך לבנין המוצע בתוכנית במגרש 14, בבניין היסטורי מהתקופה העות'מנית, אתר לשימור אשר שימש בזמנו גם כבית ספר 'חורב'. המבנה יפהפה, מתוחזק היטב, ומהווה פינה ירושלמית ירוקה בלב העיר. כ"ח רכשה את הבנין מעיריית ירושלים לפני כ-34 שנה, במסגרת שיתוף פעולה שבו העירייה רכשה את הבעלות בחלקה ומכרה אותו לכ"ח, כמחלך משותף לקידום מטרות ציבוריות טובות תושבי ירושלים והמדינה. מכאן כי עיריית ירושלים, עצמה, ראתה ורואה במכון נכס חשוב לעיר.
2. בכרם פועלת תכנית מצטיינים להסבת אקדמאים להוראה. התכנית מוכרת ע"י משרד החינוך כתכנית ייחודית להכשרה להוראה על פי מתווה מיוחד שאושר.
3. מדובר בתכנית ייחודית- הלימודים נמשכים במשך שנתיים, והסטודנטים לומדים בהיקף רחב יותר מאשר בתכנית אחרות, בדגש על הרחבת דעת בתחומי היהדות והמקצועות ההומניסטיים. הלימודים מתקיימים בקבוצות קטנות, בצורה דיאלוגית וליווי אישי. התכנית נתפרת באופן אישי לצרכים ולתחומי העניין של כל סטודנט, ועם חיבור עמוק לשטח.
4. כ-100 סטודנטים לומדים בכרם, בגילאים מגוונים ובשלבי חיים שונים, לקראת תעודת הוראה במגוון תחומי הרוח, החברה והאמנויות. רובם הגדול כבר משמשים כמורים בפועל. האופן שבו מתאימים את התכנית באופן אישי לצרכים של מורים בפועל, והעובדה שיש למכון מסלולי הוראה ייחודים (כמו תעודת הוראה בתחומי האמנות השונים לחינוך העל יסודי, מדעי החברה, אזורות ועוד) מביאים אליו לומדים מטווח גיאוגרפי רחב, במיוחד מאיזור השפלה והדרום ועד מצפה רמון.
5. מובן, שכרם משמש גם כשחקן חשוב בעולם החינוך הירושלמי, כמוסד שמכשיר ומלווה מורים ירושלמיים רבים. בשנים אלה, של מחסור בכח אדם בהוראה, הכשרה של 50 מורים בשנה (100 בשנתיים) מהווה מענה משמעותי לצרכים הגדלים של המערכת.
6. בנוסף, מתקיימים במקום מגוון אירועי תרבות וספרות לקהל הרחב, ברוח ירושלמית. למכון כרם אף שיתופי פעולה עם גופים רבים בעיר, וכן עם מנהלי בתי הספר, כמוסד מרכזי המוביל את נושא ההכשרה להוראה ברוח יהודית והומניסטית. כרם הוא שותף בפורום ארגוני ירשות הרבים, וכן פיתח תכנית הכשרה עירונית חדשה, בשיתוף התיכון לאמנויות ומנח"י.

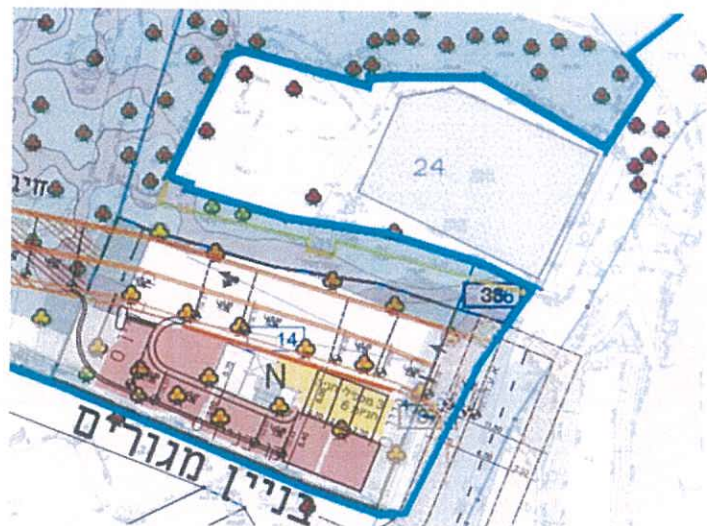
7. נכון להיום, הגישה של הציבור לבנין של כרם נוחה ונגישה מאד, דרך רחוב אבידע, כאשר קיימים מקומות חניה רבים לציבור ברחבה מחוץ לבנין. חניה זו מאפשרת לסטודנטים ולסגל, וכן למשתתפים אחרים בתוכניות המכון, גישה נוחה למוסד. לא פחות חשוב, גם לאנשים עם מוגבלויות הגישה יחסית נוחה.

כך נראית סביבת המקום היום, כאשר המבנה של כרם הינו הבנין בסימון האדום:



מהמפה דלעיל רואים את הגישה למכון דרך רחוב אבידע, כפי שהוא היום, וכן את רחבת החניה בקדמת הבנין.

8. התוכנית מציעה פיתוח משמעותי במספר מבנים לאורך ציר המלך ג'ורג', וכן בנין נוסף בסמוך לכרם, המהווה מובלעת בתוך הקו הכחול של התוכנית, כפי שרואים בציור הבא מתוך התוכנית עצמה (כרם מוצג כחלקה 24):



9. המצב המוצע פוגע ישירות בכרם, בכמה אופנים, ובין השאר:

א. הביטול של קטע מרחוב אבידע ליד כרם מנתק לחלוטין את המכון ממערכת הכבישים ומקשה באופן ניכר על הגישה לבנין. הכניסה לכרם היא בצד המערבי של הבנין – כלומר, בעוד היום רחוב אבידע מביא את המבקרים והציבור ישירות לבנין וקרוב מאד לכניסה, במצב המוצע יהיה על מבקרים להקיף אותו ברגל כדי להגיע לכניסה.

ב. היום קיימת חניה ציבורית ברחבה מחוץ לבנין. התוכנית המוצעת מבטלת את החניה לחלוטין ומשאירה את כרם ללא כל פתרון חניה.

ג. במהלך שנים של תקופת הבניה, לא ניתן יהיה לקיים בכרם פעילות, מפאת היעדר נגישות למבנה, הרעש, האבק והלכלוך. אחרי מספר שנים של חוסר פעילות במקום, המאמצים והעלויות של שיקום הבנין וחידוש פעילות המכון יהיו בלתי אפשריים או, למצער, יעלו הון תועפות. ספק אם יהיה מי שיממן את בניית מכון כרם מחדש – פיזית ובעיקר לא ניתן יהיה לשקם מחדש את המוניטין שיירד לטימיון ואת חברי הסגל שיתפזרו.

סיכום

כפי שפורט בהתנגדות, אישור התוכנית במצבו המוצע יגרום נזק בלתי הפיך ומשמעותי, הן לכי"ח, הן לסטודנטים להוראה ומבקרי המכון, והן למרקם התרבותי והחינוכי של העיר.

זה שמי זו חתימתי ותוכן האמור לעיל אמת.


רחל הודיה ירון

30.11.2025

תאריך

אישור

הנני מאשרת, כי ביום 30.11.25 הופיע בפני, מירית בן-נאים, עו"ד, במשרדי ברחוב אחד העם 20, ירושלים, גבי רחל ירון המוכרת לי אישית, ולאחר שהזהרתיה כי עליה להצהיר את האמת בלבד, וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל, וחתמה עליה בפני.

מירית בן-נאים, עו"ד

מ.ר. 39892

אחד העם 20 ירושלים


מירית בן-נאים, עו"ד

30.11.25

תאריך

תצהיר

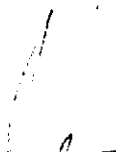
אני הח"מ, דוד נחום רוזנברגר ת.ז. 313966749, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אם לא אעשה כן אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

אני עושה תצהירי זה כתמיכה לחתנגדות המוגשת לתכנית מס' 101-1070911, חנידונה בוועדת המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים (לחלן: "כתב ההתנגדות").

כל העובדות האמורות בכתב ההתנגדות הן מידיעתי האישית או נשענות על המסמכים המצורפים, אלא אם נאמר אחרת.

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי - אמת.

ירושלים, היום, 01.12.2025


דוד נחום רוזנברגר

אישור

אני, הח"מ, אורי לומברוזו, עו"ד, מאשר בזה כי ביום, 01.12.2025, הופיע בפני מר דוד נחום רוזנברגר, ת.ז. 313966749, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולח וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.


אורי לומברוזו, עו"ד

תצהיר

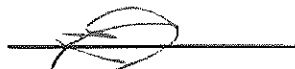
אני הח"מ, דוד נחום רוזנברגר ת.ז. 313966749, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

אני עושה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות המוגשת לתכנית מס' 101-1070911, הנידונה בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים (להלן: "כתב ההתנגדות").

כל העובדות האמורות בכתב ההתנגדות הן מידיעתי האישית או נשענות על המסמכים המצורפים, אלא אם נאמר אחרת.

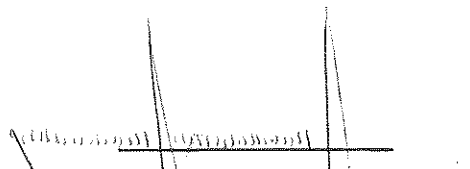
אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי - אמת.

ירושלים, היום, 21.12.2025


דוד נחום רוזנברגר

אישור

אני, הח"מ, אורי לומברוזו, עו"ד, מאשר בזה כי ביום, 21.12.2025, הופיע בפני מר דוד נחום רוזנברגר, ת.ז. 313966749, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני:


אורי לומברוזו, עו"ד
אורי לומברוזו, עו"ד
מ.ר. 14058
קרית המדע 5, ירושלים
טל' 02-5669629

21.12.2025

-מבלי לפגוע בזכויות-

באמצעות הגשה מקוונת

לכבוד

גב' שירה תלמי באבאי,

יו"ד הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה – מחוז ירושלים

ג.נ.,

הנדון: **התנגדות לתוכנית מס' 101-1070911 - התחדשות עירונית במתחם חסבון, ירושלים****חלקות 46, 61-62 בגוש 30037 - המלך ג'ורג' 41, 43 ורחוב אבידע 3 – "מתחם אבידע"**

בשם אפריקה ישראל התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "החברה"), בשם נציגות הדיירים בעלי זכויות במתחם אבידע ובשם בעלי הזכויות במקרקעין המפורטים בצרופה א'1 (להלן: "בעלי הזכויות"), מוגשת בזאת התנגדות לתוכנית מס' 101-1070911 - התחדשות עירונית במתחם חסבון, ירושלים (להלן: "התוכנית המוצעת" או "תוכנית חסבון"), בהתאם להוראות סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה").

נציגות הדיירים כוללת בעלי נכסים ברחוב המלך ג'ורג' 41 ו-43 וברחוב אבידע 3, המצויים בחלקות 46, 61 ו-62 בגוש 30037 (להלן: "המקרקעין"). החברה נבחרה כיוזמת מטעם נציגות הדיירים לקידום פרויקט ההתחדשות העירונית במתחם אבידע, זאת לאחר הליך מכרז תחרותי ומקיף. יובהר כי תוכנית אבידע כוללת גם חלקות נוספות במתחם (חלקות 39, 45, 68 וחלק מחלקה 5 בגוש 30037), והשפעת תוכנית חסבון על כלל החלקות הללו הינה ישירה ומהותית.

מטרת התנגדות זו הנה הבטחת תיאום תכנוני הוגן ומאוזן בין תוכנית חסבון לבין מתחם אבידע, מבלי לעכב את קידום ואישור תוכנית חסבון.

תוכנית מתחם אבידע מצויה בהליכי תכנון מתקדמים ובהלימה מלאה עם מדיניות העירייה והרשות לפיתוח ירושלים (להלן: "הרל"י"), אולם מתכונת תוכנית חסבון, כפי שהופקדה, יוצרת פגיעה מהותית בתכנון מתחם אבידע: חדירה של גבול תוכנית חסבון לשטח המתחם, קביעת מרחקים בלתי סבירים של 6-8 מ' בין המבנים המוצעים בתוכנית חסבון לבין מתחם אבידע, חסימת מעברים ציבוריים וגישות חיוניות, והעמסת נפחי תנועה על רחוב אבידע ללא בחינה ראויה.

התנגדות זו מציעה חלופה תכנונית ישימה שתאפשר לשתי התוכניות להתקיים יחדיו: הסטת מגדל G צפונה, ביטול מבנה N¹, תיקון גבול תוכנית חסבון ותיאום/ביטול כניסת הרכבים מרחוב אבידע.

להתנגדות זו מצורפים כחלק בלתי נפרד ממנה:

- **צרופה א'** – תצהיר מטעם החברה ובעלי הזכויות במקרקעין;
- **צרופה א'1** – רשימת בעלי הזכויות במקרקעין, אשר חתמו על התצהירים;
- **צרופה ב'** – חוות דעת תכנונית מטעם משרד אדריכלים כהן – וינד ושות' אדריכלות ותכנון ערים (להלן: "אדר' תוכנית אבידע" ו- "חוות הדעת האדריכלית" בהתאמה);

¹ סימון המבנים (G,N) הינו בהתאם למסמכי תוכנית חסבון.

- **צ'רופה ג'** – חוות דעת תנועתית מטעם מהנדס התנועה חיים פלאי ממשרד מערכות תחבורה ירושלים בע"מ (להלן: "חוות הדעת התנועתית");
- **צ'רופה ד'** – חוות דעת סביבתית מטעם חברת יוזמות בנושא משטר הרוח (להלן: "חו"ד סביבתית");
- **צ'רופה ה'** – נסחי רישום המקרקעין;
- **צ'רופה ו'** – סיכום פגישה עם אגף התכנון של עיריית ירושלים מיום 18.10.2022;
- **צ'רופה ז'** – תמצית החלטת הוועדה הנכבדה בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל מיום 08.04.2019, וכן ההבהרה מיום 15.07.2019;
- **צ'רופה ח'** – המלצת הוועדה המקומית מיום 19.3.2025;
- **צ'רופה ט'** – החלטת הוועדה הנכבדה מיום 7.4.2025

א. פתח דבר

1. התנגדות זו מוגשת על ידי החברה, יזמית פרויקט התחדשות עירונית במתחם אבידע בירושלים (כהגדרתו להלן) ועל ידי בעלי זכויות במתחם אבידע. מתחם אבידע גובל ישירות בתוכנית חסבון, והקשר התכנוני, התפעולי והתחבורתי בין שני המתחמים הוא הדוק, מובהק ובלתי ניתן להפרדה.
2. נכסיהם של בעלי הזכויות במתחם אבידע מצויים ברחוב המלך ג'ורג' 41-43 וברחוב אבידע 3, חלקות 46, 61 ו-62 בגוש 30037. לצד זאת, אף הסוכנות היהודית מחזיקה בזכויות במתחם.
3. בעלי הזכויות במתחם אבידע, ביחד עם הרשות לפיתוח ירושלים (הרל"י) פעלו מספר שנים בתיאום מלא ורציף עם רשויות התכנון בעיריית ירושלים, לשם קידום פרויקט התחדשות במתחם אבידע תהליך זה כלל, בין השאר בדיקה כלכלית ע"י שמאי, סקר חברתי ופגישות עם מחלקת התכנון בעירייה, והכל בעידודה ובמימונה של הרל"י ובתאום עם מחלקת התכנון בעיר.
4. בהמשך התקשרה הנציגות עם החברה לאחר עריכת מכרז יזמים לפרויקט ההתחדשות העירונית. החברה השקיעה מאמצים אדירים למימוש הפרויקט ע"י שכירת יועצים, גיבוש עקרונות, והכנת תכנון מתקדם. כלל הפעולות שננקטו הן ע"י החברה והן ע"י הדיירים, הקימו ציפייה לגיטימית ומובהקת למימוש הפרויקט.
5. למרות התיאום וההשקעה הרבה, תוכנית חסבון הוכנה ללא תיאום עם גורמי מתחם אבידע, ובהתעלמות מוחלטת מהפרויקט המתוכנן, כך שבמתכונתה הנוכחית היא עתידה לגרום פגיעה מהותית ובלתי מידתית במימוש פרויקט אבידע, לחסום גישות קיימות, להקטין את שטח התוכנית ולגרום עומס תחבורתי בלתי סביר.
6. ממדי תוכנית חסבון והשלכותיה על מתחם אבידע התגלו רק לאחר הפקדתה. היעדר התיאום מביא לכך שהתוכנית המוצעת מסכלת את האפשרות למימוש פרויקט התחדשות עירונית לגיטימי, מאושר ומתואם, במתחם אבידע הגובל.
7. כדי להבין את חומרת הפגיעה, יש להציג את ההיסטוריה התכנונית של מתחם אבידע, המשקפת תהליך מקצועי שנוהל בתיאום מלא עם רשויות התכנון, ואשר בעקבותיו יצא הפרויקט להתחדשות עירונית במתחם אבידע לדרך.
8. לאורך מספר שנים, בעלי הזכויות ונציגות הדיירים פעלו לגיבוש פרויקט התחדשות עירונית מקיף, שנועד להחליף מבנים ישנים ובלתי ראויים במבנים מודרניים, בטוחים ומותאמים לצרכי האזור. התהליך נתמך באופן פעיל על ידי העירייה, אשר הנחתה את הנציגות והיזמים בנוגע לתנאים התכנוניים המקדמיים.

9. במהלך התקופה התקיימו ישיבות עבודה של נציגות המתחם ואנשי הר"י עם צוותי המקצוע של עיריית ירושלים. בפגישות אלו נותחו המצבים התכנוניים, הכלכליים, נבחנו חלופות, הוגדרה מסגרת לפרויקט, וניתנו הנחיות לקידום פרויקט במתחם אבידע.

10. בתום תהליך ממושך זה, יצאה נציגות הדיירים במכרז פומבי לבחירת יזם בו נבחרה החברה כיזמית המבצעת.

11. גם החברה כבעלי הזכויות במקרקעין, במסגרת הכנת הצעתה במכרז וביתר שאת לאחר הודעת הזכיה, ביצעה עבודת מטה נרחבת שכללה גיוס צוותי ייעוץ, הכנת תוכניות אדריכליות ראשוניות, בדיקות הנדסיות, תחבורתיות ותשתיות, והוצאות כספיות ניכרות שהעמידו את הפרויקט על סף כניסה לשלב תכנון מתקדם.

12. לאורך כל התהליך לא נמסר לחברה או לנציגות הדיירים דבר על תוכנית חסכון, על השפעתה האפשרית או על כך שהיא עלולה לשנות באופן מהותי את התנאים התכנוניים במתחם אבידע, וזאת על אף הקשר שנוצר בין אגף התכנון, נציגי הדיירים והר"י. רק לאחר הפקדת התוכנית המוצעת התגלו ממדיה והשלכותיה החמורות על הפרויקט.

13. ההיסטוריה המפורטת, ההשקעות הניכרות, התיאום והתמיכה המוסדית הרציפה והבעת התמיכה מצד הרשות והעזרה בקידום מצד הרשות להתחדשות עירונית בירושלים הקימו ציפייה לגיטימית והסתמכות מוצקה למימוש הפרויקט. תוכנית חסכון, במתכונתה המופקדת, פוגעת פגיעה קשה ובלתי מידתית בציפייה והסתמכות זו, ועל כן מחייבת תיקונים כפי שמפורט בהתנגדות.

14. החברה ובעלי הזכויות מברכים כמובן על קידום תהליכי התחדשות עירונית במרכז ירושלים, ובפרט על הרצון לחדש את מתחם חסכון, אך התוכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית יוצרת פגיעה ישירה במתחם אבידע הגובל ומסכלת כל אפשרות למימוש פרויקט התחדשות עירונית עצמאי, מאושר ומתואם עם רשויות התכנון.

15. **התנגדות זו לא נועדה חלילה לעכב את תוכנית חסכון, אלא להבטיח תיאום תכנוני הוגן ומאוזן בין המתחמים. מטרת ההתנגדות היא הכנסת תיקונים מידתיים בתוכנית חסכון, אשר יאפשרו את מימוש שני המתחמים באופן מיטבי ומקסימלי, תוך שמירה על זכויות החברה ובעלי הזכויות, איכות התכנון העירוני וההיתכנות התחבורתית.**

16. **שני המתחמים, חסכון ואבידע, יכולים ויש לאפשר להם להתממש באופן מיטבי ומקסימלי, תוך שמירה על זכויות החברה ובעלי הזכויות, איכות התכנון העירוני וההיתכנות התחבורתית.** דבר זה מחייב תיקונים מסוימים בתוכנית חסכון, תיקונים שאינם פוגעים בליבת התוכנית, אלא מבטיחים שהיא לא תסכל באופן בלתי מידתי את האפשרות לממש פרויקט התחדשות עירונית לגיטימי במתחם אבידע הגובל.

17. עיקרי ההתנגדות, כפי שיפורטו להלן, כוללים ארבעה צירים מרכזיים:

17.1. **חדירת גבול תוכנית חסכון לשטח מתחם אבידע** - תוכנית חסכון חודרת פיזית לשטחי מתחם אבידע ויוצרת

חפיפה תכנונית מהותית הפוגעת ישירות ביכולת מימוש פרויקט ההתחדשות העירונית במתחם אבידע. חדירה זו גורעת שטחים ממתחם אבידע, שטחים הנדרשים באופן הכרחי למימוש תוכנית אבידע, ובכך מסכנת את הפרויקט כולו. קידום תוכנית חסכון ללא שיתוף, ללא הודעה וללא קבלת עמדת בעלי הזכויות במתחם אבידע מהווה פגם תכנוני מהותי המחייב תיקון מיידי באמצעות תיקון גבול תוכנית חסכון כך שלא יחדור לשטחי מתחם אבידע.

17.2. **מרחקים בלתי סבירים בין המבנים והפגיעה התכנונית החמורה במתחם אבידע** - תוכנית חסכון מציעה

מרחקים בלתי סבירים של 8 ו-6 מטרים בלבד בין מגדל G ומבנה N לבין הבינוי הקיים והמתוכנן במתחם אבידע (בהתאמה). מרחקים אלה חורגים באופן קיצוני מהסטנדרטים התכנוניים המקובלים ומהפסיקה, מבטלים בפועל את יכולת מימוש פרויקט ההתחדשות, פוגעים קשות בפרטיות, באור טבעי, באוויר

ובמרקם העירוני, ויוצרים צפיפות בלתי נסבלת. לאור האמור, **נדרש תיקון מהותי הכולל הגדלת המרחקים באמצעות הסטת הבינוי המוצע בתוכנית חסבון**, כפי שמפורט בחוות הדעת האדריכלית המצורפת.

17.3. **פגיעה בתשתיות ציבוריות, חסימת מעברים חיוניים וסיכול פיתוח מתחם אבידע** - תוכנית חסבון חוסמת מעברים ציבוריים וגישות חיוניות שתוכננו למתחם אבידע, לרבות החיבור המתוכנן לגן שרמן והכניסה לחניון התת קרקעי, ובכך משבשת ומסכלת תשתיות ציבוריות מתוכננות באופן המונע למעשה את פיתוח המתחם. חסימות אלה פוגעות בציפייה התכנונית הלגיטימית שהנחתה את תכנונו המוקדם של מתחם אבידע, תכנון שנערך בתיאום ובליוי מלא של גורמי העירייה.

17.4. **עומס תחבורתי חמור והיעדר בחינה מצטברת הפוגעים ישירות במתחם אבידע** - תוכנית חסבון מייצרת עומסי תנועה חריגים המחייבים ביצוע בדיקת השפעות תחבורתיות (להלן: "**בה"ת**"), אך הוגשה ללא בחינה תחבורתית מלאה וללא בדיקה מצטברת של כלל המתחמים הסמוכים באזור. העמסת נפחי תנועה משמעותיים וכניסות חניה על רחוב אבידע, שהוא ציר הגישה האפשרי היחיד למתחם אבידע, פוגעת קשות בתפקוד הרחוב, בבטיחות ובעיקר ביכולת לפתח את מתחם אבידע עצמו. התכנון התחבורתי הלקוי וההקלות הניכרות במס' מקומות החניה מחייבים דחיית התוכנית במתכונתה הנוכחית, או עריכת בחינה מערכתית מלאה.

תנאים אקלימיים – דו"ח המיקרו-אקלים שצורף לתוכנית המוצעת מעלה סימני שאלה באשר למידת התאמתו להתנהגות הרוח במרחב, וזאת בשים לב לגובה הבינוי המוצע ולמאפייני האקלים המקומיים. במסגרת בדיקה חוזרת שבוצעה עלידי חברת יוזמות כחלק מהדו"ח הסביבתי מטעמה, בוצעה בחינה עצמאית של היבטי המיקרו-אקלים, בהתבסס על תכנון הבינוי המוצע ועל מתודולוגיה דומה לזו המוצגת בדו"ח המיקרו-אקלים שצורף לתוכנית. במסגרת הבחינה נעשה שימוש, בין היתר, בתחנה מטאורולוגית גבעת רם, כפי שנעשה גם בדו"ח המצורף לתוכנית. על אף האמור, ועל אף נקודות דמיון במודלים, נמצאו פערים בין תוצאות האנליזות שהתקבלו לבין אלו המוצגות בדו"ח המיקרו-אקלים של התכנית, עבור כלל מהירויות הרוח ובכל אזורי הבדיקה.

לאור האמור, ובשים לב לחשיבות בחינה מדויקת של משטר הרוח באזור, יש לערוך בדיקה משלימה ומעודכנת של היבטי המיקרו-אקלים טרם קידום התכנית.

18. החברה ובעלי הזכויות מבקשים כי הוועדה הנכבדה תבחן את ההתנגדות ברוח זו, לא כעיכוב חלילה, אלא כבקשה לתיקון תכנוני מתואם, שיבטיח ראיה כוללת לשני המתחמים ואת הצלחת שני המתחמים שהינם למעשה מרחב אחד, ואת איכות המרחב העירוני כולו בלב ירושלים.

19. בהתאם לכך, מוצגת חלופה תכנונית ישימה, פשוטה ומאוזנת הכוללת:

19.1. תיקון גבול תוכנית חסבון כך שלא יחול על שטחי מתחם אבידע;

19.2. הסטה צפונה של מגדל G ;

19.3. ביטול מבנה N ושימור המעבר הציבורי כנדרש ;

19.4. ביטול כניסת רכב לחניון תוכנית חסבון מרחוב אבידע, או פתרון חלופי מתואם במידה ועדיין תאפשר הוועדה כניסת רכבים למתחם חסבון מרחוב אבידע.

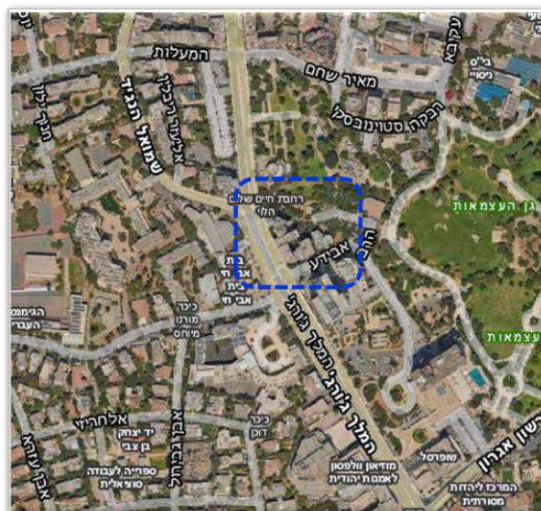
19.5. תיקון דו"ח המיקרו אקלים הנוגע למשטר הרוחות בפרט החלק המתייחס למתחם אבידע.

חלופות אלה עומדות בכל עקרונות התכנון, אינן פוגעות באופי תוכנית חסבון, ומבטיחות מימוש מיטבי של שני המתחמים

20. על יסוד האמור, ולאור הפגמים המהותיים שפורטו לעיל, מתבקשת הוועדה הנכבדה להורות על תיקון התוכנית בהתאם, באופן שיאפשר את קידום תוכנית חסבון תוך מניעת פגיעה קשה ובלתי מידתית במתחם אבידע ובבעלי הזכויות בו.
21. ומכאן ביתר פירוט.

ב. המקרקעין וסביבתו

22. מתחם אבידע משתרע על שטח של כ-5.2 דונם, וכולל את חלקות 39, 45, 46, 61, 62 ו-68 וחלק מחלקה 5 בגוש 30037, בין רחוב המלך ג'ורג' לרחוב הרב אבידע, בלב מרכז העיר ירושלים (לעיל ולהלן: **"המתחם"** / **"מתחם אבידע"** / **"תוכנית אבידע"** / **"הפרויקט"**).
23. במתחם קיימות 71 יחידות, הכוללות מבנים ותיקים משנות ה-40 של המאה הקודמת המצויים במצב תחזוקתי ירוד.
24. המתחם ממוקם על ציר רחוב המלך ג'ורג' ובפינת רחוב הרב אבידע, וצמוד מצפון וממזרח לאגן גן העצמאות, מיקום המקנה לו חשיבות עירונית ותכנונית משמעותית.
25. המתחם כולל חמש חלקות בנויות בגובה 7-9 קומות, המצויות בבעלות פרטית ומאופיינות בשימושים מעורבים, שטח החלקות הבנויות הכולל הוא כשני דונם, ויעודן הסטטוטורי למגורים.
26. למתחם מיקום אסטרטגי, בהיותו מצוי על תוואי הרכבת הקלה העתידי, הקו הכחול, ובסמוך לצירי תחבורה מרכזיים.
27. בצמוד לדופן הצפונית של המתחם מצוי מגרש חניה בבעלות עירונית בשטח של כ-1.2 דונם ומדרום למתחם מוקם מיזם משולב למלונאות ולמגורים.
28. המתחם מצוי מדרום לתוכנית חסבון, מצפון לבניין קק"ל ומלון לאונרדו פלאזה, וממזרח לבית אביחי ובית הכנסת המרכזי ישרון. מרכזיותו, נגישותו וקירבתו למוקדי תעסוקה, מסחר ותרבות, ממצבות אותו כמתחם בעל פוטנציאל גבוה להתחדשות עירונית.
29. צפיפות הבינוי כיום עומדת על כ-44 יח"ד לדונם נטו. בהתאם לבדיקת היתכנות שנערכה ע"י הרל"י, הובהר כי נדרש מגרש בנוי של למעלה מ-2.5 דונם על מנת לייצר היתכנות כלכלית לפרויקט פינוי בינוי.
30. להלן סימון משוער של מתחם אבידע על גבי תצ"א:



31. להלן סימון משוער וממוקד יותר על גבי תצ"א :

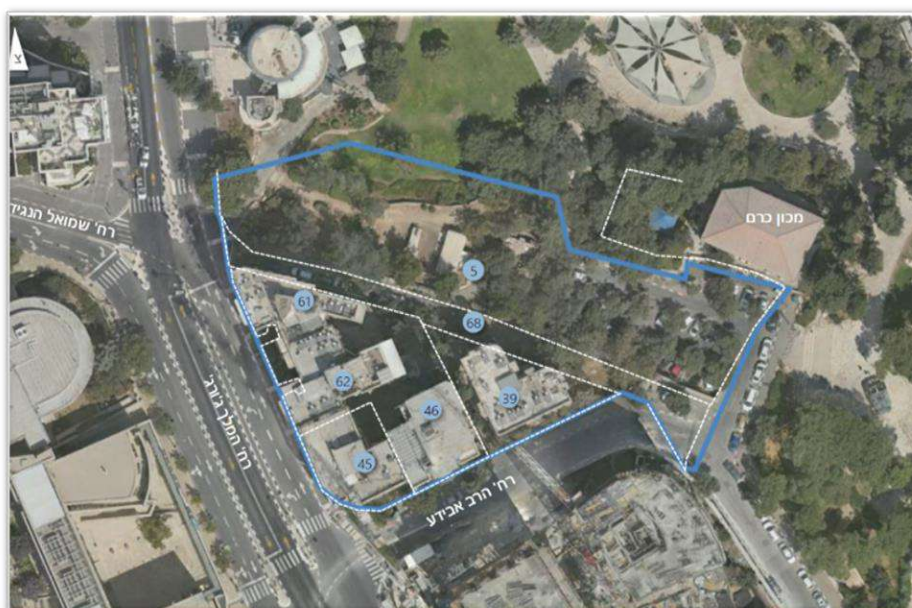


32. להלן צילום המתחם בתוספת סימון ציר הרק"ל – הקו הכחול :

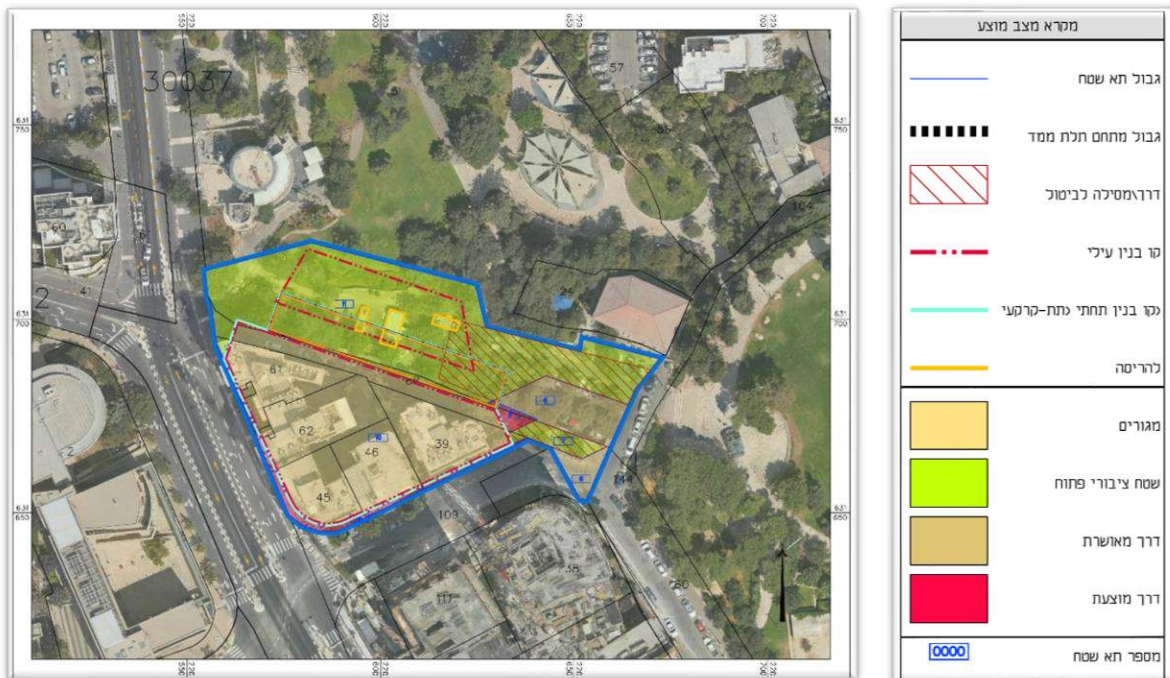


1.ב. תוכנית אבידע

33. שטח תוכנית אבידע משתרע על כ 5.2 דונם, וכולל את חלקות 39, 45, 46, 61, 62 ו-68 וכן חלק מחלקה 5 בגוש 30037. כאמור לעיל, המתחם מצוי בין רחוב המלך ג'ורג' לרחוב הרב אבידע, בלב מרכז העיר ירושלים. להלן סימון משוער של תחום המתחם וחלקותיו על גבי תצ"א :



34. להלן תשריט המצב המוצע של תוכנית אבידע על רקע תצ"א :



35. תוכנית אבידע מבקשת ליצור מרחב אורבני איכותי ומזמין, הנשען על חיזוק הקשרים שבין הבנוי לבין המרחב הציבורי הסמוך, ובפרט גן שרמן. תוכנית אבידע מקדמת החיאה של הציר ההיסטורי ושל דופן הפארק, בין היתר באמצעות יצירת רחוב חדש ונגיש, שילוב ביתנים לשימושי מסחר וצורכי ציבור, ופיתוח חזית פעילה לרווחת הציבור הכוללת שימושי תרבות וקהילה.
36. קומת הכניסה מרחוב המלך ג'ורג' תוכננה לשמש כחזית מסחרית הפונה אל הרחוב הראשי, ובכך לספק שירות ומענה הן למשתמשי הרק"ל העתידי והן לבאי מוסדות הציבור המצויים בסמיכות.
37. אגף המשרדים תוכנן לפנות לרחוב אבידע, תוך ניצול מיטבי של האזורים הפחות מוארים עקב המבנים הגבוהים הקיימים מדרום (מתחם סולל בונה). הכניסה לאגף המשרדים מופרדת מן הכניסה לאגף המגורים, ותוכננה בסמיכות לפארק על מנת לעודד שימוש במרחב הציבורי על ידי העובדים.
38. תוכנית אבידע מגדירה חזיתות משרדים הפונות לרחוב אבידע, בעוד שחזיתות המגורים פונות לרחוב המלך ג'ורג' ולפארק, חלוקה המייצרת היררכיה עירונית ברורה ומענה פונקציונלי הולם.
39. הפרויקט עוצב בשילוב גאומטרי של מלבן ועיגול, כמחווה לשפתם האדריכלית של המבנים המודרניים ההיסטוריים שבסביבת רחוב המלך ג'ורג' ורחביה, ובהם בית המוסדות הלאומיים.
40. תוכנית אבידע כוללת גם תצפית ציבורית על גג המבנה העגול המתוכנן בה, המאפשרת מבט של 360° על רחבי העיר, ומהווה נדבך נוסף של פתיחת המתחם לציבור וחיזוק חוויית המרחב העירוני.
41. בשנים האחרונות התקיימו פגישות עבודה רבות בין נציגות הדיירים לבין מנהלת ההתחדשות העירונית בירושלים ואגף התכנון העירוני, במטרה לקדם מהלך של התחדשות עירונית במתחם אבידע.
42. מסיכום פגישה מיום 18.10.2022 עם נציגי אגף התכנון והר"ל, בהשתתפות אדרי' רועי (לשעבר ראש אגף התכנון בעירייה), עולה כי עמדת גורמי המקצוע בעירייה היא לתעדף ולקדם מהלך של התחדשות עירונית כוללת במתחם

אבידע. עמדת העירייה התבססה על ההתאמה המלאה בין מהלך זה לבין המדיניות העירונית, מגמות הפיתוח הסובבות, והצורך ביצירת חזית עירונית רציפה ואיכותית לאורך רחוב המלך ג'ורג'.

סיכום הפגישה מיום 18.10.2022 מצ"ב **כצופה ו'**.

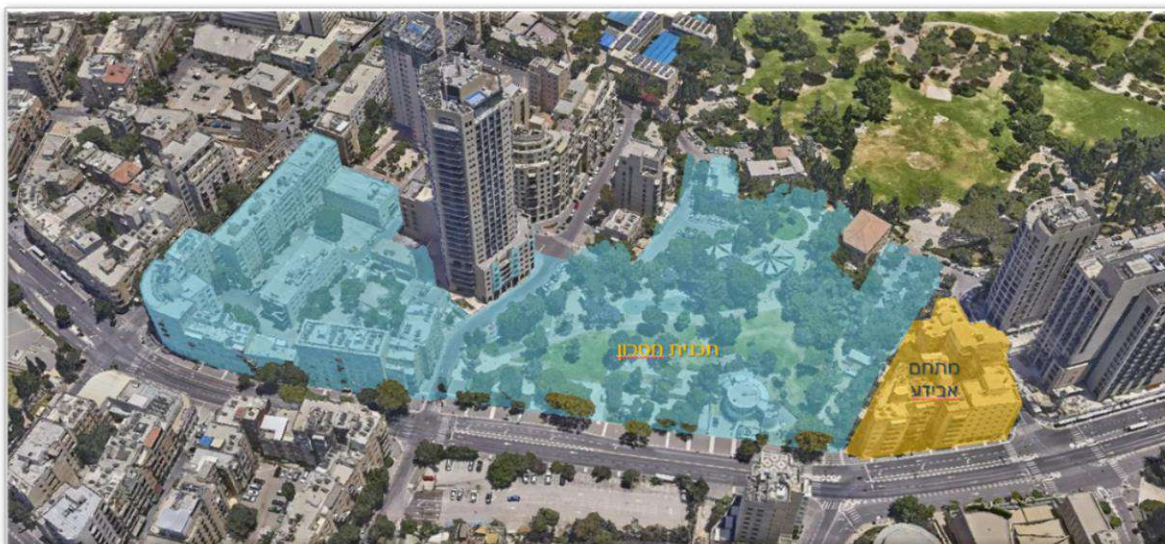
43. יתרה מכך, הרשות להתחדשות עירונית ערכה בדיקת תכנון והיתכנות ממנה עלה כי קיימת התכנות תכנונית וכלכלית ברורה לקידום מהלך של התחדשות עירונית במתחם בכללותו, וכי חלק מחלקה 5, שנגזלה ע"י תוכנית חסבון, מהווה רכיב חיוני והכרחי לחישוב הזכויות ולהיתכנות הפרויקט.

44. בהתאם לממצאים מקצועיים אלה, יצאה נציגות בעלי הזכויות למכרז יזמים, קידמה מהלכים תכנוניים והשקיעה משאבים ניכרים לשם קידום פרויקט ההתחדשות העירונית במתחם. לאחר שהחברה זכתה במכרז החלה אף היא לפעול לשם הוצאת הפרויקט לפועל והוציאה הוצאות ניכרות לצורך קידום המהלך התכנוני.

45. למרבה הצער, וכפי שפורט לעיל, תוכנית חסבון מקודמת באופן העלול לסכל את מימושו של מהלך ההתחדשות העירונית במתחם אבידע, מהלך שכאמור זכה לבחינה, לקידום ואף לתמיכה מקצועית של גורמי התכנון העירוניים. עמדת החברה ובעלי הזכויות הינה כי **נדרש תיאום תכנוני מלא** בין שתי התוכניות, לרבות ביצוע מספר תיקונים הכרחיים בתוכנית חסבון, על מנת להבטיח את היכולת לממש את פרויקט ההתחדשות העירונית במתחם אבידע, שחשיבותו הוכרה על ידי העירייה עצמה.

46. התעלמות מלאה או חלקית ממתחם אבידע בעת קידום תוכנית חסבון אינה מובנת, והיא עלולה לרוקן מתוכן את תכנון ההתחדשות העירונית במתחם. לפיכך, יש לבצע את ההתאמות והשינויים המפורטים בהתנגדות זו במסגרת תוכנית חסבון, כדי למנוע פגיעה בלתי הפיכה ביכולת מימושו של תוכנית אבידע.

47. להמחשת הדברים, להלן הדמיה של מתחם אבידע ומתחם חסבון, שהוכנה על ידי אדרי' תוכנית אבידע. הדמיה זו ממחישה בבירור את הקרבה הפיזית המיידית בין המתחמים, קרבה שאינה מותרת כל ספק כי נדרש תיאום תכנוני מלא בין שתי התוכניות. עצם העובדה כי תיאום זה טרם בוצע עד כה מדגישה את הפגם המהותי בקידום תוכנית חסבון במנותק מתכנון מתחם אבידע.



ג. רקע תכנוני בקליפת אגוז

48. ייעוד המקרקעין הינו אזור מגורים 2 ו-מגורים 2 מיוחד, בהתאם לתוכניות 0942א ותוכנית 4061. בנוסף, במתחם אבידע קיימים ייעודים של דרך ושצ"פ.

49. תוכנית המתאר ירושלים 2000 - אף שתכנית זו לא אושרה סטטוטורית, היא משמשת מסמך מדיניות בעל משקל תכנוני והמנחה את תכנון העיר ירושלים (יצוין כי למקרקעין אין תוכנית אב שכונתית תקפה). בהתאם לתוכנית 2000, הייעודים במתחם הם אזור מגורים 2, מגורים 2 מיוחד, מגורים ג' וכן פארק/גן ציבורי.
50. כמו כן כפי שצוין לעיל, מתחם אבידע ממוקם על תוואי הרק"ל העתידי - הקו הכחול. מיקום זה כפוף למדיניות בינוי ספציפית לאורך צירי הרק"ל, המגדירה את נפחי הבנייה והעקרונות התכנוניים החלים במתחמים הגובלים בציר. להלן קטע מתמצית החלטת הוועדה הנכבדה בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל מיום 08.04.2019, וכן ההבהרה מיום 15.07.2019 (התמצית כפי שפורסמה באתר מנהל התכנון מצ"ב **כצופה ז'**):

1. גובה ונפח הבינוי יקבע כדלקמן:

גודל מגרש	עד 1.5 דונם מדיניות נפחית	מעל 1.5 דונם	מעל 1.5 דונם על קו רכס
גובה	עד 10 קומות	עד 18 קומות	עד 30 קומות
קווי בניין	0 קדמי כלפי ציר הרק"ל 0-3 קדמי כלפי רחוב ניצב לציר הרק"ל 3 צדדי 5 אחורי	לפי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת
תכסית	עד השטח הכלוא בקווי הבניין	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר *ראה הערה בסעיף 19.6
אחוזי בניה	בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע.	עד 720%	עד 1200% לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צרכי ציבור

51. מן האמור לעיל עולה כי על המתחם חלה מדיניות תכנונית הנגזרת ממיקומו האסטרטגי על ציר הרק"ל. אי קבלת התיקונים המבוקשים במסגרת התנגדות זו, עלול להביא לפגיעה ממשית ביכולת לממש את פרויקט ההתחדשות העירונית במתחם, ובכלל זה את נפחי הבנייה הנדרשים בהתאם למדיניות שקבעה הוועדה הנכבדה עצמה.

ד. התוכנית המוצעת – עיקרי הוראותיה והשלכותיה

52. תוכנית חסבון הינה תוכנית להתחדשות עירונית המשתרעת על פני כ-12 דונם, בין רחוב המלך ג'ורג' לרחוב הרב אבידע, בסמוך לגן שרמן ולמתחם היכל שלמה. התוכנית כוללת הריסת מבנים קיימים והקמת שני מגדלים בני 41-45 קומות, לצד מבנים מרקמיים בני 8-10 קומות, עם שימושים מעורבים למגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות ומבני ציבור.
53. על פי מסמכי תוכנית חסבון, מוצעות שתי כניסות לחניון תת-קרקעי משותף: האחת, ממבוא המתמיד, בחזית הצפונית של המתחם; השנייה, מרחוב אבידע, באמצעות מעבר תת-קרקעי מתחת לגן שרמן. החניון מתוכנן להשתרע על פני שלוש קומות מרתף ולשרת הן את הדיירים והן את השימושים הציבוריים והמסחריים במתחם. בנוסף, מוצע חיבור תת קרקעי בין חלקי המתחם הצפוני והדרומי, כך שכל התנועה התת-קרקעית תתקזז אל רחוב אבידע שהינו רחוב קטן וחד נתיבי.
54. המגדל הצפוני בתוכנית חסבון (G) ממוקם בחזית רחוב המלך ג'ורג', **במרחק של כ-8 מטרים בלבד מגבול מתחם אבידע**, ואילו המבנה הדרומי (N) ממוקם **במרחק של כ-6 מטרים בלבד מהגבול הדרומי של מתחם אבידע**. שני

המבנים מהווים את הדופן הדרומית של התוכנית המוצעת, הפונה ישירות אל רחוב אבידע. מבנה N משמש גם כגבול פיזי בין מתחם חסבון למתחם אבידע, ומיקומו הנוכחי יוצר חיץ בנוי רציף בין שני המתחמים.

55. עיון בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 7.4.2025 מלמד כי הוועדה ראתה חשיבות רבה בשימור מעבר ציבורי פתוח בגן שרמן וביצירת רצף מרחבי בין רחוב המלך ג'ורג' לבין גן העצמאות (דרך רחוב אבידע). בהתאם לכך, נקבע כי יש לתכנן את גן שרמן כמרחב ציבורי פתוח, נגיש ורציף, וכי יש להימנע מחסימת המעבר באמצעות בינוי חדש. מיקומו הנוכחי של מבנה N, הסמוך לגבול מתחם אבידע, משנה את תוואי המעבר הציבורי המתוכנן ומצמצם את שטחו של הגן הציבורי.

56. התוכנית המוצעת משנה באופן מהותי את המרקם העירוני הקיים באזור: היא מוסיפה בינוי גבוה וצפוף בלב אזור המאופיין בבנייה היסטורית נמוכה, משנה את קנה המידה העירוני, ויוצרת מוקד חדש של תעסוקה ומסחר במרכז העיר. לצד יתרונותיה הפוטנציאליים, מדובר בתוכנית בעלת השפעה רחבה על הסביבה הקרובה: על תנועת כלי הרכב והולכי הרגל, על הצללות, על זרימת אוויר ועל הנגישות לשטחים הציבוריים.

57. בהיבט התחבורתי, התוכנית צפויה להגדיל משמעותית את נפחי התנועה ברחוב אבידע ובצומת המלך ג'ורג'-אבידע, בשל ריכוז השימושים במתחם והעובדה כי הכניסה והיציאה לחניון חסבון מתוכננת מאותו רחוב. הרחוב, המשמש כיום כציר גישה האפשרי היחיד לחניון מתחם אבידע וכן למספר מתחמים סמוכים (אבידע, קק"ל, היכל שלמה ומלון לאונרדו), צפוי לשאת בעומס נוסף של מאות כלי רכב בשעת שיא. בנוסף, המעבר התת-קרקעי מתחת לגן שרמן צפוי להוסיף זרימת תנועה חדשה אל הרחוב, ולשנות את דפוסי התנועה הקיימים באזור ולהביא לעומסי תנועה קשים.

58. **בהיבט המרחבי-ציבורי, התוכנית משנה את הקשרים בין המתחמים הגובלים: היא יוצרת חזית בנויה רציפה לאורך רחוב קינג ג'ורג' וחוסמת כמעט לגמרי את המעבר הציבורי הפתוח בגן שרמן לכיוון גן העצמאות; משנה את תצורת גן שרמן ומצמצמת את שטחו הפתוח. התוכנית ממקמת את הבינוי הגבוה (כ-48 ק') בצמוד למתחם אבידע, בו בינוי קיים נמוך וצפוף. שילוב זה של בינוי גבוה, צפיפות שימושים וכניסות תחבורתיות צפוי להשפיע על איכות החיים, על הנגישות ועל אופי המרחב הציבורי בלב העיר ואף לסכל את האפשרות להוציא לפועל פרויקט התחדשות עירונית במתחם אבידע.**

59. התוכנית המוצעת מציגה חזון של התחדשות עירונית אינטנסיבית במרכז העיר ירושלים, אך בשל מיקומה, היקפה והקשרים המרחביים שהיא יוצרת, היא בעלת השלכות ישירות על המתחמים הגובלים, ובפרט על מתחם אבידע ועל כן נדרש לבחון את יישומה תוך תיאום ותכנון כולל של כלל המתחמים באזור.

60. על אף הסמיכות הפיזית המובהקת וההשפעה הישירה והמהותית של התוכנית המוצעת על מתחם אבידע הרי שבמסגרת החלטת הוועדה המקומית מיום 19.3.2025 להמליץ על הפקדת התוכנית המוצעת, **התעלמה לחלוטין הוועדה המקומית ממתחם אבידע**, כאילו אינו חלק מן המרחב התכנוני הרלוונטי.

המלצת הוועדה המקומית מיום 19.3.2025 מצ"ב **כצרופה ח'.**

61. לא זו אף זו. גם בהחלטת הוועדה הנכבדה להפקיד את התוכנית המוצעת מיום 7.4.2025, כמו גם ביתר הדיונים שעסקו בקידומה, **לא נמצאה התייחסות מהותית למתחם אבידע ולהשפעת התוכנית עליו**, כאילו אינו קיים כלל וכאילו התוכנית המוצעת מתוכננת בחלל ריק, ולא בצמידות מיידית למתחם קיים נוסף המצוי בהליכי התחדשות עירונית מתקדמים ומתואמים. לא זו בלבד, אלא שבפועל התקבלו בהחלטת ההפקדה **הוראות המעמיקות את הפגיעה במתחם אבידע**, אף מעבר למצב שקדם לה, וזאת אף לאחר שהוועדה הנכבדה עצמה הורתה לתקן את מסמכי התוכנית המוצעת. התעלמות מוחלטת זו מהווה פגם תכנוני מהותי בהליך.

החלטת הוועדה הנכבדה מיום 7.4.2025 מצ"ב **כצרופה ט'.**

ה. טעמי ההתנגדות

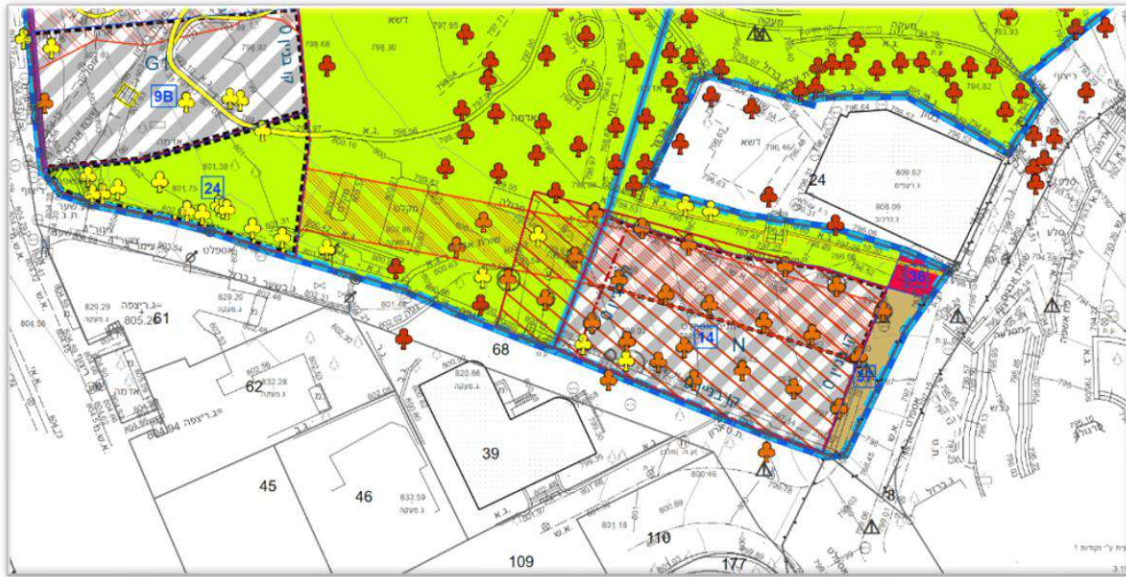
ה.1. חדירת גבול תוכנית חסבון לשטח מתחם אבידע – פגם תכנוני מהותי, סתירה תכנונית ופגיעה

ביכולת מימוש פרויקט ההתחדשות העירונית במתחם אבידע

62. תוכנית חסבון לוקה בפגם תכנוני יסודי והוא חדירה ממשית של גבול תוכנית חסבון לשטח מתחם אבידע. מבדיקה מפורטת שנערכה על ידי אדריכלות תוכנית אבידע, כמפורט בחוות הדעת האדריכלית המצורפת, עולה כי לאורך חלק ניכר מהגבול בין שני המתחמים, גבול תוכנית חסבון חודר באופן ממשי לשטחים השייכים למתחם אבידע והכלולים בתכנון המוקדם שלו (חלק מחלקה 5).
63. מדובר בחריגה תכנונית מובהקת, היוצרת פגיעה ישירה בזכויות החברה ובעלי הזכויות במתחם אבידע, וביכולת להוציא את פרויקט ההתחדשות העירונית במתחם אבידע לפועל. חדירה זו עשויה להקים גם עילת תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אך עדיף ונכון למנוע את הפגיעה מלכתחילה באמצעות תיקון תחום התוכנית.
64. חומרת הפגם מתעצמת נוכח העובדה שכפי שתואר לעיל מתחם אבידע מצוי בעיצומו של תהליך תכנוני סדור, מקודם באופן מקצועי ומתואם מול רשויות התכנון, לצורך קידום פרויקט התחדשות עירונית משמעותי.
65. על אף האמור ועל אף השפעתה הישירה של תוכנית חסבון על מתחם אבידע, החברה או בעלי הזכויות במתחם אבידע לא היו צד להכנת תוכנית חסבון, ולא נעשה שום תיאום עימם.
66. חמור מכך, הכללת שטחים ממתחם אבידע בתחום תוכנית חסבון נעשתה מבלי שנבחנה כלל השפעתה על תוכנית ההתחדשות במתחם אבידע. זו פעולה חד-צדדית, בלתי תקינה מבחינה תכנונית ומנהלית, הפוגעת פגיעה קשה ובלתי מוצדקת באינטרסים התכנוניים והקנייניים של מתחם אבידע. **התוצאה הישירה של חדירת תוכנית חסבון לשטחי מתחם אבידע היא חסימת האפשרות למימוש פרויקט ההתחדשות העירונית של מתחם אבידע.**
67. בהתאם לחוות הדעת האדריכלית המצ"ב כצרופה ב', חדירה זו של תוכנית חסבון למתחם אבידע יוצרת בפועל **חפיפה תכנונית בין שתי התכניות**: תשריט המצב המוצע של תוכנית חסבון כולל שטחים הכלולים גם בתשריט המצב המוצע של תוכנית אבידע, באופן היוצר כפילות תכנונית מהותית. לשם המחשת הדברים נציג להלן תשריטים וקטעי תשרטים.
68. להלן תשריט המצב המוצע של תוכנית חסבון במלואה, בצירוף סימון משוער של השטח החודר לשטח מתחם אבידע:



69. להלן קטע מתשריט המצב המוצע של תוכנית חסבון, עם הגדלה באזור מתחם אבידע:



70. להלן גם הגדלת התשריט המוצע של תוכנית אבידע עם סימון בקו סגול מרוסק של גבול תוכנית מתחם חסבון:



71. בשטח החופף מציעה תוכנית חסבון, בין היתר, ייעודי קרקע לשצ"פ (תאי שטח 23A ו-24), ייעוד עירוני מעורב, (תאי שטח 9A, 9B ו-14) וכן רישום תלת-ממדי הכולל שימושי קרקע שונים במפלס הקרקע ובתת הקרקע. בנוסף, מוצע בשטח זה מבנה בן כ-48 קומות (בניין G) ומבנה בן 6 קומות (בניין N) הכולל כניסת רכב לחניון מתחם חסבון, וכן דרך תת-קרקעית לתנועת כלי רכב בתחם גן שרמן החופפת לתוואי החניון התת-קרקעי המתוכנן במתחם אבידע.

72. מנגד, תוכנית אבידע כוללת באותו שטח ייעודים מוצעים שונים: שצ"פ (תא שטח 11), דרך מאושרת (תא שטח 6), ביטול חלקי של זכות דרך קיימת באזור חניון הזיתים לצורך הרחבת שטחי הגן, רישום תלת-ממדי בתא שטח 11 (שצ"פ מעל חניון), ופיתוח מרחב ציבורי חדש ונגיש הכולל מבני ציבור משולבים מעל החניון ובממשק עם גן שרמן.

73. משמעות חדירת גבול תוכנית חסבון לשטח מתחם אבידע היא בפועל שלילת היכולת לממש את תכנון של מתחם אבידע. מאחר שהשטחים החופפים נדרשים לצורך הוצאתה לפועל של תוכנית אבידע, לרבות ייעודי שצ"פ, דרך מאושרת, רישום תלת ממדי ופיתוח מרחב ציבורי חדש, הרי שאישור תוכנית חסבון במתכונתה הנוכחית, ימנע את ביצוע הפרויקט המתוכנן במתחם אבידע. לפיכך, מדובר בפגם מהותי המחייב תיקון, כך שתוכנית חסבון לא תכלול חלקים מהשטחים מתוכנית מתחם אבידע.

74. כל עוד לא יובהר הגבול התכנוני באופן מדויק ולא תוסר חדירת תוכנית חסבון לשטח מתחם אבידע, לא ניתן להותיר את תוכנית חסבון במתכונת הנוכחית הפוגעת באופן ישיר בזכויות החברה ובעלי הזכויות במקרקעין, שוללת מהם את האפשרות לקדם ולממש תוכנית עצמאית להתחדשות עירונית, ומעמידה בסיכון ממשי את יכולת הפרויקט לצאת אל הפועל.

ה.2. מרחקים בלתי סבירים בין המבנים המוצעים בתוכנית חסבון למתחם אבידע והשפעתם הקריטית

על מתחם אבידע

75. פגם תכנוני מרכזי ומהותי נוסף בתוכנית חסבון נוגע למרחקים הקצרים והבלתי סבירים בין המבנים המוצעים בתוכנית חסבון לבין המבנים הקיימים או המתוכננים במתחם אבידע.

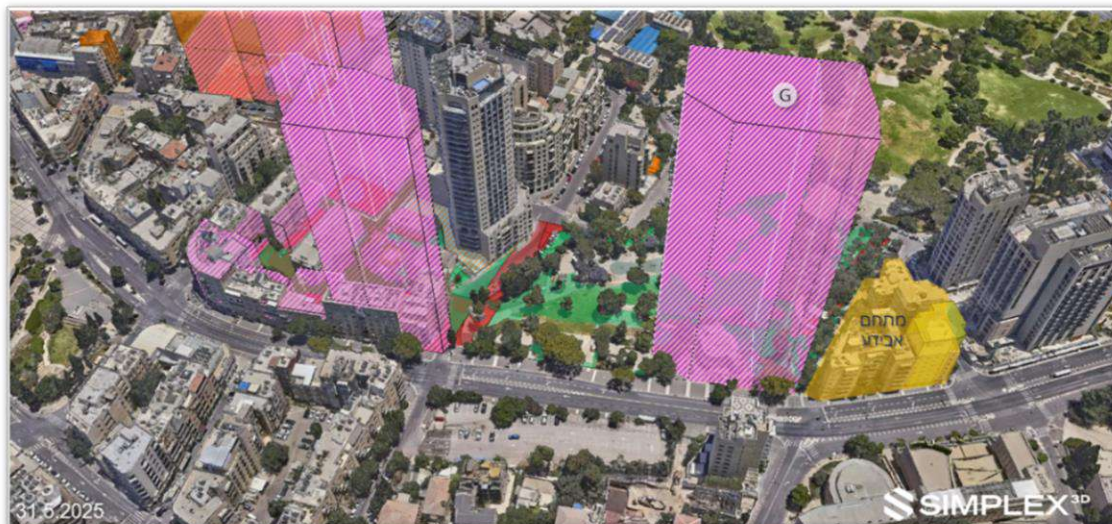
76. מעיון במסמכי התוכנית המוצעת ומבדיקה מפורטת שנערכה על ידי אדרי' תוכנית אבידע עולה כי המגדל המסומן באות G בתוכנית חסבון ממוקם במרחק של **כ-8 מטרים בלבד** מהמבנה המתוכנן במתחם אבידע, והמבנה המסומן באות N ממוקם במרחק של **כ-6 מטרים בלבד** מגבול מתחם אבידע.

77. מרחקים אלה מקשים מאד על האפשרות למימוש פרויקט ההתחדשות במתחם אבידע, חורגים באופן קיצוני וחמור מהסטנדרטים התכנוניים המקובלים, מנוגדים לפסיקה ברורה בעניין, ומייצרים צפיפות בלתי נסבלת הפוגעת קשות במרקם העירוני, בתנאי המגורים, בפרטיות, באור ובאוויר (גם לבניין של מתחם חסבון). מרחקים אלה אף משפיעים באופן ישיר ומהותי על הבינוי הקיים במתחם אבידע ומונעים למעשה כל אפשרות לבצע בו עבודות בנייה עתידיות.

78. להמחשת האמור, להלן קטע מנספח הבינוי של תוכנית חסבון, בצירוף סימון מתחם אבידע:



79. בנוסף להלן הדמית מגדלים בהליכי תכנון במתחם אבידע ובתוכנית חסבון כפי שהוצגה בחוות הדעת התכנונית המצ"ב כצרופה ג':



80. הדמיה זו ממחישה את המרחק הבלתי סביר בין המבנים המוצעים בתוכנית לבין מתחם אבידע, מרחק אשר צפוי לגרום לנזק תכנוני חמור ואינו יכול לעמוד במתכונתו הנוכחית. הדמיה זו מדגישה גם את הצורך המיידי בבחינת התכנון מחדש ובתיקון המרחקים, כפי שמפורט בהתנגדות זו.

81. שמירת מרווחים ראויים בין מבנים היא עקרון יסוד בתכנון עירוני, ומטרותיו רבות ומגוונות ויפורטו להלן בקצרה, כאשר כל שיפורט מהווה תיאור הפגיעה גם בבניין G וגם בבניין שיקום במתחם אבידע:

82.

(א) **בטיחות ואיכות חיים:** מרווחים סבירים מאפשרים חדירת אור ואוורור טבעיים, תורמים לבריאות הדיירים ולאיכות חייהם ומונעים תחושת דחיסות ומצוקה. כאשר מבנה גבוה ממוקם בצמידות למבנה אחר במרחק קצר, הוא חוסם אור ואוויר באופן דרמטי ופוגע באופן ישיר ומשמעותי בתנאי המגורים והשימוש במבנה.

(ב) **שמירה על פרטיות:** מרווחים צרים יוצרים חדירה הדדית בלתי נסבלת למרחב הפרטי של הדיירים, כאשר חלונות ומרפסות פונים זה לזה במרחקים מזעריים. מצב זה אינו מתקבל על הדעת בסביבה עירונית מודרנית, ומוביל לפגיעה קשה ובלתי מידתית בפרטיות הדיירים ובתחושת הביטחון האישי שלהם.

(ג) **תחושת צפיפות ומרקם עירוני:** מבנים גבוהים הצמודים זה לזה במרחקים קצרים יוצרים "קירות מסיביים רצופים", הפוגעים קשות במרחב הציבורי, במרחב הירוק והפתוח, ומובילים לעיוות חזותי, למצוקה נפשית ולפגיעה חמורה בנוחות המשתמשים במרחב ובאיכות החיים של הדיירים והסביבה.

(ד) **תשתיות ואפשרות ביצוע:** מרווחים צרים מקשים קשיים רבים, ולעיתים מונעים לחלוטין, את פריסת תשתיות עירוניות כגון כבלים, צינורות וניקוז, ועלולים ליצור בעיות תפעוליות קשות בעתיד. זאת ועוד,

מרחקים קצרים שכאלה מונעים למעשה את האפשרות לבצע עבודות בנייה במתחם אבידע (מנופים, פיגומים, ציוד כבד), ובכך מסכלים את האפשרות לממש את פרויקט ההתחדשות העירונית.

83. מרחק של 6-8 מטרים נקבע לא אחת כמרחק קטן מדי בין בניינים, בין אם בהליכי בקשה להיתר ובין אם במסגרת אותה תוכנית. קל וחומר כאשר מדובר במרווח הנדרש בין מבנים השייכים לשתי תוכניות שונות. ברי כי במצב כזה נדרש מרחק גדול משמעותית, וכי מרחק של 6-8 מטרים אינו סביר, אינו ישים, ועלול לפגוע פגיעה ממשית בתוכנית אבידע – ולכן יש להורות על תיקון והגדלת המרחק בין מבנה G לבין הבניין שיקום במתחם אבידע.

84. כך, למשל, נקבע בעניין ערר 11003-01-24 **נובי 11 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים** (פורסם בנבו, 11.12.2024), כי חשיבותם של המרווחים בין מבנים גבוהים היא מיוחדת, וכי חריגה מקווי בניין בהקשר של בנייה חדשה מחייבת הצדקה תכנונית כבדה, שאותה על מגיש התוכנית להוכיח. עוד נקבע כי יש ליתן משקל להתאמת נפחים וליצירת איזון תכנוני, לשם מניעת פגיעה ביכולת לקדם התחדשות במגרש סמוך. קביעה זו ניתנה בהקשר של בקשה להיתר מכוח תמ"א 38; קל וחומר נכונים הדברים כאשר עסקינן בתוכנית רחבת היקף להתחדשות עירונית, המחויבת להתחשב בסביבתה התכנונית ולא ליצור פגיעה בפרויקטים אחרים המצויים בתכנון.

85. מעבר לכך, מדובר במבנים גבוהים ביותר, כך שההשפעה על סביבתם רחבה ומשמעותית. ככל שהמבנה גבוה יותר, כך הדרישה לשמירת מרחק סביר מתחזקת: מבנה גבוה משפיע על שטח רחב יותר, חוסם אור ואוויר, ויוצר תחושת צפיפות קיצונית.

86. להלן איור שהוכן על-ידי אדריכל תוכנית אבידע, הממחיש את מצב התכנון המוצע בתוכנית חסבון ולאחריו מוצג איור מחוות הדעת האדריכלית, המדגים פתרון תכנוני אפשרי הכולל הסטה של מגדל G צפונה, באופן המבטיח מרחק תקין ונאות בין הבינוי המוצע לבין מתחם אבידע.

87. המצב המוצע בתוכנית חסבון:





89. לאור כל האמור, נדרש לתקן את התוכנית המוצעת כך שתובטח שמירה על מרחקים סבירים ונאותים בין המבנים המתוכננים לבין מתחם אבידע.

90. **בהתאם לחלופת התכנון המפורטת בחוות הדעת האדריכלית, יש להסיט את המגדל המסומן בתוכנית המוצעת באות G צפונה, כך שיובטח מרחק מינימלי של 30 מטר מגבול המגרש של מתחם אבידע, וכן לבטל את המבנה המרקמי המסומן באות N המצוי בצדו המזרחי של מתחם אבידע.**

91. שמירת מרחק זה היא תנאי בסיסי להשגת התכליות התכנוניות, מעבר אור ואוויר, שמירה על פרטיות, מניעת צפיפות יתר, הבטחת מסדרונות תשתית ועמידה בדרישות בטיחות והיא מאפשרת מימוש סביר של תוכנית אבידע. מרחקים מצומצמים יותר אינם עומדים באמות המידה התכנוניות ויש לדחותם.

ה.3. פגיעה בתשתיות ציבוריות, חסימת מעברים וגישות, וסיכול פיתוח מתחם אבידע

92. פגם תכנוני מהותי נוסף בתוכנית חסבון קשור לפגיעה ישירה בתשתיות ציבוריות, לחסימת מעברים וגישות, ולסיכול בפועל של האפשרות לפתח את מתחם אבידע באופן ראוי. פגיעה זו היא ממשית ואינה עניין של "אי נוחות" בלבד, אלא מהווה מניעה של אפשרויות תכנוניות לגיטימיות במתחם אבידע.

93. כפי שעולה ממסמכי תוכנית חסבון, המבנה המרקמי הדרומי המסומן באות N ממוקם באופן החוסם את המעבר הציבורי המתוכנן בין רחוב אבידע לבין גן שרמן. מעבר זה חיוני מבחינה תכנונית וציבורית, שכן הוא נועד לאפשר חיבור בין המתחם למרחב הציבורי הפתוח, ולשפר את הנגישות להולכי רגל באזור. התוכנית שנערכו עבור מתחם אבידע התבססה על קיומו של מעבר זה, והוא היה אמור לשמש גם כנקודת גישה חלופית למתחם ולמבנים החדשים המתוכננים בו. חסימת המעבר על ידי תוכנית חסבון פוגעת פגיעה ישירה באפשרות לממש את התכנון במתחם אבידע, ויוצרת הסתמכות על נקודת גישה יחידה.

94. יתרה מזו, אותו מבנה מרקמי דרומי (N) חוסם גם את הגישה המתוכננת לחניון התת-קרקעי של מתחם אבידע. התכנון המקדים של מתחם אבידע נועד לאפשר חניון דרומי עם גישה מרחוב אבידע או מאזור המעבר הציבורי. מיקומו הנוכחי של המבנה בתוכנית חסבון חוסם את כל האפשרויות לגישה ראויה לחניון. מצב זה מונע את פתרון החניה החיוני למתחם.

95. במקביל כאמור, מבנה G (המגדל הצפוני) בתוכנית חסבון ממוקם במרחק של כ-8 מטרים בלבד מהמבנה המתוכנן במתחם אבידע, מרחק שאינו מאפשר מרחב תמרון לביצוע עבודות בנייה, מעבר ציוד כבד, מנופים, פיגומים ותשתיות זמניות. כתוצאה מכך, בניית מתחם אבידע תהיה קשה ביותר מבחינה לוגיסטית ואף עשויה להיות בלתי אפשרית, אם תוכנית חסבון תאושר במתכונתה הנוכחית.

96. כפי שצוין בחוות הדעת האדריכלית, התכנון המוצע במתחם אבידע מבקש לחזק את הקשר בין מבני הציבור ופעילות הקהל לבין גן שרמן, באמצעות הקצאת קומת הקרקע הפונה לגן לשימושים ציבוריים והחייאת רחוב היסטורי שנעלם לאורך השנים, בין רחוב שמואל הנגיד לבין גן העצמאות. הרחוב החדש יפותח בשיפועים נגשים ויהווה מרחב המקשר בין שימושים ציבוריים בקומת הקרקע (תרבות, אמנות, קהילה וכיו"ב) לבין המרחב הפתוח בגן שרמן. ניתן לראות בחוות הדעת האדריכלית כי מדובר ברחוב היסטורי שהופיע במפה כבר בשנת 1949.

97. יצירת הרחוב ה"חדש-ישן" היא חלק מהותי מהערך המוסף הציבורי שמציע הפרויקט המתוכנן במתחם אבידע, ובלעדיה תיפגע התנועה הציבורית והחיבור למרחב הפתוח. שני המבנים המוצעים בתוכנית חסבון, הממוקמים בצמוד למתחם אבידע בשני קצות הרחוב החדש, ימנעו בפועל את פיתוח הרחוב.

98. הפגיעה המתוארת לעיל, אינה תיאורטית או מופשטת, אלא ממשית וקונקרטית, עם השלכות מיידיות על מימוש התכנון במתחם אבידע. בעלי הזכויות במתחם אבידע והחברה השקיעו זמן, מאמץ וכסף רב בהכנת תוכניות ובהתקדמות בהליכים התכנוניים, בהסתמכות לגיטימית על כך שהמצב התכנוני והפיזי באזור יאפשר את ביצוע הפרויקט. תוכנית חסבון במתכונתה הנוכחית שוללת אפשרות זו ויוצרת מצב בלתי אפשרי, עיוות דין חמור, המחייב דחיית התוכנית או תיקונה.

ה. עומס תחבורתי, היעדר בחינה מצטברת, ופגיעה מהותית בתפקוד רחוב אבידע ובאפשרות לפתח את

מתחם אבידע

99. על פי חוות הדעת התנועתית המפורטת המצורפת כצרופה ג', תוספת הבינוי המשמעותית והמסיבית בתוכנית חסבון מייצרת נפחי תנועה גבוהים באופן חריג וקיצוני ביחס למערכת הרחובות הקיימת באזור ויכולת הנשיאה שלה. הנתונים המפורטים שהוצגו בחוות הדעת מצביעים באופן ברור וחד-משמעי על כך שהפרויקט מייצר מאות נסיעות נוספות בשעות השיא, באופן הממקם אותו מעל ספי משרד התחבורה המחייבים עריכת בה"ת מלאה ומקיפה.

100. תוכנית מתחם חסבון משנה את הסדרי התנועה גם עבור חניונים קיימים אחרים ברחוב מבוא המתמיד ורחובות סמוכים נוספים. למרות זאת, ובניגוד גמור לדרישות המקצועיות והרגולטוריות, תוכנית חסבון הוגשה ללא בחינה תנועתית מלאה וללא בה"ת כנדרש, דבר המהווה פגם מהותי בהליך התכנוני.

101. בהתאם להנחיות משרד התחבורה, כל תוכנית המייצרת עומסי תנועה מהותיים או משפיעה על רמת השירות של מערכת הרחובות הסמוכה מחויבת בביצוע בדיקת בה"ת. חוות הדעת התנועתית מציינת כי ניתוח תנאי הסף מראה באופן ברור כי תוכנית חסבון עומדת בדרישות לעריכת בה"ת, ואף חורגת מהן.

102. אמנם, ישנן נסיבות חריגות בהן יתאפשר לפתור מערכת בה"ת, ואולם כפי שמסביר מהנדס התנועה בעמ' 7 לחוות דעתו, עריכת בה"ת הינה מתחייבת בנסיבות העניין ואי עריכתה מהווה החלטה בלתי סבירה, שעה שמדובר בתוכנית דומיננטית משמעותית אשר משפיעה באופן ניכר על המערך התנועתי באזור.

103. לנוכח כל אלה, היעדר עריכת בה"ת, הינו פגם מהותי המצדיק עיכוב או דחיית התוכנית עד לביצוע בחינה תחבורתית מלאה ורחבה.
104. נדגיש, כי אילו נערכה בה"ת, כמתחייב במקרה הזה, או בדיקה מקבילה אחרת הבוחנת את מערך התנועה כולו, היה מתאפשר לבחון חלופות נוספות ולבחור בחיבורים אחרים, במקום יצירת העומס הבלתי סביר המוטל על רחוב אבידע בתוכנית מתחם חסבון.
105. רחוב אבידע משמש כציר הגישה היחיד למספר מתחמים משמעותיים באזור, לרבות מתחם אבידע, מלון ליאונרדו, היכל שלמה ומלון קק"ל, ונושא כבר כיום נפחי תנועה גבוהים. הכניסה עם רכב למתחם אבידע ולמתחמים הנוספים מתאפשרת אך ורק מרחוב אבידע, ועל כן יש להבטיח תחילה פתרון תנועתי הולם למתחם אבידע, בטרם תתווסף העמסת תנועות נוספת המגיעה ממתחם חסבון.
106. חוות הדעת התנועתית מצביעה בבירור על כך שמערכת הרחובות באזור, ובפרט הצומת המרכזי המלך ג'ורג'י-אבידע (צומת הממוקם על ציר הרכבת הקלה), פועלת כיום ברמת שירות גבוהה יחסית, אך רגישותה לעומסים נוספים גבוהה ביותר. הוספת נפחי התנועה המשמעותיים שמייצרת תוכנית חסבון, על גבי התנועות הקיימות והמאפשרות כבר כיום, עלולה לגרום למצב בו לנוסעים ברכב מרחוב אבידע (ללא מוצא תנועתי אחר) יידרשו זמני נסיעה ארוכים באופן בלתי סביר וייתכן אף לכשל תחבורתי, ועל כן נדרשת בחינה מערכתית מלאה אשר לא בוצעה במסגרת התוכנית המוצעת.
107. הכניסה המתוכננת לחניון תוכנית חסבון דרך רחוב אבידע צפויה להעביר חלק ניכר ומשמעותי מנפחי התנועה הכוללים של מתחם חסבון אל הקטע הצר והרגיש ביותר ברחוב אבידע, ובכך להגדיל באופן דרמטי את העומס התחבורתי בצומת המלך ג'ורג'י-אבידע ולהחמיר את תנאי הבטיחות להולכי הרגל ולמשתמשי הרכבת הקלה.
108. חוות הדעת התנועתית קובעת באופן חד-משמעי כי תכנון זה משבש את מערך התנועה הקיים, אינו תואם את המדיניות העירונית ואת צרכי המרחב העירוני, ופוגע קשות באפשרות לפתח את מתחם אבידע. **יצוין כי מרבית הבינוי של מתחם חסבון גובל בשלושה רחובות נוספים (הלל, מבוא המתמיד ומאיר שחם), ועל כן ניתן ואף רצוי לבחון מיקום כניסה שנייה או חלופית אחרת, כדי למנוע עומס נוסף ובלתי סביר על רחוב אבידע ולקצר משמעותית את אורך המנהרה התת-קרקעית המתוכננת מתחת לגן שרמן.**
109. חוות הדעת התנועתית מצביעה גם על כך שתוכנית חסבון נהנית מהקלות חניה משמעותיות, לרבות פטור מהקמת מקומות חניה לשימושים מסחריים, תעסוקתיים וציבוריים. המשמעות היא כי חלק ניכר ממשמשי מתחם חסבון יחפשו חניה ברחובות הסמוכים, ובפרט ברחוב אבידע, ובכך יגדילו עוד יותר את העומס התחבורתי ואת הפגיעה בתפקוד הרחוב ובסביבתו.
110. הדבר אינו משתלב כלל עם הבינוי במתחמים הקיימים כיום יחד עם התכנון המוצע במתחם אבידע הכולל שטחים לצרכי ציבור, מסחר, תעסוקה ומגורים בהיקף של כ-18,000 מ"ר, תכנון אשר נסמך על המלצת סגן מה"ע (אדרי' רועי) ועל בדיקת התכנות החיובית שנערכה ע"י הרל"י למתחם אבידע (2023).
111. בחוות הדעת התנועתית נקבע כי לא בוצעה בחינה תנועתית הכרחית לתוכנית חסבון, בחינה שהיתה צריכה לכלול ניתוח מצטבר של כלל המתחמים המשפיעים על רחוב אבידע ועל מערכת הרחובות סביבו (ובכלל זה: אבידע, פזגז, אוריון, היכל שלמה ואחרים). היעדר התייחסות להשפעה המצטברת מהווה ליקוי תכנוני חמור, שכן המערכת התנועתית באזור מוגבלת ועמוסה במיוחד ושינויים מקומיים משפיעים באופן ישיר על כל הרחובות הסמוכים.

112. תוכנית חסבון מציעה חיבור תת קרקעי מתחת לגן שרמן, המחבר בין החניון הצפוני לבין מגדל G וממשיך לרחוב אבידע. חוות הדעת התנועתית מציינת כי חיבור זה לא רק שאינו מפחית את העומס, אלא מגביר אותו, ובמקביל פוגע ביכולת התכנונית של מתחם אבידע ליצור גישה מסודרת לחניון המתוכנן שלו.
- כפי שמפורט בסעיף 4.3, בעמ' 11 לחוות הדעת התנועתית, מבנה המגרש של מתחם אבידע, הטופוגרפיה שלו, ומיקומו, לרבות הישענותו על ציר עירוני ראשי ובין שני צמתי רק"ל מרומזרים מגבילים מאוד את האפשרות לחיבור תנועתי לחניון עתידי במתחם אבידע.
113. התכנון מחייב חיבור תנועתי מהצד המזרחי של המתחם דווקא, מקום בו קיימת היום אפשרות טבעית לחיבור באמצעות זכות הדרך הקיימת בחניון הזיתים, ויש להבטיח שימור של אפשרות זו.
114. החיבור התנועתי התת קרקעי המוצע בתוכנית חסבון, הינו בעייתי, ובעל השלכות ישירות על תכנון המתחם הגובל, באופן שמסכל את האפשרות לחיבור תנועתי לחניון עתידי במתחם.
115. לאור כל האמור לעיל, ועל פי קביעות חוות הדעת התנועתית, נדרשת בחינה תחבורתית מצטברת ומלאה הכוללת את כלל המתחמים באזור, לרבות בדיקת כושר הנשיאה של רחוב אבידע ומערכת הרחובות הסמוכים. בחינה זו נדרשת במיוחד נוכח הצורך לשמור על תפקודו התקין של רחוב אבידע ושל צומת הרק"ל המלך ג'ורג' אבידע, וזאת באמצעות ניתוק החיבור התחבורתי של מתחם חסבון לרחוב אבידע, או לכל הפחות צמצום והגבלה משמעותית של היקף כלי הרכב מחניוני מתחם חסבון אשר יתאפשר להם להשתמש בחיבור זה.
116. בהיעדר בחינה מערכתית כאמור, אין לאשר את תוכנית חסבון במתכונתה הנוכחית, ועל הוועדה הנכבדה להורות על עריכת בה"ת מלאה או על בחינה חלופית שתכלול בחינת צירי גישה נוספים, שינוי מיקום כניסות לחניונים ושדרוג תשתיות תנועה.
117. בנוסף, ההסדרים המוצעים בתוכנית חסבון לגבי החניה, ובפרט הפטור המשמעותי מהקמת מקומות חניה, יוצרים עומס חניה ממש ברחובות הסובבים וסותרים את המדיניות העירונית לצמצום העומס ברחוב ולעידוד שימוש בתחבורה ציבורית.
118. על כן, ובהתאם לממצאים וההמלצות המפורטות בחוות הדעת התנועתית, נדרש לערוך סקר חניה מקיף ובחינה מחודשת ומעמיקה של היקף החניה הנדרש בשטח התוכנית המוצעת, לרבות התאמת מספר יחידות הדיור ליכולת הנשיאה התחבורתית האמיתית של האזור.
119. בתוך כך, נדרש ביטול מיקום הכניסה לחניון מגדל G מרחוב אבידע, או לחלופין שינוי מהותי באופן החיבור, כך שתישמר הזכות התכנונית הלגיטימית של מתחם אבידע להתחבר לזכות הדרך הקיימת ברחוב אבידע, בהיותו "השכן הצמוד" והמתחם הגובל ישירות ברחוב זה.

ה. 5. טענות בהקשר התנאים אקלימיים ומשטר הרוחות

120. חוות הדעת הסביבתית, שצורפה להתנגדות זו כצירוף ד', מצביעה על אי תאימות בין נספח המיקרו אקלים של התוכנית המוצעת לבין חו"ד הסביבתית. חו"ד הסביבתית בחנה את הממצאים שהוצגו בנספח המיקרו אקלים של תוכנית חסבון באמצעות הרצה חוזרת של מודל הרוחות באמצעות תוכנת UrbaWind המאושרת לשימוש על-ידי המשרד להגנת הסביבה, ושימוש באותם נתוני קלט ותחנה מטאורולוגית כפי שהוצגו בדוח המקורי של התוכנית המוצעת.
121. חוות הדעת הסביבתית מצביעה על מספר פערים בין שני הדוחות שבוצעו כדלקמן:

• **אי התאמה בין תוצאות שתי ההרצות** – תוצאות ההרצה החוזרת שביצעה חברת יוזמות בחו"ד הסביבתית מצביעות על פער מהותי בין ממצאי בדיקת הרוחות שבוצעה במסגרת תכנית חסכון לבין תוצאות המודל שלה. בדו"ח המיקרו אקלים של התכנית המוצעת נמצא כי בכלל מהירויות הבדיקה לא נמצאו חריגות מהתקן, וכי מסתמנת עמידה מלאה בכל הקריטריונים בכל האזורים. לעומת זאת, בחו"ד הסביבתית שצורפה להתנגדות זו, ואשר התחקתה אחר נתוני דוח המיקרו-אקלים של תכנית חסכון, נצפו חריגות משמעותיות במספר מוקדים.

בבחינת תרחיש של רוחות נוחות, במהירות סף של 6 מ"ש/שנייה, עלה כי בבדיקה שבוצעה נמצאו שיעורים גבוהים של הופעת מהירויות רוח העולות על סף זה במעבר שבין מגדל C למתחם אבידע, בהיקף של עד כ-42%, וזאת בהשוואה לשיעור של כ-16% כפי שמוצג בדו"ח המיקרו-אקלים שצורף לתכנית.

במהירות סף של 9 מ"ש/שנייה, עלה כי בבדיקה שבוצעה נמצאו שיעורים גבוהים של הופעת מהירויות רוח העולות על סף זה בהיקף של עד 16%, לעומת 3.84% בלבד בדוח המקורי². **פער זה בין שתי הרצות דומות מעיד על כך שנדרשת בחינת רוחות חוזרת על מנת לאמוד את השוני בין הממצאים.**

• **חריגות במעבר בין מגדל C³ למתחם אבידע** – במעבר שבין מגדל C של תוכנית חסכון לבין מתחם אבידע הקיים, המוגדר כאזור מעבר הולכי רגל ושצ"פ, נמצאו חריגות מהמותר בתקן 5281. במהירות 6 מ"ש/שנייה, נמצאו חריגות המגיעות לטווח של עד 42% רוחות הגבוהות מ-6 מ"ש/שנייה, כאשר הסף המותר לאזור מעבר הוא 15% בלבד. במהירות 9 מ"ש/שנייה, נמצאו חריגות המגיעות לטווח של עד 16%, כאשר הסף המותר הוא 10% בלבד. **חריגות אלו מהמהירויות המותרות ע"פ תקן 5281 עלולות לפגוע בנוחות המשתמשים במרחב הציבורי, ובפרט בשצ"פ ובמעברים המתוכננים בין המתחמים.** בדוח המיקרו אקלים של תוכנית חסכון, אזור זה הוגדר כמעבר המיועד להליכה בלבד, וצוין כי בהתאם לממצאי הבדיקה לא מתקיימת חריגה מדרישות התקן. ואולם, כפי שעולה מחו"ד הסביבתית ישנן חריגות מתדירות מהירות הרוח המותרת באותו מיקום, אשר עשויות לפגוע בנוחות משתמשי המעבר⁴. אי התאמות אלו בממצאים מעידות על כך שהדוח המקורי לא זיהה את פוטנציאל חריגות הרוח באזור ציבורי רגיש, העשויות לסכן את בטיחות ונוחות משתמשי המרחב ועל כן ישנו צורך בבחינת משטר הרוחות מחדש.

• **חריגות במהירויות של 15 ו-20 מ"ש/שנייה המייצגות את בטיחות הולכי הרגל.** חוות הדעת הסביבתית מדגישה כי גם במהירויות הנבדקות בהיבט של בטיחות הולכי רגל, נצפו חריגות משמעותיות. כמפורט להלן:

"במעבר שבין מגדל C למתחם אבידע המוגדר כאזור מעבר נמצא מוקד אחד של חריגה בו מתקבל 1.72% רוחות הגבוה מ-15 מ"ש/שנייה. כאשר נצפות הגברות רוח בסדר גודל כזה הן חריגות רוח אשר לא מאפשרות שהות בטוחה במרחבים הציבוריים."

"במעבר שבין מגדל C למתחם אבידע המוגדר כאזור מעבר נראה כי מתקבלת חריגה של 0.12% רוחות הגבוה מ-20 מ"ש/שנייה. כאשר נצפות הגברות רוח בסדר גודל כזה הן חריגות רוח אשר לא מאפשרות שהות בטוחה במרחבים הציבוריים."

על פי דוח המקור המאושר למתחם חסכון, ממצאי אנליזות הרוח מצביעות על נשיבות רוח תקינה במהירות ללא כל חריגות העולות על מהירות של 20 מ"ש/שנייה ומסתמנת עמידה מלאה בכל הקריטריונים בכל האזורים.

² ראה עמ' 11, 16 לחוות דעת סביבתית.

³ בניין C ע"פ דו"ח מיקרו אקלים הצללות ורוחות אשר צורף לתכנית חסכון הינו מגדל G לפי הנספח בינוי ותשריט מצב מוצע (להלן: **מגדל C**).

⁴ ראה עמ' 11-12 לחוות הדעת סביבתית.

יש לשים לב כי רוחות במהירות של 15 מ"ש/שנייה נבדקות בהיבט של בטיחות הולכי הרגל ועל כן כל הגברה מעל אחוז המהירויות המותרת תחשב כחריגה מובהקת."

125. לאור כל האמור לעיל, תתבקש הוועדה הנכבדה להורות על עדכון נספח המיקרו אקלים של תוכנית חסבון ולדרוש בחינה מחודשת של משטר הרוחות בפרויקט זה.

ו. ציפייה לגיטימית והסתמכות

126. במקרה הנוכחי, כפי שפורט בהרחבה בהתנגדות זו, החברה ובעלי הזכויות במתחם אבידע פעלו באופן מתמשך, מושקע ומתואם לאורך תקופה ממושכת, לקידום פרויקט ההתחדשות העירונית במתחם. התהליך כלל פגישות רבות ומפורטות עם גורמי התכנון בעיריית ירושלים, מנהלת האגף להתחדשות עירונית, ונציגי הצוות המקצועי בעיריית ירושלים. בכל אותן פגישות, העירייה ונציגיה עודדו את הקידום, הנחו את בעלי הזכויות במתחם אבידע באשר לדרישות והציפיות התכנוניות, וסייעו בגיבוש התפיסה התכנונית. לא ניתנה כל אינדיקציה לכך שהמצב התכנוני באזור עלול להשתנות באופן מהותי, או שתוכנית גובלת עלולה לסכל את האפשרות לקדם את מתחם אבידע.

127. בהסתמך על התמיכה והעידוד מצד העירייה והוועדה המקומית, בעלי הזכויות במתחם אבידע המשיכו להשקיע משאבים ניכרים בהכנת תכנית, בעריכת מכרז יזמים, ובהכנות לביצוע. החברה ערכה בדיקות וניגשה למכרז, וביתר שאת לאחר זכייתה, המשיכה להשקיע כספים משאבים ניכרים, בגיבוש תכנון מפורט, ובמגעים עם בעלי הזכויות. כל אלה נעשו בהסתמכות לגיטימית ומוצדקת על כך שהמצב התכנוני יישמר, וכי ניתן יהיה לממש את הפרויקט. לאור כל האמור, נוצרה ציפייה לגיטימית מוצדקת ובלתי ניתנת לערעור.

128. תוכנית חסבון, במתכונתה הנוכחית, מפרה באופן בוטה את ההסתמכות הלגיטימית של בעלי הזכויות והחברה. התוכנית קודמה ללא תיאום וללא הודעה מוקדמת. כתוצאה מכך, נוצר מצב בו תוכנית חסבון מאיימת לסכל את מתחם אבידע, בניגוד מוחלט לציפייה הלגיטימית שנוצרה עקב ההתנהלות למול הרשויות.

129. המסקנה המתבקשת היא כי הוועדה המחוזית הנכבדה חייבת לתת משקל ראוי לציפייה וההסתמכות הלגיטימית של החברה ובעלי הזכויות במתחם אבידע, ולפעול באופן שישמור על הציפייה הזו. ניתן לעשות זאת באמצעות תיאום תכנוני מלא בין תוכנית חסבון למתחם אבידע, ולוודא כי תוכנית חסבון לא מסכלת את האפשרות לקדם את מתחם אבידע.

ז. חלופות תכנון מוצעות

130. בהתאם לחוות הדעת האדריכלית והתנועתית, מוצעת חלופה תכנונית ישימה, המאפשרת קיום הדדי של שני המתחמים, חסבון ואבידע, תוך שמירה על עקרונות התכנון העירוני, שמירה על מרחבים פתוחים ופרטיות, וצמצום העומסים התחבורתיים והבינויים.

131. עיקרי ההצעה כוללים את הבאות :

132.1 **הסטת מגדל G צפונה** - להבטחת מרחק מינימלי של לפחות 30 מ' בין מבנה G מגבול המגרש של מתחם אבידע, וזאת לשם שמירה על מרחב ציבורי פתוח, מעבר אור ואוויר, פרטיות ומניעת צפיפות.

132.2 **ביטול המבנה המרקמי N** - המבנה הצמוד מדרום למתחם אבידע, שפוגע בממשק התכנוני וביכולת לממש את פרויקט אבידע.

132.3 **ביטול כניסת רכב לחניון תוכנית חסבון מרחוב אבידע** - להבטחת שמירה על זכויות הגישה התחבורתיות של מתחם אבידע, ולצמצום העומס הצפוי בצומת המלך ג'ורג'י-אבידע וברחוב אבידע.

132.4 **פתרון חלופי מתואם במידה ועדיין תאפשר הוועדה כניסת רכבים למתחם חסבון מרחוב אבידע** - כל פתרון כזה יידרש להיות מתואם באופן מלא עם מתחם אבידע, תוך מתן מענה לצרכי התנועה, החניה והבטיחות של שני המתחמים גם בעתיד.

132.5 **בחינה נוספת של משטר הרוחות בפרויקט חסבון לנוכח התוצאות השונות שהתקבלו, ובפרט נדרשת התייחסות במסגרת בחינה זו לבינוי המתוכנן במתחם אבידע.**

132. חלופות התכנון מאפשרות את המשך קידום התוכנית המוצעת ופרויקט ההתחדשות במתחם אבידע, תוך שמירה על האינטרסים התכנוניים, הקנייניים והתחבורתיים של שני המתחמים, מבלי לפגוע בתכנון העירוני הכולל באזור.

ח. סיכום

122. לאור כל הטעמים המפורטים לעיל, המתייחסים לתוכנית חסבון בכללותה, להוראותיה ולהשפעותיה המהותיות על מתחם אבידע ועל זכויות החברה ובעלי הזכויות בו, מתבקשת הוועדה הנכבדה לערוך תיקונים בתוכנית המוצעת בהתאם למבוקש בהתנגדות זו, תיקונים המבטיחים תיאום תכנוני ראוי ואפשרות מימוש הדדי ומיטבי של שני המתחמים.

123. המתנגדים שומרים על זכותם להרחיב, להוסיף או לשנות את טעמי התנגדותם, להציג מסמכים, חוות דעת או ראיות נוספות, ולהעלות טענות משלימות במהלך הדיון בהתנגדות, ככל שיידרש.

124. החברה ובעלי הזכויות מדגישים בזאת כי ההתנגדות מוגשת מתוך רצון אמיתי לאפשר את קידום שני המתחמים, חסבון ואבידע, באופן מתואם, מקצועי ואיכותי. התיקונים המבוקשים אינם פוגעים בליבת תוכנית חסבון או בהיקף הזכויות שהיא מקנה, אלא מבטיחים שהיא לא תסכל באופן בלתי מידתי ובלתי מוצדק את האפשרות לממש פרויקט התחדשות עירונית לגיטימי, נחוץ ורצוי במתחם אבידע הגובל. שני הפרויקטים, ביחד, יכולים לתרום תרומה משמעותית להתחדשות מרכז העיר ירושלים, ולכן יש לאפשר את מימושם המשולב והמתואם.

125. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדים לדיון בהתנגדויות.


ניר משה מזרחי, עו"ד

בכבוד רב,
 ב/
יוספה כהנא וינקלר, עו"ד

 ב/
לוטם אזולאי, עו"ד

העתק:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

בעלי זכויות במתחם אבידע

הסוכנות היהודית לארץ ישראל

תוכן עניינים

סימון	שם הצרופה	עמ'
א	תצהיר מטעם החברה ובעלי הזכויות במקרקעין	26
א1	רשימת בעלי הזכויות במקרקעין, אשר חתמו על התצהירים	44
ב	חוות דעת תכנונית מטעם משרד אדריכלים כהן – וינד ושות' אדריכלות ותכנון ערים	46
ג	חוות דעת תנועתית מטעם מהנדס התנועה חיים פלאי ממשרד מערכות תחבורה ירושלים בע"מ	58
ד	חוות דעת סביבתית מטעם חברת יוזמות בנושא משטר הרוח	71
ה	נסחי רישום המקרקעין	98
ו	סיכום פגישה עם אגף התכנון של עיריית ירושלים מיום 18.10.2022	121
ז	תמצית החלטת הוועדה הנכבדה בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל מיום 08.04.2019, וכן ההבהרה מיום 15.07.2019	124
ח	המלצת הוועדה המקומית מיום 19.03.2025	132
ט	החלטת הוועדה המחוזית מיום 7.4.2025	148

צְרֹפָה א

תצהיר מטעם החברה ובעלי הזכויות
במקרקעין

עמ' 26

תצהיר

אני הח"מ, איתמר פיטל נושא ת"ז 035838549, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן-

1. אני משמש כמנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 514639525 (להלן: "החברה").
2. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות המוגשת על ידי החברה לתכנית מס' 101-1070911 - התחדשות עירונית במתחם חסבון, ירושלים.
3. הנני מאשר כי העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות הן אמת, וזאת לפי מיטב ידיעתי, מתוקף תפקידי בחברה, ועל בסיס מידע שקיבלתי מיועצי, אשר בחם אני מאמין.
4. אני מצהיר כי שמי איתמר פיטל, כי החתימה להלן הינה חתימתי, וכי האמור בתצהירי - אמת.

ולראיה באתי על החתום

אני הח"מ, איתמר פיטל, עו"ד, מרח' ינאי (נעיצו) 45 מאשר כי ביום 2/12/2025 התייצב בפני מר איתמר פיטל, המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי בדבר חובותיו לומר את האמת והיותו צפוי לעונשים הצפויים בחוק אם לא יעשה כן, חתם בפני על התצהיר.

יהונתן טוטיאן, עו"ד
מ.ר. 78906
אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מחלקה משפטית
יוני נתניהו וג' אור יהודה

תאריך: 2.12.25

לכבוד,

באמצעות המערכת המקוונת

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז ירושלים

שם המתנגד/ת: אילנה מזרחי
כתובת המתנגד/ת: רח' קין ה'ס'ק 48 ח'כ'ה ירושלים
סוג מתנגד/ת: מתנגד/ת הרואה עצמו/ה נפגע/ת

גוש וחלקה של התוכנית שכנגדה מוגשת ההתנגדות: גוש 30037

חלקות 30, 48-49, 55-57, 80-81, 91, 103-104, 108, 114, 161, 163, 165, 168, 186, 188 (במלואן)

חלקות: 5, 63, 65, 92, 106, 107, 115, 159 (באופן חלקי)

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, ירושלים

אני הח"מ, אילנה מזרחי, ת.ז. 000704676, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה/ה בזה כדלקמן:

אני הבעלים של דירה ברח' הכרמל, ירושלים, גוש 30037 חלקה (המלך גיורג' 41-43 חלקה 61, המלך גיורג' 43-44 חלקה 62, אבידע 3 – חלקה 46 – מיחקה את המיותר) הנמצאת צמוד למתחם התכנית שבנדון ותכנית 101-1070911 פוגעת בי באופן אישי היות והיא מסכלת אפשרות של ביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם הבניינים ברחוב המלך גיורג' 41-43 ואבידע 1, 3, 5.

אני מגיש/ה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות שמוגשת על ידי נציגי הבית המשותף הדיירים ברחוב המלך גיורג' 41, 43, ואבידע 3, ירושלים, לתכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, וזאת מטעמים תכנוניים, סביבתיים וציבוריים כמפורט בהתנגדות שהוגשה ו/או תוגש על ידי הנציגות.

בהתאם לנימוקים המפורטים בהתנגדות מטעם הנציגות, הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות, לדחות את אישור התכנית שבנדון, עד לתכנונה מחדש בהתאם לנימוקי ההתנגדות שהוגשה מטעם הנציגות, ולתכנן את האזור כולו בשים לב לצרכים של הדיירים ברחוב המלך גיורג' 41, 43, ואבידע 3.

זה שמי וזו חתימתי ותצהירי זה אמת.

א. מזרחי

אישור

אני הח"מ, יוליה אלקה, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום 02/12/25 הופיעה בפני – נושא ת.ז. מס' 000704676 ולאחר שהוזהרתי/ה כי על-מנה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה/יעשה כן, אישר/ה את תכנית הצהרתו/ה דלעיל וחתמ/ה עליה בפני.



עו"ד

תאריך: 8.12.25

לכבוד,

באמצעות המערכת המקוונת

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז ירושלים

שם המתנגד/ת: יאן מאייר

כתובת המתנגד/ת: רח' קינג ג'ורג' 41, ירושלים

סוג מתנגד/ת: מתנגד/ת הרואה עצמו/ה נפגע/ת

גוש וחלקה של התוכנית שכנגדה מוגשת ההתנגדות: גוש 30037

חלקות 30, 48-49, 55-57, 80-81, 91, 103-104, 108, 114, 161, 163, 165, 168, 186, 188 (במלואן)

חלקות: 5, 63, 65, 92, 106, 107, 115, 159 (באופן חלקי)

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, ירושלים

אני הח"מ, יאן מאייר, דרכון ארה"ב A59517498, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

אני הבעלים של דירה ברח' קינג ג'ורג' 41, ירושלים, גוש 30037 חלקה 61 הנמצאת צמוד למתחם התכנית שבנדון ותכנית 101-1070911 פוגעת בי באופן אישי היות והיא מסכלת אפשרות של ביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם הבניינים ברחוב המלך ג'ורג' 41-43 ואבידע 1, 3, 5.

אני מגיש/ה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות שמוגשת על ידי נציגי הבית המשותף הדיירים ברחוב המלך ג'ורג' 41, 43, ואבידע 3, ירושלים, לתכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, וזאת מטעמים תכנוניים, סביבתיים וציבוריים כמפורט בהתנגדות שהוגשה ואו תוגש על ידי הנציגות.

בהתאם לנימוקים המפורטים בהתנגדות מטעם הנציגות, הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות, לדחות את אישור התכנית שבנדון, עד לתכנונה מחדש בהתאם לנימוקי ההתנגדות שהוגשה מטעם הנציגות, ולתכנן את האזור כולו בשים לב לצרכים של הדיירים ברחוב המלך ג'ורג' 41, 43, ואבידע 3.

זה שמי וזו חתימתי ותצהירי זה אמת.

אישור

אני הח"מ, ח"מ' מ' /, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום 8.12.25 הופיע בפני יאן מאייר נושא דרכון ארה"ב מס' A59517498, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה/יעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חיים נ. מן, עו"ד

מ.ר. 12269

עו"ד

תצהיר

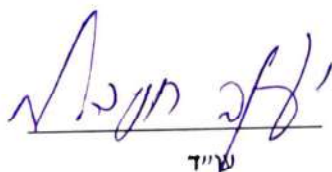
אני הח"מ, יורם קליגמן, נושא ת"ז 029337755, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים חקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. אני בעל דירה ברח' אבידע 3, ירושלים, נציג הדיירים בבניין המצוי ברחוב אבידע 3, ירושלים, חלקה 46 בגוש 30037 (להלן: "המקרקעין").
2. אני עושה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות המוגשת על ידי בעלי זכויות במקרקעין ונציגות הבית המשותף לתוכנית מס' 101-1070911 - התחדשות עירונית במתחם חסבון, ירושלים.
3. הנני מאשר כי העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות הן אמת, וזאת לפי מיטב ידיעתי, מתוקף תפקידי בנציגות, ועל בסיס מידע שקיבלתי מיועצי, אשר בהם אני מאמין.
4. אני מצהיר כי שמי יורם קליגמן, כי החתימה להלן הינה חתימתי, וכי האמור בתצהירי - אמת.

ולראיה באתי על החתום


יורם קליגמן

אני הח"מ, יעקב חסדאי, עו"ד, מרח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים, מאשר כי ביום 8/12/2025 התייצב בפני מר יורם קליגמן, נושא ת.ז. 029337755, ולאחר שהוזהרתי בדבר חובותיו לומר את האמת והיותו צפוי לעונשים חקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם בפני על התצהיר.


עו"ד

ד"ר יעקב חסדאי, עו"ד
רח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים
טל. 02-6233153, פקס. 02-6244924
ח"מ 7655, ירושלים 77079

תאריך: 25/11/2025

לכבוד,

באמצעות המערכת המקוונת

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז ירושלים

שם המתנגד/ת: רפאל מינקוביץ

כתובת המתנגד/ת: רח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים

סוג מתנגד/ת: מתנגד/ת הרואה עצמו/ה נפגע/ת

גוש וחלקה של התוכנית שכנגדה מוגשת ההתנגדות: גוש 30037

חלקות 30, 48-49, 55-57, 80-81, 91, 103-104, 108, 114, 161, 163, 165, 168, 186, 188 (במלואן)

חלקות: 5, 63, 65, 92, 106, 107, 115, 159 (באופן חלקי)

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, ירושלים

אני הח"מ, רפאל מינקוביץ, מ.ז. אמריקאי מס' MJ 110426 / 548534518, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אחיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

אני הבעלים של דירה ברח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים, גוש 30037 חלקה 61 הנמצאת צמוד למתחם התכנית שבנדון ותכנית 101-1070911 פוגעת בי באופן אישי היות והיא מסכלת אפשרות של ביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם הבניינים ברחוב המלך ג'ורג' 41-43 ואבידע 1, 3, 5.

אני מגיש /ה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות שמוגשת על ידי נציגי הבית המשותף הדיירים ברחוב המלך ג'ורג' 41, 43, ואבידע 3, ירושלים, לתכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, וזאת מטעמים תכנוניים, סביבתיים וציבוריים כמפורט בהתנגדות שהוגשה ו/או תוגש על ידי הנציגות.

בהתאם לנימוקים המפורטים בהתנגדות מטעם הנציגות, הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות, לדחות את אישור התכנית שבנדון, עד לתכנונה מחדש בהתאם לנימוקי ההתנגדות שהוגשה מטעם הנציגות, ולתכנן את האזור כולו בשים לב לצרכים של הדיירים ברחוב המלך ג'ורג' 41, 43, ואבידע 3.

זה שמי וזו חתימתי ותצהירי זה אמת.


רפאל מינקוביץ

אישור

אני הח"מ, אליה חסדאי, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום 25/11/2025 הופיעה בפני רפאל מינקוביץ, נושא מ.ז. אמריקאי מס' MJ 110426 / 548534518, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה/יעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתמ/ה עליה בפני.


אליה חסדאי, עו"ד
מ.ז. 71794
עו"ד אליה חסדאי

תאריך: 2.12.25

לכבוד,

באמצעות המערכת

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - מחוז ירושלים
המקוננת

שם המתנגד/ת:

אסתר נחמן

כתובת המתנגד/ת: רח' 83'ק"א 3 ירושלים

סוג מתנגד/ת: מתנגד/ת הרואה עצמו/ה נפגע/ת

גוש וחלקה של התוכנית שכנגדה מוגשת ההתנגדות: גוש 30037

חלקות 30, 48-49, 55-57, 80-81, 91, 103-104, 108, 114, 161, 163, 165, 168, 186, 188 (במלואן)

חלקות: 5, 63, 65, 92, 106, 107, 115, 159 (באופן חלקי)

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1070911 - מתחם חסכוני, ירושלים

אני הח"מ, אסתר נחמן ת.ז. 05063819-6, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

אני הבעלים של דירה ברח' אביצ' 3, ירושלים, גוש 30037 חלקה (המלך ג'ורג' 41) ~~חלקה 61, המלך ג'ורג' 43, חלקה 62, אבידע 3, חלקה 46 - מתחם את הנציגות~~ הנמצאת צמוד למתחם התכנית שבנדון ותכנית 101-1070911 פוגעת בי באופן אישי היות והיא מסכלת אפשרות של ביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם הבניינים ברחוב המלך ג'ורג' 41-43 ואבידע 1, 3, 5.

אני מגיש/ה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות שמוגשת על ידי נציגי הבית המשותף הדיירים ברחוב המלך ג'ורג' 41, 43, ואבידע 3, ירושלים, לתכנית מס' 101-1070911 - מתחם חסכוני, וזאת מטעמים תכנוניים, סביבתיים וציבוריים כמפורט בהתנגדות שהוגשה ו/או תוגש על ידי הנציגות.

בהתאם לנימוקים המפורטים בהתנגדות מטעם הנציגות, הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות, לדחות את אישור התכנית שבנדון, עד לתכנונה מחדש בהתאם לנימוקי ההתנגדות שהוגשה מטעם הנציגות, ולתכנן את האזור כולו בשים לב לצרכים של הדיירים ברחוב המלך ג'ורג' 41, 43, ואבידע 3.

זה שמי וזו חתימתי ותצהירי זה אמת.

אישור

צבי מנדל - עורך דין

רח' הרב אבידע 3

ירושלים 02-6250245

אני הח"מ, רישיון 8041

אסתר נחמן, נושא ת.ז. מס'

עו"ד, מאשר בזאת כי ביום 2.12.25 הופיע/ה בפניי, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לא תעשה/יעשה כן, אישר/ה את

נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתמ/ה עליה בפני.

עו"ד

צבי מנדל - עורך דין

רח' הרב אבידע 3

ירושלים 02-6250245

רישיון 8041

תאריך: 1.12.2025

לכבוד,

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז ירושלים באמצעות המערכת המקוונת

שם המתנגד/ת: גיאקומו גאי

כתובת המתנגד/ת: רח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים

סוג מתנגד/ת: מתנגד/ת הרואה עצמו/ה נפגע/ת

גוש וחלקה של התוכנית שכנגדה מוגשת ההתנגדות: גוש 30037

חלקות 30, 48-49, 55-57, 80-81, 91, 103-104, 108, 114, 161, 163, 165, 168, 186, 188 (במלואן)

חלקות: 5, 63, 65, 92, 106, 107, 115, 159 (באופן חלקי)

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, ירושלים

אני הח"מ, גיאקומו גאי, ת.ז. 308832856, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה כדלקמן:

אני הבעלים של דירה ברח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים, גוש 30037 חלקה 61, הנמצאת צמוד למתחם התכנית שבנדון ותכנית 101-1070911 פוגעת בי באופן אישי היות והיא מסכלת אפשרות של ביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם הבניינים ברחוב המלך ג'ורג' 41-43 ואבידע 1, 3, 5.

אני מגיש/ה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות שמוגשת על ידי נציגי הבית המשותף הדיירים ברחוב המלך ג'ורג' 41, 43, ואבידע 3, ירושלים, לתכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, וזאת מטעמים תכנוניים, סביבתיים וציבוריים כמפורט בהתנגדות שהוגשה ו/או תוגש על ידי הנציגות.

בהתאם לנימוקים המפורטים בהתנגדות מטעם הנציגות, הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות, לדחות את אישור התכנית שבנדון, עד לתכנונה מחדש בהתאם לנימוקי ההתנגדות שהוגשה מטעם הנציגות, ולתכנן את האזור כולו בשים לב לצרכים של הדיירים ברחוב המלך ג'ורג' 41, 43, ואבידע 3.

זה שמי וזו חתימתי ותצהירי זה אמת.



אישור

אני הח"מ, יעקב חסדאי, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום 1.12.2025 הופיעה בפני גיאקומו גאי, נושא ת.ז. מס' 308832856, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה/יעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתמ/ה עליה בפני.


ד"ר יעקב חסדאי, עו"ד
רח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים
טל. 02-6233153
ת"ד 7655, ירושלים

לכבוד,

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז ירושלים

באמצעות המערכת המקוונת

שם המתנגד/ת: דנית מירי סולימני

כתובת המתנגד/ת: רח' ח' ח' א' 41, ירושלים

סוג מתנגד/ת : מתנגד/ת הרואה עצמו/ה נפגעת/ת

גוש וחלקה של התוכנית שכנגדה מוגשת ההתנגדות : גוש 30037

188, 186, 168, 165, 163, 161, 114, 108, 103-104, 91, 80-81, 55-57, 48-49, 30 חלקות (במלואן)

חלקות: 5, 63, 65, 92, 106, 107, 115, 159 (באופן חלקי)

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, ירושלים

אני הח"מ, ב' א' ת"ש י.ת. 236 053360 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה כדלקמן:

אני הבעלים של דירה ברח' ה'לל ג'רש, ירושלים, גוש 30037 חלקה 61 הנמצאת צמוד למתחם התכנית שבנדון ותכנית 101-1070911 פוגעת בי באופן אישי היות והיא מסכלת אפשרות של ביצוע פרויקט פינני בינוי במתחם הבניינים ברחוב המלך ג'ורג' 41-43 ואבידע 1, 3, 5.

אני מגיש /ה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות שמוגשת על ידי נציגי הבית המשותף הדיירים ברחוב המלך ג'ורג' 41, 43, ואבידע 3, ירושלים, לתכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, וזאת מטעמים תכנוניים, סביבתיים וציבוריים כמפורט בהתנגדות שהוגשה /או תוגש על ידי הנציגות.

בהתאם לנימוקים המפורטים בהתנגדות מטעם הניציות, הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות, לדחות את אישור התכנית שבנדון, עד לתכנונה מחדש בהתאם לנימוקי ההתנגדות שהוגשה מטעם הניציות, ולתכנן את האזור כולו בשים לב לצרכים של הדיירים ברחוב המלך גיורגי 41, 43, ואבידע 3.

זה שמי וזו חתימתי ותצהירי זה אמת.

אי שור

אני הח"מ, יעקב חסדאי, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום 2/12/2025 הופיעה בפני דנית מירי

סולימני מתתיהו, נושא ת.ז. מס' 053360236, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליה להצהיר את

האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה/יעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתמ/ה עליה בפני.

ד"ר יעקב חסדאי, עו"ד

רשיון 12406

רח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים

טל. 02-6233153, פקס. 02-6244924

ת"ד 7655, ירושלים 91075

Date:

To:

2/12/25

District Planning and Building Committee – Jerusalem District

Via the online system

Name of Objector: jacqueline herman

Address of Objector: 41 King george st. jerusalem

Type of Objector: An objector who considers himself/herself harmed

Block and parcel numbers of the plan against which the objection is submitted:

Block 30037

Parcels 30, 48-49, 55-57, 80-81, 91, 103-104, 108, 114, 161, 163, 165, 168, 186, 188 (in full)

Parcels 5, 63, 65, 92, 106, 107, 115, 159 (partially)

Re: Objection to Plan No. 101-1070911 – Hasbon Complex, Jerusalem

I, the undersigned, Jacqueline Herman, ID No. 101-1070911, after having been warned that I must declare the truth and that I will be subject to the penalties prescribed by law if I fail to do so, hereby declare as follows:

I am the owner of an apartment at 41 King george Street, Jerusalem, Block 30037 Parcel ~~___ (King George 41 - Parcel 61; King George 43 - Parcel 62, Avida 3 - Parcel 16 - delete as applicable)~~, which is adjacent to the plan area referenced above. Plan No. 101-1070911 harms me personally, as it frustrates the possibility of carrying out an urban renewal (evacuation-and-reconstruction) project in the building complex at 41-43 King George Street and 1, 3, 5 Avida Street.

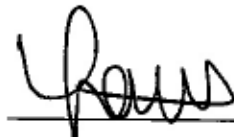
I submit this affidavit in support of the objection filed by the representatives of the condominium—the residents of 41 and 43 King George Street, and 3 Avida Street, Jerusalem—regarding Plan No. 101-1070911 – Hasbon Complex, for planning, environmental, and public reasons, as detailed in the objection that has been or will be submitted by the representative committee.

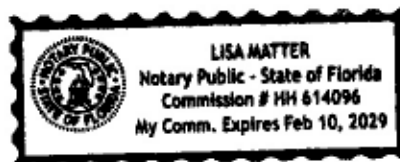
In accordance with the arguments detailed in the objection submitted by the representative committee, the honorable Committee is requested to accept the objection, to postpone approval of the referenced plan until it is redesigned in accordance with the grounds for objection submitted by the representatives, and to plan the entire area while considering the needs of the residents of 41 and 43 King George Street and 3 Avida Street.

This is my name, this is my signature, and this affidavit is true.


Certification

I, the undersigned, Lisa Matter, Attorney-at-Law, hereby certify that on the 2nd day of December 25 appeared before me, holder of ID No. H2712382-0050 and after I warned him/her that he/she must declare the truth and that he/she will be subject to the penalties prescribed by law if he/she fails to do so, he/she confirmed the accuracy of the above declaration and signed it before me.


Attorney-at-Law



תאריך: 1/12/25

לכבוד,

באמצעות המערכת המקוונת

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז ירושלים

שם המתנגד/ת: יואל גנוט

כתובת המתנגד/ת: רח' קרית משה 3, ירושלים

סוג מתנגד/ת: מתנגד/ת הרואה עצמו/ה נפגע/ת

גוש וחלקה של התוכנית שכנגדה מוגשת ההתנגדות: גוש 30037

חלקות 30, 48-49, 55-57, 80-81, 91, 103-104, 108, 114, 161, 163, 165, 166, 186, 188 (במלואן)

חלקות: 5, 63, 65, 92, 106, 107, 115, 159 (באופן חלקי)

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, ירושלים

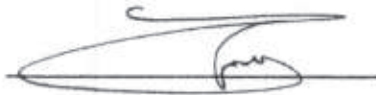
אני הח"מ, יואל גנוט, ת.ז. 204087910, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

אני הבעלים של דירה ברח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים, גוש 30037 חלקה 61 הנמצאת צמוד למתחם התכנית שבנדון ותכנית 101-1070911 פוגעת בי באופן אישי היות והיא מסכלת אפשרות של ביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם הבניינים ברחוב המלך ג'ורג' 41-43 ואבידע 1, 3, 5.

אני מגיש /ה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות שמוגשת על ידי נציגי הבית המשותף הדיירים ברחוב המלך ג'ורג' 41, 43, ואבידע 3, ירושלים, לתכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, וזאת מטעמים תכנוניים, סביבתיים וציבוריים כמפורט בהתנגדות שהוגשה ו/או תוגש על ידי הנציגות.

בהתאם לנימוקים המפורטים בהתנגדות מטעם הנציגות, הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות, לדחות את אישור התכנית שבנדון, עד לתכנונה מחדש בהתאם לנימוקי ההתנגדות שהוגשה מטעם הנציגות, ולתכנן את האזור כולו בשים לב לצרכים של הדיירים ברחוב המלך ג'ורג' 41, 43, ואבידע 3.

זה שמי וזו חתימתי ותצהירי זה אמת.



אישור

אני הח"מ, יואל גנוט, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום 1.12.25, הופיעה בפני יואל גנוט, נושא ת.ז. מס' 204087910, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה/יעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתמ/ה עליה בפני.



באמצעות המערכת המקוונת

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז ירושלים

שם המתנגד/ת: ישעיהו צ'רלס רוזן

כתובת המתנגד/ת: רח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים

סוג מתנגד/ת: מתנגד/ת הרואה עצמו/ה נפגע/ת

גוש וחלקה של התוכנית שכנגדה מוגשת ההתנגדות: גוש 30037

חלקות 30, 48-49, 55-57, 80-81, 91, 103-104, 108, 114, 161, 163, 165, 168, 186, 188 (במלואן)

חלקות: 5, 63, 65, 92, 106, 107, 115, 159 (באופן חלקי)

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, ירושלים

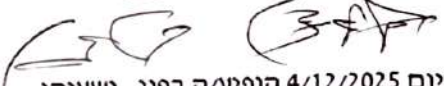
אני הח"מ, ישעיהו צ'רלס רוזן, ת.ז. 13935051, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

אני הבעלים של דירה ברח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים, גוש 30037 חלקה 61, הנמצאת צמוד למתחם התכנית שבנדון ותכנית 101-1070911 פוגעת בי באופן אישי היות והיא מסכלת אפשרות של ביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם הבניינים ברחוב המלך ג'ורג' 41-43 ואבידע 1, 3, 5.

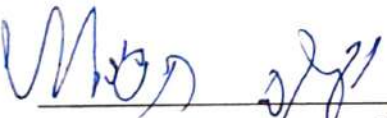
אני מגיש/ה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות שמוגשת על ידי נציגי הבית המשותף הדיירים ברחוב המלך ג'ורג' 41, 43, ואבידע 3, ירושלים, לתכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, וזאת מטעמים תכנוניים, סביבתיים וציבוריים כמפורט בהתנגדות שהוגשה ו/או תוגש על ידי הנציגות.

בהתאם לנימוקים המפורטים בהתנגדות מטעם הנציגות, הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות, לדחות את אישור התכנית שבנדון, עד לתכנונה מחדש בהתאם לנימוקי ההתנגדות שהוגשה מטעם הנציגות, ולתכנן את האזור כולו בשים לב לצרכים של הדיירים ברחוב המלך ג'ורג' 41, 43, ואבידע 3.

זה שמי וזו חתימתי ותצהירי זה אמת.


אישור


אני הח"מ, יעקב חסדאי, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום 4/12/2025 הופיע/ה בפני ישעיהו צ'רלס רוזן, נושא ת.ז. מס' 13935051, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה/יעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתמ/ה עליה בפני.


ד"ר יעקב חסדאי, עו"ד
רח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים
טל: 02-6233153, פקס: 02-6244924
ת"ד 7655, ירושלים 9107004

תאריך: 1.12.2025

לכבוד,

באמצעות המערכת המקוונת

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז ירושלים

שם המתנגד/ת: מלאכי חסדאי

כתובת המתנגד/ת: רח' אבידע 3, ירושלים

סוג מתנגד/ת: מתנגד/ת הרואה עצמו/ה נפגע/ת

גוש וחלקה של התוכנית שכנגדה מוגשת ההתנגדות: גוש 30037

חלקות 30, 48-49, 55-57, 80-81, 91, 103-104, 108, 114, 161, 163, 165, 168, 186, 188 (במלואן)

חלקות: 5, 63, 65, 92, 106, 107, 115, 159 (באופן חלקי)

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, ירושלים

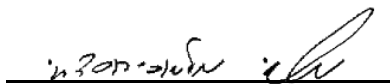
אני הח"מ, מלאכי חסדאי, ת.ז. 304920416, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

אני הבעלים של דירה ברח' אבידע 3, ירושלים, גוש 30037 חלקה 46, הנמצאת צמוד למתחם התכנית שבנדון ותכנית 101-1070911 פוגעת בי באופן אישי היות והיא מסכלת אפשרות של ביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם הבניינים ברחוב המלך ג'ורג' 41-43 ואבידע 1, 3, 5.

אני מגיש /ה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות שמוגשת על ידי נציגי הבית המשותף הדיירים ברחוב המלך ג'ורג' 41, 43, ואבידע 3, ירושלים, לתכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, וזאת מטעמים תכנוניים, סביבתיים וציבוריים כמפורט בהתנגדות שהוגשה ו/או תוגש על ידי הנציגות.

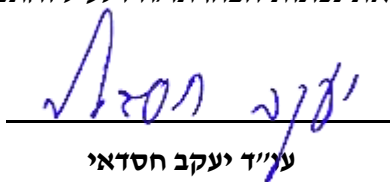
בהתאם לנימוקים המפורטים בהתנגדות מטעם הנציגות, הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות, לדחות את אישור התכנית שבנדון, עד לתכנונה מחדש בהתאם לנימוקי ההתנגדות שהוגשה מטעם הנציגות, ולתכנן את האזור כולו בשים לב לצרכים של הדיירים ברחוב המלך ג'ורג' 41, 43, ואבידע 3.

זה שמי וזו חתימתי ותצהירי זה אמת.



אישור

אני הח"מ, יעקב חסדאי, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום 1.12.2025 הופיע/ה בפניי מלאכי חסדאי, נושא ת.ז. מס' 304920416, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה/יעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתמ/ה עליה בפני.



עו"ד יעקב חסדאי

ד"ר יעקב חסדאי, עו"ד

רשיון 12406

רח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים

טל. 02-6244924, פקס. 02-6233153

ת"ד 7655, ירושלים 91075

תצהיר

אני הח"מ, _____ נטע גל-עצמון נושא ת"ז 02413111/2, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן-

1. אני בעל דירה ברח' המלך ג'ורג' 43 ירושלים _____ נציג הדיירים בבניין המצוי ברחוב _____ הלך ג'ורג' 43 _____ חלקה 62 _____ בגוש 30037 _____ (להלן: "המקרקעין").
2. אני עושה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות המוגשת על ידי בעלי זכויות במקרקעין ונציגות הבית המשותף לתוכנית מס' 101-1070911 - התחדשות עירונית במתחם חסבון, ירושלים.
3. הנני מאשר כי העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות הן אמת, וזאת לפי מיטב ידיעתי, מתוקף תפקידי בנציגות, ועל בסיס מידע שקיבלתי מיועצי, אשר בהם אני מאמין.
4. אני מצהיר כי שמי _____ נטע גל-עצמון, כי החתימה להלן הינה חתימתי, וכי האמור בתצהירי - אמת.

ולראיה באתי על החתום

נטע גל-עצמון

אני הח"מ אליה חסדאי, עו"ד, מרח' הגן הטכנולוגי, ירושלים מאשר כי ביום 3.12.25 התייצב בפני מר נטע גל-עצמון, המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי בדבר חובותיו לומר את האמת והיותו צפוי לעונשים הצפויים בחוק אם לא יעשה כן, חתם בפני על התצהיר.

אליה חסדאי עו"ד
מ.ר. 71794

תאריך: 2.12.2025

לכבוד,

באמצעות המערכת המקוונת

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז ירושלים

שם המתנגד/ת: קלוד ישראל סלמה

כתובת המתנגד/ת: רח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים

סוג מתנגד/ת: מתנגד/ת הרואה עצמו/ה נפגע/ת

גוש וחלקה של התוכנית שכנגדה מוגשת ההתנגדות: גוש 30037

חלקות 30, 48-49, 55-57, 80-81, 91, 103-104, 108, 114, 161, 163, 165, 168, 186, 188 (במלואן)

חלקות: 5, 63, 65, 92, 106, 107, 115, 159 (באופן חלקי)

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, ירושלים

אני הח"מ, קלוד ישראל סלמה, ת.ז. 015442718 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

אני הבעלים של דירה ברח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים, גוש 30037 חלקה 61, הנמצאת צמוד למתחם התכנית שבנדון ותכנית 101-1070911 פוגעת בי באופן אישי היות והיא מסכלת אפשרות של ביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם הבניינים ברחוב המלך ג'ורג' 41-43 ואבידע 1, 3, 5.

אני מגיש /ה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות שמוגשת על ידי נציגי הבית המשותף הדיירים ברחוב המלך ג'ורג' 41, 43, ואבידע 3, ירושלים, לתכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, וזאת מטעמים תכנוניים, סביבתיים וציבוריים כמפורט בהתנגדות שהוגשה ו/או תוגש על ידי הנציגות.

בהתאם לנימוקים המפורטים בהתנגדות מטעם הנציגות, הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות, לדחות את אישור התכנית שבנדון, עד לתכנונה מחדש בהתאם לנימוקי ההתנגדות שהוגשה מטעם הנציגות, ולתכנן את האזור כולו בשים לב לצרכים של הדיירים ברחוב המלך ג'ורג' 41, 43, ואבידע 3.

זה שמי וזו חתימתי ותצהירי זה אמת.

אישור

אני הח"מ, יעקב חסדאי, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום 2.12.2025 הופיע/ה בפני קלוד ישראל סלמה, נושא ת.ז. מס' 015442718 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה/יעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתמ/ה עליה בפני.

רח' המלך ג'ורג' 41
טל. 02-6133153
ת"ד 7655, ירושלים

תאריך: 2/12/25

לכבוד,

באמצעות המערכת המקוונת

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז ירושלים

שם המתנגד/ת: רח' קונאלי
כתובת המתנגד/ת: רח' קונאלי 41, ירושלים

סוג מתנגד/ת: מתנגד/ת הרואה עצמו/ה נפגע/ת

גוש וחלקה של התוכנית שכנגדה מוגשת ההתנגדות: גוש 30037

חלקות 30, 48-49, 55-57, 80-81, 91, 103-104, 108, 114, 161, 163, 165, 168, 186, 188 (במלואן)

חלקות 5, 63, 65, 92, 106, 107, 115, 159 (באופן חלקי)

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, ירושלים

אני הח"מ, רח' קונאלי, ת.ז. 024596967, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

אני הבעלים של דירה ברח' קונאלי 41, ירושלים, גוש 30037 ~~חלקה (המלך גיורג' 41)~~ חלקה 61, ~~המלך גיורג' 41~~ חלקה 62, ~~אבידע 3~~ חלקה 46 ~~מסמך עם המועצה~~ הנמצאת צמוד למתחם התכנית שבנדון ותכנית 101-1070911 פוגעת בי באופן אישי היות והיא מסכלת אפשרות של ביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם הבניינים ברחוב המלך גיורג' 41-43 ואבידע 1, 3, 5.

אני מגיש/ה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות שמוגשת על ידי נציגי הבית המשותף הדיירים ברחוב המלך גיורג' 41, 43, ואבידע 3, ירושלים, לתכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, וזאת מטעמים תכנוניים, סביבתיים וציבוריים כמפורט בהתנגדות שהוגשה ו/או תוגש על ידי הנציגות.

בהתאם לנימוקים המפורטים בהתנגדות מטעם הנציגות, הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות, לדחות את אישור התכנית שבנדון, עד לתכנונה מחדש בהתאם לנימוקי ההתנגדות שהוגשה מטעם הנציגות, ולתכנן את האזור כולו בשים לב לצרכים של הדיירים ברחוב המלך גיורג' 41, 43, ואבידע 3.

זה שמי וזו חתימתי ותצהירי זה אמת.

אישור

אני הח"מ, אליה חסדאי, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום 2/12/2025 הופיעה בפני רח' קונאלי, נושא ת.ז. מס' 024596967, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתמ/ה עליה בפני.

אליה חסדאי, עו"ד

מ.ר. 71794

עו"ד

תאריך: 3.12.2025

לכבוד,

באמצעות המערכת המקוונת

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז ירושלים

שם המתנגד/ת: שלומנט עוז

כתובת המתנגד/ת: רח' עמק אילון 21 גבעת זאב

סוג מתנגד/ת: מתנגד/ת הרואה עצמו/ה נפגע/ת

גוש וחלקה של התוכנית שכנגדה מוגשת ההתנגדות: גוש 30037

חלקות: 30, 48-49, 55-57, 80-81, 91, 103-104, 108, 114, 161, 163, 165, 168, 186, 188 (במלואן)

חלקות: 5, 63, 65, 92, 106, 107, 115, 159 (באופן חלקי)

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, ירושלים

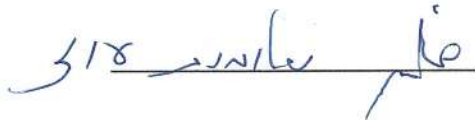
אני הח"מ שלומנט עוז ת.ז. 054339882 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה כדלקמן:

אני הבעלים של ארבע דירות ברח' המלך גיורג 43, ירושלים, גוש 30037 חלקה 62, תתי חלקה 5, 8, 12, 26 הנמצאים צמוד למתחם התכנית שבנדון ותכנית 101-1070911 פוגעת בי באופן אישי היות והיא מסכלת אפשרות של ביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם הבניינים ברחוב המלך גיורג 41-43 ואבידע 1, 3, 5.

אני מגישה תצהירי זה כתמיכה להתנגדות שמוגשת על ידי נציגי הבית המשותף הדיירים ברחוב המלך גיורג' 41, 43, ואבידע 3, ירושלים, לתכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, וזאת מטעמים תכנוניים, סביבתיים וציבוריים כמפורט בהתנגדות שהוגשה ואו תוגש על ידי הנציגות.

בהתאם לנימוקים המפורטים בהתנגדות מטעם הנציגות, הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות, לדחות את אישור התכנית שבנדון, עד לתכנונה מחדש בהתאם לנימוקי ההתנגדות שהוגשה מטעם הנציגות, ולתכנן את האזור כולו בשים לב לצרכים של הדיירים ברחוב המלך גיורג' 41, 43, ואבידע 3.

זה שמי וזו חתימתי ותצהירי זה אמת.



אישור

אני הח"מ, אליה חסדאי, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום 3.12.25 הופיעה בפני שלומנט עוז

נושא ת.ז. מס' 054339882, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה להצהיר את

האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה/יעשה כן, אישר/ה את נכונות

הצהרת/ה דלעיל וחתמ/ה עליה בפני.

אליה חסדאי, עו"ד

מ.ר. 71794

עו"ד

צְרֹפָה א1

רְשִׁימַת בַּעֲלֵי הַזְכוּיוֹת בַּמִּקְרָקֵינוּ,
אֲשֶׁר חָתְמוּ עַל הַתְּצַהֲרִים

עמ' 44

שם מלא	ת.ז./ דרכון	כתובת מגורים	זיהוי הנכס : חלקה ותת חלקה בגוש 30037
גיאקומו גאי	308832856	רח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים	חלקה 61 תת חלקה 1
דנית מירי סולימני	53360236	רח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים	חלקה 61 תת חלקה 14
יואל גנוט	204087910	רח' קרית משה 3, ירושלים	חלקה 61 תת חלקה 19
מלאכי חסדאי	304920416	רח' אבידע 3, ירושלים	חלקה 46 תת חלקה 14
קלוד ישראל סלמה	15442718	רח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים	חלקה 61 תת חלקה 18
אסנת (זילברג) מנדל	50638196	רח' אבידע 3, ירושלים	חלקה 46 תת חלקה 10
זקלין הרמן	1011010911	רח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים	חלקה 61 תת חלקה 23
נטע גל-עצמון	24131112	רח' המלך ג'ורג' 43, ירושלים	חלקה 62, תת חלקה 1, 7, 23
רחלי בוזגלו	24596967	רח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים	חלקה 61 תת חלקה 2
שלומנט עוז	54339882	רח' עמק אילון 21, גבעת זאב	חלקה 62, תת חלקה 5, 12, 26
רפאל מינקוביץ	548534518	רח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים	חלקה 61 תת חלקה 5
יאן מאייר	דרכון ארה"ב A59517498	רח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים	חלקה 61 תת חלקה 15
אילנה מזרחי	704676	רח' קרן היסוד 48, חיפה	חלקה 46 תת חלקה 9
ישעיהו צ'רלס רוזן	13935051	רח' המלך ג'ורג' 41, ירושלים	חלקה 61 תת חלקה 12
יורם קליגמן	29337755	רח' אבידע 3, ירושלים	חלקה 46 תת חלקה 7

צרופה ב

חוות דעת תכנונית מטעם משרד
אדריכלים כהן – וינד ושות'
אדריכלות ותכנון ערים

עמ' 46



21.12.2025

לכבוד: הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים.

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 - מתחם חסבון

אני (מיכאל וינד ות.ז. 031931116) ממושרד כהן-וינד ושות', שנשכר ע"י חב' אפריקה התחדשות עירונית בע"מ לתכנון תב"ע להתחדשות עירונית במתחם אבידע, בפיתח רחובות המלך ג'ורג' ואבידע, ירושלים.

בנוסף, התבקשתי ע"י חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ לחוות דעתנו בקשר לתכנית 101-1070911, מתחם חסבון ירושלים ועל השפעתה הצפויה לתכנון הפרויקט שבנדון.

התכנית למתחם אבידע כוללת הקמת מגדל, מעל לבינוי מרקמי, פיתוח מרחב ציבורי פתוח ונגיש המשולב עם גן שרמן, הקמת שני מבני ציבור לתרבות/הסעדה/מסחר, והחייאת רחוב היסטורי המקשר בין רחוב שמואל הנגיד לגן העצמאות. התכנית מבוססת על המלצת סגן מהנדס העיר (לשעבר), אדר' רועי לביא (2022), ועל בדיקת התכנות שנערכה על ידי הרשות לפיתוח ירושלים (2023).

במקביל אלינו מקודמת תב"ע "מתחם חסבון" אשר שטחה הוגדל לאחרונה לכ-27 דונם, וכולל בגרסת ההפקדה להתנגדויות הציבור את כל שטחי גן שרמן.

חשוב להדגיש כי מתחם אבידע נמצא בהליכי תכנון מתקדמים, לאחר שזכה בתחרות יזמים, והושקעו בו משאבים תכנוניים וכספיים משמעותיים. קידום תכנית חסבון במתכונתה הנוכחית עלול לסכל פרויקט התחדשות עירונית חשוב והכרחי.

התכנית למתחם חסבון פוגעת בסיכויי מימוש התחדשות עירונית במתחם אבידע בדרכים הבאות:

1. תכנית חסבון חופפת בשטחה לתכנית אבידע ומקצה את השטח החופף ליעודים שונים מתכנית אבידע.
2. תכנית חסבון ממקמת מבנים בשתי דפנות של מתחם אבידע. המבנים מוצעים במרחק 6-8 מ' מהבינוי הקיים במתחם אבידע. כתוצאה לא נותר מקום מספק להקמתו של מגדל במתחם אבידע ומקום לפיתוח המרחב הציבורי הצמוד לו.
3. פגיעה בתשתיות ציבוריות וחסימת מעברים וגישות
4. תכנית חסבון מציעה כניסת רכבים לחניון תת"ק במתחם חסבון דרך רחוב אבידע. לא ידוע האם התכנית לקחה בחשבון את צרכי תנועת הרכבים של כלל המגרשים לאורך רחוב אבידע.



פירוט סעיפי ההתנגדות:

1. חפיפה תכנונית בין שטחי התוכניות – חדירת תכנית חסבון לשטח תכנית אבידע ופגיעה בסיכויי מימושה

תכנית חסבון כוללת את כלל שטחי גן שרמן. התכנית נצמדת לחלקה 68 המשמשת את תושבי מתחם אבידע.

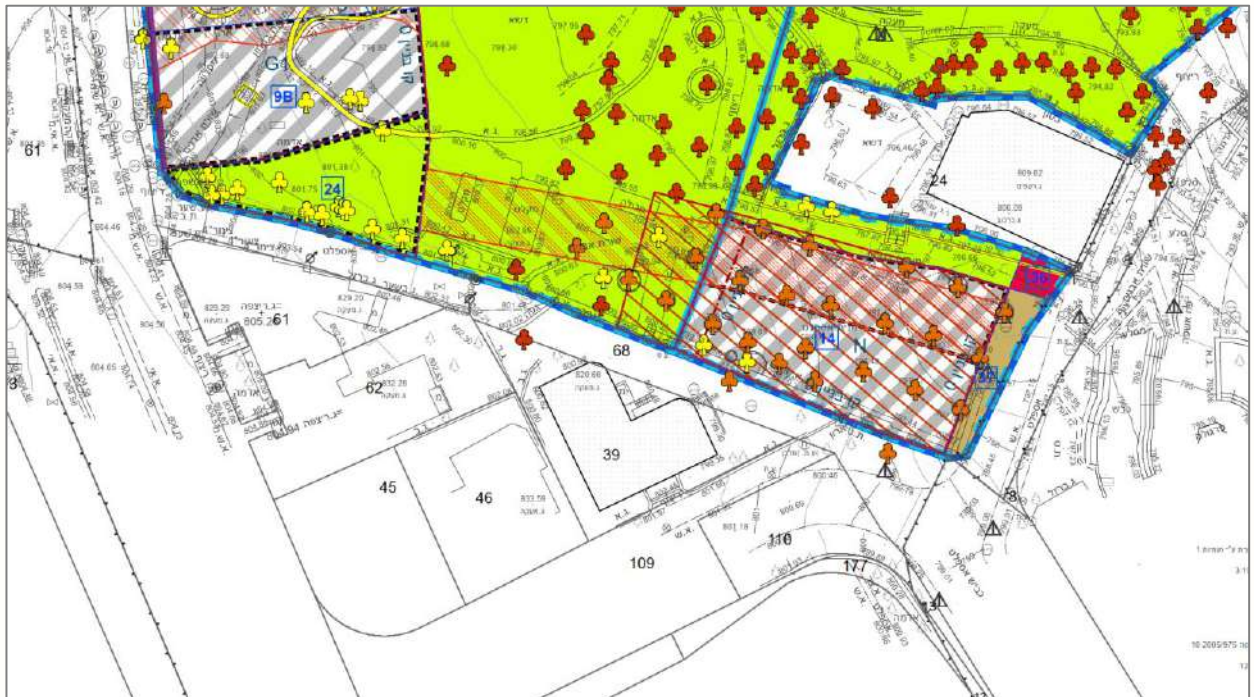


איור 1 - מתחמי התכנון (סימפלקס)

להלן תשריט מוצע של תכנית חסבון.



איור 2 - מתחם חסבון.
תשריט מצב מוצע



איור 3 - מתחם חסכון. תשריט מצב מוצע. הגדלה באזור מתחם אבידע

להלן תשריט מצב מוצע של תכנית אבידע:



מפת מצב מוצע	
	גבול תא שטח
	גבול מתחם חלק מסד
	דורמסילה לביטול
	קו בנין עילי
	נקו בנין תחתית תחת-קרקעי
	לחריסה
	מגורים
	שטח ציבורי פתוח
	דרך מאושרת
	דרך מוצעת
	מספר תא שטח

איור 4 - מתחם אבידע. תשריט מוצע



התכנית למתחם אבידע מוצעת בשטח החופף בחלקו לתכנית מתחם חסבון. להלן הגדלת תשריט מוצע של תכנית אבידע ועליו סימון בקו סגול מרוסק של גבול תכנית מתחם חסבון:



איור 5 - סימון גבול תכנית חסבון על רקע תשריט מוצע למתחם אבידע

בשטח החופף תכנית חסבון מציעה:

- יעודי קרקע לשצ"פ (תאי שטח 23A ו-24) ועירוני מעורב (תאי שטח 14 ו-9A,9B).
- רישום תלת ממדי בתא שטח 24 (במפלס הקרקע שצ"פ ובתת הקרקע דרך וחניה).
- ביטול את זכות הדרך באזור חניון הזיתים (הקיים) וסימון זכות מעבר למעבר רכב.
- סימון 3 עצים לשימור (2 בצמוד לגבולה ו-1 מחוץ לגבול התכנית - במתחם אבידע).
- בתאי שטח 9A,9B מוצעת הקמתו של מבנה בן כ-48 קומות (בניין G).
- בתא שטח 14 מוצעת הקמתו של מבנה בן 6 קומות (בניין N). בקומת הקרקע של המבנה מוצעת כניסת רכב לחניון מתחם חסבון.
- דרך תת קרקעית לתנועת רכב בתחום גן שרמן. דרך זו חופפת בשטחה לחניון תת"ק המוצע במתחם אבידע.

בשטח החופף תכנית אבידע מציעה:

- יעודי קרקע לשצ"פ (תא שטח 11) ודרך מאושרת (תא שטח 6).
- ביטול חלק מזכות הדרך באזור חניון הזיתים, והגדלת שטח הגן על חשבונו.
- רישום תלת ממדי בתא שטח 11 (במפלס הקרקע שצ"פ ובתת הקרקע חניה).
- פיתוח מרחב ציבורי חדש ונגיש, במסגרתו ישולבו מעל חניון ובממשק עם גן שרמן שני מבני ציבור לתרבות/הסעדה/מסחר וכדומה.



חדירת תכנית חסבון לשטח תכנית אבידע שוללת בפועל את היכולת לממש את התכנון המוצע במתחם אבידע, לרבות ייעודי השצ"פ, הדרך, הרישום התלת־ממדי והמרחב הציבורי המתוכנן. במתכונתה הנוכחית, תכנית חסבון חוסמת את היתכנות פרויקט ההתחדשות העירונית במתחם אבידע ועל כן נדרש תיקון גבולותיה, כך שלא יכללו שטחים המיועדים לתכנית אבידע.

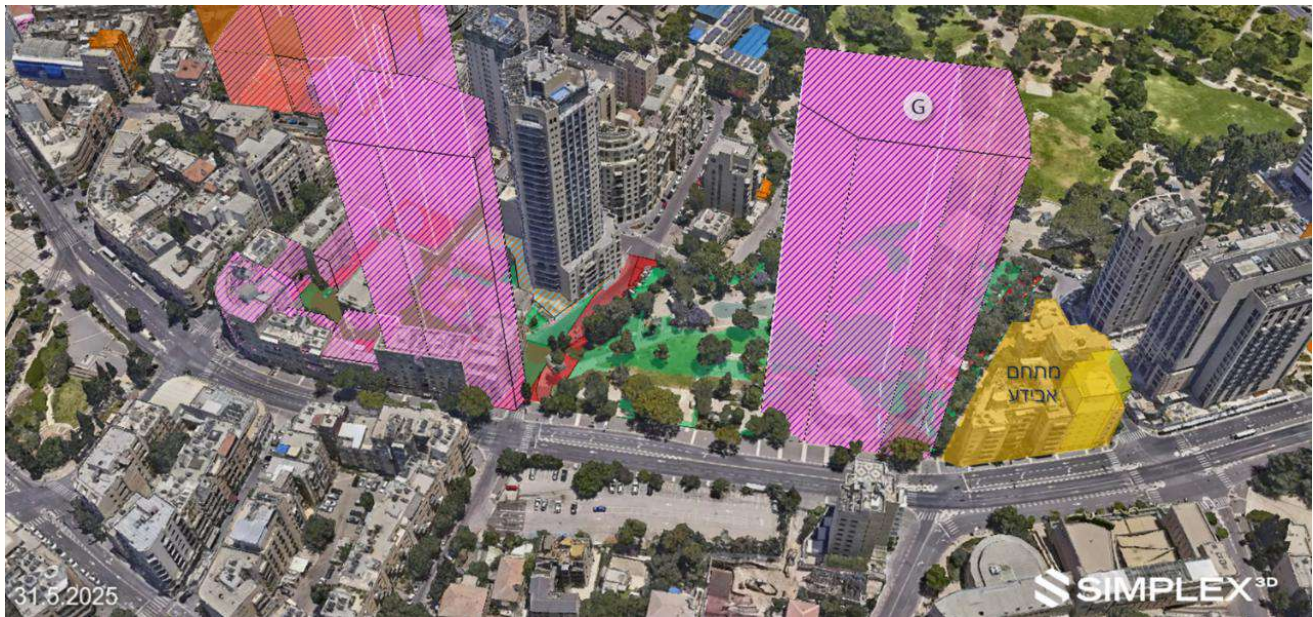
כל עוד לא יובהר הגבול התכנוני ולא תוסר החדירה לשטח מתחם אבידע, תכנית חסבון מונעת את קידום התכנית העצמאית במתחם אבידע ומעמידה בסיכון ממשי את אפשרות מימושה.

2. מרחקים בלתי סבירים בין המבנים המוצעים בתכנית חסבון למתחם אבידע והשפעתם על מתחם אבידע

שני האיומים הבאים מציגים את הבינוי המוצע בתכנית חסבון, בצמוד למתחם אבידע:



איור 6 - מתוך נספח הבינוי של תכנית חסבון



איור 7 -הדמית מגדלים בהליכי תכנון. מקור: סימפלֶקס

ניתן לראות את מיקום מבנים N,G ומידת קרבתם למתחם אבידע ולבינוי הקיים בו. המרחקים המוערכים בין המבנים המוצעים לבין קירות המבנים הקיימים במתחם אבידע הינם:

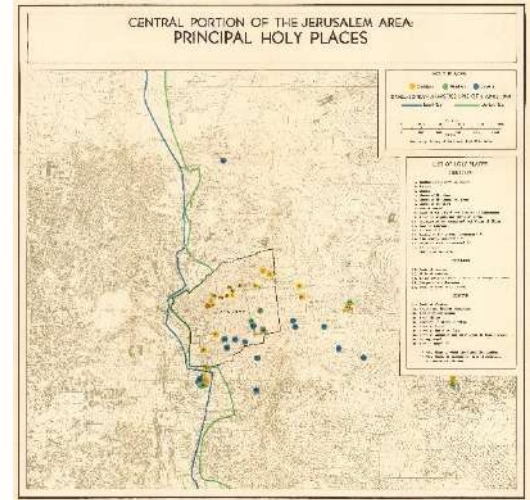
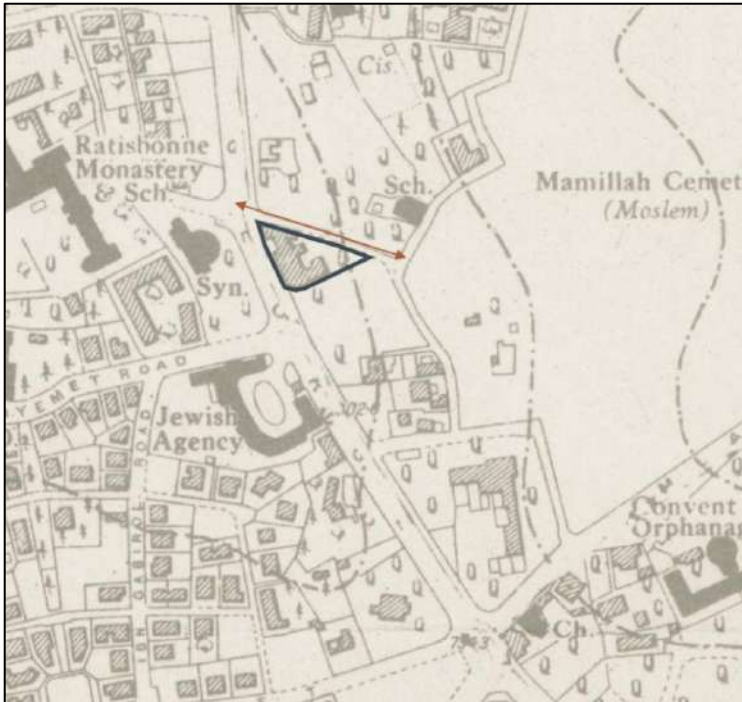
- | | |
|--|--|
| <p>מרחקים אלו בעלי השפעה משמעותית על הבינוי הקיים במתחם אבידע.</p> <p>יתר על כן, הם מאיינים כל אפשרות להתחדשות מתחם אבידע.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • מגדל G - במרחק של כ-8 מ' • מבנה N - במרחק של כ-6 מ' |
|--|--|

3. פגיעה בתשתיות ציבוריות, חסימת מעברים וגישות, וסיכול פיתוח מתחם אבידע

התכנית למתחם אבידע מבקשת לחזק את הקשר בין מבני הציבור ופעילות הקהל לבין גן שרמן. זאת באמצעות הקצאת קומת הקרקע הפונה לגן לשימושים ציבוריים והחייאת רחוב היסטורי שנעלם לאורך השנים, אשר מחבר בין רחוב שמואל הנגיד לבין גן העצמאות. הרחוב החדש יפותח בשיפועים נגישים ויהווה מרחב המקשר בין השימושים הציבוריים בקומת הקרקע (תרבות, אמנות, קהילה וכיו"ב) לבין המרחב הפתוח בגן שרמן. בתרשים הבא ניתן לראות את הרחוב ההיסטורי כפי שמופיע במפה משנת 1949².

¹ הצעת התכנון נערכה בהתאמה למדריך לפיתוח ולתכנון טיפולוגיות תרבות בעיר, אוג' 2023, ירושלים.

² הספרייה הלאומית. Central portion of the Jerusalem area: principal Holy Places Israel/ base map: Survey of Palestine. 1949



איור 8 - מקומות קדושים בירושלים, על רקע מפת
א"ם מס' 229, נוב' 1949

איור 9 - הגדלת המפה באזור מתחם אבידע. הרחוב ההיסטורי מודגש בחץ

יצירת הרחוב ה"חדש-ישן" בין מתחם אבידע לבין גן שרמן הינו חלק מהותי מהערך המוסף הציבורי שמוצע בפרויקט מתחם אבידע. לאורכו של הרחוב מוצעת קומה לצרכי ציבור, היכולה לאכלס פעילות קהילה / תרבות / אמנות וכדומה, ולהגביר את התנועה לאורך רחוב זה בפרט ובגן שרמן בכלל.

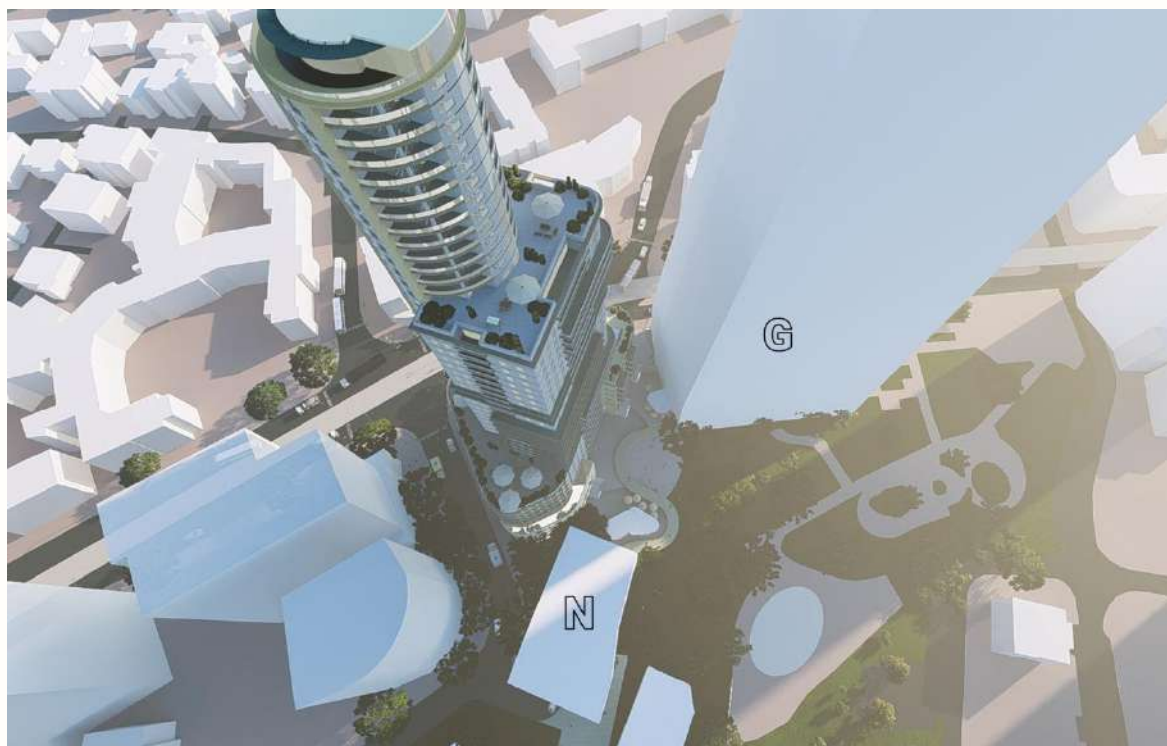


איור 9 - הרחוב החדש. מבט מצפון



איור 10 - הרחוב החדש. מבט מדרום

ההדמיה הבאה מציגה את בינוי שתי התכניות יחדיו. ניתן לראות ששני המבנים המוצעים בתכנית חסכון, בצמוד למתחם אבידע, ממוקמים בשני קצות הרחוב החדש. וכאמור, לא יאפשרו את פיתוחו.



איור 11 - קומפילציה של המבנים המוצעים בשתי התכניות



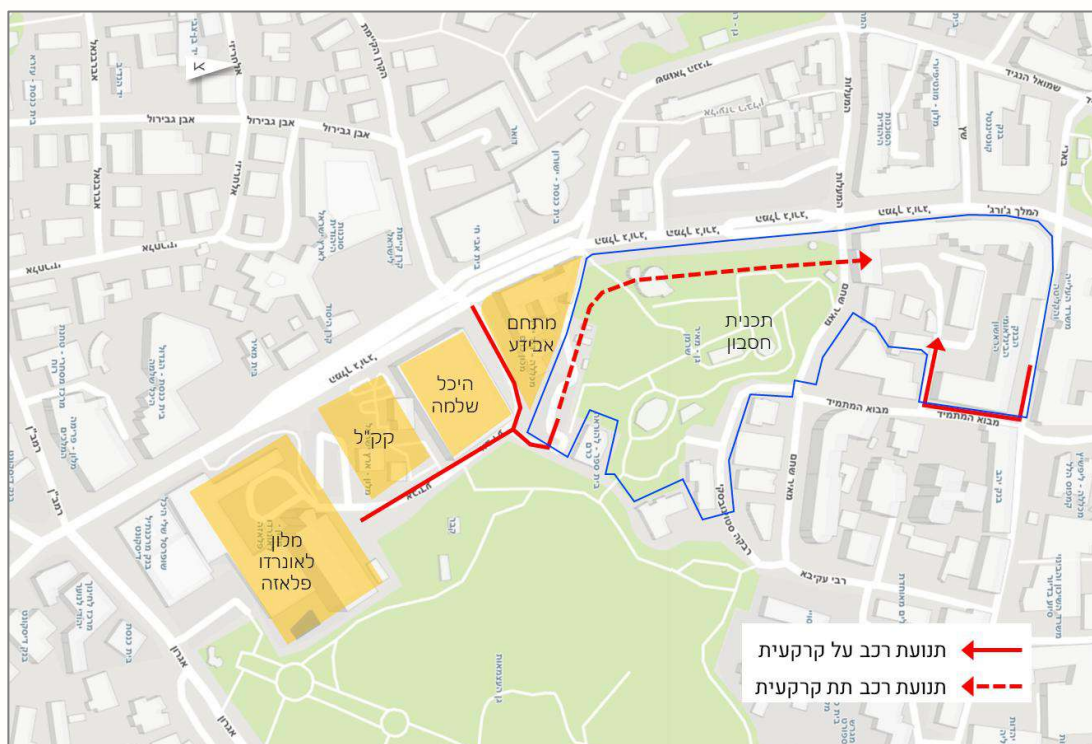
4. כניסת רכבים לחניון ועומס תנועתי צפוי

תכנית חסכון מציעה כניסה לחניון דרך חניון הזיתים הנמצא בין מתחם אבידע לבין מבנה "מכון כרם" מדרום. כניסת רכבים בתוואי זה הינה החלופה היחידה עבור דיירים, אורחים ורכבי שירות המגיעים למלון לאונרדו פלאזה, מגדל קק"ל, מגדלי היכל שלמה ומתחם אבידע. בשנים האחרונות אושרו תכניות להתחדשות המתחמים הנ"ל:

- תכנית 101-1108844 – מציעה הקמת אגף נוסף במלון לאונרדו, בן 30 קומות ותוספת של 460 חדרים.
- תכנית 101-0914507 – מציעה מבנה בן 30 קומות במגרש קק"ל שיכלול, בין היתר, 207 יח"ד ומעל ל-14,000 מ"ר למסחר ותעסוקה.
- תכנית 101-0666669 – מציעה שני מבנים בני 14-18 קומות הכוללים 40 יח"ד וכ-250 חדרי מלון.

בנוסף להן, במתחם אבידע מוצע בינוי מגדלי שיכלול שטחים לצרכי ציבור, מסחר, תעסוקה ומגורים בהיקף של כ-18,000 מ"ר. הצעה זו נערכה במסגרת תחרות יזמים לקידום תב"ע להתחדשות במתחם אבידע. ההצעה נסמכת, בין היתר, על המלצת סגן מה"ע (לשעבר), אדר' רועי לביא, לקדם תכנית כאמור (2022), ועל בדיקת התכנות חיובית, שנערכה ע"י הרל"י למתחם אבידע (2023).

כפי שמפורט בחוות הדעת התנועתית המצורפת להתנגדות, הפתרון המוצע בתכנית חסכון אינו לוקח בחשבון את צרכי התנועה המצטברים של כלל המתחמים לאורך רחוב אבידע, ועלול ליצור עומס תנועתי בלתי סביר.



איור 12 - כניסה לחניונים (קו אדום רציף - תנועה על קרקעית. קו מרוסק - תת קרקעית)



למתחם אבידע ניתן להכנס עם רכב רק מרחוב אבידע. על כן, יש לוודא שנשמר פתרון תנועת ראווי למתחם אבידע בטרם מעמיסים על הרחוב תנועות רכבים של מתחם חסבון.

חשוב לציין כי מרבית הבינוי של מתחם חסבון גובל בשלושה רחובות (הלל, מבוא המתמיד ומאיר שחם). בתכנית חסבון מוצעת כניסה אחת ממבוא המתמיד. יתכן שניתן למקם כניסה שניה ברח' שחם, להמנע מכניסה מרח' אבידע ולקצר משמעותית את אורך המנהרה מתחת לגן שרמן.

הרחבה נוספת בנדון מפורטת בחוות הדעת התנועתית שמצורפת להתנגדות זו.

לסיכום, לטובת התחדשות מתחם אבידע, מבוקש:

1. הסטת מגדל (G) צפונה – שמירה על לפחות 30 מ' בין מבנה G לגבול מתחם אבידע, לטובת מרחב ציבורי פתוח.
2. ביטול מבנה מרקמי (N) הצמוד מדרום למתחם אבידע.
3. ביטול כניסת רכב לחניון תכנית חסבון מרחוב אבידע.
4. ככל שהוועדה עדיין סבורה שיש לאפשר כניסת רכבים למתחם חסבון מרח' אבידע, יש לחייב פתרון מתואם, שנותן מענה גם לצרכי התנועה וחניה עתידיים של מתחם אבידע.



איור 13 - הבינוי המוצע לפי תכנית חסכון המופקדת, לצד הבינוי במתחם אבידע



איור 14 - פתרון אפשרי הכולל הסטת מגדל G צפונה


אדר' מיכאל וינד

צרופה ג

**חוות דעת תנועתית מטעם מהנדס
התנועה חיים פלאי ממשרד מערכות
תחבורה ירושלים בע"מ**

עמ' 58

04.12.2025

תכנית בינוי עיר מספר 101-1070911, למתחם חסבון

חוות דעת תנועתית עבור "אפריקה התחדשות עירונית" ותושבים ב"משולש אבידע"

אני החתום מטה, חיים פלאי, מהנדס תנועה רשוי מספר 12321984, התבקשתי ע"י עו"ד קורל אורגד, מחברת אפריקה התחדשות עירונית אשר נבחרה כיזמית מטעם נציגות בעלי הנכסים במתחם אבידע לקידום פרויקט ההתחדשות העירונית במתחם אבידע, לחוות את דעתי המקצועית על תכנית 101-1070911 אשר אושרה להפקדה ע"י הועדה המחוזית.

השכלה ותיאור ניסיוני המקצועי:

תואר ראשון בהנדסה אזרחית, הטכניון, סיום שנת 2000. מהנדס רשוי בהנדסה אזרחית במדור תחבורה ומוכר מטעם משרד התחבורה כמהנדס מומחה לתנועה ותחבורה.

עבודה משנת 2000 כמהנדס תנועה בירושלים, מ-2001 בחברת מערכות תחבורה ירושלים בע"מ ("מת") כמהנדס תנועה, כראש צוות וכמנהל.

במשך 25 השנים האחרונות לקחתי חלק משמעותי בתכנון הסדרי תנועה במרכז העיר, בין היתר רחובות הלל, בארי, שמואל הנגיד, ההסתדרות, בן יהודה, מנשה בן ישראל ואחרים עבור גופים ציבוריים כחברת עדן (פיתוח מרכז העיר ירושלים) ועוד. התכנון כלל הסדרת רחובות במאפייני מיתון תנועה, שינויים בהסדרי התנועה ובמערך כולו, גם תוך שינוי כיווני הנסיעה. בנוסף תכננו את רחוב המלך ג'ורג' כמת"צ ובשלב מאוחר יותר כקו הכחול של הרכבת הקלה. כל אלה הקנו ניסיון עשיר בתכנון מפורט ברחובות הנדונים בחוות הדעת ובהבנה מעמיקה של מערך התנועה נשוא התנגדות זו.

1. מטרת חוות דעת זו:

סקירת נושאים תנועתיים בתכנית הנדונה 101-1070911 למתחם חסבון (להלן "תכנית חסבון") והצבעה על ליקויים בתכנית ועל השלכות תנועתיות קשות שתכנית זו גורמת לתכנון של "משולש אבידע".

2. תקציר ההתנגדות:

2.1. בחינה תנועתית מרחבית.

ההשפעה של תכנית חסבון אשר הנה תכנית דומיננטית במרחב הרחובות עליהם היא משפיעה, היתה חייבת להבחן באמצעות בה"ת (בדיקת השלכות תחבורתיות) או רצוי באמצעות מסמך תכנוני מקיף יותר, כך שייבחנו השפעות התכנית בהיבטי תנועה ותחבורה על הרחובות הסמוכים. נראה כי בדיקה כזו לא בוצעה.

2.2. בחינת השפעה על תפקוד רחוב אבידע וצומת המלך ג'ורג' אבידע.

לתכנית מתחם חסבון חיבור תנועתי אל רחוב אבידע. החיבור המוצע בתכנית, מבנין G בקצה הדרומי של גן שרמן ובהמשך לו של אזור החניה הצפוני והגדול יותר

המחבר בקשר פנימי בלעדי אל המגדל הדרומי ומשם אל רחוב אבידע, צפוי לייצר גידול משמעותי בנפחי התנועה ברחוב אבידע, להשפיע על זרימת התנועה ואף על תפקוד הצמת המרומזר הסמוך - המלך ג'ורג' / אבידע.

2.3. הגישה לבנין G בתכנית חסבון וההפרעה התנועתית הצפויה לתכנית עתידית של "משולש אבידע".

הגישה מרחוב אבידע אל מגדל "G" המתוכנן בצידו הדרומי של גן שרמן, מתוכננת על שטח המופיע היום כדרך ציבורית. גישה פרטית זו אל מגדל "G" ודרכו אל מתחם חסבון בחלק העיקרי הצפוני חוסמת אפשרות לגישה עתידית טבעית ואופטימלית אל "משולש אבידע" ולחניון התת-קרקעי המתוכנן עבורו.

3. רקע תכנוני:

3.1. כללי:

מרכז העיר ירושלים עובר בשנים האחרונות התפתחות מבורכת. לאחר השקעה של שנים בתשתיות ציבוריות, ברחובות ושטחים ציבוריים, בתשתיות תחבורה ציבורית בדמות הקו האדום של הרכבת הקלה וקו נוסף שכעת בביצוע על רחוב המלך ג'ורג', פרויקטים רבים של בינוי למגורים, למסחר, למשרדים ולמלונאות מתוכננים ונבנים במרכז העיר. קוי הרכבת הקלה משמשים מנוף ומאפשרים בניה בהיקפים גבוהים ובשונה מהעבר אף לגבהים של עשרות קומות תוך צמצום היקפי החניה בבניינים אלו.

3.2. מדיניות עירונית. הסדרי תנועה במרכז העיר ירושלים.

כחלק מתפיסה תכנונית עירונית כוללת, וכדי לתמוך בפיתוח מואץ במרכז העיר, נעשים צעדים בהם ניתנת העדפה לתחבורה ציבורית, בעיקר מערכות הסעת המונים כקווי רכבת קלה, יחד עם עידוד תנועת "רכות" של הולכי רגל ורוכבי אופניים, כל זאת על חשבון תנועת רכב פרטי. מדיניות זו מכונה בשם "היפוך הפירמידה" ומקובלת בערים גדולות ומתקדמות בעולם כדי לעודד (מרכז) עיר תוססת ופעילה. בנוסף למסילות ותחנות רכבת קלה השינויים באים ליד ביטוי במרחב העירוני בצמצום מספר ורוחב הנתיבים לרכב, הגבלת גישה ברכב לרחובות מסוימים, הרחבת מדרכות להולכי רגל וסלילת תשתיות לאופניים, הקצאת שטחים ירוקים ועוד. השינוי מתבטא לא רק בשטח פסי אלא גם בחלוקת משאבים אחרים, לדוגמא: הקצאת זמן ירוק רב יותר בצמתים לחציית הולכי רגל.

3.3. מתחם חסבון- תכנית בינוי ונספח תנועה וחניה.

3.3.1. כללי: תכנית מתחם חסבון ממוקמת במרובע העירוני שבין הרחובות המלך ג'ורג', הלל, מבוא המתמיד ושחם, עם הרחבה לדרום ע"י מגדל נוסף וחיבור תנועתי תת קרקעי בגן שרמן. התכנית המוצעת כוללת בניית מגוון שימושים, בהם מגורים ומשרדים, מסחר, מבני ציבור ועוד. מדובר בתכנית הכוללת בינוי בהיקפים משמעותיים, מגורים בהיקף של 950 יחידות דיור (יח"ד), מסחר, משרדים ומלונאות, כל אחד משימושים אלו בשטח בנוי של אלפי מ"ר ועוד מבני ציבור וגני ילדים. כל אלו מייצרים גם ביקוש רב להגעה למתחם וליציאה ממנו, מה שמוגדר במונחי תכנון תחבורה כיצירה ומשיכה של נסיעות, חלק גדול מהן גם ברכב פרטי. לגבי חלק משימושי הקרקע המתוכננים, בעיקר מסחר

ומשרדים, החליטה הועדה המחוזית לפטור את התכנית מהקצאת חניות עבור שימושים אלו.

3.3.2. חניה בתכנית חסבון: התכנית מציגה מאזן חניה הכולל 857 מקומות חניה לרכב פרטי, 217 מקומות חניה לאופנועים, 8 חניות לרכב תפעולי, ויותר מ-1,000 מקומות חניה לאופניים. עוד מופיעה במאזן החניה דרישה ל-4 מקומות חניה לאוטובוסים - מקומות אלה לא אותרו על ידנו בנספח התנועה. גם בנוגע למקומות החניה המסומנים בנספח התנועה לאופנועים ואופניים, נראה כי אין בתכנית מענה להיקף הנדרש על פי מאזן החניה. את השטחים המיועדים לתעסוקה, משרדים ומסחר, החליטה הועדה לפטור מצורך בחניה (!).

התכנית מראה קומות חניה מתחת לבינוי המוצע במתחם חסבון בחלקו הצפוני המקורי. 4 קומות חניה טיפוסיות ועוד קומת חניה בגישה לבנין- קומת מרתף 1- התכנית אינה מציגה את מספר מקומות החניה המתוכנן עם מספור כמקובל, ניתן להעריך את היקף החניה המתוכנן שם ב- 500 עד 550 מקומות חניה.

בחלק הדרומי מתחת למגדל G מוצג תכנון למערכת חניה רובוטית. התכנון אינו מפורט ואינו מראה במדויק את היקף החניה בחלק זה.

בין שני אזורי החניה הכלולים בתכנית חסבון מוצע חיבור באמצעות מעבר תת קרקעי מתחת לגן שרמן. חיבור זה מאפשר ניידות בין חלקי החניה השונים. לא נמצאה בתכנית או בהוראות התכנית קביעה של היקף מקומות החניה המוגדרים באזור החניה הצפוני מתחת למתחם חסבון ובנפרד היקף החניה מתחת למגדל הדרומי G. אין בתכנית גם הגבלה על מעבר רכבים בין אזורי החניה.

3.3.3. חיבוריות למערכת הרחובות העירונית: בחיבוריות התכנית למערכת הרחובות הסובבת אותה מציע נספח התנועה לתכנית חסבון את המערכת הבאה, הכוללת גם שינויים:

- שינוי כיוון התנועה בחיבור רחוב מבוא המתמיד אל רחוב הלל. במקום תנועה היוצאת אל רחוב הלל, כניסה מרחוב הלל אל מבוא המתמיד.
- צמצום החיבור של רחוב שחם אל רחוב המלך ג'ורג'.
- חיבור תת קרקעי פרטי, דו-סטרי, מתחת לגן שרמן בין אזור החניה הצפוני והמגדל הדרומי.
- יציאה וכניסה אל רחוב אבידע דרך מגדל G בצידו הדרומי של גן שרמן.
- חיבור זה תוך ביטול זכות דרך קיימת הסמוכה לרחוב אבידע ולמכון כרם, והפקעתה ליצירת גישה פרטית אל מגדל G ומתחם חסבון.

3.3.4. חתכי רחוב בנספח התנועה:

חתך א-א, רחוב מבוא המתמיד (ממזרח למתחם חסבון) בחלקו הדרומי: הצרה מזערית של זכות דרך קיימת, מרחב 11.85 מ', לרחוב 11.75 מ', תוך שינוי משטר התנועה ברחוב מדו-סטרי (קיים) לחד-סטרי לדרום.

חתך ב-ב, רחוב מבוא המתמיד בחלקו הצפוני: זכות הדרך הקיימת ברחוב משתנה. נספח התנועה לתכנית חסבון מציג הרחבה של זכות הדרך מ- 8.50 ל-

10.70. זכות הדרך הקיימת רחבה יותר אולם חלקה על בנין קיים ממזרח. התכנית גם מציעה בנקודה זו שינוי בכיוון התנועה: במקום חד-סטרי לצפון אל רחוב הלל כפי שקיים היום, חד-סטרי לדרום.

חתך ג-ג ברחוב שחם. נספח התנועה לתכנית חסבון מציג חתך מוצע של 10 מ'. לא מוצג חתך קיים. לפי בדיקה שלנו החתך הקיים ברובו זכות דרך של 15 מ' ובחלקו המערבי קרוב לצמת עם רחוב המלך גורג' – 9.5 מ'. בנוסף התכנית מציעה הצרה של המיסעה והפחתה של מספר הנתיבים מ-2 נתיבים לכיוון מערב לנתיב אחד למערב. עוד עולה מנספח התנועה כי תצורת הצמת עם רחוב המלך ג'ורג' תשתנה כך שהזרוע ממזרח של רחוב שחם מוסטת לדרום ביחס למצב הקיים. תוך פגיעה בהמשכיות הנסיעה ממזרח למערב והכבדה על חציית הצמת.



שינוי רחוב שחם ויצירת צמת לחציית המלך ג'ורג' ללא המשכיות:

4. פירוט הנקודות העיקריות בהתנגדות: 4.1 בחינה תנועתית מרחבית.

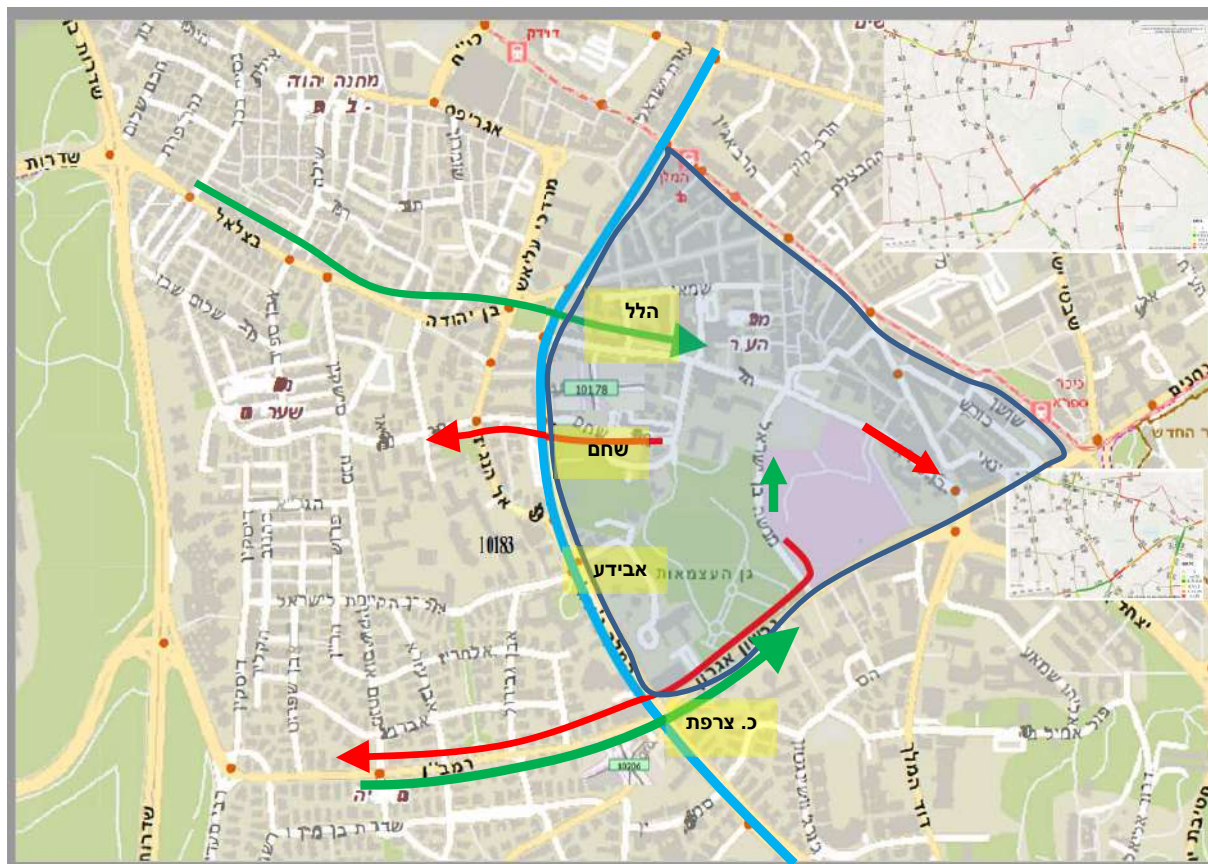
כאמור לעיל, תכנית מתחם חסבון הנה תכנית המייצרת היקפי תנועה משמעותיים בהתייחס לרחובות בהן היא ממוקמת. תכניות בינוי משמעותיות אחרות באזור זה כוללות תכנון לחניונים בהיקף נמוך הרבה יותר: 150 עד 300 מקומות חניה בפרויקטים גדולים. דוגמא לכך ראינו בנתוח חניות שערכנו לפרויקטים מתוכננים / בבניה לאורך רחוב אבידע.

משרד התחבורה קבע כלי מקצועי לניתוח השפעת פרויקט על סביבתו התחבורית. בה"ת – בדיקת השלכות תחבורתיות. כפי שנקבע במסמך ההנחיות לבה"ת: *הבחינה נועדה לספק למוסד התכנון האחראי על בחינה ו/או אישור התכנית המבוקשת, מידע תומך החלטה בצורת נוהל ממוסד ושיטתי לבחינת הפתרונות התחבורתיים המוצעים והצעות לשיפור... בהתאם לממצאי הבה"ת יכול מוסד התכנון לקבל החלטות מבוססות. החלטות אלו עשויות להיות: אישור התכנית או דחייתה, אישור חלקי של התכנית או אישור התכנית בתנאים...* מדובר כאמור בכלי אשר נועד להעריך בין השאר את השפעת התכנית על סביבתה התבורתית. עוד לפני עריכת בה"ת מלאה מסמך ההנחיות קובע גם בדיקה מקדימה ובדיקת תנאי סף, לבחון האם השפעת התכנית על סביבתה הנה מהותית ומחייבת עריכת בה"ת.

בדיקה מקדימה לבה"ת מבוצעת ע"פ ניתוח המבוסס על שני מדדים: הראשון – גודל הפרויקט המתוכנן, בעיקר יבוא לידי ביטוי בהיקף הניסעות הנוספות שהפרויקט יוצר. השני- רמת השירות של מערכת התחבורה עליה נשען הפרויקט. רמת השירות תנותח ביחס בין הנפח לקיבולת V/C במערכת התחבורה הקיימת או זו המתוכננת לפני הוספת הפרויקט הנדון.

סקירת רחובות מרכז העיר, רביע רחוב הלל ומדרחוב בן יהודה.

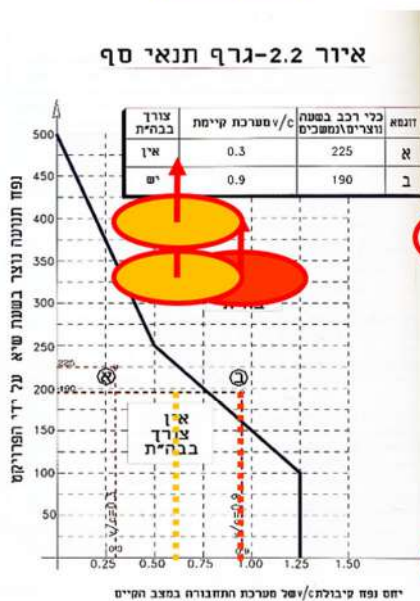
התרשים המצורף מציג את רשת הרחובות במרכז העיר עליה נשענת התכנית למתחם חסבון. אמנם נראה שמדובר בשטח גדול בהרבה משטח התכנית אך יש לקחת בחשבון כי האזור כלוא בין 2 קווי רכבת קלה עם הגבלות תנועתיות, עוד כלולים בו שטח גן העצמאות ובריכת ממילא אשר למעשה ללא בינוי וללא תנועת רכב. ניתן לראות כי מספר צירי הגישה ליציאה וכניסה אל אזור זה מצומצם ביותר. עוד רואים את רחוב אבידע. רחוב שהינו למעשה רחוב ללא מוצא ומשרת תא שטח מצומצם יותר, עם חיבור תנועתי יחיד עבור המגרשים לאורך הרחוב.



את הגדרת ה- V/C של המערכת ניתן להגדיר בראיה כוללת של המערכת ולשם כך להתייחס באופן כללי לצמתים לאורך הרחובות המלך ג'ורג', הלל, אגרון ואחרים. הגדרה של המערכת הכוללת במצב הקיים בשעות העומס כ- $V/C=0.9$ תהיה להערכתנו סבירה ולא מחמירה (ערך גבוה יותר ל- V/C במערכת לפני הפרויקט, מגדיל את הסיכוי לצורך בבה"ת). אם נרצה לערוך בדיקה סלחנית יותר וניקח רק צמתים ישירים וקרובים יותר אל מתחם חסכון גם אז נגיע לרמת שירות החלק מהצמתים עם ערכים סביב $V/C=0.6$. בכל אחד מערכים אלו שנבחר, נציב על המדד האחר את היקף הנסיעות שמייצרת תכנית חסכון, גם לאחר הנחות הוועדה למאזן החניה נגיע להיקף של 330-400 בשעות השיא. הצלבת הנתונים על הגרף לבדיקת תנאי סף לצורך בעריכת בה"ת תראה כי התוצאות נופלות באופן ברור בתחום ההצדק וכי קיים הצדק ברור לעריכת בה"ת. התרשים הבא מציג את האפשרויות השונות אותן הצבנו על הגרף לבדיקה.

הצדק לבה"ת

לאחר הנחות הוועדה המחוזית



מתחם חסכון - ירושלים רכב									
שעות שיא בוקר	שעות שיא אחר הצהריים	שעות שיא אחר הצהריים	שעות שיא בוקר	שעות שיא אחר הצהריים	שעות שיא אחר הצהריים	שעות שיא בוקר	שעות שיא אחר הצהריים	כמות	כמות
משיכות	משיכות	משיכות	משיכות	משיכות	משיכות	משיכות	משיכות	797	797
מקדם נכנסה	מקדם נכנסה	מקדם נכנסה	מקדם נכנסה	מקדם נכנסה	מקדם נכנסה	מקדם נכנסה	מקדם נכנסה	-	-
מקדם יציאה	מקדם יציאה	מקדם יציאה	מקדם יציאה	מקדם יציאה	מקדם יציאה	מקדם יציאה	מקדם יציאה	-	-
159.4	398.5	0.2	0.5	398.5	159.4	0.5	0.2	61	6,098
-	-	1.4	0.3	-	-	0.4	1.5	-	-
-	-	6.0	7.3	-	-	0.4	0.5	-	-
24.4	24.4	0.4	0.4	18.3	12.2	0.3	0.2	-	-
-	-	2.0	2.0	-	-	0.5	0.5	-	-
184	423			417	172				
129	29%			292	120				
OUT	IN			OUT	IN				

מתחם חסכון - ירושלים אנשים									
שעות שיא בוקר	שעות שיא אחר הצהריים	שעות שיא אחר הצהריים	שעות שיא בוקר	שעות שיא אחר הצהריים	שעות שיא אחר הצהריים	שעות שיא בוקר	שעות שיא אחר הצהריים	כמות	כמות
משיכות	משיכות	משיכות	משיכות	משיכות	משיכות	משיכות	משיכות	797	797
מקדם נכנסה	מקדם נכנסה	מקדם נכנסה	מקדם נכנסה	מקדם נכנסה	מקדם נכנסה	מקדם נכנסה	מקדם נכנסה	-	-
מקדם יציאה	מקדם יציאה	מקדם יציאה	מקדם יציאה	מקדם יציאה	מקדם יציאה	מקדם יציאה	מקדם יציאה	-	-
398.5	1,115.8	0.5	1.4	1,115.8	318.8	1.4	0.4	61	6,098
-	-	2.8	0.8	-	-	0.8	3.2	-	-
-	-	10.0	10.0	-	-	0.7	1.1	-	-
36.6	36.6	0.6	0.6	24.4	30.5	0.4	0.5	-	-
-	-	6.7	6.7	-	-	1.0	1.0	-	-
435	1,152			1,140	349				
435	1,152			1,140	349				
PM				AM					
109	288			285	87				
91	240			238	73				
OUT	IN			OUT	IN				

אמנם ע"פ ההנחיות, מוסד התכנון רשאי לפטור מעריכת בה"ת גם אם מבחן תנאי הסף מראה על צורך בעריכת בדיקה כזו. למרות זאת אנו סבורים כי במקרה זה ללא ספק מדובר בתכנית חריגה, דומיננטית ומשמעותית שהשפעתה חורגת מהשפעת תכנית סטנדרטית. להצלחתה ולהצלחת מערך התנועה האזורי שללא ספק יושפע מתכנית זו, נכון היה שגופי התכנון ידרשו ממגישי התכנית או יקיימו בעצמם בחינה של השינויים שתכנית זו תגרום תוך בחינת חלופות נוספות. גם ללא התייחסות למדדים הקלאסיים של הבה"ת ברור כי השינויים שמציעה התכנית בדמות שינוי הכיוונים ברחוב מבוא המתמיד ו/או צמצום הנתיבים ברחוב שחם, ו/או העמסה נוספת על רחוב אבידע, כל אלו הכרחי שתיבחן השפעתם על המערכת.

4.2. בחינה תנועתית מקומית- השפעת תכנית חסכון על רחוב אבידע.

לאורך רחוב אבידע אושרו (חלקן בבניה) תכניות למבנים ולפרויקטים הבאים:

- מגדלי היכל שלמה. כולל חניה בהיקף של 124 מקומות חניה.
- מלון ארץ ישראל של קק"ל. כולל חניה בהיקף של 371 מקומות חניה.
- מלון ליאונרדו, הרחבה לאגף נוסף. היקף של 195 מקומות חניה.

יחד עם תכניות אלו מעוניין גם פרויקט "מתחם אבידע" להוסיף בניה לשימושים שונים, עם חניה תת קרקעית עבור כ-250 רכבים.

בחינה של היקף יצירה ומשיכה ע"פ השימושים המתוכננים וע"פ מקדמים לחישוב העלתה את המספרים הבאים:

סיכום	AM		PM	
	כניסה	יציאה	כניסה	יציאה
לאונרדו	66	82	230	263
קקל	164	182	216	181
היכל שלמה	25	62	62	25
סה"כ	255	326	508	469
לאחר הפחתה	179	229	356	329
			הפחתה	30%

יחד עם אלה יש להוסיף את מתחם אבידע. השימושים והיקף הנחיה אינם ודאיים אך הערכנו בשלב זה כיצירה ומשיכה של 100 עד 130 נסיעות בשעת שיא.

רחוב אבידע הינו רחוב דו-סטרי, דו-נתיבי, וכאמור רחוב ללא מוצא כשבקצהו מלון ליאונרדו. היום אין בעיה של זרימת תנועה נכנסת ויוצאת לאורך הרחוב. תכנון נכון של הכניסות לחניונים השונים ושילוב שלו בתכנון לאורך הרחוב יוכל לשמור את זרימת התנועה גם בעתיד. הנפחים החזויים לנתיב לכיוון מתאימים לאופי הרחוב.

חשוב לציין כי למתחם אבידע וכן לפרויקטים נוספים שנבנים או אושרו ונשענים תנועתית על רחוב אבידע, זהו החיבור התנועתי היחיד. למגרשים אלו אין חלופות אחרות לחיבור תנועתי.

בחינה של צמת אבידע עם רחוב המלך ג'ורג' מורכבת יותר. הצמת מתוכנן כצמת עם העדפה לרכבת קלה (בבניה!). לצורך בחינת רמת השירות שלו לאחר

הוספת הנפחים החזויים עם התכניות העתידיות, אלו שאושרו ויחד אתם גם של מתחם אבידע המתוכנן מראים כי:

רמת השירות בצמת לפני הנפחים הינה טובה. $V/C=0.83$ בשעת שיא בוקר.
ערך של 0.62 בשעת שיא אחה"צ.

הוספה של ערכים של מאות כלי רכב יוצאים מרחוב אבידע העלתה כי ניתן להעמיס עוד על הרחוב והצמת. גם בהוספה של 300 ית"ן (יחידות תנועה מושוות) בשעת שיא בוקר, או אפילו עד 400 ית"ן בשעות אחה"צ, הצמת עדיין יכול לתפקד. התפקוד ל V/C עדיין גבולי אך מאפשר מימוש של הפרויקטים המתוכננים. תנועת הרכבת הקלה ברחוב המלך ג'ורג' לא צפויה להיפגע. יתן ויהיו גם אירועים בהם רכב הרוצה לצאת מאבידע יתעכב בשל ביקוש גבוה.

בדיקה תפעולית לצמת המלך ג'ורג' - אבידע לפני הוספת נפחים (AM):

בדיקת צומת אבידע - AM

A. Design values

Saturation values for a fixed number at an intersection:	1,800 PCU
PCU coefficients:	
Straight	1.00
Turning	1.125
LRT frequencies per direction	4,000 Minutes
Time required for the LRT at the intersection	20 Seconds
Base cycle	120 Seconds
The amount of cycles per hour	30
Total clearance interval at the intersection	14 without LRT
Total green time at the intersection	106 without LRT

B. Calculation of probability of an LRT phase

Lost time for an average phase resulting from presence of an LRT

Data:				מקור
LRT frequency	4,000	Minutes		Data
Frequency in two directions	2,000	Minutes		=n/2
The amount of trains per hour	30.0			
Cycle time	120	Seconds		Data
The amount of cycles per hour	30			
Green parallel to the LRT cycle	78	Seconds		Preliminary Timing
Red for the LRT in the phase	42	Seconds		
Probability of a train phase in the cycle	1.000			
Probability that it will be red	0.354			
Probability that the train will arrive on red	0.35			
Lost time for each train	20	Seconds		Go + Clear
Average lost time per cycle (rounded)	7	Seconds		

C. Table calculating volume/capacity ratio for a fixed number without LRT:

Movement	No. of lanes	Critical m	Straight volume	Right turn volume	Left turn volume	PCU volume	Volume per lane	Fixed number	Capacity per fixed number (1)	Volume/capacity ratio for the fixed number	Required Green
N	1	0	575	55		637	637				42.47
E	1	0	92	34		130	130				8.68
S	1	1	723	71		803	803	1,230	1,590	0.77	53.53
W	1	1	181	219		427	427				28.49
הוספה על אבידע			0	0							0.00
שנייה			0	0							0.00

(1) Capacity for a fixed number = cycle / (1.800 x percent available green)

D. Volume/capacity ratio for a revised fixed number for LRT

1) Lost time in the cycle as a result of LRT	7 Seconds	A	1,4,5
2) Lost time in the cycle with LRT	21 Seconds	B	2,6
3) Cycle capacity with LRT	1,485 PCU	C	3,2
4) Volume/capacity in a cycle with LRT			

בדיקה תפעולית לצמת המלך ג'ורג' - אבידע לאחר הוספת נפחים (AM):

בדיקת צומת אבידע - AM

A. Design values

Saturation values for a fixed number at an intersection: 1,800 PCU

PCU coefficients:

Straight 1.00
Turning 1.125

LRT frequencies per direction 4,000 Minutes
Time required for the LRT at the intersection 20 Seconds

Base cycle 120 Seconds
The amount of cycles per hour 30
Total clearance interval at the intersection 14 without LRT
Total green time at the intersection 106 without LRT

B. Calculation of probability of an LRT phase

Lost time for an average phase resulting from presence of an LRT

Data:

LRT frequency	4,000	Minutes	Data
Frequency in two directions	2,000	Minutes	=48/2
The amount of trains per hour	30.0		
Cycle time	120	Seconds	Data
The amount of cycles per hour	30		

Green parallel to the LRT cycle	73	Seconds	Preliminary Timing
Red for the LRT in the phase	47	Seconds	

Probability of a train phase in the cycle	1.000		
Probability that it will be red	0.393		
Probability that the train will arrive on red	0.39		
Lost time for each train	20	Seconds	Go + Clear
Average lost time per cycle (rounded)	8	Seconds	

C. Table calculating volume/capacity ratio for a fixed number without LRT:

Movement	No. of lanes	Critical m	Straight volume	Right turn volume	Left turn volume	PCU volume	Volume per lane	Fixed number	Capacity per fixed number (1)	Volume/capacity ratio for the fixed number	Required Green
N	1		670	64.04605		742	742				49.47
E	1	0	311	115		440	440				29.36
S	1	1	842	82.67763		935	935	1,433	1,590	0.90	62.33
W	1	1	211	255.0197		468	468				33.18
הסעה על הכביש			219	81							0.00
הסעה			300								0.00
סה"כ			300								

(1) Capacity for a fixed number = cycle / (1,800 x percent available green)

D. Volume/capacity ratio for a revised fixed number for LRT

1) Lost time in the cycle as a result of LRT

8 Seconds

A 1.4,5

2) Lost time in the cycle with LRT

22 Seconds

B 2.6

3) Cycle capacity with LRT

1,470 PCU

C 3.2

4) Volume/capacity in a cycle with LRT

0.97

מהבדיקה עולה כי ניתן כאמור להוסיף נפחי תנועה כתוצאה מהפרויקטים שנזכרו לעיל ולהגיע לתפקוד סביר של הצמת. רק לאחר גידול משמעותי בנפח התנועה היוצאת, הזרוע של אבידע הופכת להיות זרוע עם נפח קובע המשפיע על תפקוד הצמת.

בחינה של הוספת תכנית חסבון והעמסה של נפחי התנועה שהיא מייצרת על צמת אבידע מעלה סימני שאלה לגבי השפעתה על תפקוד הצמת. ראשית- מדובר בפרויקט עם היקפי חניה גדולים בהרבה וכתוצאה מכך יצירה של נסיעות רבות. שנית- האיזון בין חלקי אזורי החניה הצפוני והדרומי במתחם חסבון אינו ברור. הוא מאפשר יציאה משמעותית הרבה יותר של רכבים מרחוב אבידע. במקרה כזה עלול הצמת להגיע למצב של כשל, בו תהיה הכבדה משמעותית על שאר משתמשי הדרך ברחוב אבידע.

שינויים נוספים שמוצעים בתכנית חסבון כמו צמצום הנתיבים **ברחוב שחם** לנתיב אחד ודירוג **צמת שחם** עם רחוב המלך ג'ורג' בחציה אל רחוב המעלות יוצרים הכבדה על תכנית התנועה לרחוב שחם שהיא היציאה הטבעית ע"פ התכנית מחניון חסבון. קשיים אלו עלולים לגרום לנהגים להעדיף יציאה דרך רחוב אבידע כדי לנסוע למערב.

כאמור, למגרשים הנשענים על חיבור תנועתי לרחוב אבידע אין חיבור תנועתי חלופי, לכן נכון לבחון עבור מתחם חסבון חלופות אחרות לכניסה ויציאה נוספת ולא בהעמסה של נפח תנועה גבוה נוסף על רחוב אבידע.

4.3 גישה למתחם אבידע.

מתחם אבידע יוצר משולש בינוי עם 3 צלעות: צלע מערבית על רחוב המלך ג'ורג', צלע דרומית על רחוב אבידע, צלע צפונית על גם שרמן. גישה להמתחם לרכב מכיוון רחוב המלך ג'ורג' אינה סבירה. גורמי העיריה לא יאפשרו כניסה מחזית זו ובצדק. הן בשל המרחק הקצר בין הצמתים מצפון ומדרום (בהתאמה: שמואל הנגיד ואבידע), סה"כ פחות מ-60 מ', הן בשל הפגיעה בחזית האורבנית אדריכלית. כניסה מצפון מכיוון הגן אינה רלוונטית היות ואין חיבור תנועתי. מדרחוב אבידע מתחבר אל רחוב המלך ג'ורג' בשיפוע ניכר. הפרש של 4 מטרים לאורך פחות מ-80 מ'. פתיחת גישה לחניון מדופן זו מדרום תפגע בתפקוד הצמת בשל המרחק הקצר בינו ובין כניסה ויציאה לחניון ולכן אינה נכונה.

המקום הטבעי לגישה אל מתחם אבידע הוא מהצד האחורי ממזרח. גישה מזכות הדרך הקיימת מתוך מה שהיום משמש כחניון ציבורי סמוך למכון כרם, תאפשר כניסה לחניון מדופן אחורית, ללא הפרעות לתנועה על רחוב אבידע. כך:





הנדסת תנועה - תחבורה - רמזורים

תכנית התנועה למתחם חסבון מציעה כניסה לחניה של מגדל G ומשם מעבר לחלק הצפוני של מתחם חסבון דרך התת קרקע ובכך מונעת אפשרות לכניסה אל חניה מתוכננת במתחם אבידע.

5. סיכום. התנגדות עבור שמירת אפשרויות תכנון למתחם אבידע מחייבת:

- 5.1. עריכת בה"ת או בחינה תכנונית מקיפה של תכנית התנועה ותחבורה סביב מתחם חסבון. בחינה כזו תאפשר הסתכלות כוללת, מתן פתרונות אחרים תוך ניתוק הגישה למתחם חסבון דרך רחוב אבידע, רחוב שהמתחם מתחבר אליו באופן מלאכותי.
- 5.2. שמירה על תפקוד רחוב אבידע וצמת הרק"ל המלך ג'ורג' - אבידע על ידי ניתוק החיבור של מתחם חסבון לרחוב אבידע, או צמצום והגבלה של היקף הרכבים מחניוני מתחם חסבון אשר עבורם יתאפשר חיבור זה.
- 5.3. ביטול מיקום הכניסה למגדל G מכיוון רחוב אבידע או שינוי אופן החיבור לרחוב אבידע תוך שמירה על זכות מתחם אבידע לחיבור, בהיותו "השכן הצמוד" לזכות הדרך הקיימת, ללא חלופה תכנונית מעשית אחרת.

חיים פלאי - מהנדס
רישיון מספר: 12321984

מהנדס חיים פלאי

מספר רישיון 12321984

מערכות תחבורה ירושלים בע"מ

צְרֹפָה ד

**חוות דעת סביבתית מטעם חברת
יוזמות בנושא משטר הרוח**

עמ' 71

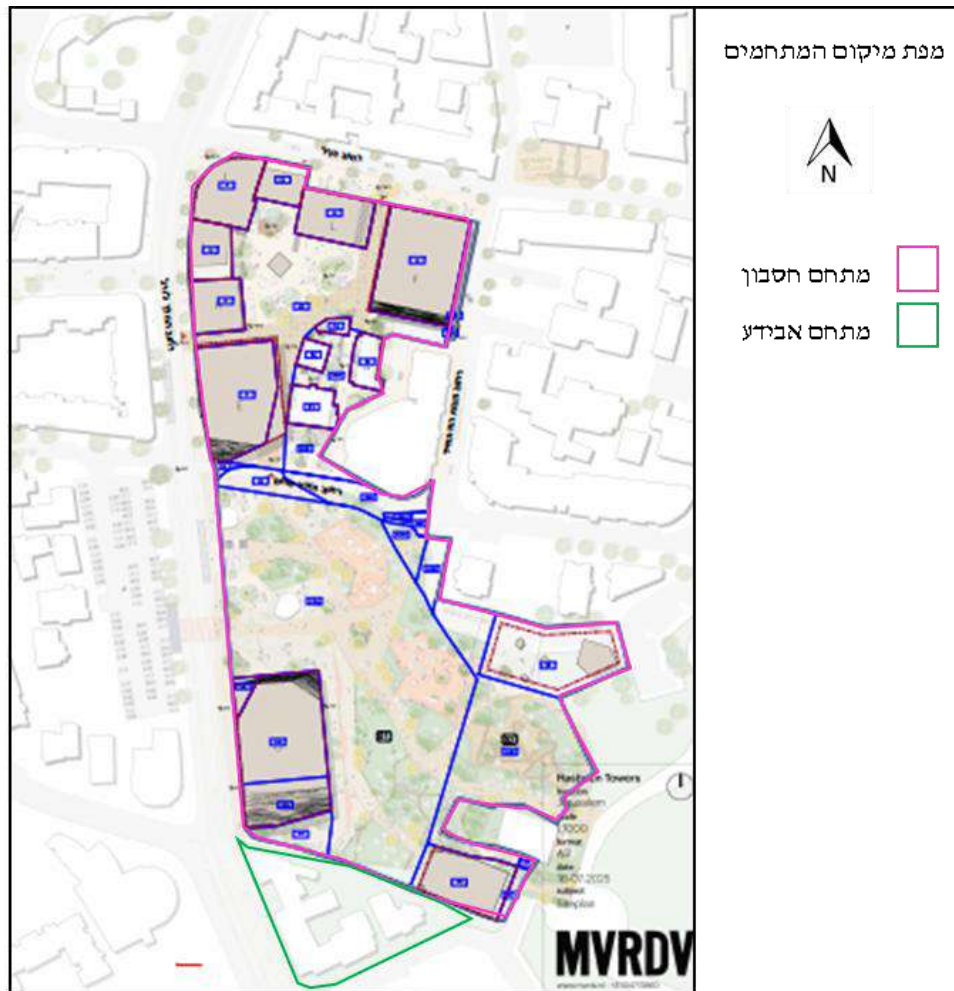
תל אביב 17 דצמבר 2025

התנגדות לתכנית 101-1070911 מתחם חסבון, ירושלים- דו"ח מיקרו אקלים לבחינת
משטר הרוחות

1. אני, אור שלו פיפרנו, הח"מ, התבקשתי ע"י חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ לחוות דעתנו בקשר לנספח מיקרו אקלים אשר צורף לתכנית 101-1070911, מתחם חסבון ירושלים.
2. אני מצהירה כי אין לי כל עניין אישי בנושא וכי חוות הדעת נערכה לפי מיטב ידיעתי והכשרתי המקצועית.
3. אור, בעלת תואר שני (M.A.) בתכנון עיר ואזור, אוניברסיטת תל אביב.

א. כללי

4. בחודש אוגוסט 2025 הוגש לתכנית הנ"ל נספח מיקרו אקלים.
5. יצוין, כי נספח המיקרו-אקלים שהוכן למתחם חסבון בחן את מתחם אבידע בהתאם למצבו המאושר והבנוי כיום, אך לא לקח בחשבון את מצבו המתוכנן העתידי, אשר מבחינה סטטוטורית נמצא בשלב תכנון מוקדם (תכנית בהכנה).



6. חוות דעת זו, מציגה ניתוח והשוואה בין בחינת הרוחות המקורית שנערכה עבור מתחם חסבון לבין הרצה של מודל רוחות אשר בוצעה ע"י מתחם אבידע לצורך השוואה ובדיקת השפעות התכנון על המתחם במצב הקיים היום.

7. חוות דעת אקלימית שבוצעה ע"י מתחם אבידע, מציגה ניתוח חוזר של זרימת הרוח עבור הפרויקט המוצע בתוכנית חסבון בהתאם לנתוני המודל והקלט שהוזנו בדוח המקורי של מתחם חסבון.

איור 1: בינוי כללי



8. בוצע מודל רוחות מסוג CFD באמצעות תוכנת Urbawind של חברת Meteodyn המאושרת לשימוש על-ידי המשרד להגנת הסביבה. במסגרת הבדיקה בוצעו סימולציות ל-12 כיווני רוח (במרווחים של 30°). המודל נבנה בהתאם לטופוגרפיה המקומית, וכלל את מבני הפרויקט המוצע וכן את המבנים הסובבים אותו ברדיוס של 300 מטר. ניתוח המודל בחן את השפעת התוכנית המוצעת על דפוסי הגברת הרוח האופייניים באזור, תוך יצירת סימולציה המתחשבת בפרטי הבינוי ובמקדם החספוס שהוץ, 0.25m. מקדם זה מייצג מצב שבו נתוני הרוח התקבלו מסביבה פתוחה מחוץ לעיר, ותוקנו כך שישקפו את תנאי השטח בסביבת הפרויקט, המוגדרת כאזור עירוני בעל צפיפות בינונית. הקריטריונים להערכת התכנון נשענים על מסמך "מערכות פסיביות לחימום ולקירור מבנים ומיקרו-אקלים עירוני" של המשרד להגנת הסביבה, איור 2, וכן על מסמך להערכת פוטנציאל מטרדי רוח גרסא 6 יוני 2024 של עיריית ירושלים.

איור 2 : קריטריונים להערכת תכנון

קריטריון 1: נוחות מכאנית

טבלה 1: אחוז הזמן המותר לעוצמות הרוח באזורים עירוניים שונים.

אחוז חריגה מותר ממהירות 9 מ/ש	אחוז חריגה מותר ממהירות 6 מ/ש	אזור
10%	20%	רחובות וחניות
10%	15%	אזור עסקים ומסחר
10%	15%	אזור מגורים וכניסות לבניינים
5%	10%	אזורי שהות בישיבה (מסעדות, פתוחות, כיכרות עירוניות, שטחים ציבוריים פתוחים)

קריטריון 2 - בטיחות הולכי רגל:

טבלה 2: קריטריון בטיחות הולכי רגל

אחוז חריגה מותר ממהירות 20 מ/ש	אחוז חריגה מותר ממהירות 15 מ/ש	אזור
0.01%	1.5%	כל אזור הבדיקה

המודל בוחן את משטר הרוחות המתקבל סביב הפרויקט המוצע ואת השפעתו על המרחב הציבורי, בהתאם לקריטריונים המקובלים לבחינת אחוז החריגה ממהירויות של 6 מ"ש/שנייה ו-9 מ"ש/שנייה המייצגות נוחות מכאנית וכן אחוז החריגה ממהירויות של 15 מ"ש/שנייה ו-20 מ"ש/שנייה המייצגות את בטיחות הולכי רגל.

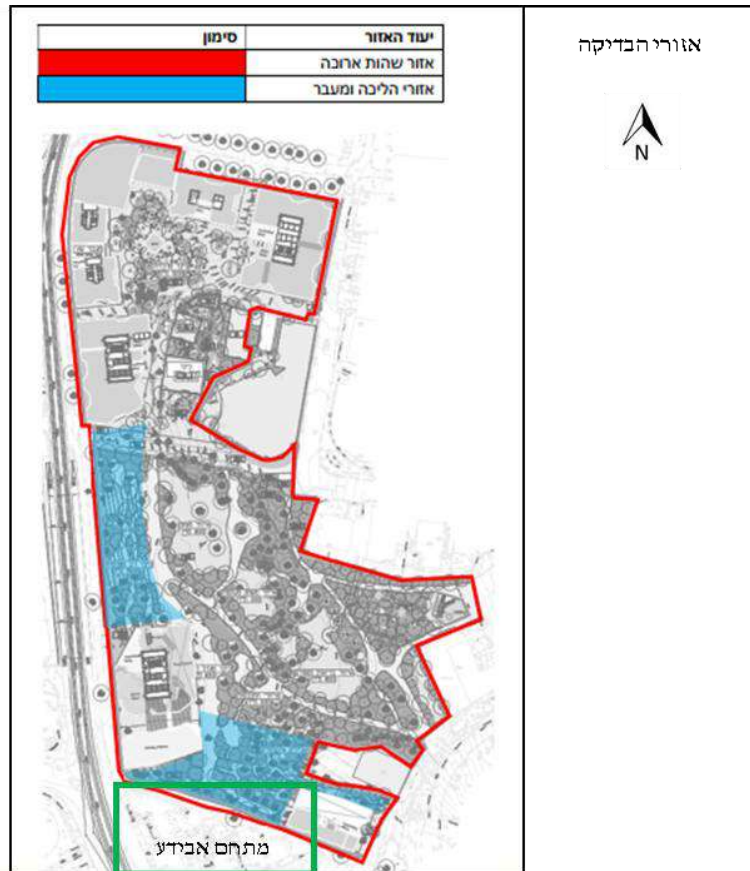
מטרת ניתוח מהירויות הרוח נועדה לזהות את מוקדי הרוח החריגים העלולים לפגוע בנוחות ובבטיחות משתמשי המרחב הציבורי במסגרת התכנית.

האנליזות מציגות את שיעור ההתרחשויות של מהירויות רוח העולות על ספי המהירות הנבדקים. בהתאם לאחוזים המתקבלים, ניתן להעריך האם מתקיימת במתחם הגברה נקודתית של הרוחות, אשר עלולה להיות חורגת ביחס לשימושי הקרקע הרלוונטיים, או לחלופין כזו שאינה צפויה להפריע לשימוש התקין במרחב הציבורי.

שיעורי ההתרחשויות של מהירויות רוח הגבוהות מספי הבדיקה (6, 9, 15 ו-20 מ"ש/שנייה) מוצגים באמצעות משרע צבעים, הממחיש את האחוז בו מהירויות הרוח חורגות מהמהירות שנבדקה.

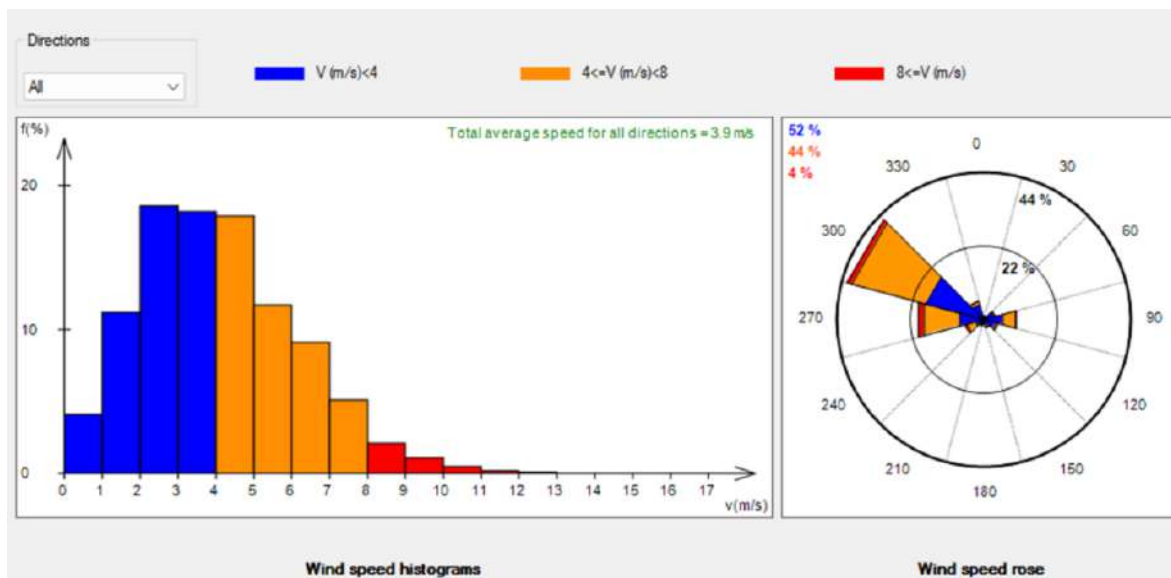
9. הגדרת אזורי הבדיקה - להלן הגדרת אזורי הבדיקה כפי שנותחו על ידי מגישי מתחם חסבון בצירוף מיקום המתנגדים - מתחם אבידע.

איור 3: הגדרת אזורי בדיקה על פי דוח מיקרו אקלים מתחם חסבון



10. נתוני הרוח המוזנים במודל לקוחים מתחנת 'גבעת רם' של השירות המטאורולוגי הנמצאת במרחק של כ-2 ק"מ מדרום מערב לפרויקט. על בסיס נתונים אלו הוזן למודל מסד הנתונים שייצרה עיריית ירושלים לשימוש בפרויקטים בתחום העיר. יש לציין כי נתוני התחנה המטאורולוגית 'גבעת רם' הוזנו בדוח המקורי של מתחם חסבון כפי שמופיע בדוח אך איננו יודעים אם מסד הנתונים שנלקח תואם את הדרוש כיום לצורך תיקון הרוח ע"פ עיריית ירושלים.

איור 4 : שושנת רוחות -תחנת גבעת רם



שושנת הרוחות הנגזרת מתחנה מטאורולוגית 'גבעת רם' מצביע על כך שהרוחות העיקריות שנמדדו בתחנה מגיעות ברובן מכיוון צפון - מערב, במהירות ממוצעת של כ-3.9 מ"ש/שנייה. מסך הרוחות הנמדדות בתחנה כ-52% נושבות במהירות של עד 4 מ"ש/שנייה בעיקר מכיוון צפון - מערב. רוחות שחוזקן 4-8 מ"ש/שנייה, מהוות כ-44% מכלל המדידות, נושבות בעיקר מכיוון צפון - מערב ומערב. רוחות העולות על 8 מ"ש/שנייה, מהוות כ-4% מסך המדידות ונושבות בעיקר מכיווני מערב, צפון - מערב ודרום - מערב.

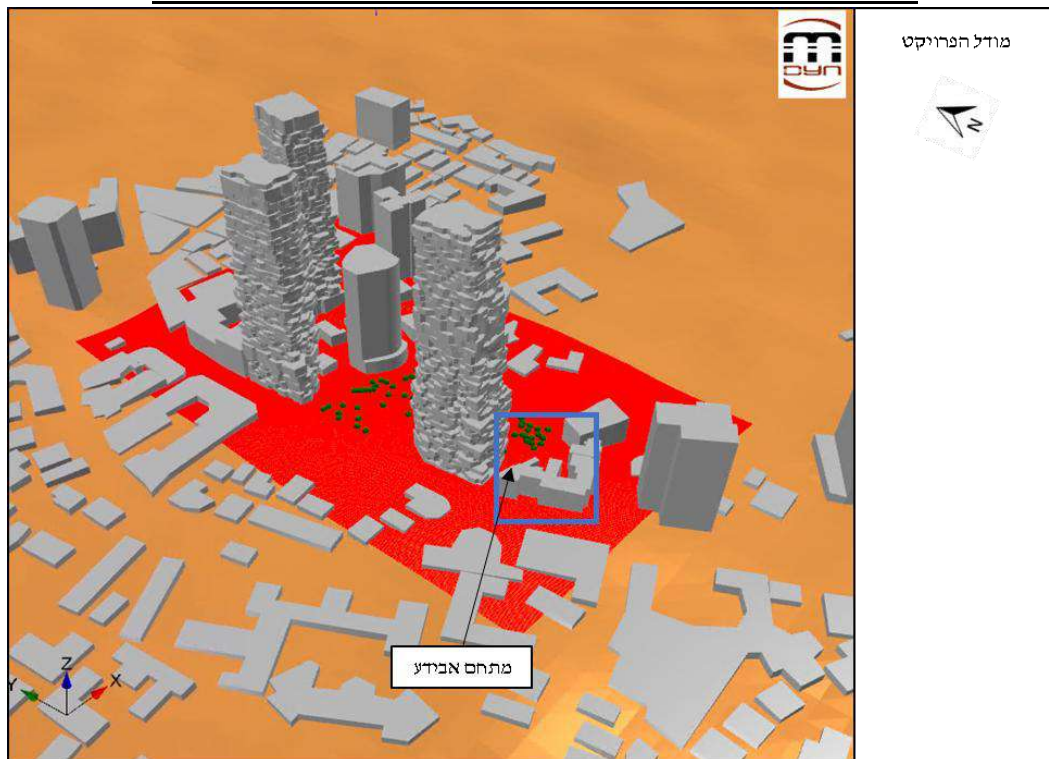
11. המודל

המודל הממוחשב עושה שימוש בנתוני הרוח המוטמעים בקובץ האקלימי, ומחשב באופן אוטומטי את עוצמת הרוח ואת שכיחותה באזור הנבדק, תוך שילוב מקדם החספוס העירוני. התוכנה מייצרת מודל תלת ממדי של זרימת הרוחות, המשקף את השפעתם המצטברת של כלל מרכיבי המרחב שעברו מידול ובפרט מבנים גבוהים המשפיעים על דפוסי הזרימה.

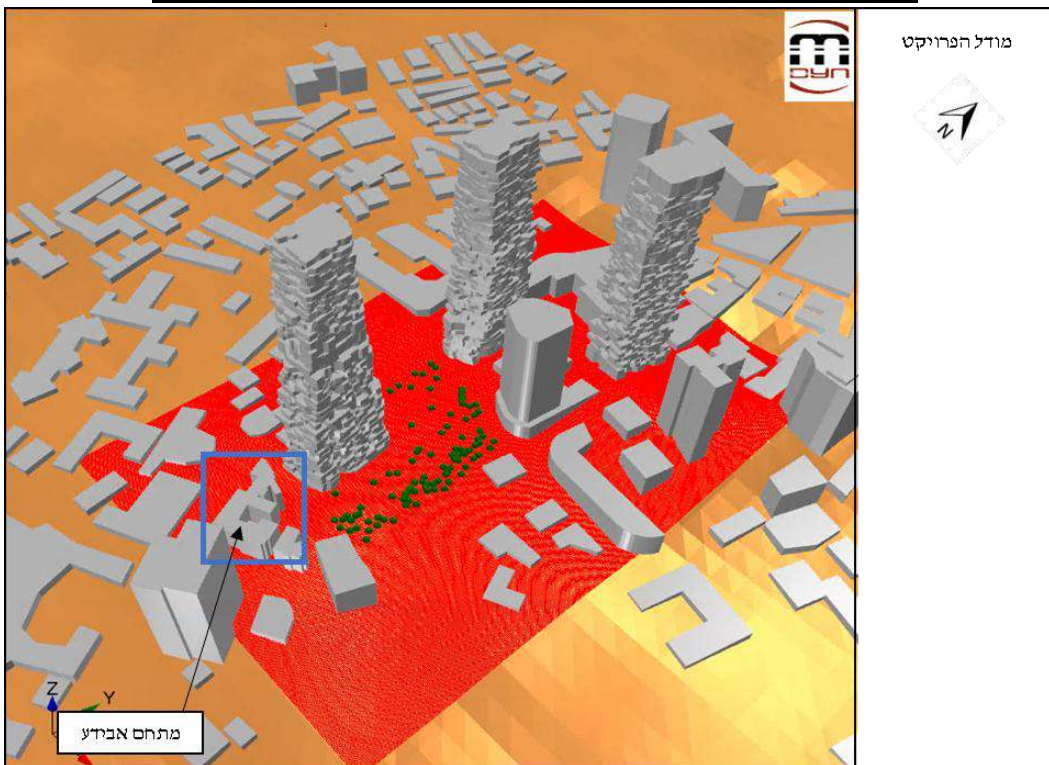
באזור המצורף ניתן לראות את המודל, הכולל את מתחם חסבון המוצע, מתחם אבידע הקיים, המבנים הסובבים, טופוגרפיה, עצים לשימור בתחום תכנית חסבון ברדיוס של 300 מטר.

כמו כן ניתן להבחין ב"מנהרת הרוח" ובמשטח הבדיקה שנבנה בגובה של 1.5 מטר מעל פני הקרקע (מסומן במשטח האדום).

איור 5 : המודל לפני סימולציה (URBAWIND) מבט מדרום מערב



איור 6 : המודל לפני סימולציה (URBAWIND) מבט מדרום מזרח



12. נתוני הקלט שהוטמעו במודל לצורך הרצת הרוחות, הותאמו לנתונים שהוזנו בדוח המקור של מתחם חסבון :

פירוט				פרמטר	
☒ Automatic radius	X (m)	1620.6	Radius (m)	517.55	קואורדינטות מרכז הפרויקט
	Y (m)	961.34	Zmin of the ground	-149.96	
48 קומות- גובה משתנה בהתאם למפלס הקרקע					גובה המבנה הגבוה ביותר בפרויקט - מספר קומות ומטרים מעל הקרקע
214 מ'					גובה המבנה הגבוה ביותר במודל – מטרים
ירושלים – גבעת רם					התחנה המטאורולוגית המייצגת
Label	Point (X/Y/Z-H)		Height/Altitude		קואורדינטות נקודת הרפרנס במודל גובה נקודת הרפרנס במודל
MD	1211/1214/20		Height		
0.25					חספוס פני השטח בכיווני הרוח השונים
1.5 מ'					משטח בדיקה א' - גובה מעל מפלס הקרקע במטרים
1 מ'					רזולוציה
עצים לשימור					אלמנטים מבוני בתכנון המבנה שהוזנו למודל שיש להם פוטנציאל השפעה על הרוח (פודסט, קולונדה, מעקות וכיוצא בזה.)

להלן תוצאות הרצת הרוחות :

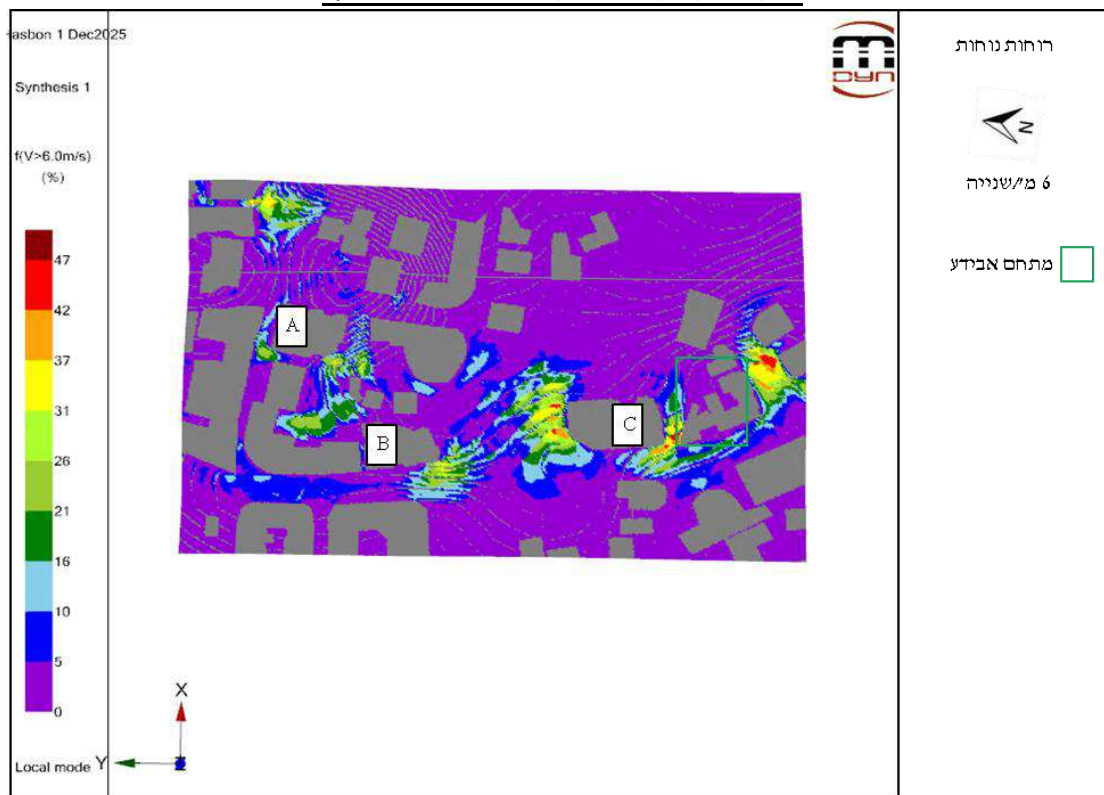
13. תוצאות הדמיית הרוחות : נוחות מכאנית – מהירות 6 מ"ש'

אחוז חריגה מותר	אזור
ממהירות 6 מ"ש' שנייה	
20%	אזורים לשהות קצרה מאוד, חניות
15%	רחובות, אזורי מגורים, אזור עסקים ומסחר, כניסות לבניינים
10%	אזורי שהות בישיבה (מסעדות פתוחות, כיכרות עירוניות, שטחים ציבוריים פתוחים)

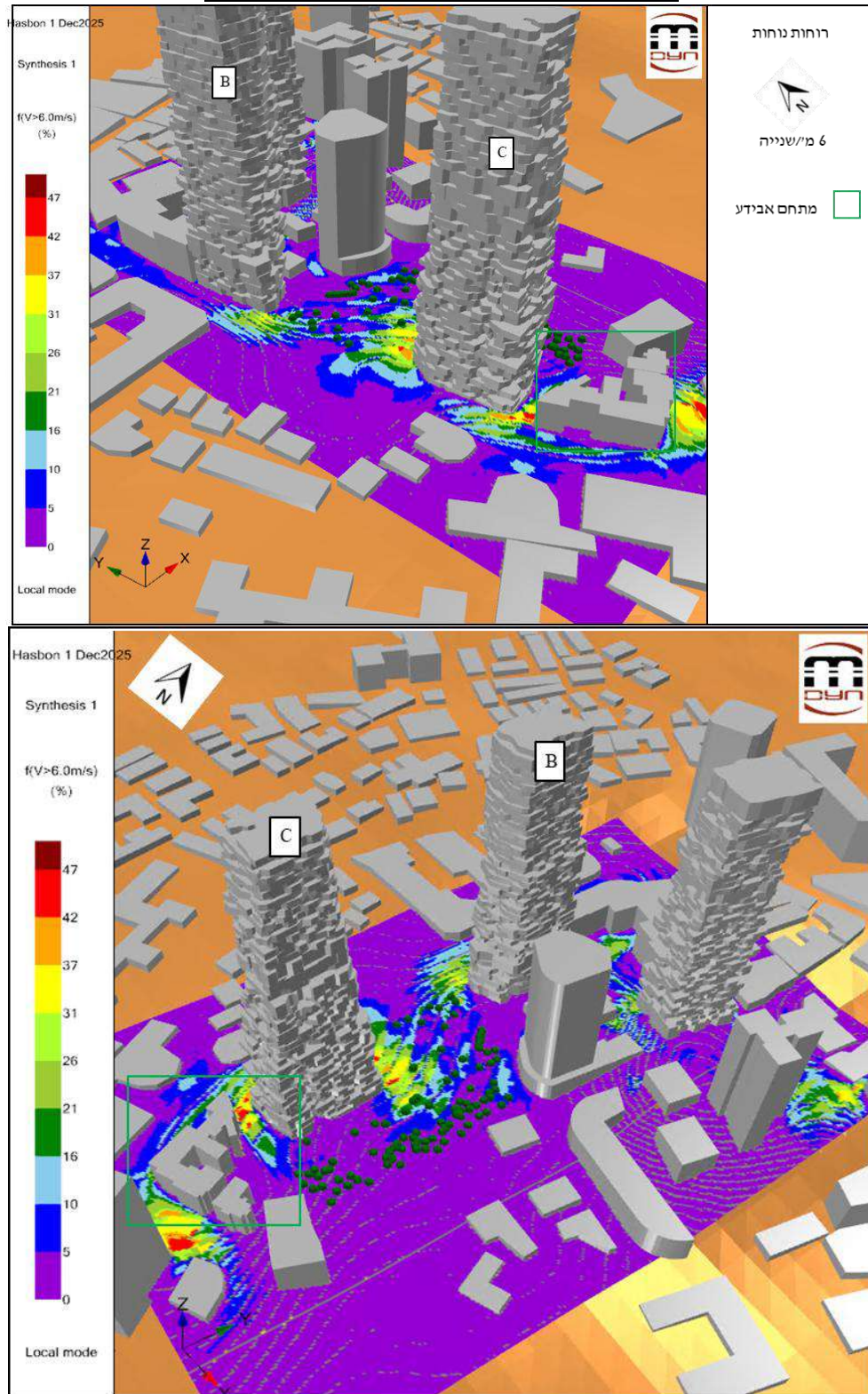
האיורים מציגים את אחוז הפעמים בהן מתקבלת מהירות הגבוהה מ-6 מ"ש' שנייה.

10.1 דוח סביבתי שנערך ע"י חברת יוזמות

איור 7 : רוחות במהירות 6 מ"ש' - מבט על

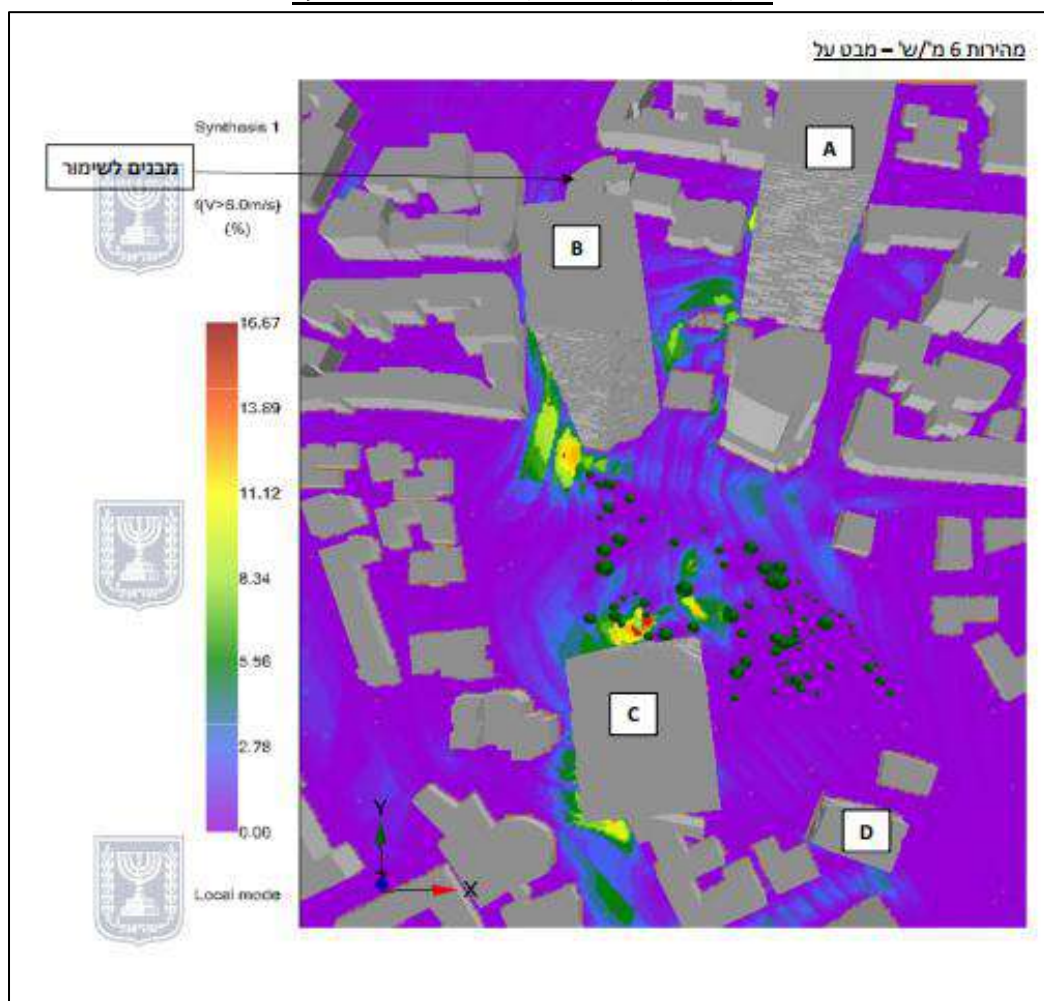


איור 8 : רוחות במהירות 6 מ"ש - פרספקטיבה

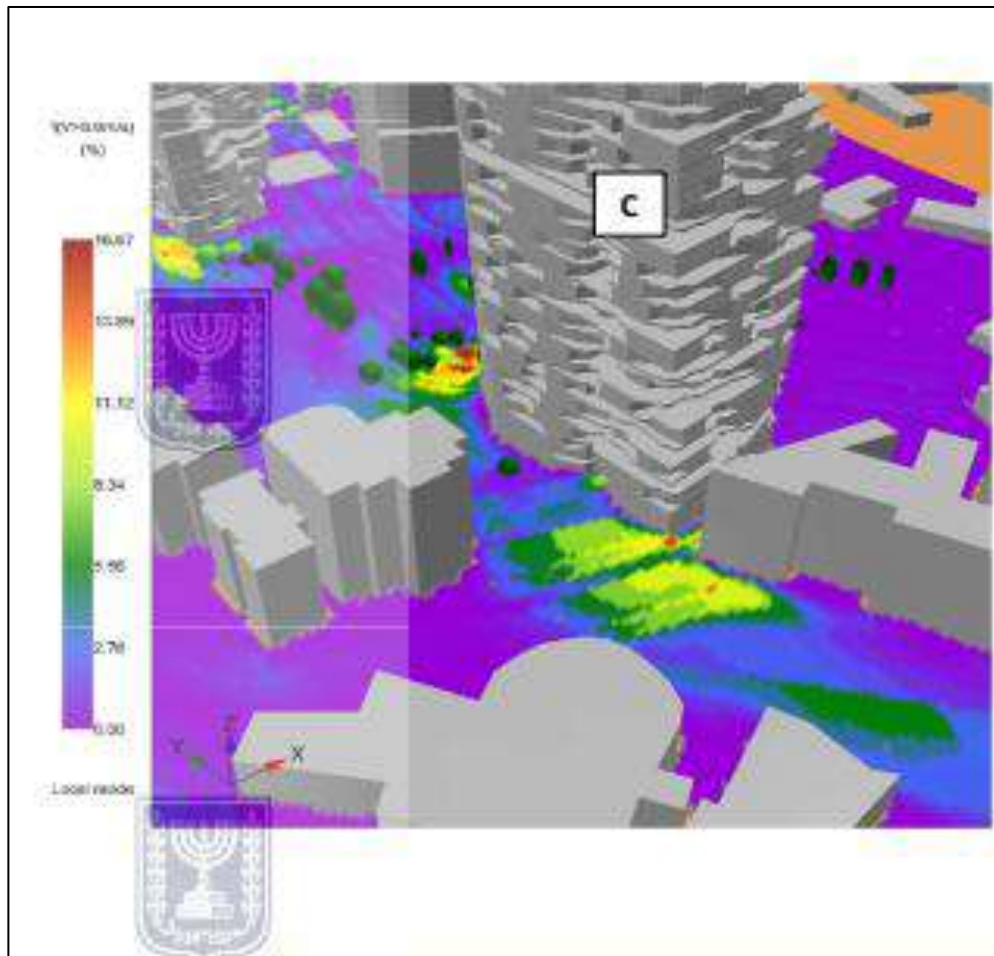


10.2 דוח מיקרו אקלים שנערך לתכנית חסבון

איור 9: רוחות במהירות 6 מ"ש - מבט על



איור 10 : רוחות במהירות 6 מ"ש - פרספקטיבה



מניתוח התרשימים ניתן לראות כי קיימת אי אחידות בתוצאות בין שני הדוחות.

בבדיקות שקיימו נמצא כי במעבר שבין מגדל C (מגדל המסומן בתשריט התכנית באות G) למתחם אבידע המוגדר כאזור מעבר וכן בשצ"פ מצפון למגדל C נמצאו חריגות המגיעות לטווח של עד 42% רוחות הגבוהות מ-6 מ' שנייה. כאשר נצפות הגברות רוח בסדר גודל כזה הן הופכות לחריגות רוח אשר לא מאפשרות שהות בטוחה במרחבים הציבוריים.

ואולם, על פי נספח המיקרו אקלים אשר צורף לתכנית חסבון, ממצאי אנליזות הרוח מצביעות על הגברת רוח במעבר המתוכנן בין מבנה C של מתחם חסבון לבין מתחם אבידע של כ-16% בלבד רוחות הגבוהות מ-6 מ' שנייה, פחות ממחצית ההגברות שנצפו בחוות דעתנו זו. כמו כן, בבדיקות שערנו נמצאה גם חריגה נקודתית במהירויות הרוח בפינה הדרום-מערבית של מבנה C במתחם חסבון.

ממצאי שתי הבדיקות מצביעים על אזורי הגברת רוחות במיקומים דומים, אולם קיימים הבדלים משמעותיים באחוזי ההתרחשות של מהירויות רוח העולות על 6 מ"ש/שנייה. בדיקה זו נועדה לבחון את תנאי הרוח במעבר הולכי הרגל שבין שני המתחמים.

בדוח המקורי שצורף לתכנית חסבון הוגדר אזור זה כמעבר המיועד להליכה בלבד, וצוין כי בהתאם לממצאי הבדיקה לא מתקיימת חריגה מדרישות התקן. לעומת זאת, מבדיקות שנערכו בחוות דעתנו והמפורטות בדוח זה מוצגות חריגות מתדירות מהירות הרוח המותרת באותו מיקום, אשר עשויות לפגוע בנוחות ובבטיחות משתמשי המעבר.

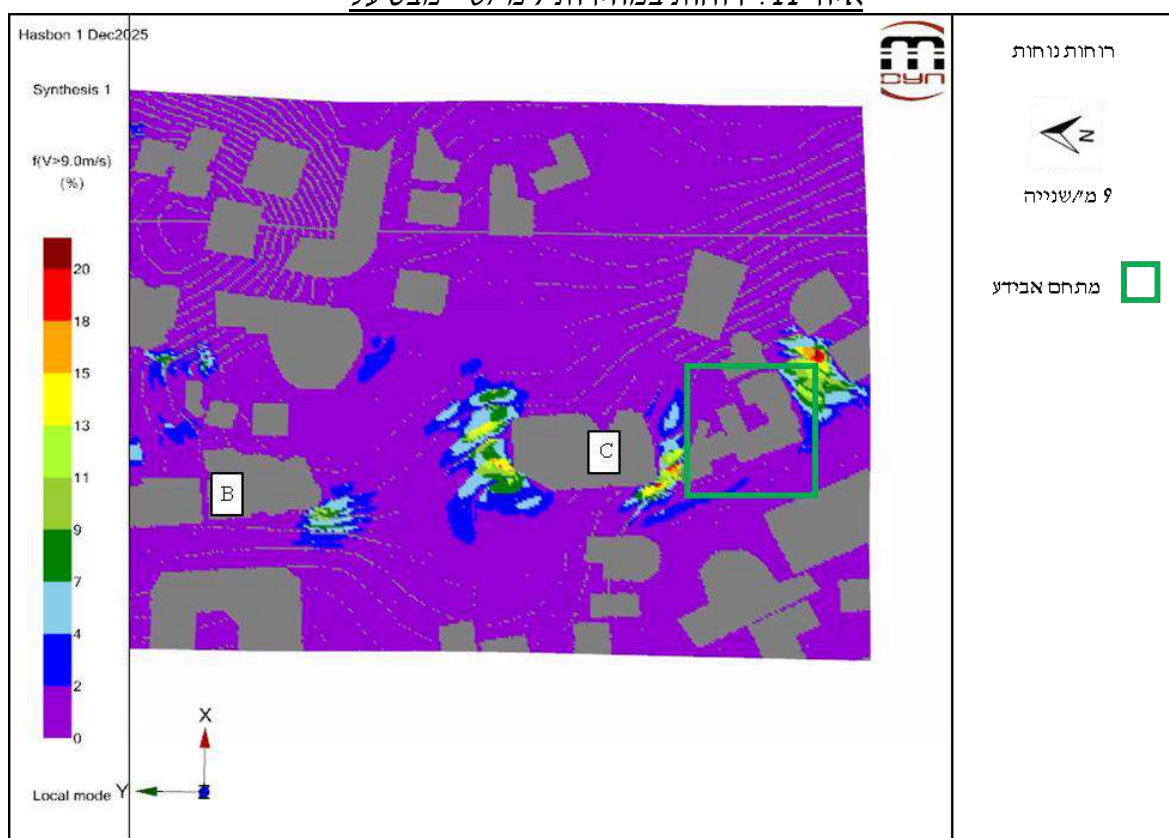
14. תוצאות הדמיית הרוחות : נוחות מכאנית – מהירות 9 מ"ש'

אזור	אחוז חריגה מותר ממהירות 9 מ"ש'
אזורים לשהות קצרה מאוד, חניות	10%
רחובות, אזורי מגורים, אזור עסקים ומסחר, כניסות לבניינים	10%
אזורי שהות בישיבה (מסעדות פתוחות, כיכרות עירוניות, שטחים ציבוריים פתוחים)	5%

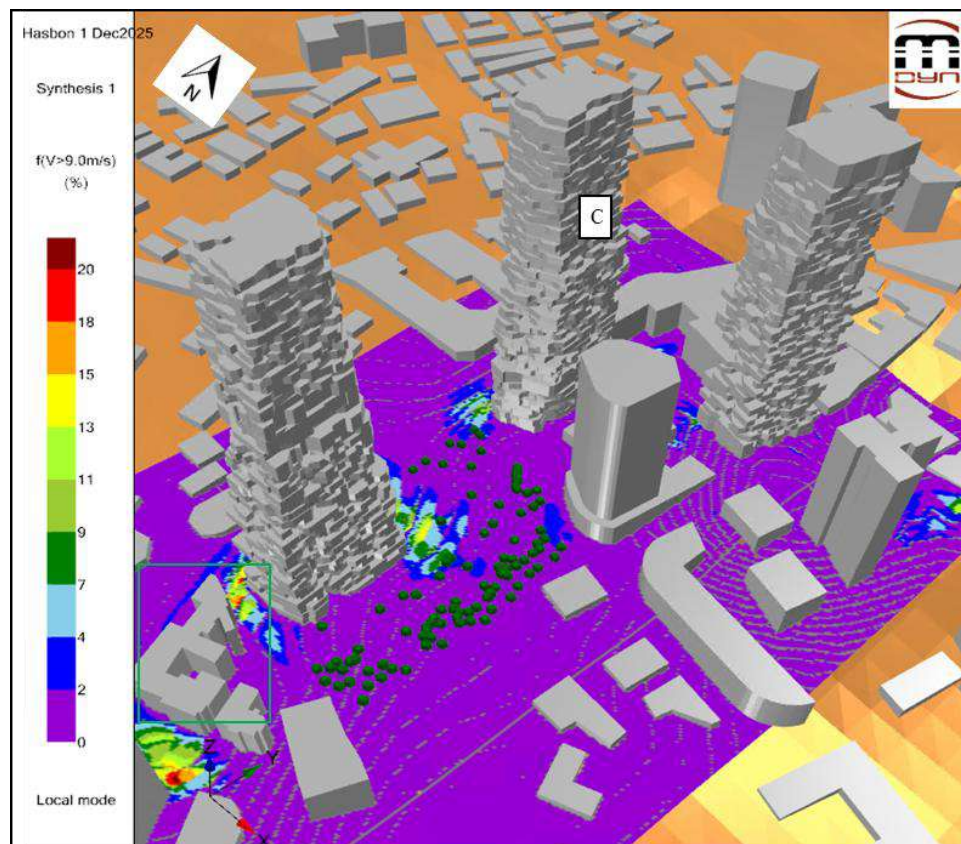
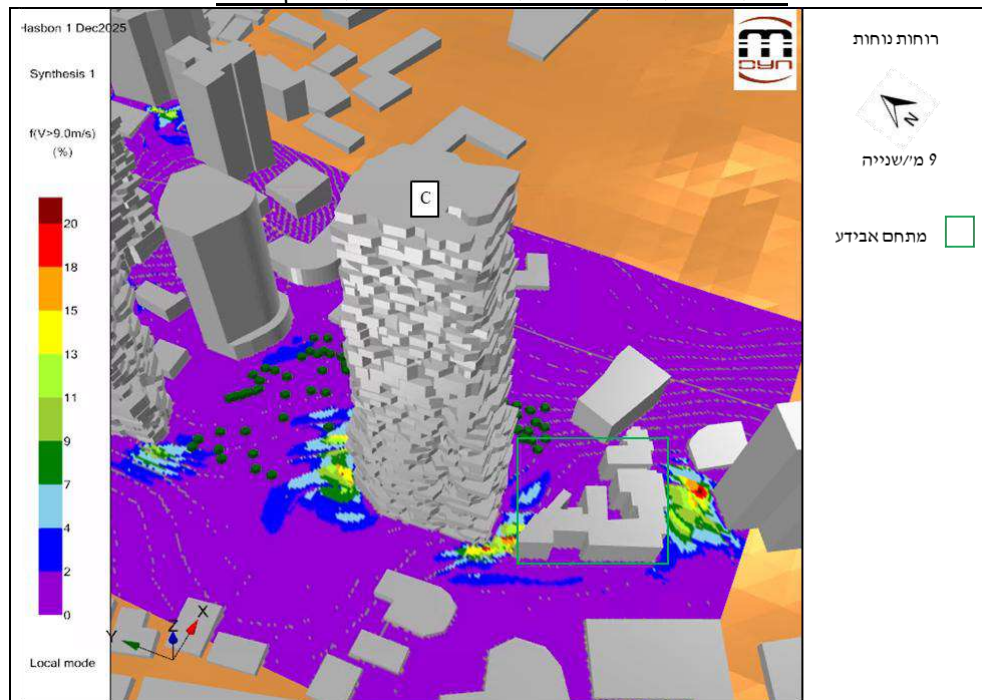
האזורים מציגים את אחוז הפעמים בהן מתקבלת מהירות הגבוהה מ-9 מ"ש'.

11.1 דוח שנערך ע"י חברת יוזמות

איור 11 : רוחות במהירות 9 מ"ש' - מבט על

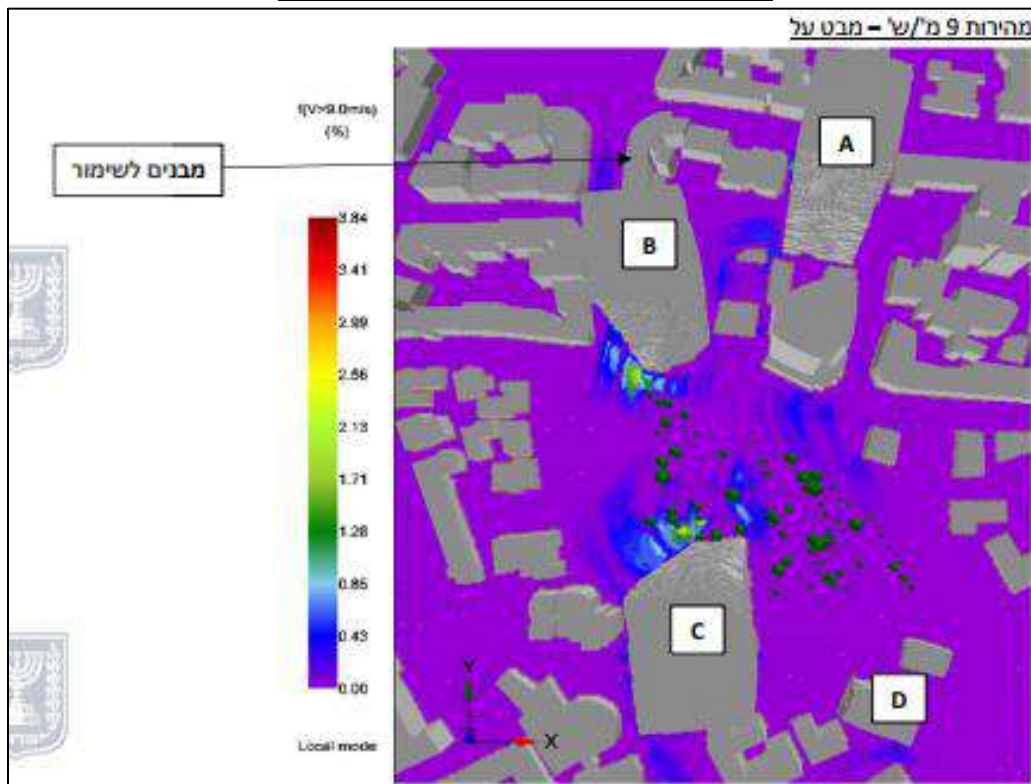


איור 12 : רוחות במהירות 9 מ"ש - פרספקטיבה

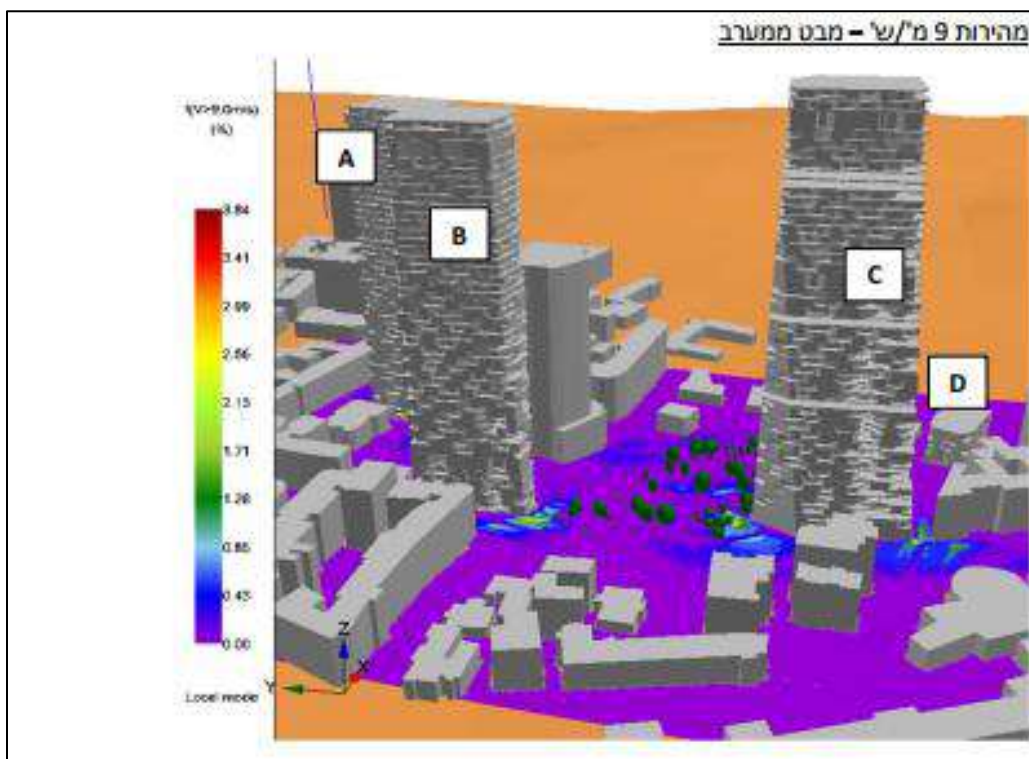


11.2 דוח המיקרו אקלים המקורי לתכנית חסבון

איור 13 : רוחות במהירות 9 מ"ש - מבט על



איור 14: רוחות במהירות 6 מ"ש - פרספקטיבה



מניתוח התרשימים ניתן לראות כי קיימת אי אחידות בתוצאות שני הדוחות.

על פי הדוח שנערך על ידינו נמצא כי במעבר שבין מגדל C למתחם אבידע המוגדר כאזור מעבר וכן בשצ"פ מצפון למגדל C נמצאו חריגות המגיעות לטווח של עד 16% רוחות הגבוהות מ-9 מ"ש שנייה. כאשר נצפות הגברות רוח בסדר גודל כזה הן הופכות לחריגות רוח אשר לא מאפשרות שהות בטוחה במרחבים הציבוריים.

ואולם, על פי דוח שצורף לתכנית חסבון, ממצאי אנליזות הרוח מצביעות לכאורה על טורבולנטיות של עד 3.84% רוחות מעל 9 מ"ש שנייה בכל שטחי התכנית ללא יוצא מן הכלל – ולכן מסתמנת עמידה מלאה בכל הקריטריונים בכל האזורים, משמע, פחות משליש ממהירויות הרוח שנצפו בדוח שנערך על ידינו. גם כאן, מוקדי הגברות הרוח בשתי הבדיקות דומים, אולם קיימים הבדלים באחוזי ההתרחשות של מהירויות רוח העולות על 9 מ"ש שנייה.

בדוח שצורף לתכנית חסבון נמצא כי באזור המעבר בין מתחם חסבון למתחם אבידע, נראה כי מידת הרוח המתקבלת עומדת בדרישות התקן לרוחות במהירות של 9 מ"ש שנייה. לעומת זאת, בבדיקות שנערכו על ידינו נמצאו חריגות משמעותיות מתדירות מהירות הרוח המותרת באותו מיקום, אשר עשויות לפגוע בנוחות ובבטיחות משתמשי המעבר.

15. תוצאות הדמיית הרוחות: בטיחות הולכי רגל- מהירות 15 מ"ש'

אחוז חריגה מותר ממהירות 15 מ"ש'

אזור

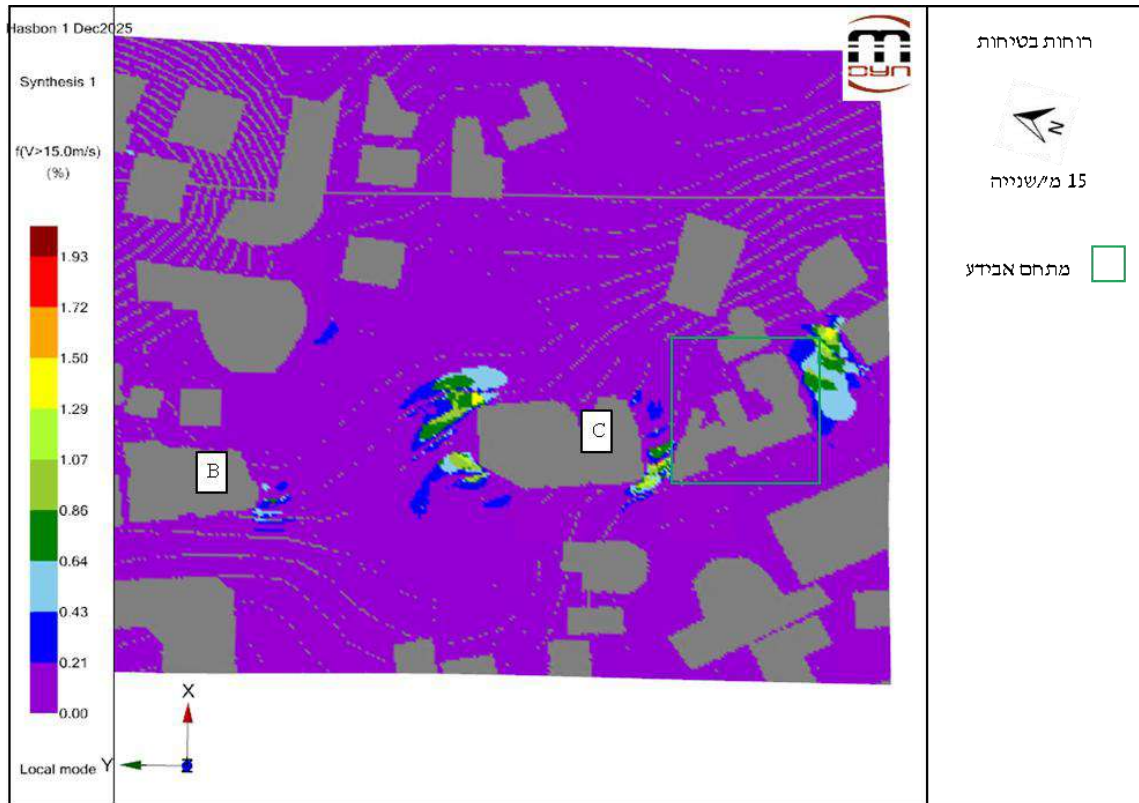
1.5%

כל אזורי הבדיקה

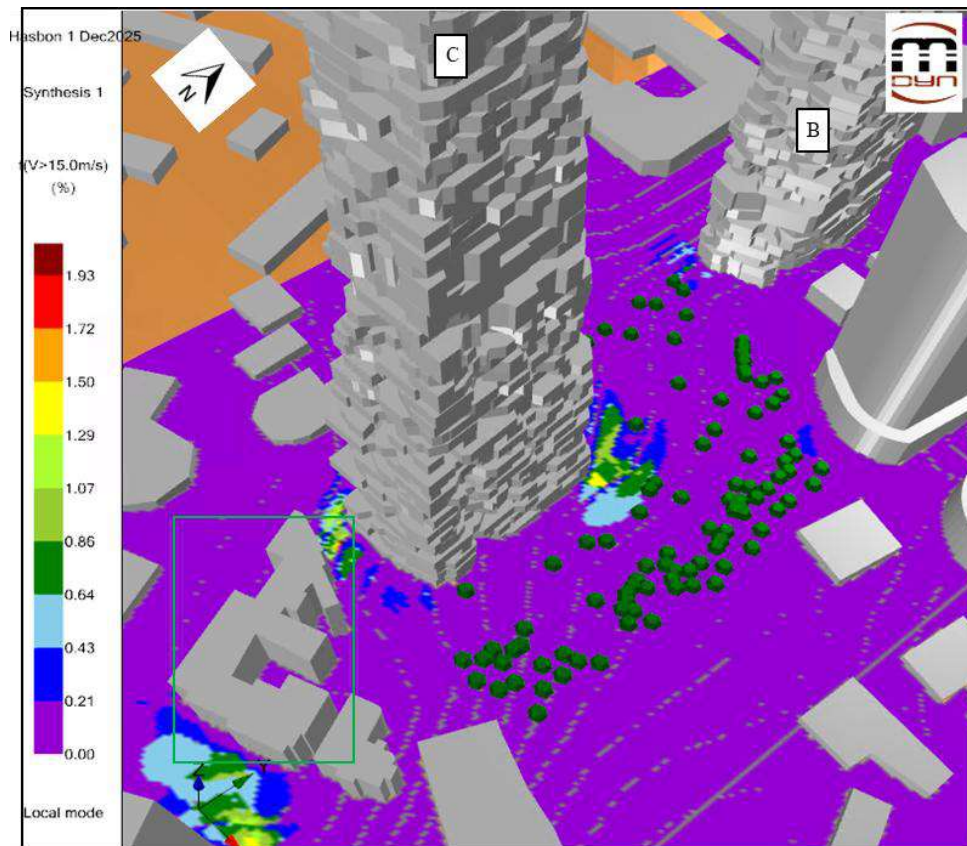
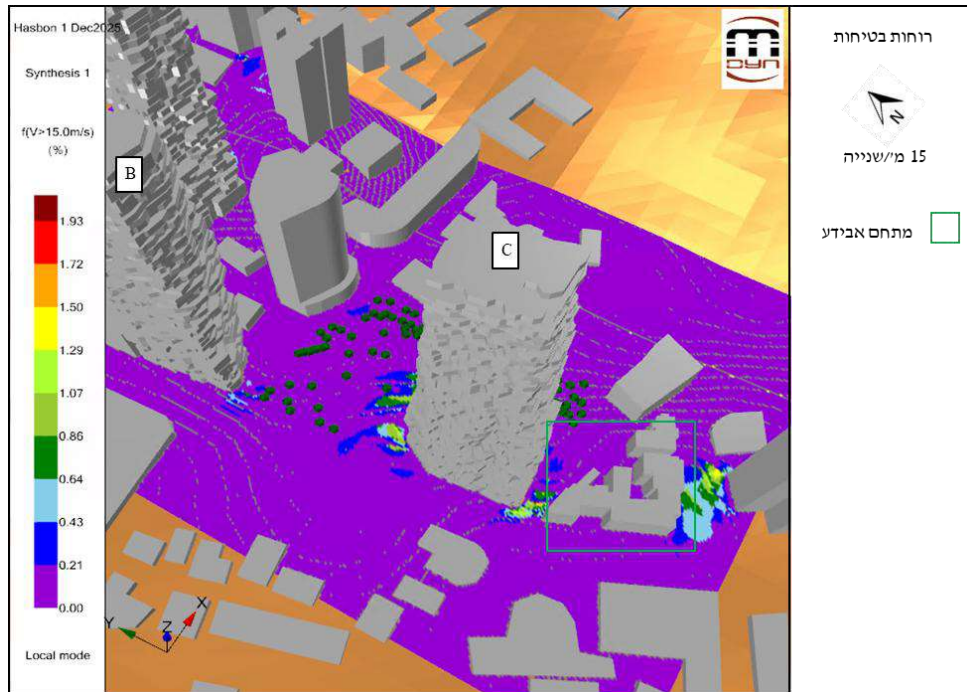
האיורים מציגים את אחוז הפעמים בהן מתקבלת מהירות הגבוהה מ-15 מ"ש'.

12.1 דוח חברת יוזמות

איור 15: רוחות במהירות 15 מ"ש'- מבט על

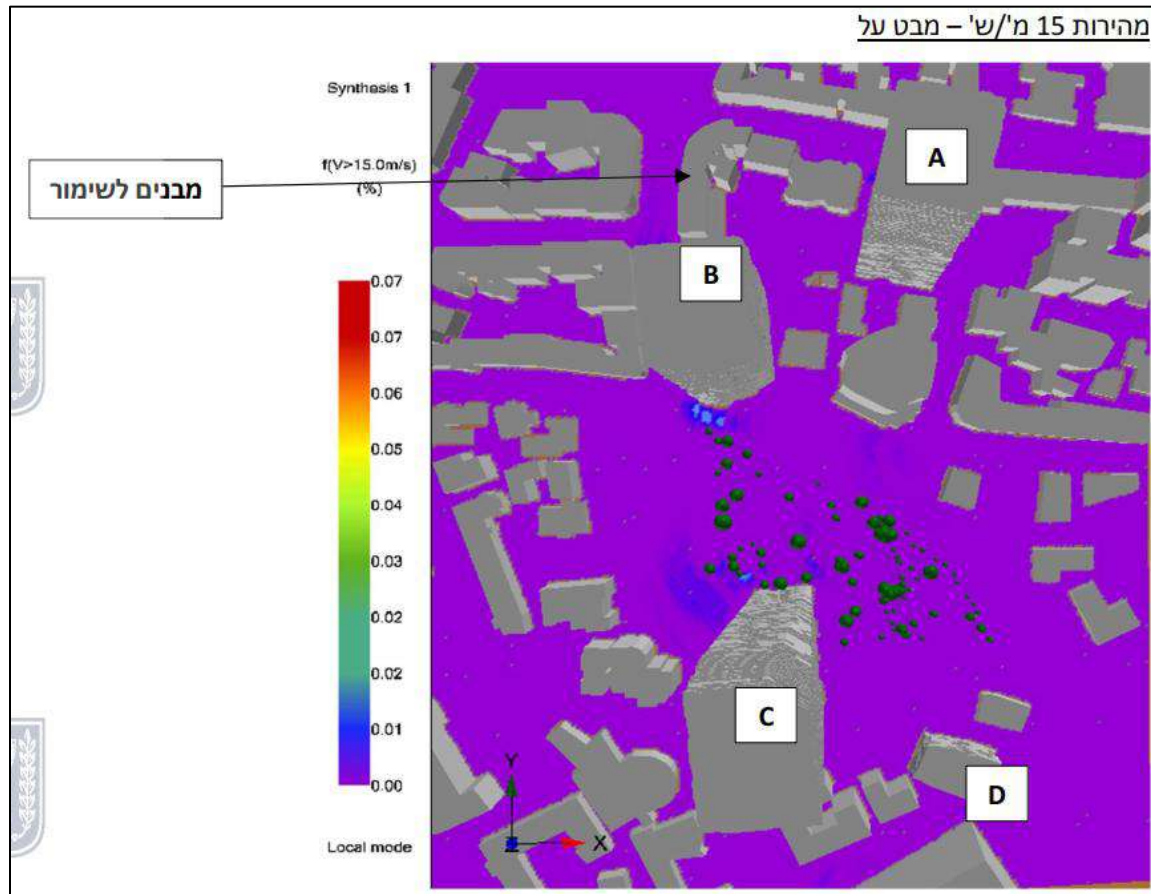


איור 16: רוחות במהירות 15 מ"ש - פרספקטיבה

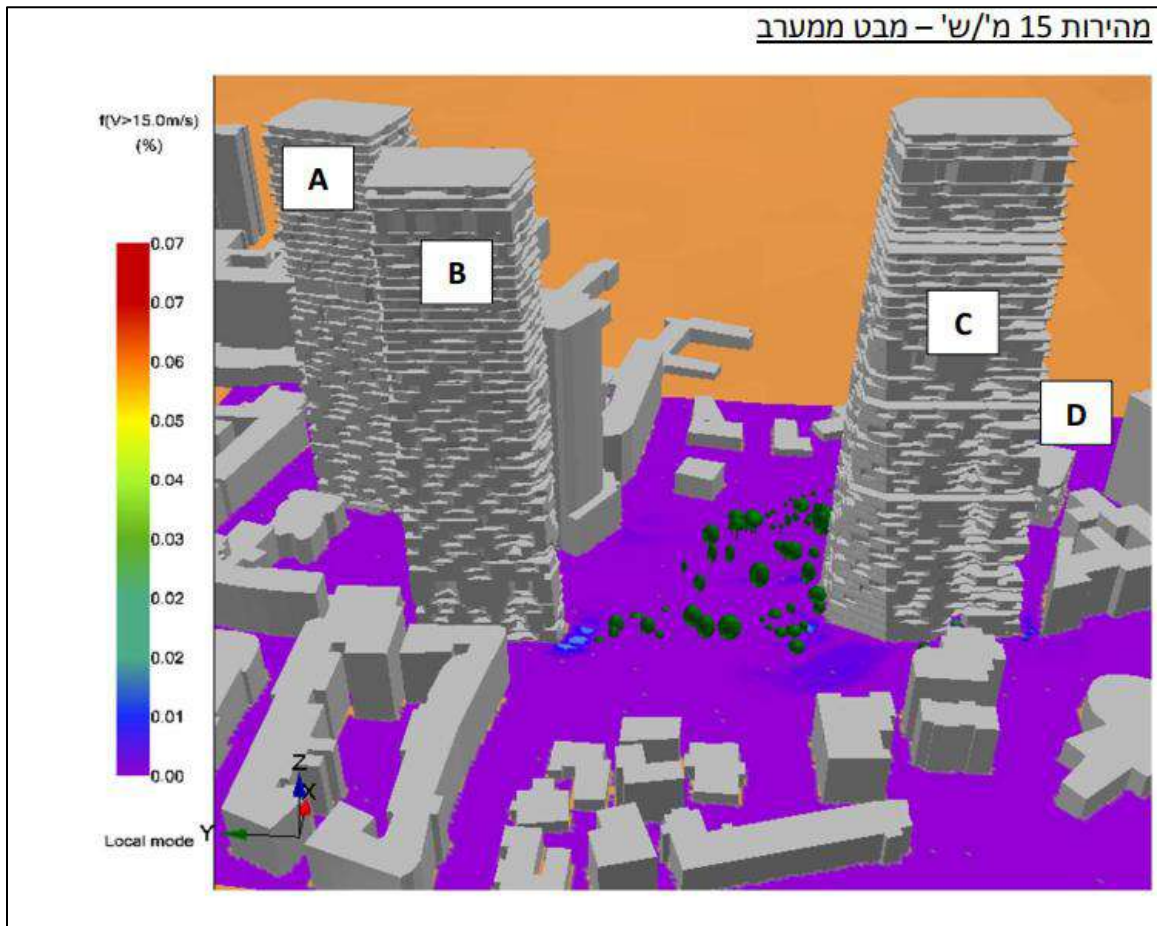


12.2 דוח מיקרו אקלים מקורי שצורף לתכנית חסבון

איור 17: רוחות במהירות 9 מ"ש - מבט על



איור 16: רוחות במהירות 6 מ"ש - פרספקטיבה



מניתוח התרשימים ניתן לראות כי קיימת אי אחידות בתוצאות שני הדוחות.

על פי הדוח שנערך על ידינו נראה כי במעבר שבין מגדל C למתחם אבידע המוגדר כאזור מעבר נמצא מוקד אחד של חריגה בו מתקבל 1.72% רוחות הגבוה מ-15 מ"ש שנייה. כאשר נצפות הגברות רוח בסדר גודל כזה הן חריגות רוח אשר לא מאפשרות שהות בטוחה במרחבים הציבוריים.

גם כאן, נמצא כי תוצאות הדו"ח המקורי שצורף לתכנית חסבון שונות. על פי דוח המקור שצורף לתכנית חסבון, ממצאי אנליזות הרוח מצביעות על טורבולנטיות של עד 0.02% רוחות מעל 15 מ"ש שנייה בכל שטחי התכנית – ומסתמנת עמידה מלאה בכל הקריטריונים בכל האזורים, משמע, פחות משליש ממהירויות הרוח שנצפו בדוח המוצע.

נראה כי גם כאן, מוקדי הגברות הרוח בשתי הבדיקות דומים, אולם קיימים הבדלים באחוזי ההתרחשות של מהירויות רוח העולות על 15 מ"ש שנייה.

יש לשים לב כי רוחות במהירות של 15 מ"ש/שנייה נבדקות בהיבט של בטיחות הולכי הרגל ועל כן כל הגברה מעל אחוז המהירויות המותר תחשב כחריגה מובהקת.

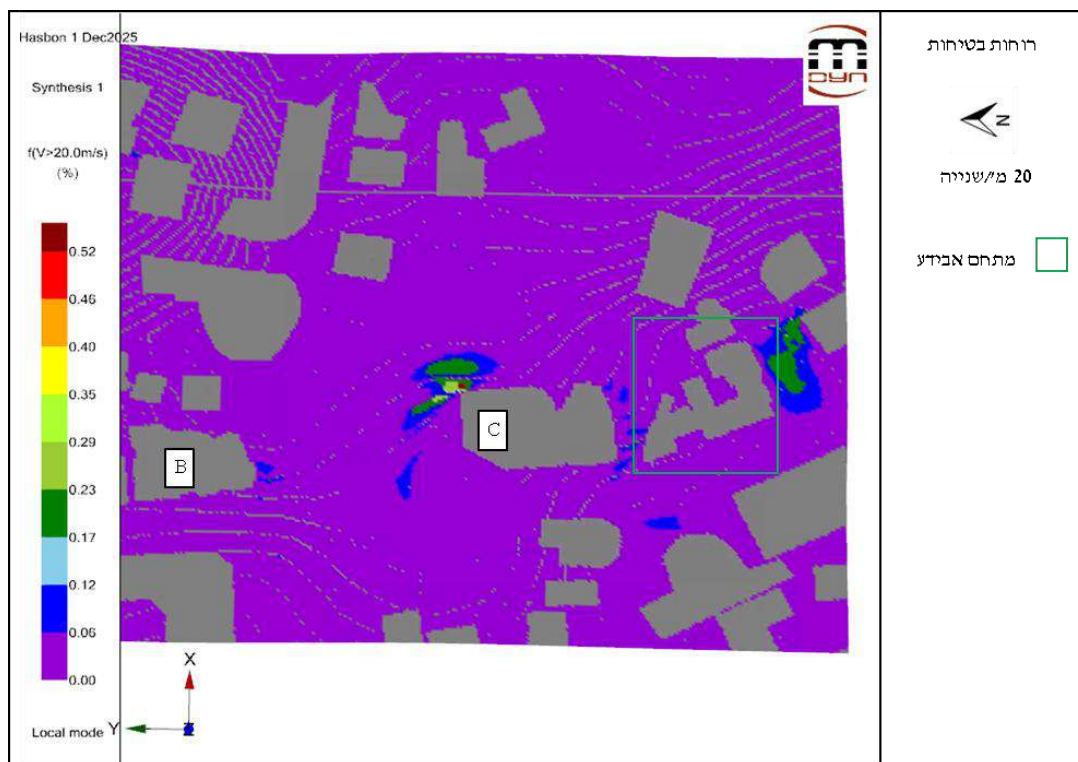
16. תוצאות הדמיית הרוחות: בטיחות הולכי רגל- מהירות 20 מ"ש/ש'.

אזור	אחוז חריגה מותר ממהירות 20 מ"ש/ש'
כל אזורי הבדיקה	0.01%

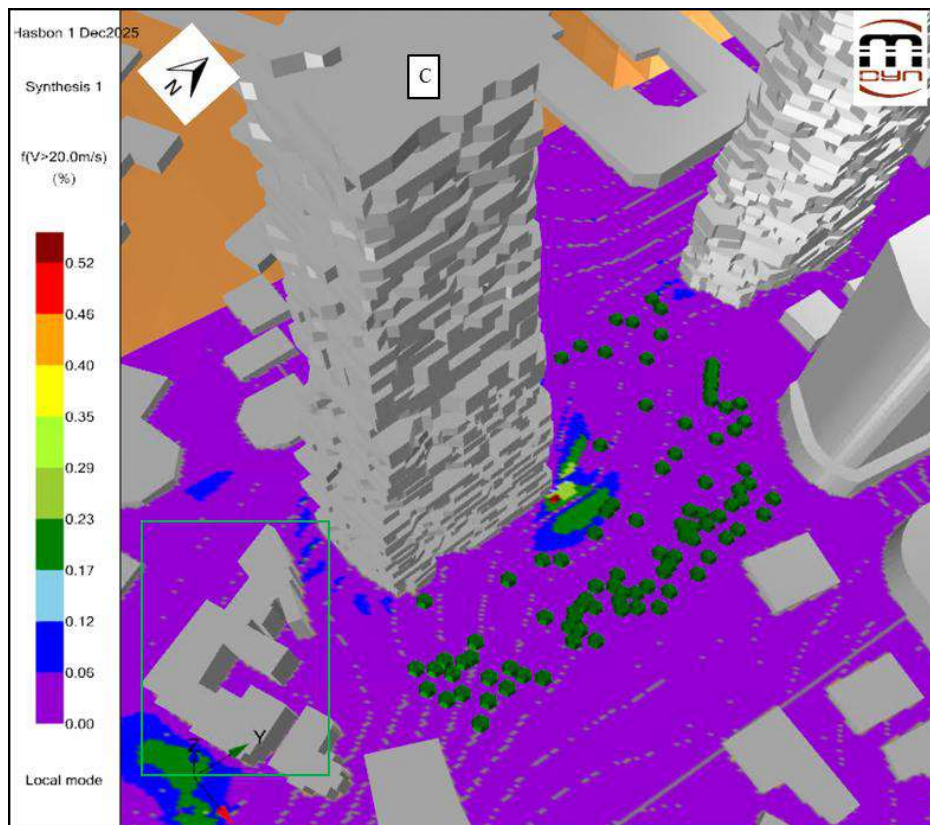
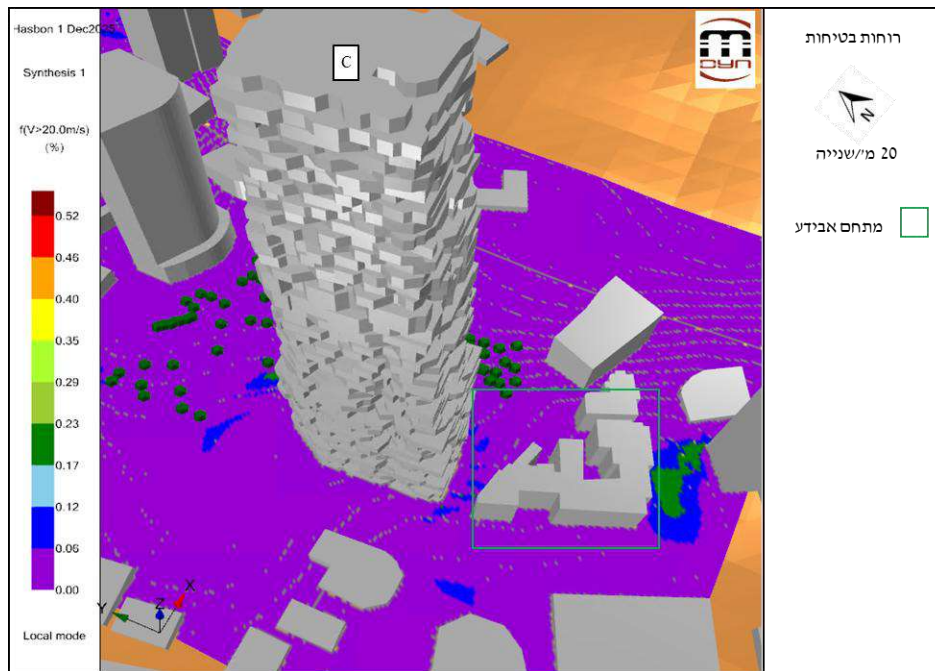
האיורים מציגים את אחוז הפעמים בהן מתקבלת מהירות הגבוהה מ-20 מ"ש/ש'.

13.1 דוח שנערך ע"י חברת יוזמות

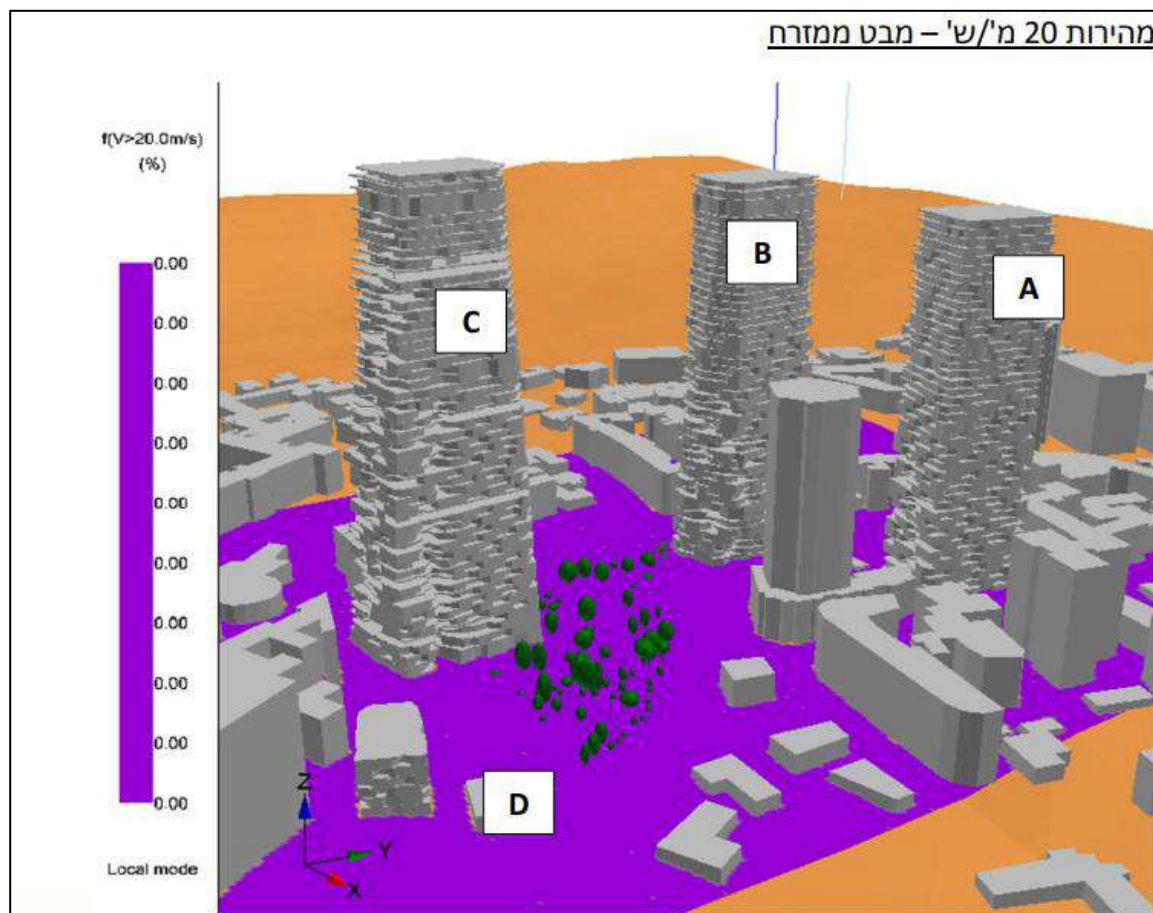
איור 17: רוחות במהירות 20 מ"ש/ש' - מבט על



איור 18 : רוחות במהירות 20 מ"ש - פרספקטיבה



איור 20: רוחות במהירות 20 מ"ש - פרספקטיבה



מניתוח התרשימים ניתן לראות כי קיימת אי אחידות בתוצאות שני הדוחות.

על פי הדוח המוצע במעבר שבין מגדל C למתחם אבידע המוגדר כאזור מעבר נראה כי מתקבלת חריגה של 0.12% רוחות הגבוהה מ-20 מ"ש/שנייה. כאשר נצפות הגברות רוח בסדר גודל כזה הן חריגות רוח אשר לא מאפשרות שהות בטוחה במרחבים הציבוריים.

על פי דוח המקור המאושר למתחם חסבון, ממצאי אנליזות הרוח מצביעות על נשיבות רוח תקינה במהירות ללא כל חריגות העולות על מהירות של 20 מ"ש/שנייה ומסתמנת עמידה מלאה בכל הקריטריונים בכל האזורים.

יש לשים לב כי רוחות במהירות של 20 מ"ש/שנייה נבדקות בהיבט של בטיחות הולכי הרגל ועל כן כל הגברה מעל אחוז המהירויות המותר תחשב כחריגה מובהקת.

17. לסיכום ממצאי הבדיקה, מסמך זה מציג השוואה בין אנליזות רוח כפי שהוצגו בדוח המקור המאושר עבור תכנית מתחם חסבון, לבין אנליזות רוח שנערכו מחדש לצורך הכנת חוות דעת זו.

מן ההשוואה עולה אי-אחידות ואי-תאימות בתוצאות האנליזות עבור כלל מהירויות הרוח ובכלל אזורי הבדיקה, וזאת למרות שכל נתוני המודל ותחנת הבדיקה שהוזנה מוצגים באופן דומה בשני המודלים.

בעוד שתוצאות הדוח המאושר מצביעות על עמידה בדרישות התקן בכל אזורי התכנית ובכל מהירויות הבדיקה, הבדיקות שנערכו לצורך הכנת מסמך זה מצביעות על חריגות בתנאי נוחות רוח במהירויות של 6 ו-9 מ'/שנייה, וכן על חריגות בתנאי בטיחות רוח במהירויות של 15 ו-20 מ'/שנייה.

בהסתמך על ניסיון מקצועי מצטבר מפרויקטים רבים בירושלים, ובהתאם ליישום דרישות עיריית ירושלים המעודכנות משנת 2024 להרצת מודלי רוח, עולה כי תוצאות הדוח המאושר אינן תואמות את ההתנהגות הצפויה של הרוח במרחב, בהתחשב בגובה הבינוי ובמאפייני האקלים המקומיים. בפרויקטים דומים בעיר זוהו הגברות רוח וחריגות הדורשות מענה תכנוני, דבר שלא בא לידי ביטוי מספק בדוח המקורי.

לסיכום, אנליזת הרוחות המקורית אינה משקפת באופן מהימן את התנהגות הרוח במרחב המתחמים, ונדרשת התייחסות מעמיקה ומשמעותית יותר לחריגות הרוח שאותרו.

צְרֹפָה ה

נסחי רישום המקרקעין

עמ' 98



883047

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 46

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	381	19	מתוקן	158/1968	784/67
כתובת: אבידע 3, ירושלים					

הערות

הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	תכנית מפורטת מס' 4061	בשלמות	52112/1991
הערות:				

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
1	קרקע תחתונה	1/1349

בעלויות

רישום בית משותף	הסתדרות מדיצינית הדסה	בשלמות	158/1968
-----------------	-----------------------	--------	----------

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
2	קרקע תחתונה	2/1349

בעלויות

רישום בית משותף	הסתדרות מדיצינית הדסה	בשלמות	158/1968
-----------------	-----------------------	--------	----------

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
3	קרקע תחתונה	3/1349

בעלויות

רישום בית משותף	הסתדרות מדיצינית הדסה	בשלמות	158/1968
-----------------	-----------------------	--------	----------

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
6	קרקע תחתונה	6/1349

883047

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 46

בעלויות

158/1968	בשלמות			הסתדרות מדיצינית הדסה	רישום בית משותף
----------	--------	--	--	-----------------------	-----------------

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
36	קרקע תחתונה	36/1349

בעלויות

8487/2020/4	בשלמות	064154917	ת.ז.	כהן יצחק	מכר
-------------	--------	-----------	------	----------	-----

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
47	קרקע תחתונה	47/1349

בעלויות

7064/1990	בשלמות	005743125	ת.ז.	רנד פרידה	מכר
-----------	--------	-----------	------	-----------	-----

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
54	קרקע	54/1349

בעלויות

26228/2013/1	1 / 2	029337755	ת.ז.	קליגמן יורם	מכר
26228/2013/1	1 / 2	027376821	ת.ז.	קליגמן שרון	מכר

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
78	קרקע	78/1349

בעלויות

54252/2025/1	1 / 2	A29514736	דרכון ארה"ב	ווקספרס יונתן יחזקאל	מכר
54252/2025/1	1 / 2	A29514735	דרכון ארה"ב	גלרטנר סרינה	מכר



883047

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 46

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	54252/2025/2
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
54	ראשונה	54/1349

בעלויות

צוואה	שלזינגר מזרחי אילנה צפורה	ת.ז.	000704676	בשלמות	15418/2011/1
-------	---------------------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
91	ראשונה	91/1349

בעלויות

מכר	זילברג אוסנת	ת.ז.	63819	1 / 2	251/1968
צוואה על פי הסכם	זילברג אוסנת	ת.ז.	5063819	1 / 2	2110/2010/1

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
54	שניה	54/1349

בעלויות

מכר	הסוכנות היהודית לארץ ישראל			בשלמות	26470/2014/2
-----	----------------------------	--	--	--------	--------------

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
82	שניה	82/1349

בעלויות

מכר	רנד (פינקל) רחל	ת.ז.	3029557	1 / 2	1961/1981/1
מכר	רנד יצחק	ת.ז.	161431	1 / 2	1961/1981/1

הערות

הערת אזהרה	הסתדרות מדיצינית הדסה			בשלמות	4361/1982
------------	-----------------------	--	--	--------	-----------



883047

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 46

			להמנע מלעשות עסקה	הערות:	
1859/1997	1 / 2		עו"ד ליפשיץ משה	צו ניהול ע"י מנהל עזבון	
			הערות: בימ"ש מחוזי י-ם המר' 24474/95 ת.ע. 1333/92 מיום 14.5.96, בתו קף לשנה.		
4223/2000/1			בית המשפט המחוזי ירושלים	צו עקול	
			הערות: תיק א 291/93 (בשא 1840/00) מיום 6.3.2000		

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
54	שלישית	54/1349

בעלויות

6349/2009/1	בשלמות	045153616	ת.ז.	מזור ציון	ירושה
-------------	--------	-----------	------	-----------	-------

הערות

26864/2019/1				עו"ד חנה זרצקי	הערה על מינוי מנהל עיזבון
				הערות: בגין צו בימ"ש לענייני משפחה ב-ים מיום 11/08/2019 בתיק ת"ע 17230-04-19 תוקף המינוי הינו עד לתאריך: 25/01/2020	
5451/2020/1		053420832	ת.ז.	זרצקי חנה	הערה על מינוי מנהל עיזבון
				הערות: בית משפט לענייני משפחה בירושלים מיום 20/01/2020, ת"ע 1271-01-20. תוקף המינוי עד ליום 01/01/2021	
48867/2021/1		053420832	ת.ז.	זרצקי חנה	הערה על מינוי מנהל עיזבון
				הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה בירושלים מס' 8718-12-21, מיום 11.08.2019, תוקפו של הצו הארכת המינוי הינו עד יום 01.01.2023	
4519/2023/1		053420832	ת.ז.	זרצקי חנה	הערה על מינוי מנהל עיזבון
				הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה בירושלים מס' 11535-12-22, מיום 01.01.2023, תוקפו של הצו המינוי הינו עד 01.01.2024	
3933/2024/1		053420832	ת.ז.	זרצקי חנה	הערה על מינוי מנהל עיזבון
				הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה בירושלים מס' ת"ע 27492-12-23, מיום 17.1.2024, תוקף המינוי עד 1.1.2025	
3646/2025/1		053420832	ת.ז.	זרצקי חנה	הערה על מינוי מנהל עיזבון
				הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה בירושלים מס' 27711-12-24, מיום 12.01.2025, תוקפו של המינוי עד 01.01.2026	



883047

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 46

46885/2025/1	022045439	ת.ז.	סרי ארז	הערה על מינוי כונס נכסים
תק. בימ"ש לענייני משפחה ירושלים ת.ע. 15/09/2025 37708-08-21				
הערות:				

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
89	שלישית	89/1349

בעלויות

מכר	חסדאי מלאכי	ת.ז.	304920416	בשלמות	25792/2025/1
-----	-------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	25792/2025/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
192.50	רביעית	193/1349

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	6.00	

בעלויות

מכר	לויט דן	ת.ז.	5264856	בשלמות	8312/1988/1
-----	---------	------	---------	--------	-------------

הערות

הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	8412/2006/1
------------------------------------	-------------------------------------	-------------

הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	25197/2011/1
------------------------------------	-------------------------------------	--------------

הערה לפי סעיף 11, 12 לפקודת המסים (גביה)	עיריית ירושלים/האגף לרישוי ופיקוח	27210/2011/1
סכום:	193,431 ₪	

עדכון פרטי זיהוי בהערת אזהרה לפי ס. 126	מסינג'ר גבריאלה	דרכון קנדה	HP716689	12360/2023/1
	הערות: בגין הסכם			



883047

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 46

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
204.10	קומה 5	204/1349

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	5.50	

בעלויות

תיקון צו בית משותף	לויט דן	ת.ז.	5264856	בשלמות	24503/2023/1
--------------------	---------	------	---------	--------	--------------

הערות

הערת אזהרה	דיוק רפאל מיכה	ת.ז.	028059699	24503/2023/4
	דיוק שירה שנדל	ת.ז.	028539633	
	הערות: בגין הסכם			

הערת אזהרה	אלטר שרי אלן	דרכון ארה"ב	676234137	24503/2023/8
	אלטר רוברט	דרכון ארה"ב	676234135	
	הערות: תאור הנכס: דירה יחידה מס': 18, קומה: חמישית שם המתחייב: דיוק רפאל מיכה ושירה שנדל מהות ההתחייבות: הסכם			

הערת אזהרה	דיבון סיני	ת.ז.	059814897	24503/2023/6
	הערות: בגין התחייבות לרישום משכנתא			

צו עקול	לשכת הוצאה לפועל נתניה			37397/2025/1
	הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5055750422, הליך מס' 0000000055, מיום 22/08/2025			

צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים			49129/2025/1
	הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5005031121, הליך מס' 0000000148, מיום 16/11/2025			

צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים			49288/2025/1
	הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5005031121, הליך מס' 0000000149, מיום 16/11/2025			

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
196.80	קומה 6	197/1349



883047

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 46

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסת לא מקורה	5.60	

בעלויות

מכר	כהן אסתר	ת.ז.	067750828	1 / 2	52873/2024/4
מכר	כהן יצחק	ת.ז.	064154917	1 / 2	52873/2024/4

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
104	קומה 7	104/1349

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מרפסות לא מקורות	6.50	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
20א	תכלת	מרפסת גג	70.70
20ב	תכלת	גג	170.40
20ג	תכלת	מרפסת גג	10.30

בעלויות

מכר	כהן אהרן אייל	ת.ז.	028783744	בשלמות	51653/2024/2
-----	---------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	51653/2024/3
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה על אי התאמה תקנה 29	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים				24558/2023/2
הערות:	ראה בקשה מיום 14.03.2023 בדבר אי התאמת בניין להיתר שנתן מוסד התכנון				

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

21/12/2025
א' טבת תשפ"ו
שעה: 17:24

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



883047

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 46

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



883048

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 61

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף
עיריית ירושלים	357	25	מצוי	1664/1960	1154/60	1154/60
הערות: בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.						

הערות

הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	פורסם בילקוט פרסומים מס' 9627 מיום 24.5.2021 עמוד 6155 - 6156 (ח"ח)	17335/2021/1
הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 9627 מיום 24.5.2021 עמוד 6155 - 6156 (ח"ח)		

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
23	מרתף	23/1328

בעלויות

מכר	ג'אקומו גאי	ת.ז.	308832856	בשלמות	13768/2005/1
-----	-------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
39	מרתף	39/1328

בעלויות

מכר	בוזגלו רחל אפרת	ת.ז.	02459696-7	בשלמות	66/2002/1
-----	-----------------	------	------------	--------	-----------

משכנתאות

משכנתה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	חברה	520014754	בשלמות	66/2002/2
דרגה:	ראשונה				
משכנתה	בנק המזרחי המאוחד בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	11034/2005/1
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
77	קרקע	77/1328

883048

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 61

בעלויות

מכר	עבדה מנשה	ת.ז.	06941162	1 / 2	4511/1987
מכר	עבדה מנשה	ת.ז.	069411627	1 / 2	23330/2019/2

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
42	קרקע	42/1328

בעלויות

תיקון טעות סופר	סילף זהר	דרכון בריטי	537830812	בשלמות	17316/2019/1
-----------------	----------	-------------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
60	קרקע	60/1328

בעלויות

עדכון פרטי זיהוי	מינקוביץ גולדי	דרכון ארה"ב	581849330	1 / 2	33573/2023/1
עדכון פרטי זיהוי	מינקוביץ רפאל	דרכון ארה"ב	548534518	1 / 2	33935/2023/1

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
65	ראשונה	65/1328

בעלויות

מכר	קפלן בן ציון	ת.ז.	693564	בשלמות	13397/1992/1
-----	--------------	------	--------	--------	--------------

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
55	ראשונה	55/1328

בעלויות

מכר	קפלן בן ציון	ת.ז.	0069356	בשלמות	14149/1992/1
-----	--------------	------	---------	--------	--------------

תת חלקה 8

883048

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 61

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
60	ראשונה	60/1328

בעלויות

מכר	לייבוביץ שרה	ת.ז.	015683642	בשלמות	21692/2004/1
-----	--------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה על מינוי אפוטרופוס	לייבוביץ אסתר קטיה	ת.ז.	015683634		6503/2025/1
הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה בירושלים, א"פ 16006-09-24 מיום 23/12/24					

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
77	שניה	77/1328

בעלויות

ירוושה	לייבוביץ אסתר קטיה	ת.ז.	15683634	1 / 2	13030/2024/1
ירוושה	לייבוביץ שרה חנה	ת.ז.	15683642	1 / 2	13030/2024/1

הערות

הערה על מינוי אפוטרופוס	לייבוביץ אסתר קטיה	ת.ז.	015683634		6503/2025/1
הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה בירושלים, א"פ 16006-09-24 מיום 23/12/24					

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
42	שניה	42/1328

בעלויות

מכר	פיטר לימור	ת.ז.	025130832	בשלמות	1714/2004/1
-----	------------	------	-----------	--------	-------------

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
60	שניה	60/1328

בעלויות

מכר	חסדאי יעקב	ת.ז.	778529	1 / 2	2941/1971
ירוושה	חסדאי יעקב	ת.ז.	778529	1 / 2	226/1994



883048

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 61

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
65	שלישית	65/1328

בעלויות

מכר	רוזן צ'רלס ישעיהו	ת.ז.	1393505	1 / 2	19/1979
עדכון פרטי זיהוי	רוזן שרה	ת.ז.	326848165	1 / 2	16791/2020/1

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
55	שלישית	55/1328

בעלויות

מכר	כהן משה אורי אליה	ת.ז.	203613153	בשלמות	4202/2023/1
-----	-------------------	------	-----------	--------	-------------

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	30845/2025/1
דרגה: ראשונה					

הערות

הערת אזהרה	בן לולו אלחנן יקותיאל	ת.ז.	203027727		24567/2025/1
	בן לולו מרגלית הדסה	ת.ז.	205583115		
	הערות: תאריך הסכם: 28/05/2025				

הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078		30845/2025/2
הלווים:	בן לולו אלחנן יקותיאל, בן לולו מרגלית הדסה				

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
60	שלישית	60/1328

בעלויות

מכר	סולימי מתתיהו מרים אפרת	ת.ז.	053360236	בשלמות	12823/2020/1
-----	-------------------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 15

883048

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 61

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
77	רביעית	77/1328

בעלויות

עדכון פרטי זיהוי	מאייר יאן	דרכון	205529190	1 / 2	29376/2015/1
עדכון פרטי זיהוי	מאייר שורי גייל	דרכון	463695856	1 / 2	29376/2015/1

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
42	רביעית	42/1328

בעלויות

צוואה	וקס נעמי	ת.ז.	006120174	בשלמות	677/1999
-------	----------	------	-----------	--------	----------

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
60	רביעית	60/1328

בעלויות

מכר	עמיאש ג'י	ת.ז.	306504051	1 / 2	18182/2007/1
מכר	עמיאש הלן	ת.ז.	306504069	1 / 2	18182/2007/1

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
77	חמישית	77/1328

בעלויות

מכר	סלמה קלוד אמיל ישראל	ת.ז.	15442718	בשלמות	54793/1990/1
-----	----------------------	------	----------	--------	--------------

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
42	חמישית	42/1328

בעלויות

מכר	גנוט יואל	ת.ז.	204087910	1 / 4	51972/2025/1
מכר	גנוט שירה אסתר	ת.ז.	208967273	1 / 4	51972/2025/1

883048

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 61

51972/2025/1	1 / 4	201115201	ת.ז.	שטייגמן אודיה	מכר
51972/2025/1	1 / 4	305116527	ת.ז.	שטייגמן ברוך	מכר

משכנתאות

51972/2025/2	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
60	חמישית	60/1328

בעלויות

618/2004/1	בשלמות	50093756	ת.ז.	אקרין אמנון	מכר
------------	--------	----------	------	-------------	-----

תת חלקה 21

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
77	שישית	77/1328

בעלויות

24055/2006/1	1 / 2	03TB86665	דרכון	אבקסיס דוד	מכר
24055/2006/1	1 / 2	03TB86663	דרכון	אבקסיס סופי	מכר

תת חלקה 22

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
42	שישית	42/1328

בעלויות

576/1961/1	בשלמות	18016	ת.ז.	שפירא(אלבום)דבורה	מכר
------------	--------	-------	------	-------------------	-----

תת חלקה 23

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
60	שישית	60/1328

בעלויות

1677/2014/1	בשלמות	491905129	דרכון	הרמן ז'קלין לי	מכר
-------------	--------	-----------	-------	----------------	-----

883048

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 61

תת חלקה 24

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
11	גג	11/1328

בעלויות

מכר	שגב גרייצר יקיר	ת.ז.	031381445	1 / 2	8928/2014/1
מכר	שגב גרייצר עפרה	ת.ז.	028610343	1 / 2	8928/2014/1

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



883049

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 62

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	480	27	מצוי	2/1962	1215/61
הערות: הנכס בהליכי הסדר וההעברה טעונה הרשאה בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.					

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
17.07	חצר	17/1511

בעלויות

עדכון פרטי זיהוי	גל עצמון נטע	ת.ז.	024131112	בשלמות	34332/2021/1
------------------	--------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
25.63	חצר	26/1511

בעלויות

צוואה	עצמון זיוה	ת.ז.	005717434	בשלמות	6421/2017/1
-------	------------	------	-----------	--------	-------------

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
24.60	חצר	25/1511

בעלויות

צוואה	עצמון זיוה	ת.ז.	005717434	בשלמות	6421/2017/1
-------	------------	------	-----------	--------	-------------

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
34.18	חצר	34/1511

בעלויות

צוואה	עצמון זיוה	ת.ז.	005717434	בשלמות	6421/2017/1
-------	------------	------	-----------	--------	-------------

תת חלקה 5

883049

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 62

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
67.54	קרקע	68/1511

בעלויות

ירושה על פי הסכם	עוז שלומנט	ת.ז.	054339882	בשלמות	28394/2016/3
------------------	------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	37430/2019/1
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
62.30	קרקע	62/1511

בעלויות

צוואה	עצמון זיוה	ת.ז.	005717434	בשלמות	6421/2017/1
-------	------------	------	-----------	--------	-------------

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
72.11	קרקע	72/1511

בעלויות

עדכון פרטי זיהוי	גל עצמון נטע	ת.ז.	024131112	בשלמות	34332/2021/1
------------------	--------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
67.54	ראשונה	68/1511

בעלויות

מכר ללא תמורה	עצמון אהובה	ת.ז.	382073	1 / 2	5966/1982/1
ירושה על פי הסכם	עוז שלומנט	ת.ז.	054339882	1 / 2	28394/2016/1

הערות

הערת אזהרה	עצמון אהובה	ת.ז.	003820735		28394/2016/2
	הערות: בגין הסכם				

תיקון טעות סופר	עוז שלומנט	ת.ז.	054339882		15921/2025/1
-----------------	------------	------	-----------	--	--------------



883049

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 62

הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה בירושלים א"פ מס' 25932-03-24 , מיום 09.09.2024

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
62.30	ראשונה	62/1511

בעלויות

מכר	נמדר בנימין	ת.ז.	068016039	בשלמות	13749/2025/1
-----	-------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	13749/2025/2
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
72.11	ראשונה	72/1511

בעלויות

מכר ללא תמורה	ונק שרון	ת.ז.	029310737	בשלמות	25664/2022/1
---------------	----------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
54.59	שניה	55/1511

בעלויות

מכר ללא תמורה	צרפתי פדלון ג'וליה	ת.ז.	337603633	בשלמות	33446/2017/2
---------------	--------------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
62.30	שניה	62/1511

בעלויות

ירוושה על פי הסכם	עוז שלומנט	ת.ז.	054339882	בשלמות	28394/2016/3
-------------------	------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 13

883049

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 62

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
85.06	שניה	85/1511

בעלויות

מכר ללא תמורה	פרדו כריאל רוגרו	ת.ז.	051666535	1 / 4	1980/2012/2
מכר	פרדו רוני	ת.ז.	066676230	3 / 4	3925/2013/1

הערות

הערת אזהרה	פרדו רוני	ת.ז.	066676230	47733/2025/1
הערות: התחייבות מיום 03/11/25 תיאור הנכס: דירה				

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
67.54	שלישית	68/1511

בעלויות

מכר	חב' הימנותא בע"מ	בשלמות	3421/1971
-----	------------------	--------	-----------

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
62.30	שלישית	62/1511

בעלויות

מכר	הורביץ לאונרד יוסף	דרכון ארה"ב	578783601	1 / 2	5291/2025/1
מכר	הורביץ מרילין	דרכון ארה"ב	578759856	1 / 2	5291/2025/1

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
72.11	שלישית	72/1511

בעלויות

מכר	הימנותא בע"מ	בשלמות	4222/1970
-----	--------------	--------	-----------

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
----------	------------	-------------------



883049

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 62

68/1511				רביעית	67.54
---------	--	--	--	--------	-------

בעלויות

11491/2018/3	בשלמות	060745171	ת.ז.	מלמן טליה חגית	מכר ללא תמורה
--------------	--------	-----------	------	----------------	---------------

תת חלקה 18

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
62/1511	62.30	רביעית

בעלויות

3925/1978/2	בשלמות			שני סוכניות בטוח בע"מ	מכר
-------------	--------	--	--	-----------------------	-----

תת חלקה 19

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
72/1511	72.11	רביעית

בעלויות

6280/1974	בשלמות	5096943	ת.ז.	סטנר מיכאל	מכר ללא תמורה
-----------	--------	---------	------	------------	---------------

תת חלקה 20

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
68/1511	67.54	חמישית

בעלויות

4395/2024/1	1 / 2	207348772	ת.ז.	כהן יעל	מכר
4395/2024/1	1 / 2	315443226	ת.ז.	כהן עומר שלמה	מכר

משכנתאות

4395/2024/2	בשלמות	520007030	חברה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

22590/2024/1	בשלמות	520007030	חברה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 21

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
-------------------	----------	------------

883049

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 62

62/1511				חמישית	62.30
---------	--	--	--	--------	-------

בעלויות

6421/2017/1	בשלמות	005717434	ת.ז.	עצמון זיוה	צוואה
-------------	--------	-----------	------	------------	-------

תת חלקה 22

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
72/1511	72.11	חמישית

בעלויות

25346/2008/1	בשלמות	08AY77175	דרכון	בנמוזיג לידיה	מכר
--------------	--------	-----------	-------	---------------	-----

תת חלקה 23

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
55/1511	55.29	שישית

בעלויות

34332/2021/1	בשלמות	024131112	ת.ז.	גל עצמון נטע	עדכון פרטי זיהוי
--------------	--------	-----------	------	--------------	------------------

תת חלקה 24

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
62/1511	62.30	שישית

בעלויות

1041/1984	בשלמות	K512452	דרכון	אלבז סימון דקל	מכר
-----------	--------	---------	-------	----------------	-----

תת חלקה 25

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
72/1511	72.11	שישית

בעלויות

24613/2011/1	בשלמות			קרן קשת די ריינבו פאונד"ישן	מכר
--------------	--------	--	--	-----------------------------	-----

תת חלקה 26

החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה
-------------------	----------	------------

21/12/2025
א' טבת תשפ"ו
שעה: 17:24

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



883049

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30037 חלקה: 62

8/1511				הגג	7.80
--------	--	--	--	-----	------

בעלויות

28394/2016/3	בשלמות	054339882	ת.ז.	עוז שלומנט	ירוסה על פי הסכם
--------------	--------	-----------	------	------------	------------------

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

צְרופָה ו

**סיכום פגישה עם אגף התכנון של
עיריית ירושלים מיום 18.10.2022**

עמ' 121

18/10/2022

מתחם המלך ג'ורג' – הצגת בדיקת היתכנות לאגף התכנון: סיכום פגישה מיום 18/10/2022:

משתתפים: אדר' רועי לביא – ראש אגף תכנון

אדר' טמיר פיקר – מתכנן הפרויקט

רחל בן משה – רכזת פניות ציבור והסברה, מנהלת התחדשות עירונית

ברק משה – מנהל תחום תכנון, מנהלת התחדשות עירונית

רקע:

- בשטח המתחם קיים מבנה בבעלות הסוכנות היהודית, אשר מקדמת עבורו תכנית לתוספת 3 קומות והסבת השטח ממגורים למשרדים (בפועל כבר משמש כמשרדים).
- בעלי דירות המתגוררים במתחם ומחזיקים בחלק גדול מהנכסים בו, מעוניינים לקדם מהלך כולל של התחדשות עירונית, שיכלול את הריסת המבנים והקמת מבנים חדשים במקומם.
- מיקומו של המתחם במרכז העיר, בסמוך לקו רכבת קלה ולצד פרויקטים חדשים של בניה מסיבית, הביאה את המנהלת להתחדשות עירונית לבצע בדיקת היתכנות להצגת פוטנציאל ההתחדשות העירונית הטמון בו. המשך קידום המתחם ותחילת התכנון הסטטוטורי מותנים, בין היתר, בקבלת הסכמת אגף התכנון למהלך והעדפתו לעומת תכנית הבניה הנקודתית שמקדמת הסוכנות.

מהלך הפגישה:

1. הצגת בדיקת ההיתכנות: אדריכל הפרויקט הציג את בדיקת ההיתכנות שבוצעה במתחם:
 - א. קיימת היתכנות כלכלית ותכנונית לקידום תכנית פינוי-בינוי במתחם.
 - ב. ההיתכנות תלויה בהצטרפות הסוכנות למתחם. לא קיימת היתכנות ללא מבנה הסוכנות.
 - ג. היקפי הבינוי המוצעים (והנדרשים ליצירת היתכנות כלכלית) עולים בקנה אחד עם המדיניות העירונית ועם הבניה הסובבת (מדרום למתחם מוקם מיזם למלונאות ומגורים בגובה 18 קומות).
2. התייחסות המנהלת להתחדשות עירונית:
 - א. מבקשים לקבל את הסכמת אגף התכנון לקידום המתחם בהתאם לעקרונות בדיקת ההיתכנות.
 - ב. יש צורך בקיום שיח עם לשכת התכנון המחוזית, במסגרתו תוצג העמדה העירונית המבקשת לקדם פרויקט מתחמי ולעצור את היוזמה הנקודתית (הוגשה לפני מס' חודשים למחוז).
3. התייחסות ראש אגף התכנון:
 - א. קיימת עדיפות לקדם במתחם פרויקט פינוי-בינוי בראייה כוללת, לעומת היוזמה הנקודתית לתוספת קומות מעל מבנה הסוכנות.



הרשות לפיתוח ירושלים

ב. ראש אגף תכנון ישוחח עם נציגי לשכת התכנון המחוזית לגבי המתחם וישקף להם את העמדה

העירונית, כפי שהוצגה בפגישה זו.

ג. הנחיות לביצוע תיקונים והשלמות:

- יש להציג את היחס שבין השטח למגורים לבין שטח התכנון כולו.
- יש להכין חלופה נוספת שתציג דופן מסיבית על רחוב המלך ג'ורג' (ולא על גן העצמאות).
- יש להוסיף את המבנה לשימור לתחום התכנון ולהסדיר את מעמדו הסטוטורי (כיום ממוקם על שטח בייעוד שצ"פ) – יתכן והדבר יסייע להיתכנות הכלכלית של הפרויקט.
- יש להציג את מצב הצמתים במתחם בהתאם לתכנית הרכבת הקלה.
- יש לייעל את ניצול השטחים הציבוריים במתחם (חלקם מוזנחים). ניתן לבחון הצרחת שטחים במתחם, כך שיווצרו שטחים ציבוריים משמעותיים ויעילים.
- נדרשת חשיבה אסטרטגית – יש לוודא שהפרויקט שיתקבל איננו גנרי אלא כזה שיכיל תרומה משמעותית למרכז העיר ולסביבתו. ניתן לבחון תוספת של הפרשה מבונה (מעבר לזכויות שנלקחו בחשבון) ולבחון פונקציות מיוחדות (דיור להשכרה / סטודנטים וכו' – מול חברת "עדן").
- יש לבצע מיפוי חברתי – הן של הסוכנות והן של הבעלים הפרטיים. כחלק מכך – יש לבדוק את הבעלות על המבנה לשימור וכיצד ניתן לשלב אותו בתכנון.
- המשך קידום הפרויקט: יש להציג את המתווים האפשריים לקידום התכנון במתחם (מסלול רשויות, מסלול יזמים – מיסוי, "נוהל סיוע"). כוונת המנהלת היא לסייע בארגון המתחם ובמתן ודאות, ולאחר מכן לבצע "העברת מקל" ליזמים להמשך קידום הפרויקט.
- **לאחר השלמת ההשלמות והתיקונים הנדרשים, תיקבע פגישה נוספת, ובה יוצג הפרויקט לגורמים הרלוונטיים באגף התכנון – אמי ארבל וראש הצוות הרלוונטי. כמו-כן, יוחלט על מתווה לקידום המתחם, יחד עם מהנדס העיר, נציגי אגף תכנון וראש המנהלת להתחדשות עירונית.**

רשם: ברק משה

צְרֹפָה ז'

תמצית החלטת הוועדה הנכבדה
בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך
צירי הרק"ל מיום 08.04.2019, וכן
ההבהרה מיום 15.07.2019

עמ' 124

תמצית החלטה בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל

מיום 08.04.19 ובהתאם להבהרה מיום 15.07.19

(ההחלטה המלאה מצויה באתר האינטרנט של מנהל התכנון)

1. גובה ונפח הבינוי יקבע כדלקמן:

גודל מגרש	עד 1.5 דונם מדיניות נפחית	מעל 1.5 דונם	מעל 1.5 דונם על קו רכס
גובה	עד 10 קומות	עד 18 קומות	עד 30 קומות
קווי בניין	0 קדמי כלפי ציר הרק"ל 0-3 קדמי כלפי רחוב ניצב לציר הרק"ל 3 צדדי 5 אחורי	לפי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת
תכנית	עד השטח הכלוא בקווי הבניין	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר *ראה הערה בסעיף 19.6
אחוזי בניה	בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע.	עד 720%	עד 1200% לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צרכי ציבור

בינוי:

- בכל תכנית תשאף הוועדה לשלב מעברים להולכי רגל בין ציר הרק"ל אל תוך השכונה בהתחשב במיקומו של המגרש ובאופן העמדת הבינוי. שילוב זה יעשה באמצעות הפקעה או איחוד וחלוקה, ובמקרים בהם הדבר לא אפשרי, על ידי קביעת זיקת הנאה בתחום המגרש. זאת על מנת להגדיל את הנגישות מכיוון השכונה אל צירי הרק"ל ובדגש על מעברים הסמוכים לתחנות.
- ככל הנדרש יכללו המעברים שילוב של אמצעים מכניים כדוגמת דרגנועים, מסועים וכו' וזאת על מנת להקל על נגישות הולכי הרגל מן השכונות ואל ציר הרק"ל ובדגש אל התחנות לאורכו.
- במתחמים בהם קיימים מעברים להולכי רגל כאמור, בייעוד ציבורי או בייעוד פרטי, הוועדה תשקול את שימור המעברים, הרחבתם וחיזוקם.
- מפת הרקע המצורפת למדיניות זו תכלול גם סימון של איתור מעברים חדשים מומלצים או מעברים קיימים בעלי חשיבות, וזאת בהתאם להערות המנהלים הקהילתיים.
- מבנים חדשים לאורך הציר יחויבו ביצירת כניסה להולכי רגל מכיוון ציר הרק"ל. תתאפשר הסדרת כניסות מכיוונים נוספים.

7. להבטחת איכות קומת הקרקע בתכנית ומפגש הבינוי עם הרחוב, תכלול כל תכנית נספח בינוי ובו פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע, ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר/תעסוקה/שטח ציבורי, ציון מפלסי חנויות בהתאמה למפלס הרחוב, מיקום הכניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.
8. במגרשים ששטחם עד 1.5 דונם
 - 8.1. יותר קו בניין צדדי 0, בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה שאלה מבוקש קו בניין צדדי 0.
 - 8.2. במגרשים בעלי תצורה מלבנית מובהקת (כדוגמת חלקות חקלאיות במקור), אשר רוחב החלקה מהצד האחד מצרני לציר הרק"ל ומהצד השני מצרני לרחוב בשכונה, תשקול הוועדה חלוקת הבינוי לשני מבנים, כאשר על המבנה הקרוב לשכונה תחול מגבלת הגובה בהתאם לתכנית האב של השכונה.
 - 8.3. בכל תכנית יבחן שילוב מרפסות פנימיות (היינו מרפסות מקורות שאינן בולטות מעבר למישור החזית) בחזית הפונה לרק"ל.
 - 8.4. במגרשים בהם מפלס המגרש בחלק האחורי נמוך ממפלס המגרש כלפי ציר הרק"ל ("מגרש יורד") ייוספו הקומות הנמוכות ממפלס הרק"ל לנפח הבינוי האפשרי בחלקה.
9. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם
 - 9.1. בכל תכנית שתוגש בהתאם למדיניות, תיבחן גם חלופה הכוללת בנייה מרקמית וכן חלופה המשלבת בניה מרקמית ובניה גבוהה, ככל שחלופות אלו אפשריות.
 - 9.2. גובה הבינוי יישקל גם בהתייחס למאפייני האוכלוסייה בשכונה.
 - 9.3. בתכנית הכוללת מספר מבנים, זכויות הבניה יחושבו מכלל שטח המגרש, ולא על בסיס חלוקת שטח התכנית למגרשים בהתאם למספר המבנים המוצעים בה.
 - 9.4. בכל תכנית תישקל חובת הקמת קומת/קומות מסד רחב לטובת יצירת ממשק פעיל לאורך הרחוב, בדגש על שימושים מעורבים ושילוב שימושים ציבוריים ו/או מסחריים בקומות הראשונות. קביעת גובה וקווי הבניין של קומות המסד תיעשה על בסיס ראייה כוללת של הרחוב. מאפייני הבינוי של קומות המסד ייקבעו בכפוף לבחינת חזית רחוב וחתכי אורך ורוחב מקצה רחוב ועד קצהו וכן בהתייחס לחוו"ד מהנדס העיר / אדריכל העיר.
 - 9.5. בכל תכנית יישקל קו בנין 0 לכיוון הרק"ל במידה והשימוש הוא מסחרי או ציבורי.
 - 9.6. הוועדה תשקול הגדלת שטח קומה טיפוסית של בניינים מעל 18 קומות (כ-30 קומות) ככל שיוכח שניתן לממש את זכויות הבניה במגרש באופן מיטבי תוך הגדלת שטח הקומה ומשיקולים של הגדלת מספר יח"ד בכל קומה. במבנים שאינם למגורים, תשקול הוועדה הגדלת שטח הקומה משיקולים של ישימות השימושים המבוקשים בשטח הקומה הנתון. הגדלת שטח הקומה כאמור תיבחן גם בהתייחס למופע האדריכלי המוצע של המבנה.
 - 9.7. ככל שתצורת הבינוי המוצעת במגרש תאפשר זאת הוועדה תשקול שילוב ארקדה בחזית הפונה לרק"ל וזאת לצורך יצירת מרחב מוצל ונוח אקלימית לאורך הרחוב. בהוראות

התכנית יקבעו הוראות להבטחת איכות חלל הארקדה על בסיס הנחיות מרחביות ותיאסר סגירתה בכל צורה ואופן.

9.8. במגרשים ברחוב בר לב ומגרשי מעונות האוניברסיטה העברית בהר הצופים המצויים בשולי תחום אגן העיר העתיקה בהתאם לסימון בתכנית מתאר 2000 תכלול תכנית מפורטת בחינה של ניצפות הבינוי.

קווי הבניין:

10. קו הבניין הקדמי כלפי ציר הרק"ל יקבע תוך הבטחת מדרכה ברוחב של לפחות 3.5 מטרים בקטע המשיק לחלקה. ככל שנדרשת הרחבת זכות הדרך לצורך זה על חשבון מגרש המגורים יעשה הדבר באמצעות הפקעה או הוראות לאיחוד וחלוקה, וככל שהדבר אינו אפשרי, על ידי קביעת זיקת הנאה בתחום מגרש המגורים בהתאם לשיקול דעת הוועדה.

11. על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכות ייקבע בכל תכנית יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

שימושים:

12. בכל תכנית תיערך בחינה של צרכי הציבור הנדרשים בהתחשב בתוספת הזכויות המוצעת בתכנית לשם מתן מענה ציבורי בתחומה בהתאם לצרכים. בהתאם לצורך תיבחן הפרשה לצרכי ציבור אשר יכולה להשתרע על יותר מקומה אחת בכפוף לבחינה בתכנית מפורטת.

13. בכל תכנית תשקול הוועדה שילוב דיור מוגן, מעונות סטודנטים, שטח מלונאי ושטחי תעסוקה.

14. שטחים עבור הפרשה מבונה לצרכי ציבור יהיו בנוסף לשטחים מכוח המדיניות ולא יבואו במניין השימושים הנדרשים שאינם למגורים בהתאם למדיניות. הוראה זו אינה מתייחסת למגרשים הקטנים מ-1.5 דונם, מאחר שהמדיניות המוצעת מציעה בהם בינוי נפחי.

15. בכל תכנית יקבע כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.

16. השימושים בקומת הקרקע כלפי ציר הרק"ל יהיו למסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים ומבואות. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל.

17. בשל מרכזיותם ונגישותם של המגרשים לאורך צירי הרק"ל תתאפשר המרת שטחי מגורים לשטחים למשרדים בהיקף שיקבע על ידי הוועדה בכל תכנית.

18. הוועדה תשקול האפשרות להפנות את שימושי המסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים גם כלפי פנים השכונה.

19. בקביעת השימושים בקומת הקרקע הוועדה תשקול גם התייחסות למיקום ציר הרק"ל ביחס לגבולות השכונה ולרחובות הראשיים בה.

20. כל תכנית תכלול הוראות בדבר הגבלת גודל חנויות והגבלת רוחב חזית מרבי של חנות, וזאת על מנת להבטיח את האופי השכונתי של המסחר וכן את אופייה הפעיל והמגוון של החזית.
21. בכל תכנית תיבחן האפשרות להציע שטח ציבורי במפלס הרחוב כדוגמת כיכר, גינה ציבורית, שטח בזיקת הנאה במקום או בנוסף להפרשה מבונה לצרכי ציבור.
22. בכל תכנית תשקול הוועדה אפשרות לקבוע שטח פתוח או בנוי אשר יהיה מיועד לשימוש כל דיירי המבנה ולא יוצמד לדירה כלשהי. ניתן יהיה להשתמש לצורך זה בשטחים מבונים בבניין כגון קומת ביניים ושימוש בשטח הגג כחזית חמישית (גג ירוק) בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין זה. כן ייקבעו בכל תכנית שטחים מזעריים למבואת כניסה, חדרי עגלות וכו'.
23. במקרים בהם יוכח באופן ייחודי כי נדרשת הפרשה מבונה לצרכי ציבור בהיקף משמעותי ביותר, שהנו שווה ערך להפרשת קרקע לצרכי ציבור, כדוגמת בית ספר, וכן במידה ויוכח כי הפרשה מבונה משמעותית כאמור הנה אפשרית, ניתן יהיה לשלב בבינוי הפרשה מבונה במקום הפרשת קרקע לצרכי ציבור.
24. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם, 25% לפחות משטחי הבנייה מעל לקרקע בכל מתחם (ולא בהכרח מכל בניין) יהיו עבור שימושים שאינם למגורים כדוגמת תעסוקה משרדים, מלונאות, דיור מוגן, מעונות.
25. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם בתחום המע"ר, בשל חשיבות חיזוק המע"ר תשאף הוועדה לחלוקת השטחים בין שטחי המגורים לבין שטחי התעסוקה בחלוקה שעולה על 50% לטובת התעסוקה. כמו כן תינתן עדיפות לשטחי תעסוקה על פני סוגים אחרים של עירוב שימוש בהתאם לתכנית מתאר 2000. יחד עם זאת קובעת הוועדה כי כל תכנית תבחן לגופה.
26. זכויות הבניה /שטחי הבניה כוללים את כל השטחים המרבים לרבות שטחי מרפסות מקורות.
27. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.

תחולה ומפת הרקע:

28. מטרת מדיניות זו היא לעודד התחדשות עירונית ויצירת מרחב ציבורי ראוי לאורך צירי הרק"ל תוך מתן מענה לצרכים פרוגרמטיים ויצירת חזית עירונית פעילה. לפיכך מדיניות זו מכוונת להריסת המבנים הקיימים ובניית חדשים תחתם. עם זאת, תשקול הוועדה החלת המדיניות גם במקרים של הרחבות ותוספות למבנה בכפוף ליישום המדיניות בדבר שילוב חזית מסחרית/תעסוקה וצרכי ציבור במבנה, הרחבת מדרכה, יצירת מעברים לציר הרק"ל וכו' ובתוך התחשבות במצבו של המבנה הקיים ובשיקולים הנדסיים, אדריכליים, שימוריים וכו'.
29. תחולת המדיניות תהא במגרשים מצרניים לציר הרק"ל ובהתאם למפה המצורפת להחלטה זו כדלהלן (להלן "מפת הרקע"):
- 29.1. סימון בצבע ירוק בהיר - תכנית האב גוברת: בקטעים אלה לא תחול מדיניות הרק"ל אלא הוראות תכנית האב או המדיניות החלה על האזור.

- 29.2. סימון בצבע ורוד - מדיניות רק"ל נפחית: בקטעים אלה תחול המדיניות הנפחית עד 10 קומות. בשיקול דעת הוועדה יותר איחוד חלקות בקטעים אלה במקרים בהם צורת החלקות אינה מיטבית וזאת על מנת להסדיר תכנון מיטבי תוך שמירה על קצב בינוי התואם את קצב הבינוי בשכונה או ברחוב.
- 29.3. סימון בצבע אדום - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים: בקטעים אלה תחול מדיניות הרק"ל במלואה. יותר איחוד חלקות ליצירת מתחמים המתאימים לבניה גבוהה.
- 29.4. סימון בצבע ירוק כהה – מקטעים בהם נערכת בחינה תכנונית ואשר טרם נקבעה מדיניות ביחס להם.
30. הוועדה תשקול החלת המדיניות גם במקרים בהם המגרש המיועד לפיתוח אינו מצרני לציר הרק"ל, כאשר בין המגרש ובין ציר הרק"ל קיים מגרש המיועד לייעוד ציבורי (כגון: שצ"פ, מוסדות ציבור, דרך, פיתוח נופי). ניתן לשקול אפשרות זו גם במתכונת של תכנית המציעה "הצרח" של מגרשים.
31. הוועדה תשקול החלת המדיניות גם בהתייחס למגרשים שאינם מצרניים לציר הרק"ל בפינות רחובות וצמתים לאורך הרק"ל ולחילופין בכפוף ליצירת פתרונות הקשורים בהפרשה לצרכי ציבור, חניה, מעברים וחיבורים של הולכי רגל לשכונות. אפשרות זו תבחן באופן מיוחד במגרשים הסמוכים לתחנות הרק"ל.
32. מפת הרקע תעודכן כדלקמן:
- 32.1. המפה תכלול גם רחובות וציון שמות הרחובות וכן ציון קווי הרכס.
- 32.2.
- 32.3.
- 32.4. דרך חברון - על הדופן המזרחית של דרך חברון בתחום תכנית האב לשכונת ארנונה תחול מדיניות תכנית האב ארנונה המגדירה דופן זו להתחדשות עירונית יחד עם מדיניות רק"ל נפחית.
- 32.5. רחוב יפו ממתחם בנין ומערבה - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים. יובהר כי ביחס לקטע רחוב יפו ממתחם בנין ומערבה עד רחוב הטורים, מאחר ומרבית קטעי הרחוב האמור מאופיינת בבינוי היסטורי, הדרך הראויה למימוש המדיניות בקטעים אלו לבחינת הוועדה תהיה באמצעות שמירה ככל הניתן על הבינוי הקיים והראוי לשימור במצבו הנוכחי, תוך מימוש הזכויות בבינוי מגדלי נקודתי בפינות רחובות או בעומק החלקה וכו'.
- 32.6. רחוב המלך ג'ורג' מצומת האיקסים ודרומה - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים.
- 32.7. עמק רפאים - לסמן התוואי המאושר של הרק"ל ולסמן כתכנית אב גוברת למעט המגרשים המצרניים לצומת עמק רפאים/אלעזר המודעי/פייר קניג.
- 32.8. דב יוסף - יש לעדכן למדיניות רק"ל נפחית בדופן הדרומית בקטע שבין צומת רחוב אל-תוחיד ועד לרחוב הרוזמרין.

- 32.9. פייר קניג – מצומת עמק רפאים ועד רחוב רבקה מדינות רק"ל נפחית+מגדלים. מעבר לזאת לפי מדיניות תכנית האב.
- 32.10. רחוב רבקה – גדה צפונית לפי מדיניות רק"ל+מגדלים, גדה דרומית לפי תכנית אב.
- 32.11. מתחם התחנה – לפי תכנית אב
- 32.12. כביש הברך עד לצומת אורנים - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים.
- 32.13. קריית משה - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים
- 32.14. אזה"ת גבעת שאול – תכנית אב גוברת
- 32.15. יש להסיר את סימון המדיניות מתוואי הדרך היורדת לעין כרם ומן החלק הנושק להר הרצל.

חניה:

33. ככל שניתן, תתאפשר כניסה לחניונים מכיוון ציר הרק"ל בכפוף לאישור ותיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.
34. בכל תכנית תשקול הוועדה את הנושאים הבאים:
- 34.1. צמצום תקן החניה למגורים, ובכל מקרה, לא יותר תקן חניה העולה על 1.5 חניות ליח"ד ללא תלות בגודלה. צמצום התקן יעשה בהתייחס גם לאופי השכונה, האוכלוסייה ודפוסי השימוש ברכב הפרטי.
- 34.2. מתן פטור מחובת אספקת מקומות חניה עבור דירות בגודל עד 45 מ"ר. עם זאת, פטור ליח"ד קטנות יינתן לכל היותר ל- 80% מיח"ד הקטנות בכל מגרש, או בממוצע מתחמי אם במתחם קיימים מספר מגרשים בהם יח"ד קטנות מ-45 מ"ר. במקרה של הקטנת תקן החניה מתחת לחניה אחת לכל יח"ד, יותר להצמיד 60% מהחניות לכל היותר.
- 34.3. שיתוף חניונים בין מגרשים שכנים לצורך ייעול תפעול החניון ועל מנת להימנע מריבוי כניסות רכב מציר הרק"ל.
- 34.4. חיוב שימוש בחניון אוטומטי או אמצעים טכניים אחרים במגרשים שגודלם או תצורת המגרש אינה מאפשרת יצירת חניון סטנדרטי.
- 34.5. תוספת בניה על בניינים קיימים בהם קיימת חניה תת קרקעית, לא תחייב הוספת חניה, גם אם תקן החניה הממוצע של הבינוי הקיים והבינוי המוצע יהיה קטן מהתקן הקיים. עם זאת, במקרים מסוימים, ובהתבסס על שיקולי תכנון ותחבורה במגרש עצמו ובסביבתו, יהיה בסמכות הוועדה לדרוש הסדרת חניה עפ"י התקן, זאת באמצעות מתקני חניה מכניים, או פתרונות אחרים בתחום המגרש.
- 34.6. החלת תקן חניה מקל גם על המגרשים בשורה שניה ביחס לרחוב בו מצוי ציר הרק"ל.
- 34.7. תקן החניה לאופניים ואופנועים יהיה לפי תקן החניה הארצי.
- 34.8. מספר מקומות החניה לנכים יהיה בנוסף לחניות שבתקן, ויחושב לפי תקן החניה למצב ללא מתע"ן.

35. בהקשר זה הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לפעול לקידום ויישום מדיניות מנגנון קרן חניה.

שונות:

36. יובהר כי הבינוי בהתאם למדיניות זו, לרבות היקף הזכויות המרבי, נתון לשיקול דעת הוועדה, בהתייחס למאפיינים הייחודיים של כל מגרש והבינוי הקיים בו (במקרה שלא מדובר בתכנית המציעה הריסה ובניה מחדש).
37. בכל תכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית בהתאם לגודל ומורכבות התכנית. זאת, על מנת לקדם את מימוש התכנית, את פיתוח המרחב הציבורי וחידוש הרחוב.
38. במגרשים הכוללים מבנה לשימור או עצים לשימור תשקול הוועדה חלופות בינוי שונות למימוש המדיניות.
39. כל תכנית מפורטת הכוללת בניה גבוהה תועבר להתייחסות הרשות לתעופה אזרחית ומשרד הביטחון לעניין גובה הבנייה.
40. לאור השינוי במדיניות, הוועדה קובעת כי ניתן יהיה לשיקול גם תוספת זכויות במגרשים בהם אושרו תכניות לאחרונה וטרם קביעת המדיניות נשוא דיון זה.
41. הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לערוך עדכון של הפרוגרמות השכונתיות לצרכי ציבור בהתאם לתוספת יח"ד הצפויה מכוח מדיניות זו.
42. הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לבחון דרכים לקידום מנגנון להבטחת תחזוקה נאותה של בניינים גבוהים בירושלים.
43. המדיניות המעודכנת בהתאם להחלטה זו ומפת הרקע לתחולת המדיניות יפורסמו באתר מנהל התכנון ובאתר עיריית ירושלים.
44. יובהר כי החלטה זו מחליפה את החלטתה הקודמת של הוועדה מתאריך 26.07.16 בדבר מדיניות הרק"ל

צְרֹפָה ח

המלצת הועדה המקומית מיום

19.03.2025

עמ' 132

ועדת משנה מקומית לתב"ע

מספר 2025/6 מתאריך 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48ה' לחוק התכנון והבניה, כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.

המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד.

פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף 48 ד' (ובכלל זאת, רקע, מהלך הדיון, ועוד), יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הועדה.

מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

הוועדה נפתחה במניין חברים כנדרש כדין ובהתאם להוראות סעיף 42(א') לחוק התכנון והבניה.

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 19/03/2025 - יט אדר תשפ"ה

תכנית מספר 1 : 1070911

פרטי התכנית

מספר תכנית	1070911
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית במתחם חסבון, ירושלים
מספר ועדה	2025/6
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

רקע

התכנית הנדונה מציעה התחדשות עירונית במתחם בעל חשיבות מרכזית בעיר ירושלים, הכוללת הריסת מבנים קיימים והקמת מגדלים לשימושים מעורבים, כמו גם שימור מבנים היסטוריים בעלי ערך תרבותי והיסטורי. מדובר בתכנית בקנה מידה משמעותי, אשר צפויה לתרום רבות למרקם העירוני של מרכז העיר ולירושלים כולה.

יישום הפרויקט במרכז העיר יתרום לשיפור איכות המרחב הציבורי ויספק מענה מיטבי לצורכי תושבי העיר והמבקרים בה. הקמת מבני המגורים החדשים והשימושים המעורבים תאפשר חיזוק חיי היום-יום במרכז העיר, תיצור מוקדי משיכה חדשים ותהווה מענה חשוב למגורים, מסחר, תעסוקה ושירותים ציבוריים. השילוב של מגדלים עם מבנים היסטוריים שמורים ישמר את צביון העיר תוך הוספת תשתיות חדשות ומתן ביטוי לאופי הדינמי של ירושלים כעיר שמתפתחת ומשתנה לאורך השנים.

1. הוועדה קובעת כי ככול ובמסגרת החלטת הוועדה המחוזית ישתנו נושאים מהותיים מהחלטת הוועדה המקומית (גובה הבניינים ומספר הקומות , מרפסות סוכה, השלמת הדוח החברתי , פקיעת תוקף בהתאם להחלטה המצורפת) הוועדה תבטל את הצטרפותה לתכנית כמגישת

תכנית.

2. התכנית מציעה התחדשות עירונית במספר בניינים, יש להבהיר את היקף ההסכמות לפינוי של בניינים אלה בהתאם לתקנות, הצטרפות הוועדה המקומית להגשת התכנית אינה באה להחליף את הצורך בעמידה בתקנות לעניין זה.
3. התכנית מציעה שלושה בניינים בגובה של 41, 43 ו 50 קומות הכוללות בנוסף קומות גן וקומות טכניות בכל בניין .
4. בהמשך להצגת הדוח השמאי לוועדה והמסקנות שלו כי השטחים המוצעים בתכנית תואמים לדוח הכלכלי -שמאי.
5. יש לקבוע את גובה המגדלים על פי הפירוט הבא:
6. יש לקבוע כי הגובה המקסימלי של מגדל רונדו יהיה 43 קומות למעט קומות טכניות.
7. יש לקבוע כי הגובה המקסימלי של מגדל המלך גורג יהיה 43 למעט קומות טכניות.
8. יש לקבוע כי הגובה המקסימלי של מגדל הלל יהיה 41 למעט קומות טכניות
9. גובה קומה ממוצע יהיה על פי הנחיות מרחביות עד 3.5 מטר ברוטו .
10. היקף הקומות הטכניות ייבחן בשלב היתר הבניה בתיאום עם מהנדס העיר בהתאם לצרכים ולמינימום הנדרש ולא יעלה על שלוש קומות כ 10 מטרים סה"כ עבור כל הקומות הטכניות.
11. **יש לצמצם את זכויות הבניה בהתאם להחלטה על צמצום הקומות, כולל צמצום הקומות הטכניות.**
12. במסגרת היתרי הבניה תערך בדיקה של האפשרות לצמצם תכסיות בניה במגדלים במסגרת הזכויות המאושרות.
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלית לאישור מהנדס העיר.
14. יודגש כי הפרויקט מציע תכנון הכולל מצוינות אדריכלית ושטחים משותפים רבים לטובת הפרויקט בכל הקומות הכולל שטחי בניה משמעותיים – שטחי בניה אלה יהיו זכויות מותנות עבור עיצוב המוצג בנספחי הבנוי כתפיסת התכנון וככול ובשלב היתרי הבניה יוצע תכנון אחר השונה באופן מהותי מעקרונות התכנון המוצגים בתכניות – **זכויות הבניה ומספר הקומות יצומצם בהתאם.**
15. לאור הפרויקט המיוחד והרצון לממשו באופן מידי ייקבע בתכנית סעיף השמדה עצמית של 3 שנים עד להוצאת היתר בניה ראשון – ככול ולא יוצע היתר בתקופה זו התכנית תבוטל, לא יהיה ניתן להאריך מועד זה .
- היתר חפירה בלבד לא יחשב לצורך סעיף זה אלא עם יכלול את כל הקומות עד למפלסי הקרקע.
16. יש להוסיף לתכנית כי התכנית תכלול מרפסות סוכה לכ 20-25 אחוז מכמות יחידות הדיור.
17. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת הדוח החברתי בתיאום עם האגף הרלוונטי בהתאם לנוהל הקיים בעניין.

18. לא ניתן להבין ממסמכי התכנית מה התכנית המוצעת של המגדלים ואיך זכויות הבניה נכנסות בתחום המגרשים – יש להציג בצורה מפורטת את התכניות המוצעות של המגדלים הן בקומות הקרקע והן בקומות שמעל הקרקע- על פי נסחי הבינוי לא הראה שהקומות שמעל הקרקע רחבות יותר מהקומות התחתונות, כך שלא ברור חישוב השטחים המוצג וסה"כ השטחים שניתן להציע בכל מגדל.
19. יש להציג בצורה ברורה את התכנון של המגדלים ובהתאם לכך יש להציג את זכויות הבניה הנגזרות מכך.
20. התכנית מציעה התחדשות עירונית במספר בניינים, יש להבהיר את היקף ההסכמות לפינוי של בניינים אלה בהתאם לתקנות, הצטרפות הוועדה המקומית להגשת התכנית אינה באה להחליף את הצורך בעמידה בתקנות לעניין זה.
21. יש להוציא מהקו הכחול של התכנית את חלקה מספר 30 (בניין J) – התכנית אינה מציעה שינויים משמעותיים בבניין ולא הוגשו הסכמות של הדיירים לתכנון המוצע, ואין בצירוף חלקה זו לתכנית תועלת ציבורית.
22. התכנית מציעה תכנון בחלקה מספר 80 (בניין I) שתורמת למרחב הציבורי ומשפרת את החזית האחורית של הבניין יש לקבל הסכמות של הדיירים לתכנון המוצע או לחילופין להוציא את התכנית מהקו הכחול.

ייעודי קרקע

23. בתאומי תכנון עם האדריכלים והיזם סוכם על זיקת ההנאה להולכי הרגל מרחוב המתמיד. עם זאת בתשריט מצב מוצע מקטע זה – חזית דרומית של בניין F (תא שטח 8) מסומן כדרך לביטול, שצ"פ וזכות למעבר ברכב. לא ברור הצורך בסימון זיקת מעבר לרכב בשטח זה כאשר מטרת התכנית היא לאפשר מרחב ציבורי להולכי רגל בכל פנים המתחם לכן למעט מעבר רכב חרום בשטח זה יש לבטל את כל יתר הסעיפים המציעים מעבר רכב תפעולי או כל רכב אחר בשטח זה, יותר מעבר זמני עד להשלמת החניון לנגישות לתא שטח 40.
24. בתחום התכנית כלולה חלקה 40 הכוללת מגדל קיים ועל פי התכנית המאושרת קיימת זיקת הנאה לציבור, בפועל מדובר על מעבר ציבורי שלאור התכנית החדשה הוא מעבר ציבורי חשוב המחבר את המתחם הפנימי לרחוב מאיר שחם -יש לשנות את זיקת ההנאה המאושרת לשטח ציבורי פתוח כחלק ממערך השטח הפתוח כולו.

קווי בניין

25. בין הבניינים H ו-I E ובניינים L ו-F קיים מעבר ציבורי ברוחב של 5 מטרים בלבד היות ואנחנו מעוניינים במעברים מזמינים ורחבים לפנים המתחם יש להגדיל את המעברים לרוחב של 8 מ' לפחות מתוכם 5 מטר כמוצע יהיו ציבורים כמוצע ועוד שלושה מטרים יהיו של 2 קומות לפחות בקומת הקרקע.
26. יש לקבוע בהוראות התכנית כי קו הבניין העילי בבניין E, הרוכב מעל למבנה לשימור B יחל רק מקומה 5 ואילך וזאת על מנת לשמור על מרחק סביר מהמבנה לשימור "B". יש לקבוע על כך סעיף סטייה ניכרת.

27. יש לסמן בקומת הקרקע בנספח הבינוי ותשריט מצב מוצע את המרחקים בין הבניינים השונים המוצעים והקיימים במתחם.

שימושים

28. כל קומות הקרקע בכל הבניינים ישמשו עבור מסחר בדגש כל החזיתות לכבישים הראשים ולחזיתות הפנימיות לחלל הפנימי וזאת למעט שטחים למבני ציבור ולוביים לשימושים השונים.
29. יש לקבוע גמישות בשימושים שאינם מגורים באופן שיאפשר בהם מסחר/ משרדים/ מלונאות.
30. בבניינים A C D יש לקבוע שימושים מסחרים בקומת הקרקע ובקומות שמעל שימושים עבור מסחר / תעסוקה/ מלונאות
31. יש לקבוע בכל תא שטח את מספר יחידות הדיור המוצעות.
32. יש לקבוע תמהיל יחידות הדיור המשקף ממוצע של כ 100 מ"ר ממוצע לדירה (פלדלת).
33. בהתאם להנחיות מנהל התכנון 20 אחוז מהדירות יהיו בשטח של 55 מ"ר.

הפרשה ציבורית

34. יש לקבוע ייעוד עירוני מעורב עם חזית מסחרית בתאי שטח 10, 12, 13 (A C D) – מתחם חיסכון ההיסטורי. יש לקבוע בהוראות התכנית כי השימושים יהיו שטח לצורכי ציבור ומסחר בקומת הקרקע.
35. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תאי השטח הציבורים והפרשות המבונות יירשמו על שם עיריית ירושלים במסגרת האיחוד וחלוקה.
36. יש להציג תכניות קומה של כל שטח שאמור להיות בבעלות עיריית ירושלים, תוך ציון השימוש וההיקף, בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית.
37. על פי הערכה ראשונית נדרש בפרוייקט בית ספר. יחד עם זאת לאור מורכבות של הפרוייקט והרצון לחזק ולעבות את בית הספר הניסויי ולהציעו כבי"ס דגל למרכז העיר,
- יש לאפשר הצגת שימושים שישמשו את תלמידי בית הספר. בינוי במתחם חסכון עבור בית הספר יאפשר פינוי של שטחים במתחם בית הספר אשר יוסבו לכיתות לימוד. מבדיקה שנערכה מול מנח"י ההנחיה של משרד החינוך כי בשטחים אלה יוכלו להיות פונקציות שאינן בתדירות גבוהה (לא כיתות לימוד) , על מנת למנוע תנועה של תלמידים מחוץ לשערי וגבולות בית הספר. לכן הפונקציות הבאות בחשבון הן ספרייה, אודיטוריום ומעבדות, אולם ספורט . יש להציג פתרון לנ"ל בתכנית: בנספח הבינוי ובטבלה 5 כתנאי להפקדת התכנית.
38. יש לקבוע את הפרשות הבאות במסמכי התכנית:

4300 מ"ר לטובת ספרייה אודיטוריום ומעבדות. מאחר ומדובר בהקצאה מבונה יש לתאם עם הממונה על תכנון פיזי במנח"י את השטחים.

4 כיתות גני ילדים - כל כיתה בגודל של 130 מ"ר + חצר צמודה ורציפה בגודל של 175 מ"ר

לכל גן . מאחר ומדובר בהקצאה מבונה יש לתאם עם הממונה על תכנון פיזי במנה"י את גודל השטחים.

3 כיתות מעון יום – בשטח בנוי של 440 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות. על נספח הבינוי להציג גישה מוטורית אל מטבח מבשל בכפוף לפרוגרמות למעונות יום. השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית.

בתי כנסת – שטח בנוי של 600 מ"ר.

א. יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.

ב. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות.

ג. בטבלה בסעיף 5 כל השטחים הציבוריים ירשמו כשטחים עיקריים ובהערה יצוין כי ניתן יהיה לניידם משטח עיקרי לשטח שירות.

ד. יש להציע ולהציג חניות עירוניות עבור כלל שטחי הציבור שיעברו לעיריית ירושלים, בהתאם לתקנים המקובלים. שטחים אלה יינתנו ככל הניתן במיקום נפרד, יבנו על ידי היזם וימסרו לידי עיריית ירושלים.

ה. יש לציין בהוראות הבינוי כי כל מערכות הבניין והתשתיות עבור השימושים הציבוריים יהיו מופרדים מהתשתיות עבור השטחים הסחירים.

ו. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם היחידה העירונית הרלוונטית המקבלת את השימוש הציבורי.

39. יש להציע ולהציג חניות עירוניות בתוך החניון של הפרוייקט עבור כל השימושים הציבוריים המוצעים בהתאם לתקן .

תנועה וקישוריות

40. יש להציג באופן ברור את הכביש המוצע בחלק הדרומי של גן העצמאות – כולל חתכי רחוב, סימון נהיר וקריא של כניסה למנהרה, ועקביות בין מסמכי התכנית. כמו כן, יש להראות היתכנות לכניסה של משאיות תפעול, באמצעות חתכים והצגה של רדיוס סיבוב.

41. תוואי כביש הגישה למגדל הרונדו מוצג בחוסר עקביות בין התשריט לנספחי הבינוי. יש ליישר קו בין המסמכים. כמו כן, לא ברור נתיב כביש הגישה היות ואינו תואם את התוואי הקיים בשטח.

42. רמפת הכניסה מרחוב המתמיד נראית לא סבירה, מאחר ואין רדיוס סיבוב. - יש להציג נספח תנועה מלא.

43. עצים לעקירה – מסומנים עצים רבים לעקירה בתא שטח 24 אשר ביעוד שצ"פ. יש לבחון נחיצות עקירתם מול צוות אדריכלי הנוף ויש להציע העתקה ככל הניתן, ככל וידרש לעקורם, יש

- להציע עצים אחרים שווי ערך בתא שטח זה. יש לדאוג לעומק שתילה של לפחות 2 מטרים.
44. קיימים בניינים ומקלטים בתוואי המוצע של הכביש – ככל והם מיועדים להריסה יש לסמנם בהתאם. יש לבחון את הצורך במקלט הציבורי במקום. יש להראות זאת בנספחי הבינוי ושיקבע על כך סעיף בהוראות התכנית.
45. תכנון של כביש מאיר שחם החדש והתחברות למלך גורג: מוצע צמצום מ- 2 נתיבים לנתיב אחד לא ניתן לצמצם נתיב ברחוב שחם בקרבת רחוב קינג ג'ורג', מכיוון שבכניסה לרחוב מעלות מתוכנן מפרץ הורדה לאוטובוס. (דרופ אוף של מוזיאון הכנסת) - יש לתאם את הנושא מול אגף תושבי לא בהיבט של הסדרי תנועה אלא בהיבט של רחוב הכביש המוצע.
46. אין לקבוע בתב"ע את נושא החלפת הסטריות ברחוב המתמיד – מדובר בבחינה של הסדרי תנועה. יש לבחון רדיוס סיבוב ברחוב זה בחיבור עם רחוב מאיר שחם.
47. יש להראות חתכי רחוב למאיר שחם ולהימנע ככול הניתן מיצירת קירות תמך. תנאי להפקדה יהיה הצגת תכנית פיתוח מפורטת.
48. בהתאם לבקשת היזם והרצון להפחית תקנים במרכז העיר יש לקבוע בתכנית את ההנחיות הבאות לגבי תקן החניה:
49. מסחר משרדים ומלונאות יהיו בתקן אפס למעט פריקה וטעינה וחניות נכים.
50. תקן החניה למגורים לדירות עד 55 מ"ר יהיה פטור מחניה .
51. תקן החניה לדירות שמעל 55 מ"ר יהיה חצי מקום ליחידת דיור .
52. התכנית תיתן מענה לחניות על פי התקן לשימושים הציבוריים.
53. התכנית תיתן מענה לפריקה וטעינה מלאים וחניות נכים בהתאם לתכנית 5166ב.
54. יש להציג ניתוח מיקרוסימולציה לרחובות המתמיד ומאיר שחם.
55. יש לתכנן צומת בין רחוב השחם לרחוב המתמיד שיאפשר מעבר לאוטובוס. תנאי להפקדת התכנית – יהיה השלמת נספח התנועה בהתאם לנ"ל.
56. יש להוסיף סימוני מפלסים בכל הקומות המוצגות, כולל קומת קרקע. יש לוודא כי מפלסי הכניסה לכל אחד מהחללים בבניינים לשימור אכן תואמים למפלסי הפיתוח.

מגדל רונדו

57. יש להוסיף עמודה בטבלה 5 המתייחסת לתכסיות המגדלים.
58. חסרה קורלציה בין נספח הבינוי לנספח הפיתוח יש לוודא בסימוני המפלסים כי קיימת שמירה על חיבור להולכי רגל בין המלך גורג לפארק – באמצעות המדרגות והרמפות.
59. לא ניתן להבין ממסמכי התכנית את שטחי הבניה המוצעים במגרש בהתייחס לגובה שהוחלט עד 43 קומות, לא ברור כמה דירות מוצעות בקומה ואין תכניות של קומות טיפוסיות. יש להבהיר ולהשלים ולהציג לוועדה המקומית – זכויות הבניה יצומצמו בהתאם לצמצום הקומות.
60. טבלת איחוד וחלוקה לא תואמת לתשריט – יש להטמיע טבלה מעודכנת בטבלה 5 בהוראות התכנית.
61. יש להציג פתרון לפריקה וטעינה לשטחים המסחריים. יש לתאם מול אדריכל העיר במסגרת תכנית פיתוח שטח לעת הפקדת התכנית.

תכנית המגדלים:

62. מגרש 8 מגדל F – יש להציג בתכנית הבינו את כל השטחים המוצעים במגבלת הגובה המוצעת וקווי הבניין ולהציג באופן ברור במסמכי התכנית.
63. במגרש 1 מגדל E, מוצע שטח קומה גדול משמעותית משטח המגרש. שטח המגרש על פי הטבלה – 1263.9 מ"ר, זכויות בניה 65,203- על פי הטבלה 43 קומות – תכנית בניה של מגדל 1516 מ"ר – אכן ישנה דלתא של מקטע מרחף מעל לבניין ההיסטורי, אולם הדלתא הזו במכפלת הקומות מהווה כ 2500 מ"ר – לכן עדיין טבלה 5 לא מתיישבת עם הנתונים. יש ליישב סתירה זו ולהציג במסמכים באופן ברור את כל הזכויות המבוקשות.
64. בארבעת המבנים לשימור בחצר הפנימית, יש לקבוע חזית מסחרית בקומת הקרקע.
65. בנספח הבינוי אין התייחסות לקומת החניון תת"ק – לכן לא ניתן להתייחס לנושא של קווי בניין, נגר עילי, התייחסות לנושא עומקי שתילה לעצים וכיוב'. יש לצרף נספח בינוי מלא, שמתייחס גם לקומות התת"ק.
66. זכויות הבניה יצומצמו בהתאם לצמצום הקומות.

שימור

התכנית תאושר בתנאים המפורטים:

מתחם חסבון – בניינים A,B,C,D והחצר

67. מוצע שימור מלא של מתחם חסבון – 4 בניינים (A,B,C,D), החצר, בורות המים, גדרות. הוגש תיק תיעוד למבנים. יש להוסיף בתשריט סימבול לשימור על המתחם כולו לרבות החצר.
68. יש לסמן בתשריט את גדרות המתחם לשימור.
69. יש להוסיף בהוראות השימור – שימור או שחזור של בריכת נוי מקורית. שימור ושיקום פרטי ברזל, נגרות, פרטי אבן, פרטי בטון.
70. יש להגביל את פריצת הגדר המערבית ל-2 פתחים מקסימום בסעיף שימור 4.2.2/א'ד'.
71. סעיף שימור 1"א – לגבי התאמות המבנים לתקנים, ביטחון, נגישות ובטיחות – הסעיף מאפשר שינויים רבים מדי. נציין שעל סמך התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה יש הקלות מהתאמות אלו. נבקש לבטל את הסעיף ולמצוא פתרונות ספציפיים ומינימליים כבר בשלב זה.
72. יש להרחיק את קו הבניין התת"ק של החניה מתחת לשצ"פ מגדר המתחם. לפי חו"ד הנדסית שימורית יש להתרחק כמטר. יש לתקן בכל המסמכים.
73. הריסת תוספת בניה לבניין C – התוספת הינה היסטורית משנות ה-20 של המאה ה-20. אין מספיק מידע בתיק התיעוד. יש לבחון את החזית המערבית של הבניין הראשי ולבחון אם ההריסה של התוספת תועיל לבניין או לא. יש להשלים מידע לעניין זה, יש לציין כי ככול ויוחלט להרוס את הבניין יש בכך יתרונות מבחינת המרחב הציבורי וחשיפה של הבניין המקורי הראשי.
74. החזיתות של הבניינים והגדרות לשימור לא ייקברו או יוסתרו ע"י מבנים אחרים או מעברים

במפלסים גבוהים יותר. החזיתות יהיו פנויות מבינוי גם מחוץ למתחם.

הבלוק המנדטורי:

הלל 4 – בניין K

75. לא הוגש תיק תיעוד. נדרש.
76. מוצעת הריסת הבניין המקורי המנדטורי תוך שימור חזית לרחוב. במקומו מוצע בניין של 6 קומות בנסיגה. הבניין כולל גם חזית מזרחית בניצב לחזית הקדמית. החזית הניצבת היא בעלת ערך רב לשימור וכוללת טור מרפסות מעוגלות. כמו כן, קיימת חזית פנימית של הארקדה וגם היא לשימור. גם חדר המדרגות הינו לשימור. יתכן ולאחר הגשת תיק תיעוד ימצאו ערכים נוספים לשימור ואז תתקבל החלטה אם ניתן להרוס את הבניין או לו ומה יש לשמר – יש לציין כי הבניין הקיים הוא בגובה של 7 קומות ומוצע להרוס אותו ולבנות 6 קומות בלבד – יש לבחון אפשרויות נוספות.
77. אין לבטל את הארקדה הציבורית העוברת מתחת לבניין. יש לסמן בהתאם בתשריט ובתקנון.
78. מוצע מעבר ציבורי דרך הבניין – יש לאפשר אותו רק במידה ולא יפגע בחזיתות או בחדר המדרגות ההיסטורי.
79. מרחבים מוגנים לא ימוקמו בחזיתות לשימור.

המלך ג'ורג' 29 – בית עלית - בניין I –

80. ככול ויוחלט מבחינת הסכמות בתחילת ההמלצה שהחלקה נותרת בתכנית יש להתייחס בהתאם לסעיפים הבאים:
81. מוצע שימור המבנה עם תוספת 2 קומות בנסיגה של 2 מ' – 7 בסה"כ: יש להגיש תיק תיעוד. לא ניתן להתייחס לכל המוצע בתכנית ללא תיק תיעוד. מדובר בבניין ייחודי שתוכנן ע"י האדריכל בנימין צ'ייקין ונבנה בשנת 1933. הבניין כולל קומת קרקע לה פתחים מקושטים. בניגוד לשאר הבניינים, הקומה תוכננה למגורים ולא למסחר. חדר המדרגות כולל מעלית מקורית, אולי הראשונה בירושלים (לפני בית מר חיים ובית המעלות).
82. התכנית מציעה אגף אחורי. קשה להתייחס להריסת חזית אחורית ללא תיק תיעוד. במבט ראשון נראה שהחזית מחופה טיח ואין בה ערכי שימור גבוהים אך יש לבחון זאת באופן מעמיק יותר באמצעות תיק תיעוד.
83. גובה – יש לבחון במסגרת תיק התיעוד את האפשרות לתוספת קומות מעל הבניין הקיים תוך שימור חדר המדרגות הקיים והמעלית המקורית.
84. יש להוסיף סעיף בתקנון שמיגון, חדרי מדרגות חדשים ומעליות אם יידרשו יהיו באגף האחורי החדש.
85. מצוין בסעיף 4.1.2/ב' כי קומת הקרקע תהיה מסחרית. יש לציין שלא ישונו הפתחים בקומת הקרקע.
86. יש לבטל סעיף שמאפשר הגדלת פתחים. שינויים מעין אלו ללא מגבלות, יפגעו בבניין.
87. יש לשמור פרטי בניין מקוריים – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.

בניין H – המלך ג'ורג' 31

88. בניין שתוכנן ע"י ראובן אברם אברמוביץ' וכולל את סמלו המסחרי – עיטור משונן מעל הכניסה (העיטור קיים גם בבית פרומין ובית מר חיים). מוצע פירוק והרכבה של החזית. בתב"ע של מתחם פזגז אושרה הריסה מלאה של הבניין פרט לפירוק והרכבה של הכניסה ושילובה בבניין החדש. יש לשמור את החזית והמרפסות המקוריות. ניתן לשקול התאמת פתחים באופן נקודתי אם יידרש.
89. יש לסמן בהתאם בתשריט ובנספח הבינוי.
90. יש לציין שמרחבים מוגנים לא יופנו לחזית לרחוב.
91. יש לשמור פרטי בניין מקוריים להרכבה – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.

הבניין על מאיר שחם פינת המלך גורג

92. בניינים שתוכננו ע"י האדריכל אוטו הופמן שתכנן מבנים חשובים כגון בית קדימה ברחוב הרב ברלין. הבניינים צנועים יחסית אולי בשל הקמתם מיד לאחר קום המדינה. מוצעים כולם להריסה. לא הוגשו תיקי תיעוד – יש להשלים לאור העובדה שמדובר על בניינים היסטוריים.

בניין E

93. מוצע מגדל בן 43 קומות במקום בית פיגמליון. הבניין הקיים המוצע להריסה תוכנן ע"י האדריכל אוטו הופמן כבניין משרדים ומגורים. הכניסה למגורים היא בחזית האחורית הכניסה וחדר המדרגות עוצבו כחזית מעוגלת ומושקעת ביחס לשאר חזיתות הבניין.
94. הכניסה ממזרח בין בניין E לבניין היסטורי B – יש להראות התכנות הנדסית להקמת המגדל מבלי שיפגע במבנה לשימור.
95. בניין L – בניין חדש בן 6 קומות ו-6 קומות תת"ק. במיקום המבנה או מדרום לו מסומן בור מים במפה היסטורית. יש לחפור בזהירות ולבחון אם נשמר. יש להגיש תיעוד וסקר הנדסי שימורי למחלקת שימור לצורך בירור אם קיים בור המים ואם נדרש שימורו ושילובו במתחם.

גן העצמאות –

96. שימור גן העצמאות – גן מאיר שרמן הוקם בשנות ה-30 או ה-40. הגן נראה בתמונות היסטוריות. יש להגיש תיק תיעוד מתחמי של גן העצמאות והמבנים משנות ה-50. יש לכלול התייחסות בתיק התיעוד המתחמי לגן המנדטורי ולרפת שניצבה שם קודם להקמתו.
97. יש להציע בסמוך לרחוב שחם הקמה מחדש של קיוסק (סימיקו) המהווה נקודת ציון היסטורית-חברתית במרכז העיר.
98. המפלסים של הרחוב ביחס למתחם חסבון אינם ברורים. יש פערי מפלסים ולא ברור כיצד ישפיעו כניסות מהרחוב על המתחם. לדוגמא – מעבר בין מגדל E לבניין B ההיסטורי – המעבר יקבור את החזית המערבית של בניין B. דוגמא נוספת – החיבור בין הרחוב לחצר המונמכת הדרומית של בניין B. לא ברור מה מוצע, יש לרדת לרזולוציה גבוהה יותר לגבי המפלסים כבר בשלב זה (תנאי להפקדה) על מנת שהבניינים והחצר במתחם חסבון יישמרו בפועל ולא ייקברו.

99. בניין כרם הינו מונומנט לשימור – ממוקם מחוץ לקו הכחול אך סמוך לשטח החפירה של המגדל. יש להוסיף הוראות הגנה על הבניין.

הערות כלליות:

קו בניין –

100. בחזיתות ובמבנים לשימור תותר הבלטת מרפסות – יש לציין שקו הבניין למרפסות יהיה בהתאם לקיים.

101. יש לקבוע כי המרחבים מוגנים לא יופנו לרחובות הראשיים.

עצים

102. יש לסמן את העצים ברחוב הלל לשימור, יבוטל סימון עקירתם.

103. מסומן עץ לעקירה בין בניין C ל B – לא ברור הצורך בעקירתו, יש לסמנו לשימור.

104. יש לקבוע חובת נטיעת עצים חדשים בתא שטח 20 בתאום עם מחלקת שפע ואדריכל העיר. יש לקבוע עומק שתילה של מינימום שני מטר.

הערות מחלקת נכסים:

105. המקרקעין אינם מוסדרים – מדובר בגוש שומה יש לבחון מועד השלמת הסדר הקרקעות.

106. תכניות איחוד וחלוקה במקרקעין שאינם מוסדרים מצריכים השלמת הסדר הקרקעות להשלמת רישום הקרקעות כנדרש.

107. שימוש נרחב בתת הקרקע – לבחון מאזן קרקע עירונית נכנסת ויוצאת, עודפי השטחים בתת הקרקע על חשבון מקרקעין ציבוריים (שטחים לא "נקיים" בתת הקרקע בהשוואה למצב הנכנס) יהיו שטחים בבעלות העירייה חניונים אלו יהיו חניונים ציבוריים בהתאם לסעיף 5 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, זכויות הפרטיים ע"פ תקן בהתאם לכופר חנייה הנהוג באזור.

108. התכנית כוללת איחוד וחלוקה עם שטחים בבעלות עירונית – יש לתאם את הנושא מול מחלקת נכסים.

109. השטחים הציבוריים כולל הפרשות המבונות ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת איחוד וחלוקה.

1. לעירייה 1,800 מ"ר שטחים ציבוריים בבעלותה מתכנית 779645 – שטחים אלו לא יבואו במניין שטחי הפרשות מבונות ושטחים ציבוריים הנגזרות הזכויות בתכנית זו ויהיו בנוסף.

2. הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הציבוריים המבונים. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:

הפקעה

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את

השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגשי התכנית.

תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
3. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:

ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

איכות הסביבה:

110. הבחינה המיקרו-אקלימית מראה חריגות יוצאות דופן מהקריטריונים למטרדי רוח, לרבות חריגות משמעותיות מקריטריוני הבטיחות לאדם. על כן הרשות לאיכות הסביבה מבקשת לבחון חלופות לתכנון אדריכלי של המבנים עצמם - כך שיושג מזעור של מטרדי הרוח הצפויים. יש להגיש דוח מיקרואקלימי מעודכן לפי ההערות להלן ולפי תכנית אדריכלית מיטבית לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. האלמנטים שייקבעו לטובת מיתון הרוח (אדריכליים, מבונים או נופיים) יהיו מחייבים ויעוגנו בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.
111. שטח התכנית כ- 27 דונם. יש להשלים נספח ניהול נגר עילי ע"פ הנחיות תמ"א 1/8. יש להתחשב במסגרת המסמך במעבר יובלים במעלה נחל קדרון בתחום התכנית, על פי המיפוי ההידרולוגי שבוצע במסגרת תכנית האב למרחב ציבורי.
112. התכנית חלה בחלקה בתחום אתר טבע עירוני "בריכת ממילא וגן העצמאות". נבקש כתנאי להפקדה הגשת סקר טבע מקדמי על פי הנחיות תכנית המתאר לטבע עירוני מס' 101-0292870, עם תמונות מהשטח. על פי ממצאי הסקר ייתכן כי תידרש השלמה של סקר טבע מפורט.
113. לאור סדר הגודל של הבינוי המוצע ואופיו החדשני המבוקש, נבקש בחינה של פוטנציאל ייצור אנרגיה בתכנית, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
114. לאור היקפי המסחר המבוקשים, המחלקה סבורה כי ראוי להציג בנספח התנועה תכנון עקרוני לחצרות תפעוליות בתחום החניון התת-קרקעי.
115. מרבית הנושאים הכלולים במסמך הסביבתי מקובלים על המחלקה. יחד עם זאת, לאור סדר הגודל המשמעותי של הבינוי המבוקש בתכנית, נבקש להשלים במסמך הסביבתי הדמיות, בחינת השפעות סביבתיות – רעש ואיכות אוויר - כתוצאה מהגברת תנועה ברחובות מרכז העיר ובחינת השפעות של אקוסטיקה מציר רק"ל על התכנית.
116. על פי הוראות התכנית, במבנים בייעוד עירוני מעורב מותר שימוש למנחת ומסוף רחפנים. לשימוש כזה יש השפעות סביבתיות שנדרש לבחון אותם. נבקש השלמת בחינה סביבתית מתאימה וקביעת הנחיות בנדון.
117. המסמך הסביבתי וגם המסמך המיקרואקלימי אינם מתייחסים לתכניות מאושרות או מופקדות בסביבת התכנית הכוללות הגבהת מבנים קיימים ו/או פינוי בינוי. לתכניות כאלו משמעות גדולה בבחינת ההשפעות המיקרואקלימיות של התכנית.
118. לאור העדר בדיקה של תכניות מאושרות/מופקדות, הבדיקה אינה מתייחסת לזכויות הבניה

- שאושרו להרבה מבנים בתחום הטל הצל של התכנית. לדוגמה מבנה מס' 24 הוא מבנה שמאושר בו בינוי עד 21 מטר ולא 9.9 מטר כפי שכתוב בדוח לפי תכנית 692616 מאושרת מאפריל שנת 2022, שאישורו בה תוספת 6 קומות למבנה. כמו כן לא ניתן לדעת מה באמת תרומת התכנית להצללה החורגת מהקריטריון שהתקבלה למשל על מבנה מס' 33 כאשר זכויות השמש של מבנה זה כבר מושפעות מתכניות מאושרות או מופקדות המצויות מדרום לו.
119. נבקש לציין את כתובות המבנים בהם נמצאו חריגות מהקריטריונים להצללה.
120. יש להשלים התייחסות להצללה על השצ"פים והכיכרות הציבוריות המתוכננים במסגרת התכנית.
121. מנהרת הרוח הווירטואלית לא כללה מבנים מאושרים עתידיים.
122. תצורת המבנים במודל אינה תואמת את תכנית הבינוי (למשל חסר בניין a בתא שטח 10 למשל).
123. הערות טכניות - לא כתוב מה אורך הרשומה של הרוח שהוזנה למודל. לא ברור מה פקטור תיקון נתוני הרוח שנלקח. לא ברור מה האינטרוולים של הרוח שנלקחו לבדיקה. נבקש לפרט במסמך מתוקן.
124. - התכנית זיהתה אזורים רבים בהם צפויות חריגות גדולות מהקריטריונים, וכן אזורי טורבולנטיות משמעותיים במעברי הולכי רגל מוצעים ובשטחי משחק ומעבר בפארק גן העצמאות. למרות זאת התכנית אינה מציגה פתרונות למיתון הרוח. יודגש כי התכנית מציגה מצב בו מתקיימות חריגות גבוהות ביחס לקריטריון מצבים מסוכנים (השכיחות להופעת מצבים המסוכנים לבטיחות אדם היא פי 80 מהמותר). על כן אמצעים במרחב הציבורי לא יהיו יעילים בהקטנת החריגות.
125. הרשות דורשת דוח מיקרואקלימי מעודכן לפי ההערות לעיל ולפי תכנית אדריכלית מיטבית אשר יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. האלמנטים שייקבעו לטובת מיתון הרוח (אדריכליים, מבונים או נופיים) יהיו מחייבים ויעוגנו בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.
126. השימושים המותרים בשטחי שצ"פ על פי סעיף 4.4.1 בהוראות התכנית כוללים מעברי תשתיות, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים עליית פירי אוורור ממרתפים, וכן חדרי שנאים בשטחים בהם יש רישום תלת מימדי. המחלקה מתנגדת לשימושים אלו בתחום השצ"פ שכן הם פוגעים באיכות המרחב הציבורי ומצמצים את המרחב הנגיש לציבור. נבקש למחוק שימושים אלה ולקבוע הנחיות המפורט להלן –
127. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים או בקומה טכנית, בתיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.
128. לא תותר הקמה של חדר שנאים במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
129. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל חדר שנאים יהיה הצגת היתר הקמה/ היתר סוג, כולל הצגת מרחקי בטיחות קרינה בתכנית הבינוי המפורטת (תנוחה וחתכים) ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך.

130. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.
131. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף/החניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
132. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחוייבו בעמידה בציון 4 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.
133. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה b, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה c.
134. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו', בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
135. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לשלב ההקמה ולשלב הקבע לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
136. לאור מורכבות התכנית תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנת בינוי ועיצוב אדריכלי בוועדה המקומית.

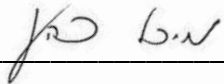
כללי

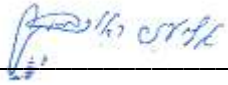
137. תנאי לתחילת עבודות יהיה הצגת תכנית פיתוח לכל השטחים בציבורים ולמרחב הציבורי ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל של כל הפיתוח.
138. תנאי לתחילת עבודות של מגדל רונדו יהיה הריסה של בניין פז גז הקיים
139. תנאי לטופס 4 של מגדל רונדו יהיה השלמת כלל הפיתוח מדרום לרחוב מאיר שחם.
140. תנאי לטופס 4 של מגדל המלך גורג יהיה השלמת הפיתוח של רחוב מאיר שחם וסביבתו.
141. תנאי לטופס 4 של מגדל הלל יהיה השלמת הפיתוח של כל השטח הפנימי בין הבניינים.
142. תנאי להפקדת התכנית קבלת חוות של צוות תכנית אב לתחבורה.
143. יש לקבוע יחס החלפה לתכניות המאושרות החלות בשטח.
144. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
145. יש להשלים חוות הדעת של המחלקות הבאות חברת הגיחון-מים, חברת הגיחון-ביוב וניקוז, הרשות הארצית לכיבוי והצלה, , אגף מבני ציבור, אגף תברואה, חברת החשמל, רשות העתיקות, שפ"ע גגנות, שפ"ע מדרכות.
146. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
147. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד

תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

צְרֹפֶה ט

החלטת הועדה המחוזית מיום

7.4.2025

עמ' 148

מסמך החלטות משיבת ועדת המשנה להתחדשות עירונית מס' 2025008

שהתקיימה ביום שני, ט' בניסן תשפ"ה, 7/4/25

בשעה 08:30 באולם הישיבות של הוועדה המחוזית

יו"ר הוועדה גב' שירה תלמי באבאי- יו"ר הוועדה המחוזית ירושלים (ס' 4-2, 7)

מ"מ יו"ר הוועדה מר מתן כתריאל- הרשות להתחדשות עירונית (ס' 1, 5-6)

<u>השתתפו:</u>		דן קיבן	-	מתכנן המחוז
		אבי בן צור	-	המשרד להגנת הסביבה
		מתן כתריאל	-	הרשות להתחדשות עירונית
		ענת ישראלי	-	רמ"י
		אליעזר ראובברגר	-	עיריית ירושלים
		חיים כהן	-	עיריית ירושלים
		אדיר שוורץ	-	עיריית ירושלים
<u>נכחו:</u>		ירדן מזרחי	-	מזכירת הוועדה
		צביה זיכרמן	-	יועמ"ש לוועדה
		איתי דביר	-	יועץ שמאי לוועדה
		מורן חביב גריזיצקי	-	ועדה מקומית עיריית ירושלים
		יעל בדיחי	-	ועדה מקומית עיריית ירושלים
		שלום כהן	-	ועדה מקומית עיריית ירושלים
		אלון סיגל	-	לשכת התכנון
		עמי חממי	-	לשכת התכנון
		אנה בנישו	-	לשכת התכנון

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48 לחוק התכנון והבניה (להלן: "החוק"), כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.

המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד. תמליל הדיון המוקלט בצירוף מסמך החלטות זה, מהווים יחד את פרוטוקול הדיון.

מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנון ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

1. תוכנית 101-1070911- התחדשות עירונית במתחם חסבון

החברים שנכחו: מתן כתריאל- מ"מ יו"ר הוועדה, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראלי, אליעזר ראובברגר / חיים כהן, אדיר שוורץ.

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת נציגי מגישי התכנית, המלצת הוועדה המקומית וגורמי המקצוע של הוועדה, הוועדה סבורה כי התכנית מציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית במע"ר הירושלמי, תוך חידוש הבינוי, תוספת יח"ד, עירוב שימושים ושדרוג השלד הציבורי. כן תציין הוועדה כי התכנית מציעה איכות תכנונית ועיצובית יוצאי דופן, שיש לעודדם. בהמשך לאמור הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף למפורט להלן:

1. הוועדה תציין כי התכנית בענייננו כוללת חטיבת קרקע בשטח של כ-27 דונמים בלב המע"ר, הנחלקת לשניים. חלק צפוני הכולל את הבלוק העירוני מדרום לפינת הרחובות המלך ג'ורג' והלל ועד רחוב מאיר שחם, וחלק דרומי הכולל את גן שרמן, לאורך רחוב המלך ג'ורג', עד לרחוב אבידע.
2. התכנית מציעה התערבות כוללת בשטח זה במספר פעולות תכנוניות עיקריות – חידוש חלק מהבינוי הוותיק בהיקף הבלוק, שימור המבנים ההיסטוריים בלב הבלוק והקצאתם לשימושים ציבוריים, העתקה של המגדל המאושר הכולל דיור להשכרה במתחם "פזגז" בלב הבלוק - אל מחוץ לבלוק לחלקו הדרומי של גן שרמן, תכנון מחודש של חלקו פנימי של הבלוק כמרחב ציבורי פתוח, הסטה של רחוב מאיר שחם לשם הגדלת תחום הבלוק ותכנון מחודש של גן שרמן.
3. הוועדה סבורה שסך פעולות אלה יוצרות שלד ציבורי חדש במע"ר הוותיק, החושף את המתחם ההיסטורי המיועד לשימור והחצר הפנימית בלב הבלוק לציבור, תוך יצירת מהלכים רגליים חדשים ורציפים, לאורך שימושים ציבוריים ומסחריים, בין רחוב ש"ץ ובין רחוב מבוא המתמיד. מוצעות חצרות ציבוריות, חיבור בין החלקים הפנימיים של מרכז העיר וגן שרמן והפרשות מבונות לצרכי ציבור בהיקף משמעותי. כן מוצעת תוספת יח"ד משמעותית בתמהיל מגוון ושימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות המאפיינים את המע"ר הירושלמי ושומרים על אופיו הייחודי.
4. לאור האמור לעיל, סבורה הוועדה כי מדובר בתכנית התורמת תרומה משמעותית למרחב הציבורי, הן בהקשר המקומי של תחום התכנית והן בדיקה שלו למרחב הסובב, ומייצרת ערך תכנוני, אדריכלי וציבורי רב, אשר יתרום תרומה משמעותית להחייאת ופיתוח מרכז העיר והמקום.

5. כמו כן תציין הוועדה את האיכות האדריכלית של המבנים המוצעים והממשק שלהם עם קומת הקרקע, המייצרים מופע איכותי של בניה חדשה אינטנסיבית ומרובת שימושים, המשתלבת במרקם ההיסטורי הקיים ומעניקה לו פרשנות חדשה.
6. הוועדה בחנה את המלצת הוועדה המקומית להנמכת הבינוי זאת על רקע בחינת נצפות הבינוי המוצע מכיוונים שונים כפי שהוצג בדיון. הוועדה סבורה כי מופע הבינוי משתלב בקו הרקיע העתידי של המע"ר הירושלמי, ומשקף את המשך פיתוח העיר והמע"ר בפרט. עם זאת, בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, הוועדה קובעת כי מספר הקומות במגדלים יצומצם ל-45 קומות (מגדל G), 43 קומות (מגדל E) ו-41 קומות (מגדל F). בנוסף יותרו קומות טכניות עד לגובה כולל של 10 מ'. ככל הניתן הקומות הטכניות יוצעו בתת הקרקע. גובה זה נקבע בהתייחס לדירוג המוצע של שלושת המגדלים לצד היקף הבינוי הנדרש להבטחת ישימות התכנית. בהמשך לאמור שטחי הבינוי למגורים יצומצמו בהתאמה בהנחיית לשכת התכנון. גובה קומת מגורים טיפוסית ממוצע יהיה על פי ההנחיות המרחביות עד 3.5 ברוטו.
7. בהמשך לבחינת שמאי הוועדה בהתייחס להיקף הבינוי הנדרש להבטחת ישימות התכנית וכן המלצת הוועדה המקומית, יצומצמו זכויות הבינוי והתכנית תציע 89,371 מ"ר פלדלת עבור מגורים (וכן 18,671 מ"ר עבור מרפסות), 11,200 מ"ר פלדלת עבור דיור להשכרה לתקופה של 15 שנים (2,325 מ"ר עבור מרפסות), 10,165 מ"ר עבור שטחים מפולשים, 5,748 עבור "גינות פתוחות" בתחום המגדל (לרבות עבור השימושים בהם בהתאם להחלטה זו). כמו יקבע היקף של 3,500 מ"ר עבור מגרעות ברצפות הקומות השונות (voids). אופן רישום שטחים אלה בתכנית יתואם עם לשכת התכנון. בנוסף ייקבעו 7,616 מ"ר עבור מסחר, 8,296 מ"ר עבור תעסוקה, ו-6,098 מ"ר עבור מלונאות.
8. הוועדה תציין כי התכנית מציעה מבנים ייחודיים, בעלי גיוון בתכנית, שטח ופריסת הקומות המוצעות וזאת תוך יצירת בינוי הכולל חללים מפולשים, מרפסות ו'שבירות עיצוביות' המהוות חלק בלתי נפרד מעיצוב המבנים, והוועדה סבורה כי יש לעגן בתכנית את פריסת הקומות הייחודית המוצעת. בהתאם לכך הוועדה מחליטה כי יצורף למסמכי התכנית נספח מחייב אשר יציג תכניות של כל קומות המגדלים המוצעות ובו יוצגו בין היתר שטחי הבינוי (עיקרי ושירות), המרפסות, השטחים המפולשים והגרירות המוצעות. יקבע בהוראות התכנית כי נספח זה יהיה מחייב לעניין היקף השטחים המוצע בכל קומה על פי הקטגוריות לעיל. בנוסף תכנית זו תציג את היקף השטחים המגוננים אשר יקבע גם הוא כמחייב. על מנת להותיר גמישות תכנית להיתר הבניה יקבע בהוראות התכנית כי במסגרת הליך הרישוי תותר גמישות של עד 15% לניוד שטחים מכל קטגוריה בין הקומות השונות בקומות המגורים (יובהר כי תאסר הגדלת שטחי מגורים, כן

- יאסר ניווד שטחי מרפסות. כן יובהר כי יאסר ניווד של שטחי ציבור), בתיאום עם מהנדס העיר ובכפוף לשמירה על יתר הוראות התכנית.
9. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הצמדת השטחים המוגננים המוצעים במגדלים, קומות הגן, שטחי המעברים המשותפים, השטחים הציבוריים והשטחים המפולשים ליח"ד והם ירשמו בשטח משותף.
10. יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר סגירת השטחים המפולשים בכל קומה.
11. יותר שימוש למגורים באחד המגדלים לטובת מעונות סטודנטים, יקבעו הוראות מתאימות בתכנית.
12. הוועדה קובעת כי קומת הגן העליונה במגדל G תיקבע לשימוש מסעדה או תצפית וקומת הגן העליונה במגדל E תיקבע לשימוש לגלריות ושימושי תרבות מסחריים. לקומות אלו תובטח גישה לציבור. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
13. המבנה המוצע בתא שטח 7 יבוטל ובמקומו תותר בתא שטח 20 הקמת קיוסקים/בית קפה בתחום השצ"פ הפנימי בשטח כולל של עד 50 מ"ר. כן תותר הקמת קיוסקים בתחום גן שרמן בשטח כולל של עד 50 מ"ר. נספח הבינוי יכלול את המיקום העירוני לקיוסקים.
14. תנאי להפקדת התכנית יהיה צירוף נספח תכניות וחתכים בקנה מידה 1:250 אשר יכלול פירוט של מפלסי הפיתוח המגשרים על הפרשי הגובה באתר. הנספח יציג בין היתר את מפלסי הפיתוח המוצעים, חלוקה וכניסות של השימושים השונים ומפלסיהם.
15. כמו כן יוצגו חתכים של מגדל E ומגדל F על מנת לעגן את ההתרחקות מהמבנים ההיסטוריים בקומות התחתונות של המגדלים. התרחקות זו תוגדר כמחייבת.
16. תנאי להפקדת התכנית יהיה צירוף תכניות בקנה מידה 1:100 למבנים A,B,C,D המסומנים לשימור בתכנית. פיתוח הכיכר בפנים הבלוק העירוני יתואם עם לשכת התכנון וזאת בין היתר בהתייחס למפלסי המבנים המוצעים לשימור, שמירה על רצף שבילי הליכה, נטיעות עצים וכד'.
17. מסמכי התכנית יכללו את שתי חוברות הרקע שהוגשו ללשכת התכנון והוצגו לוועדה המתייחסות לעקרונות הפיתוח והעיצוב של המתחם. יקבע בהוראות התכנית כי עקרונות הפיתוח והעיצוב המוצגים הינם מחייבים ולהבטחת האמור יקבע כי תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור הוועדה המחוזית לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב לכלל שטח התכנית. כן יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר הבניה יהא הצגתו בפני הוועדה המחוזית ואישורו על ידי הוועדה. תנאי לטופס אכלוס ותעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת ביצוע הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה בוועדה המחוזית.

18. הבינוי בתאי שטח 2,6 יצומצם בהנחיית לשכת התכנון על מנת להרחיב את שטח השצ"פ המוצע.
19. ייקבע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות עד 55 מ"ר.
20. יקבעו בהוראות התכנית סעיפים להבטחת אדמה גננית ונטיעות בהנחיית לשכת התכנון.
21. כפי שהוצג בדיון תחום התכנית יצומצם כך שלא יכלול את תא שטח 40.
22. בין המבנים E-I H ובין המבנים L-I F, יובטחו מעברים ברוחב 6 מ' לפחות.
23. בהתאם לאופי המע"ר, הוועדה מחליטה כי תותר גמישות של עד 50% בין השימושים המוצעים שאינם למגורים (מסחר, תעסוקה ומלונאות) בקומות שאינן קומות הקרקע, זאת בכפוף להבטחת היקפי המסחר המוצעים בנספח הבינוי בקומת הקרקע ושמירה על ההפרשות המבונות.
24. תחום זיקת ההנאה במבנה G יורחב בהתאם לרוחב המעבר המוצע בתכנית.
25. יקבע בהוראות התכנית כי השימושים בקומות הקרקע בכל הבניינים יהיו עבור מסחר בדגש על כל החזיתות לרחובות הראשיים ולחזיתות הפנימיות לחלל הפנימי וזאת למעט כניסות לשימושים השונים, הפרשות מבונות והספריה המוצעת במגדל הדרומי. מפלסי הכניסות יתואמו עם לשכת התכנון.
26. תאי שטח 10,12,13 ייקבעו בייעוד מבנים ומוסדות ציבור והשימושים בהם יהיו עבור מסחר, תרבות וגלריות אמנות בלבד. תא שטח 11 יקבע בייעוד מסחר ומלונאות.
27. התכנית תאפשר שימוש עבור מועדון לילה בתת-הקרקע בהנחיית לשכת התכנון ויקבעו הוראות סביבתיות מתאימות לשימוש זה, בתיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.
28. הוועדה תציין כי ממזרח לתחום התכנית קיים מבנה מגורים (חלקה 55), המהווה בניין יחיד ברחוב רבקה סטוינובסקי. מדובר ברחוב צידי אשר משמש בעיקר עבור חניה וכן עבור גישה לבניין, וכי העתקת המבנה תאפשר להגדיל את תחום הגן תוך צמצום מעבר רכבים בתחומו וכן חיזוק הקשרים הרגליים בציר מזרח-מערב. בהמשך לאמור, ובהמשך לדברים שהוצגו בדיון בדבר הסכמות שהושגו בעניין זה בין מגיש התכנית ובין בעלי העניין במבנה, הוועדה קובעת כי תחום התכנית יוגדל כך שיכלול את חלקת מבנה המגורים (חלקה 55) וכן את חלקות 56,57,168 ו-104 הסמוכות בייעודים ציבוריים. השטחים ייקבעו בייעוד שצ"פ ופיתוחם יעוגן בשלבויות הביצוע בהנחיית לשכת התכנון. הוועדה מאמצת את החלופה שהוצגה הכוללת הצרחה של המבנה בחלקה 55 ובינוי של מבנה מגורים מרקמי במקומו בדרום התכנית. נספח הבינוי יציג את הפיתוח לאורך הדופן הדרומית של התכנית בדגש על מפלסי הפיתוח מעל הכניסה המוצעת לחניה.

שימור

29. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועצת השימור של הוועדה והשלמת תיקי התיעוד, והטמעת הערותיה במסמכי התכנית. בפרט יושלם הפרק המרקמי בתיק התיעוד המתייחס לכלל הבלוק העירוני לרבות הבניה המאוחרת יותר וכן התייחסות לגן שרמן, ולתוספת הבנייה במבנה C הכל בהנחיית יועצת השימור של הוועדה. כן יוגש תיעוד שיבחן האם בתחום תא שטח 6 ממוקם בור מים.

30. מבנה H יוסט דרומה וזאת על מנת לאפשר מעבר רגלי רציף אל פנים המתחם מרחוב שץ, לשם כך תוצע העתקת חזית המבנה לשימור. רחוב ואופי הבינוי כלפי המעבר יתואמו בהנחיית לשכת התכנון. וכן יוצע פיתוח אשר יקשר מעבר זה אל המעבר המוצע אל מבוא המתמיד.

31. התכנית לא תציע את הריסתו של מבנה K. יתווספו הוראות בתכנית הקובעות את שימור המבנה, תוך הותרת אפשרות לשינויים פנימיים. כמו כן, תותר תוספת שטחי מסחר בחזית האחורית. ההוראות יקבעו בתיאום עם יועצת השימור של הוועדה ועם לשכת התכנון. שטח זיקת ההנאה במבנה K יתואם עם לשכת התכנון לאחר הגשת תיק תיעוד למבנה זה וזאת על מנת להבטיח היעדר פגיעה באלמנטים לשימור.

32. התכנית תציע שימור של החזית והמרפסות של בניין H וכן אלמנטים נוספים בהנחיית יועצת השימור של הוועדה.

33. התוספות המוצעות למבנה I וכן H יתואמו בהנחיית לשכת התכנון ויועצת השימור של הוועדה.

34. יקבעו הוראות לשימור עצים ופיצוי נופי על עצים שמוצעים לכריתה. התכנית תציג את העצים הקיימים בפנים הבלוק. העצים לאורך רחוב הלל יסומנו לשימור. מסמך סקר העצים יקבע כמחייב.

תחבורה

35. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו. הוועדה סבורה שעקב מיקום התכנית במע"ר וסמוך לתחנת רק"ל, יש הצדקה להקדשת תשומת לב מיוחדת לתקן החניה, זאת גם בהתחשב בהמלצת הוועדה המקומית. בעניין זה הוועדה סבורה שבעת קביעת תקן חניה למגורים יש להתייחס להעדר תחבורה ציבורית בסופי שבוע וחגים. כמו כן יצוין כי לאחרונה הוגשה תכנית המבקשת הגדלה של היצע החניות למלונות קיימים במע"ר, בטענה שלצורך תפעול תקין של המלונות יש הכרח בחניות. לפיכך הוועדה קובעת שתקן החניה למגורים יהיה 1:1 ליח"ד גדולות מ-55 מ"ר, 0 חניות ליח"ד קטנות מ-55 מ"ר, חניות אורחים בשיעור של כ-5% ממספר יח"ד שלא יוצמדו, חניות

לבית המלון בהתאם לקבוע בתקן שיוצמדו למלון, ו-0 חניות לשאר השימושים. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.

36. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. בנוסף יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם צוות אב לתחבורה.

37. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת התייחסות אגף תושבי"ה בעיריית ירושלים לעניין צמצום חתר הרחוב של רחוב מאיר שחם ותיאום עם מפרץ הורדה של מוזיאון הכנסת. נספח הפיתוח יפרט את מפלסי הפיתוח בממשק בין רחוב מאיר שחם במיקומו המוצע וגן שרמן וכן הליכתיות מיטבית מציר הרק"ל אל גן העצמאות.

38. פתרונות פריקה וטעינה עבור מגדל G יתואמו עם יועץ התחבורה של הוועדה.

39. השטח מתחת למרפסת הקיימת של המבנה ההיסטורי בתא שטח 11 יקבע בייעוד שצ"פ על מנת לאפשר מעבר הולכי רגל בין שטחי השצ"פ המוצעים. כן יקבע כי לא תותר חניה עילית בשטח השצ"פ.

40. תקבע זיקת הנאה מצומצמת למעבר כלי רכב בתא שטח 20 וזאת על מנת לאפשר גישה לחניון המבנה הקיים המסומן כתא שטח 40.

סביבה

41. יקבע בהוראות התכנית כי תחוייב עמידה בתקן בניה ירוקה 5281 בציון של ארבעה כוכבים לפחות ובנוסף עמידה בתקן "BREEAM EXCELLENT".

42. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון וצירוף נספח ניהול נגר עילי.

43. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת עמידה בקריטריון לעניין הרוח בתחום השצ"פים. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת עמידה מלאה בקריטריון לעניין מטרדי רוח.

44. השימוש למנחת ומסוף רחפנים יוסר מהוראות התכנית. התכנית ומסמכיה יתוקנו בהתאם.

45. יאסר השימוש לתחנת כח בתחום התכנית.

46. העץ המסומן 1701 בפינה הדרום-מערבית יוצע לשימור.

כללי

47. טבלה 5 תתוקן ויתווספו זכויות בשצ"פ בהתאם לשימושים המותרים בתכנית. הערה א' לטבלה 5 תימחק. למרות האמור לעיל, לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות תת קרקעיות לחניה, מחסנים, שטחים טכניים, מעבר למספר הקומות המצוין בתוכנית.

48. תנאי להפקדת התכנית יהיה בדיקת ההסכמות לתכנית וקבלת חו"ד משפטית בהתאם לחוק.
49. תנאי להפקדת התכנית הוא עריכת נספחי תלת מימד שיקבעו במחייבים.
50. השימושים בתת-הקרקע בתחום הדרך יתואמו עם לשכת התכנון. לא יותרו בייעוד דרך שימושים עבור אחסנה.
51. יקבעו הוראות פיתוח עבור כלל תחום התכנית בהנחיית לשכת התכנון.
52. בהתאם להמלצת מחלקת מדיניות תכנון יקבעו בתכנית הפרשות מבונות עבור 4300 מ"ר לטובת ספריה אודיטוריום ומעבדות, 4 כיתות גני ילדים בגודל של 130 מ"ר + חצר צמודה ורציפה בגודל של 175 מ"ר כל אחת, 3 כיתות מעון יום בשטח בנוי של 440 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות, 600 מ"ר עבור בית כנסת. זאת בנוסף ל-1,800 מ"ר הפרשות מבונות המאושרים בתכנית פזגז אשר ישמשו עבור אולם ספורט אשר ישולב במגדל הדרומי בהנחיית לשכת התכנון.
53. מיקום ההפרשות המבונות יתואם עם לשכת התכנון ויוצגו בתכניות הקומות המשלבות שימושים אלו.
54. תקבע שלביות ביצוע בהוראות התכנית על פי העקרונות הבאים:
- 54.1. המבנים E,G יבוצעו בהינף אחד.
- 54.2. תנאי למתן היתר בניה למבנים E,G יהיה הגשת תכנית פיתוח ושימור לגן שרמן והשצ"פ בתחום הבלוק ולמבנים ההיסטוריים D,C,B,A וכן לתחום מעל הכניסה לחניה למגדל G.
- 54.3. תנאי למתן טופס אכלוס לשימושי המגורים ומתן תעודת גמר לשימושי המגורים במבנים E,G יהיה הריסת בניין "פזגז", מתן טופס אכלוס ותעודת גמר לשימושים שאינם למגורים בבניינים G,E ולמבנים ההיסטוריים D,C,B,A וכן פיתוח בפועל של גן שרמן והשצ"פ בתחום הבלוק.
- 54.4. תנאי לטופס אכלוס ותעודת גמר ראשונים למבנים E,G יהיה מתן היתר בניה ליתרת תחום התכנית ואישורה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 54.5. תקבע הוראה המבטיחה את ביצוע הדיור להשכרה כתנאי לביצוע המגורים ויוטמעו הוראות התכנית המאושרת מס' תכנית מס' 101-0779645 ביחס לדיור להשכרה. היקף יח"ד להשכרה לא יפחת מ-200.
- 54.6. תנאי למתן היתר בניה למבנים F,L,K,J,I,H יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 54.7. הבניה והפיתוח במבנים F,L,K,J,I,H לרבות עבודות השימור, תבוצע בהינף אחד. כן יקבע כי תנאי למתן טופס אכלוס ותעודת גמר לשימושי המגורים במבנים אלו יהיה מתן טופס אכלוס ותעודת גמר לשימושים שאינם למגורים במבנים אלו. כן יקבע כי תנאי למתן היתר אכלוס

- ותעודת גמר לשימושי המגורים בתאי שטח אלו יהיה פיתוח תוואי רחוב מאיר שחם, המעברים אל פנים הבלוק ושאר יתרת השטחים הציבוריים בתחום התכנית.
- 54.8. תקבע שלביות בניה לביצוע העברת המבנה מחלקה 55 למיקום החדש, בהנחיית לשכת התכנון.
55. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון ואישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית. מסמכי האיחוד והחלוקה יקבעו כמחייבים.
56. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חו"ד לעניין עלויות הפיתוח בתכנית על ידי עיריית ירושלים.
57. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם המחלקה לעבודה קהילתית בעיריית ירושלים.
58. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון. מסמכי התכנית המתוקנים יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.
59. בשל ייחודיות הפרויקט, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה חמש שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
60. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
61. בשים לב לכך שמדובר בתכנית, אשר תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
62. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

2. תוכנית 101-1246578- התחדשות עירונית ברח' שטרן 43, קרית יובל

החברים שנבחרו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן כהיראל, ענת ישראלי, אליעזר ראובברגר, אדיר שוורץ.

החלטה:

הוועדה מחליטה לשוב ולדון.

3. תוכנית 101-0993907- פינוי בינוי ברח' אלקחי דרנר ורזיאל, ארמון הנציב

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן כתריאל, ענת ישראלי, אדיר שוורץ.

החלטה:

הוועדה מחליטה לשוב ולדון.

4. תוכנית 101-0967174- התחדשות עירונית ברח' קדושי בבל 10-14 (עולי הגרדום)

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן כתריאל, ענת ישראלי, אדיר שוורץ.

החלטה:

הוועדה מחליטה לשוב ולדון.

5. תוכנית 101-1213339- רח' דהומי 6

החברים שנכחו: מתן כתריאל- מ"מ יו"ר הוועדה, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראלי, אדיר שוורץ.

החלטה:

הוועדה מחליטה לשוב ולדון.

6. תוכנית 101-1258383- התחדשות עירונית ברח' הנורית 23-29 (מתחם 4)

החברים שנבחרו: מתן כתריאל- מ"מ יו"ר הוועדה, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראלי, אדיר שוורץ.

החלטה:

הוועדה מחליטה לשוב ולדון.

7. תוכנית 101-1230291- התחדשות עירונית ברח' הנורית-מתחם 6, אפריקה ישראל

החברים שנבחרו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן כתריאל, ענת ישראלי, אדיר שוורץ.

החלטה:

1. הוועדה שמעה את ההתנגדות ע"י ב"כ עו"ד נעמה ליפשיץ וכן את תגובת היזם. הוועדה התרשמה כי הצדדים מנהלים ביניהם מו"מ ויכולים לרדד את הפערים ביניהם ולהגיע להסכמה.
2. נוכח ההידברות שהציגו הצדדים, הוועדה מאפשרת לצדדים להגיע להסכמות ביניהם ולעדכן אותה בכתב תוך 15 יום ממועד פרסום החלטה זו.
3. הוועדה תשוב ותדון בדיון פנימי לאחר מועד זה.

ירדן מזרחי

מתן כתריאל

חתימת מזכירת הוועדה

חתימת יו"ר הוועדה

תאריך החתימה: 9.4.25

RESHEF & SHIFF

== רשף את שיף ==

Tzaly Reshef, LL.M *

Jonathan Shiff, LL.B, Notary

Yifat Orbach, LL.B

Mirit Ben-Naim, LL.B

Ofer Reshef, LL.B

Polina Rozentur, LL.B

Lior Ginat, LL.B

* Admitted also in New York

צלי רשף, עו"ד *

יונתן שיף, עו"ד ונוטריון

יפעת אורבך, עו"ד

מירית בן נאים, עו"ד

עופר רשף, עו"ד

פולינה רוזנטור, עו"ד

ליאור גינת, עו"ד

* מוסמך גם במדינת ניו יורק

Monday, December 01, 2025

יום שני 01 דצמבר 2025

מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז ירושלים
רחוב שלומציון המלכה 1
ירושלים 9414601

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 101-1070911 – מתחם חסבון, ירושלים

בשם מרשתי, כל ישראל חברים (ע"ר 58001089), מוגשת בזאת התנגדות לתוכנית המוצעת הנדונה (להלן: "התוכנית").

מרשתי הינה עמותה ותיקה הפועלת לקידום החינוך בישראל, במיוחד בפריפריה הגיאוגרפית והחברתית. כממשיכתה של אגודת "אליאנס" ההיסטורית, מרשתי מפעילה תוכניות חינוכיות פורמליות ובלתי פורמליות בכל רחבי הארץ.

בין הפרויקטים של מרשתי כלול "מכון כרם לחינוך הומניסטי יהודי" (להלן: "כרם" או "המכון"), שהוא בעצמו מוסד ירושלמי ותיק ומוכר, חלק מהנוף הייחודי של עיר הבירה. כרם מכשיר מורים בהוראה בירושלים בתחומי היהדות, הרוח, החברה והאומנויות, ברוח ההומניזם ואהבת האדם.

כפי שיראה להלן, התוכנית תפגע קשות בכרם, הן במהלך ביצוע הבניה, והן לאחר מכן, עד כדי מניעת יכולתו לתפקד ולספק את השירותים החינוכיים שהוא מעניק מזה שנים לרווחת מערכת החינוך, מנהל החינוך בעיריית ירושלים והציבור בכללותו. מרשתי מתנגדת לתוכנית בשל הפגיעה הקשה והבלתי מידתית בכרם, שעה שניתן למנוע את הפגיעה על ידי מספר תיקונים בתוכנית שלא יסבו נזק כלשהו ליזמים, ושיהיה בהם כדי להגן על כרם ולשמר אותו כחלק אינטגרלי של המרקם העירוני במרכז ירושלים.

לא זאת אף זאת, השינויים שמרשתי מבקשת בתוכנית ישפרו אותה לטובת תושבי העיר והסביבה.

Reshef & Shiff, Law firm
20 Ahad Ha'am St., Jerusalem 9214401
Secretary@resheflaw.co.il

Fax: 972-2-6480528 :פקס

רשף את שיף, משרד עורכי דין
אחד העם 20, ירושלים 9214401
טל: 972-2-6406440

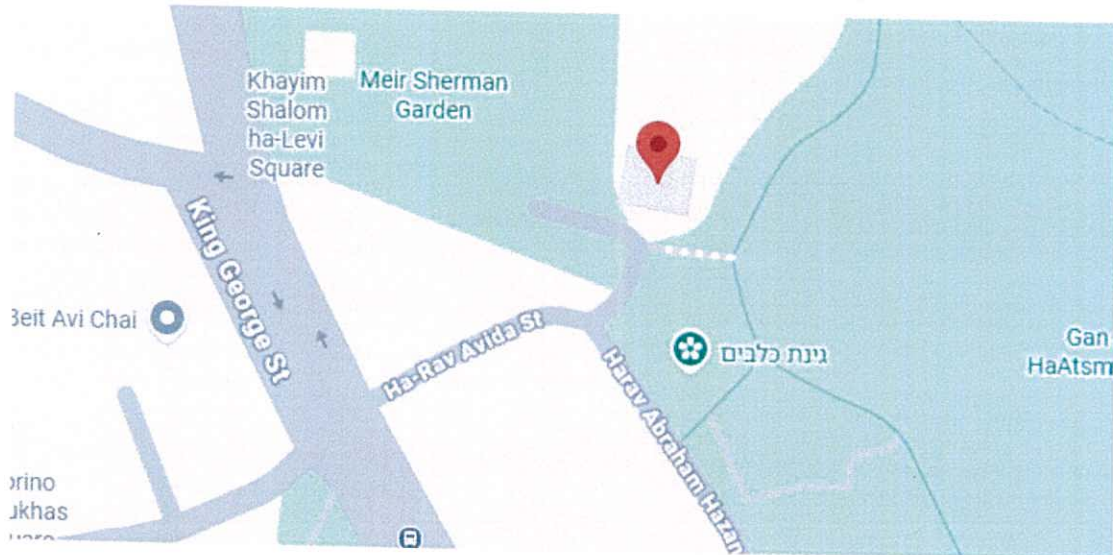
רקע

1. מטרת התוכנית לפתח מספר מתחמים לאורך ציר המלך ג'ורג', ירושלים, לרבות בניית מגדלי ענק. משום מה, מצאו היזמים לנכון להקים בנין נוסף בלב הפארק (מגרש מוצע מס' 14), ברחוב אבידע.
2. כרם שוכן ברחוב אבידע 7, בסמוך לבנין המוצע במגרש 14, בבנין היסטורי מהתקופה העות'מנית, אתר לשימור אשר שימש בזמנו גם כבית ספר 'חורב'. המבנה יפהפה, מתוחזק היטב, ומהווה פינה ירושלמית ירוקה בלב העיר. מרשתי רכשה את הבנין מעיריית ירושלים לפני כ-34 שנה, במסגרת שיתוף פעולה שבו העירייה רכשה את הבעלות בחלקה ומכרה אותן למרשתי, כמהלך משותף לקידום מטרות ציבוריות לטובת תושבי ירושלים והמדינה. מכאן כי עיריית ירושלים, עצמה, ראתה ורואה במכון נכס חשוב לעיר.
3. בכרם פועלת תכנית מצטיינים להסבת אקדמאים להוראה. התכנית מוכרת ע"י משרד החינוך כתכנית ייחודית להכשרה להוראה על פי מתווה מיוחד שאושר.
4. מדובר בתכנית ייחודית- הלימודים נמשכים במשך שנתיים, והסטודנטים לומדים בהיקף רחב יותר מאשר בתכנית אחרות, בדגש על הרחבת דעת בתחומי היהדות והמקצועות ההומניסטיים. הלימודים מתקיימים בקבוצות קטנות, בצורה דיאלוגית וליווי אישי. התכנית נתפרת באופן אישי לצרכים ולתחומי העניין של כל סטודנט, ועם חיבור עמוק לשטח.
5. כ-100 סטודנטים לומדים בכרם, בגילאים מגוונים ובשלבי חיים שונים, לקראת תעודת הוראה במגוון תחומי הרוח, החברה והאמנויות. רובם הגדול כבר משמשים כמורים בפועל. האופן שבו מתאימים את התכנית באופן אישי לצרכים של מורים בפועל, והעובדה שיש למכון מסלולי הוראה ייחודיים (כמו תעודת הוראה בתחומי האמנות השונים לחינוך העל יסודי, מדעי החברה, אזרחות ועוד) מביאים אליו לומדים מטווח גיאוגרפי רחב, במיוחד מאיזור השפלה והדרום ועד מצפה רמון.
6. מובן, שכרם משמש גם כשחקן חשוב בעולם החינוך הירושלמי, כמוסד שמכשיר ומלווה מורים ירושלמיים רבים. בשנים אלה, של מחסור בכח אדם בהוראה, הכשרה של 50 מורים בשנה (100 בשנתיים) מהווה מענה משמעותי לצרכים הגדלים של המערכת.
7. בנוסף, מתקיימים במקום מגוון אירועי תרבות וספרות לקהל הרחב, ברוח ירושלמית. למכון כרם אף שיתופי פעולה עם גופים רבים בעיר, וכן עם מנהלי בתי הספר, כמוסד מרכזי המוביל את נושא ההכשרה להוראה ברוח יהודית והומניסטית. כרם הוא שותף בפורום ארגוני 'רשות הרבים', וכן פיתח תכנית הכשרה עירונית חדשה, בשיתוף התיכון לאמנויות ומנח"י.
8. נכון להיום, הגישה של הציבור לבנין של כרם נוחה ונגישה מאד, דרך רחוב אבידע, כאשר קיימים מקומות חניה רבים לציבור ברחבה מחוץ לבנין. חניה זו מאפשרת לסטודנטים ולסגל, וכן למשתתפים אחרים בתוכניות המכון, גישה נוחה למוסד. לא פחות חשוב, גם לאנשים עם מוגבלויות הגישה יחסית נוחה.

RESHEF & SHIFF

רשף את שייף

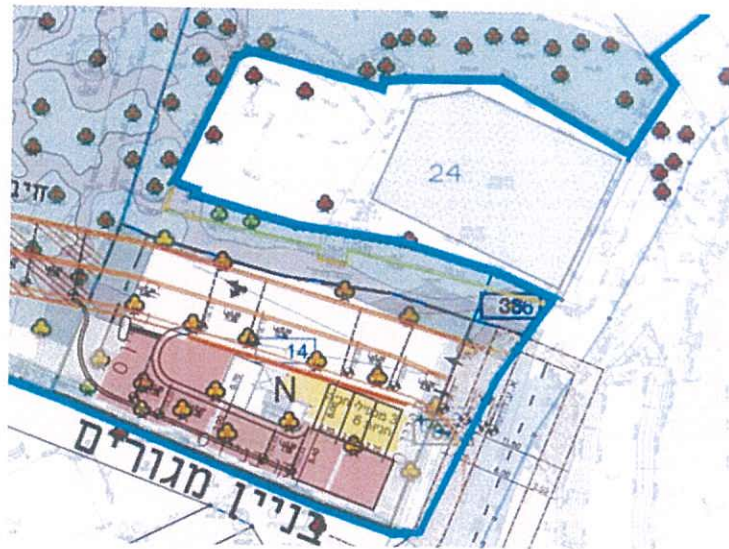
כך נראית סביבת המקום היום, כאשר המבנה של כרם הינו הבנין בסימון האדום:



מהמפה דלעיל רואים את הגישה למכון דרך רחוב אביעד, כפי שהוא היום, וכן את רחבת החניה בקדמת הבנין.

התוכנית תפגע בכרם פגיעה קשה שניתן בקלות למנוע

9. כאמור, התוכנית מציעה פיתוח משמעותי במספר מבנים לאורך ציר המלך ג'ורג', וכן בנין נוסף בסמוך לכרם, המהווה מובלעת בתוך הקו הכחול של התוכנית, כפי שרואים בציור הבא מתוך התוכנית עצמה (כרם מוצג כחלקה 24):



10. המצב המוצע פוגע ישירות בכרם, בכמה אופנים, ובין השאר:

א. הביטול של קטע מרחוב אבידע ליד כרם מנתק לחלוטין את המכון ממערכת הכבישים ומקשה באופן ניכר על הגישה לבנין. יש לשים לב שהכניסה לכרם היא בצד המערבי של הבנין – כלומר, בעוד היום רחוב אבידע מביא את המבקרים והציבור ישירות לבנין וקרוב מאוד לכניסה, במצב המוצע יהיה על מבקרים להקיף אותו ברגל כדי להגיע לכניסה. ברור כי מדובר בפגיעה קשה בנגישות ובגישה לבנין, בנוחות ובזמינות, וביתר שאת, הדבר פוגע בציבור המבקרים המבוגר ו/או בעלי מוגבלות, המתקשה ללכת מרחק רב.

ב. יתרה מכך: בעוד היום קיימת חניה ציבורית ברחבה מחוץ לבנין, התוכנית המוצעת מבטלת את החניה לחלוטין ומשאירה את כרם ללא כל פתרון חניה. אין צורך להכביר במלים כדי להבין את הפגיעה האנושה במכון שתגרום על ידי ביטול החניה היחידה בקרבת המקום.

ג. כאמור, מדובר בבנין ישן לשימור, הממוקם כמה מטרים מבנין המגורים המתוכננים במגרש 14. ברור כי במהלך שנים של תקופת הבניה, לא ניתן יהיה לקיים בכרם פעילות, מפאת היעדר נגישות למבנה, הרעש, האבק והלכלוך. בכך, יישום התוכנית תחסל בפועל את המוסד הוותיק והחשוב לעיר ולמדינה, שכן אחרי מספר שנים של חוסר פעילות במקום, המאמצים והעלויות של שיקום הבנין וחידוש פעילות המכון יהיו בלתי אפשריים או, למצער, יעלו הון תועפות. ספק אם יהיה מי שיממן את בניית מכון כרם מחדש – פיזית ובעיקר לא ניתן יהיה לשקם מחדש את המוניטין שיירד לטימיון ואת חברי הסגל שיתפזרו.

ד. ברי, כי אין לאפשר פגיעה קשה זו בשביל הוספת כמה קומות של דירות דווקא בצד זה של המתחם. התכנית כלל אינה מביאה בחשבון את הערך בשימור פועלו של מכון כרם, כגוף חי ונושם שיכול לתפקד, לצד שימור המבנה עצמו ושמירה על המרקם התרבותי, הסביבתי והחינוכי הקיימים. הקמת מגדל מגורים סמוך למבנה חינוכי, לשימור, הינה בניגוד לעקרונות תכנון המחייבים גם שמירה והתחשבות בערכי הסביבה, השימור, השימוש הציבורי והמרקם העירוני הנוכחי.

ה. בפועל, התכנית המוצעת לא מקיימת כל איזון הולם בין הפיתוח ולבין שמירה על הערכים לעיל של כרם ושל הציבור בכללותו. כאמור, כרם מספק שירותים חינוכיים וקהילתיים בעלי חשיבות ותרומה רבה למנהל החינוך בירושלים ולאוכלוסיה בכללותה ועל כן, התכנית פוגעת לא רק במרשתי אלא גם במרחב הציבורי ובזכות הציבור לקבל את השירותים שמכון כרם מספק מזה שנים.

11. אנשי כל ישראל חברים (ע"ר) וכרם מבינים את הצורך בפיתוח העיר, ומברכים על הוספת יחידות מגורים וחיים למרכז הבירה על קו הרכבת הקלה. אולם כפי שהראנו לעיל, התוכנית המוצעת תנחית מכת מוות על כרם, וגובשה ללא כל הידברות עם מרשתי או ניסיון לקחת את צורכי המכון בחשבון, שעה שניתן למנוע את הנזק על ידי ביצוע מספר שינויים בתוכנית שיאזנו בין זכויות הצדדים.

12. כך, הבנין המסומן 14 הינו מיותר, איננו משתלב בסביבה, ויוצר תכנון בלתי מאוזן ומעוות של הסביבה. יש לבטל אותו, וניתן לפצות את היזמים בקלות על ידי פיזור זכויות הבניה בין

בניינים 1,2,3,4,5,6 ו-8 בתוכנית, הממוקמים בצד הצפוני של התוכנית (ליד רחוב הלל) וממילא יהיו מגדלים גבוהים על רחוב ראשי סואן. אין כל היגיון תכנוני בהקמת בנין מגורים אשר יוביל לעומס על התשתית המועטה ברחוב אבידע, וכן לעומסי תחבורה בלתי רגילים, לרעש, גודש וצפיפות באיזור, כשהתכנית כלל לא מתמודדת עם כל אלה. בכך, בניית בנין במגרש 14 תפגע הן במכון ומבקריו הרבים והן בדיירי הבנין עצמו, ללא כל הצדקה ומתן מענה ראוי.

13. בנוסף, אין כל סיבה לבטל את הקטע של רחוב אבידע שבחזית כרם. ממילא מדובר ברחוב ללא מוצא אשר לא יפגע כהוא זה בגן המתוכנן. השארת הרחוב כפי שהוא, וכן שימור הרחבה עם החניה הציבורית, יאפשרו לכרם להמשיך להתקיים ולהפעיל תוכניות במקום, לרווחת הסטודנטים ומערכת החינוך, ואף לרווחת הדיירים בבניינים החדשים, אשר רק יהנו מקיומו של מוסד חינוכי ותרבותי במופעל מבנין ישן ומקסים בקרבת מקום.

14. בשלב זה של גיבוש התוכנית, עוד ניתן לבצע את השינויים הדרושים לשימור המכון, ולשפר בכלל את תכנון מתחם חסבון. הועדה הנכבדה מתבקשת לדחות את הבקשה לבנות את הבנין במגרש 14 בסמוך לבנין לשימור, להורות ליזמי התכנית למצוא פתרונות תשתית, תחבורה ושמירה על גישה נוחה למכון כרם ועל החניה הציבורית הסמוכה לו. ככל שכבי' הוועדה אינה משוכנעת בכך, מרשתי מבקשת ממנה להפעיל את סמכונה לפי סעיף 107א(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 ולמנות חוקר אשר יבחון את הטענות לעיל, את ההשפעה התכנונית, התחבורתית, הסביבית והציבורית וימליץ על פתרונות שיצילו את כרם ויאפשרו לתוכנית להתקדם תוך תכנון הגיוני ומיטבי לאזור.

סיכום

לאור האמור, ברי כי אישור התוכנית במצבו המוצע יגרום נזק בלתי הפיך ומשמעותי, הן למרשתי, הן לסטודנטים להוראה ומבקריו המכון, והן למרקם התרבותי והחינוכי של העיר. לעומת זאת, ניתן בתיקונים קלים להציל את כרם. בנסיבות אלה, חובה לאזן בין האינטרסים ולא לרמוס את כרם ופועלו החשוב, על מנת לאפשר את הבניה במקום.

אין באמור בכתב התנגדות זה כדי למצות את כל טענות מרשתי, והיא שומרת על זכותה להביא טענות ואסמכתאות נוספות בפני כב' הוועדה ולהופיע בשימוע.

תצהיר המאמת את העובדות הנטענות לעיל מצ"ב.

בכבוד רב,


יונתן שיף, עו"ד

יצחק לומברוזו ושות' עורכי דין ונוטריונים
ISAAC LOMBROZO & CO. Advocates and Notaries

ISAAC LOMBROZO ADV. & NOTARY (1927-2018)
URI LOMBROZO ADV. & NOTARY
ORI BANKI ADV.
HAGAI ZAFRANI ADV.
LIMOR BARDARIAN ADV.
BENI GANONYAN ADV.
MOR FEFERBERG ADV.
SHIR NEBENZAHL-PORAT ADV.
NIV BRAVERMAN ADV.
AMIT EZRA ADV.
SLOMO GIHASI ADV.
ROI BEN-AMI ADV.
EYAL AVRAHAM ADV.
SHOSHI SHECHTER.

יצחק לומברוזו, עו"ד ונוטריון (1927-2018)
אורי לומברוזו, עו"ד ונוטריון
אורי בנקי, עו"ד
חגי זפראני, עו"ד
לימור ברדריאן, עו"ד
בני גאנוניאן, עו"ד
מור פפרברג, עו"ד
שיר נבנצל-פורת, עו"ד
ניב ברוורמן, עו"ד
עמית עזרא, עו"ד
שלמה גחסי, עו"ד
רועי בן-עמי, עו"ד
אייל אברהם, עו"ד
שושי שכטר, עו"ד

Kriat ha madah 5 Har Hotzvim
Jerusalem 9777605
Phone: (972-2) 5669629
Fax: (972-2) 5662462
Correspondence: P.O.B 31132
Jerusalem 9131002
Email: office@lombrozo-adv.co.il

ירושלים, 18/12/2025, Jerusalem,

קריית המדע 5, הר חוצבים
ירושלים 9777605
טל: (972-2) 5669629
פקס: (972-2) 5662462
התכתבות: ת.ד. 31132
ירושלים 9131002

Email: office@lombrozo-adv.co.il

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים
כיכר ספרא 1
ירושלים

ש4צ

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - ירושלים
שלומציון המלכה 1
ירושלים

א.ג.נ.

הנדון: תכנית 101-1070911- התנגדות עצמית.

בשם מרשטנו, חב' א.ב.נ.ר אבן ישראל רדיונס בע"מ (להלן: "המתנגדת"), מוגשת בזאת התנגדות עצמית לתכנית שבנדון (להלן: "התכנית").

להלן נימוקי ההתנגדות:

1. המתנגדת הנה מגישת התכנית שבנדון בתחום תכנית זו.
2. התכנית שבנדון, הינה תכנית להתחדשות עירונית, תוך שימור חלקי של המבנים הקיימים ב"מתחם חסבון" במרכז העיר ירושלים.
3. המתנגדת מסכימה לעיקרי הוראות ההפקדה כפי שנתקבלו על ידי הועדה הנכבדה ביום 18.09.2025. התנגדות זו הינה נקודתית בלבד, וכוללת בקשה לשינוי הוראות לפי המפורט להלן:

3.1 יחס בין תכניות- סעיף 1.6 לתקנון התכנית קובע כי תכנית 1070911 זו מחליפה את תכנית 0779645 (פז גז). תכנית פוזגז כוללת מטלת ציבור בחיקף של 1,800 מ"ר עבור שימושים ציבוריים. היות והמטלה נגררת לתכנית זו בגין התכנית הקודמת, מעבר למטלות הנדרשות בגין הפרוגרמה המתוכננת (גני ילדים, מעונות יום, כיתות מעבדות ספריה ועוד) חרי שלא ניתן לומר כי תכנית זו מחליפה את תכנית 0779645 הקודמת, אלא היא משנה אותה.. על כן, על סעיף 1.6 לקבוע, כי היחס בין תכנית 0779645 לתכנית זו הינו יחס של שינוי, ולא של החלפה.

3.2 היקף שטחי המסחר- סעיף 1.7 לתקנון התכנית קובע כי נספח הבינוי (תכניות בקני"מ 250:1) מחייב לעניין מיקום והיקף שטחי המסחר, עם אפשרות לסטייה של עד 15%. בנוסף לכך, מופיעים שטחי מסחר בטבלה 5, ובנספח המטריצות.

בעניין זה נראה כי "כל המוסיף גורע", וכי איזכור עודף של מגבלת שטחי המסחר עלול לגרום לתסבוכת מיותרת, לסתירות בין מסמכי התכנית, ולשאלות לגבי סדר חוב המסמכים. שטחי המסחר רשומים בטבלה 5 ובנספח המטריצות. נספח הבינוי, לא נועד להורות על היקף שטחים, אלא על תכנון בינוי כללי. על כן, יש להסיר את מגבלת היקף שטחי המסחר מסעיף 1.7.

3.3 חוב נספחי עקרונות הבינוי- סעיף 1.7 לתקנון התכנית קובע, כי מצגות עקרונות הבינוי והפיתוח מחייבות לגבי עקרונות הבינוי והפיתוח. סעיף 1.11(1) לתקנון התכנית קובע כי "הבינוי המוצע, יציע מצוינות אדריכלית בהתאם לעקרונות הבינוי והעיצוב כפי שמוצגות בנספחים 'עקרונות תכנון'. הבקשות להיתרים יערכו על ידי משרד MVRDV בלבד. יותר שיתוף פעולה של משרד MVRDV עם משרד ישראלי מקומי".

הוראת סעיף 1.11(1) מפורטת וברור דיה, ואין צורך לעגן את חוב עקרונות הבינוי גם בסעיף 1.7. כפי שפורט לעיל בסעיף 3.2, לעיתים איזכור מרובה עלול לגרום לסתירות בין המסמכים, ועל כן יש להסיר את נושא חוב עקרונות הבינוי מסעיף 1.7.

3.4 פיתוח תא שטח 14- סעיף 4.1.2(ו) כולל הנחיות לגבי בינוי ופיתוח בתא שטח 14. בסעיף קטן (5) נקבע, כי הפיתוח של תא השטח, יותאם לתכנון העתידי של השטח שמדרום לו (חלקה 68). השטח שמדרום לתא שטח 14 אינו כלול בקו הכחול של התכנית, ואין לו כרגע תכנון סופי. ההתאמה למפלס עתידי כלשהו, כל עוד אינו בנוי, אין בה ממש, שכן עד לאחר הבניה בפועל אין וודאות כי לא תהיה סטייה כלשהי בבנייה מאילוצים שונים. על כן, יש להותיר סעיף כללי המורה על התאמת הגישה לשטחי המסחר בתא שטח 14 משטח חלקה 68, ללא קביעה של אופן ההתאמה או המפלסים המדויקים. לחילופין, אם תיוותר קביעה של מפלסים סופיים, יש להותיר שיקול דעת לוועדה המקומית לשנות אותם, לעת הוצאת היתרי הבניה, בהתאם לקיים בשטח.

3.5 שימושים- סעיף 4.1.1(10) קובע, כי בייעוד "שטח עירוני מעורב" יותר שימוש למעונות סטודנטים. בטבלה 5 לא צויין בעמודת השימושים שימוש למעונות סטודנטים. למיכך, יש להוסיף הערה נוספת לטבלה 5, ובה יירשם כי בייעוד "שטח עירוני מעורב" ניתן לתכנן מעונות סטודנטים.

3.6 עוז בעניין השימושים- סעיף 4.1.2(א)3 לתקנון התכנית קובע, כי בקומת הגן העליונה במגדל G יותר שימוש למסעדה או תצפית, ובמגדל E לגרירות ושימושי תרבות מסחריים. לפיכך, יש לאפשר בקומות אלו גם שימושי בריאות וספורט, שכן אין שטחים אחרים למטרות אלו בתחום התכנית, למעט אולם הספורט המתוכנן בתא שטח 15.

3.7 תכנון קיוסק- סעיף 4.2(א)7 לתקנון התכנית קובע, כי תותר חקמת קיוסק בהיקף של 50 מ"ר בתא שטח 20. מבנה בהיקף שטח של 50 מ"ר לא מאפשר להגדיר את המרחב הציבורי בקנה מידה אנושי התואם לעקרונות התכנון של גהל אדריכלים כפי שהוצג לוועדה הנכבדה. לפיכך, יש לאפשר בניה של קיוסק בתכנית של 180 מ"ר בשתי קומות, בהתאם לבניין M כפי שהוצג ותוכנן במסמכים שהוגשו לעת עמידה בתנאי סף.

3.8 שטחי מסחר- על מנת לאפשר לממש את כלל שטחי המסחר כפי שהם מופיעים בטבלה מס' 5 יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם.

3.9 שטחי המגרשים- שטחי המגרשים המופיעים בטבלה 5 אינם תואמים לשטחי המגרשים המופיעים בנספח האיחוד והחלוקה. יש לבצע התאמה ביניהם.

3.10 פטור מחניות- סעיף 6.2(2)ב לתקנון התכנית קובע, כי יחידות דיור ששטחן קטן מ-55 מ"ר פטורות מחניה. הסעיף קובע כי הפטור הינו ל-190 יח"ד לכל היותר.

הגבלת הפטור מחניה, לתקרה של 190 יח"ד בלבד, סותרת את הערה מס' (9) לטבלה 5. מחד, מתאפשרת גמישות של 15% בכמות יח"ד המותרות. מאידך, קביעת תקרת הפטור מחניה מגבילה בעקיפין את מס' יח"ד, והופכת את האפשרות לתוספת יח"ד קטנות לבלתי מעשית. בהתאם לכך, תבקש המתנגדת לבטל את הגבלת הפטור ליחידות הדיור הקטנות מ-55 מ"ר, ולהעניק פטור מחניה ליחידות אלו במגבלת הוראת הגמישות. בהקשר זה, יש לזכור כי הפרויקט ממוקם על ציר רק"ל, ובאזור עתיר תחבורה ציבורית, וכי המדיניות העירונית באזורים אלו היא פטור מחניה לדירות קטנות.

לגבי סעיף 6.2(2)א, יש לקבוע בתקנון התכנית אפשרות להפחית את תקן החניה לחצי מקום חניה עבור כל יח"ד הגדולה מ-55 מ"ר לעת הוצאת היתר הבניה, הכול על פי שיקול דעתו של מהנדס העיר.

3.11 הגבלת מס' יח"ד- מעניין לעניין באותו עניין, הגבלת הגמישות במס' יח"ד ל-15% בלבד מעבר לקבוע בטבלה 5 לתקנון התכנית, כאשר מדובר בתכנית בסדר גודל כזה, אינה צופה פני עתיד. התכנית מצויה בשלב הפקדה, ועד לשלב הוצאת היתרי הבניה וחבנייה בפועל, קשה לצפות את ההתפתחות העירונית המואצת ואת חמצב הדמוגרפי העירוני.

הרחבת מתחם הגמישות במס' יח"ד, ללא חוספת שטח לבינוי, משמעה הקטנת שטחי יחידות הדיור המתוכננות, דבר העולה בקנה אחד עם המגמה לדירות קטנות ברות השגה, ותואם את מדיניות הוועדה. בהעדר האפשרות למתן חקלות לאור שינוי החקיקה, יש לאפשר גמישות רבה ככל הניתן בחוראות התכנית. לפיכך, יש להעלות את אפשרות הגמישות בתוספת יח"ד מעבר לקבוע בהערה (9) לטבלה 5 בתקנון התכנית ל-20%.

3.12 פתרון מיוגן - סעיף 6.11(14) לתקנון התכנית קובע, כי "פתרון המיוגן בכל תחום התוכנית יהיה באמצעות ממ"ק בלבד".

במגדלים פתרון המיוגן הוא אכן ממ"קים. במבנים המרקמיים נבקש לקבל גמישות בנושא זה בהתאם לצרכים ומאפייני תא השטח המרקמי.

לפיכך, יש לייחד הסעיף הנ"ל למגדלים בלבד ולאפשר תכנון ממ"דים בהתאם לצרכים התכנוניים, למבנים המרקמיים.

3.13 תחנת כח - סעיף 6.11(2) אוסר שימוש לתחנת כוח בתחום התכנית. יש להסיר את האיסור, שכן אין לדעת מה יהיו דרישות חברת החשמל לעת מתן היתר הבניה.

3.14 תקן בניה ירוקה - סעיף 6.12 לתקנון התכנית קובע כי "תחוייב עמידה בתקן בניה ירוקה 5281 בציון של ארבעה כוכבים לפחות ובנוסף עמידה בתקן EXCELLENT BREEAM". הן היועצים בארץ, והן משרד האדריכלים מנוסים בישום תקן LEED אשר נותן מענה דומה ואף טוב יותר מתקן ברים. לכן, מבקשים לשנות את התקן הנדרש לתקן LEED

3.15 חצרות לגני ילדים ומעונות יום - סעיף 4.1.2(6) לתקנון התכנית קובע כי יש לתכנן סה"כ של 1,005 מ"ר חצרות לגני הילדים ומעונות היום. בשים לב לכך שחצרות אלו לא יכולות להיות מתוכננות במפלס הקרקע ולכן מתוכננות כשטח בנוי (לרבות תקרה, רצפה, שטחי גרעינים ואלמנטים קונסטרוקטיביים), הדרישה למלוא שטח החצרות אינה סבירה. לכן, מבקשים להקטין את היקף החצרות ל-500 מ"ר.

3.16 סתירה בין התייחסות שמאי הוועדה לבין דרישות העירייה - בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה הוחלט על הורדת היקף הזכויות המוצע לפרויקט ובמקביל הסרת מטלות יום, ובראשם התחייבות לשיקום ופיתוח מחדש של גן שרמן. עם זאת, במסגרת מו"מ לחתימה על הסכם טרום תביעה, דורשת עיריית ירושלים כי מגישי התכנית יישאו בעלויות פיתוח גן שרמן. לכן, מבקשים להחזיר את זכויות הבניה הדרושות לשם פיתוח הגן, תוך שמירה על רמת רווחיות מינימלית הדרושה כדי להוציא את הפרויקט לפועל.

4. לסיכום, תתבקש הוועדה הנכבדה לתקן את התכנית כדלהלן:

- 4.1 לקבוע בסעיף 1.6 לתקנון, כי היחס בין תכנית 0779645 לתכנית זו הינו יחס של שינוי, ולא של החלפה.
- 4.2 להסיר את מגבלת היקף שטחי המסחר מסעיף 1.7 לתקנון.
- 4.3 להסיר את נושא חיוב עקרונות הבינוי מסעיף 1.7 לתקנון.
- 4.4 להותיר את סעיף 4.1.2(ו)(5) כסעיף כללי, המורה על התאמת הגישה לשטחי המסחר בתא שטח 14 משטח חלקה 68, ללא קביעה של אופן ההתאמה או המפלסים המדויקים. לחילופין, אם תיוותר קביעה של מפלסים סופיים, יש להותיר שיקול דעת לוועדה המקומית לשנות אותם, לעת הוצאת היתרי הבניה, בהתאם לקיים בשטח.
- 4.5 להוסיף הערה נוספת לטבלה 5, ובה יירשם כי ביעוד "שטח עירוני מעורב" ניתן לתכנן מעונות סטודנטים.
- 4.6 להוסיף בסעיף 4.1.2(א)3 לתקנון גם שימושים לבריאות ולספורט, שכן אין שטחים אחרים למטרות אלו בתחום התכנית, למעט אולם הספורט המתוכנן בתא שטח 15.
- 4.7 לקבוע בסעיף 4.4.2(א)(7) לתקנון כי תנתן אפשרות לבניית קיוסק בתכנית של 180 מ"ר בשתי קומות בהתאם לבניין M כפי שהוצג ותוכנן במסמכים שהוגשו לעת עמידה בתנאי סף.
- 4.8 לתקן את נספח הבינוי, כך שיתאפשר מימוש של כלל שטחי המסחר כפי שהם מופיעים בטבלה מס' 5 לתקנון.
- 4.9 לתקן את נספח האיחוד והחלוקה, כך ששטחי המגרשים המופיעים בו יהיו תואמים לשטחי המגרשים המופיעים בטבלה 5.
- 4.10 לבטל את הגבלת הפטור הקבוע ליחידות הדיור הקטנות מ-55 מ"ר בסעיף 6.2(ב) לתקנון, ולהעניק פטור מחניה ליחידות אלו במגבלת הוראת הגמישות המופיעות בהערה מס' (9) לטבלה 5.
- 4.11 לקבוע בסעיף 6.2(א) לתקנון אפשרות להפחית את תקן החניה לחצי מקום חניה עבור כל יחיד הגדולה מ-55 מ"ר.
- 4.12 להעלות את אפשרות הגמישות בתוספת יחיד מעבר לקבוע בהערה (9) לטבלה 5 בתקנון ל-20%.
- 4.13 לייחד את סעיף 6.11(14) למגדלים בלבד, ולאפשר תכנון ממ"דים בהתאם לצרכים התכנוניים, ולמבנים המרקמיים.
- 4.14 להסיר את האיסור להקמת תחנת כח, הקבוע בסעיף 6.11(2) לתקנון, שכן אין לדעת מה יהיו דרישות חברת החשמל לעת מתן היתר הבניה.
- 4.15 לשנות את תקן הבניה הירוקה הנדרש בסעיף 6.12 לתקנון לתקן LEED.
- 4.16 להקטין את היקף החצרות לגני ילדים ומעונות יום, הקבוע בסעיף 4.1.2(6) ל-500 מ"ר.
- 4.17 להחזיר את זכויות הבניה הדרושות לשם פיתוח הגן, תוך שמירה על רמת רווחיות מינימלית הדרושה כדי להוציא את הפרויקט לפועל.

אורי לומברוזו עו"ד
מכבוד רב ובברכה
אורי לומברוזו עו"ד

יצחק לומברוזו ושות' עורכי דין ונוטריונים
ISAAC LOMBROZO & CO. Advocates and Notaries

ISAAC LOMBROZO ADV. & NOTARY (1927-2018)
URI LOMBROZO ADV. & NOTARY
ORI BANKI ADV.
HAGAI ZAFRANI ADV.
LIMOR BARDARIAN ADV.
BENI GANONYAN ADV.
MOR FEFERBERG ADV.
SHIR NEBENZAHL-PORAT ADV.
NIV BRAVERMAN ADV.
AMIT EZRA ADV.
SLOMO GIHASI ADV
ROI BEN-AMI ADV.
EYAL AVRAHAM ADV.
SHOSHI SHECHTER.

יצחק לומברוזו, עו"ד ונוטריון (1927-2018)
אורי לומברוזו, עו"ד ונוטריון
אורי בנקי, עו"ד
חגי זפרני, עו"ד
לימור ברדריאן, עו"ד
בני גאנוניאן, עו"ד
מור פפרברג, עו"ד
שיר נבנצל-פורת, עו"ד
ניב ברוורמן, עו"ד
עמית עזרא, עו"ד
שלמה גהסי, עו"ד
רועי בן-עמי, עו"ד
אייל אברהם, עו"ד
שושי שכטר, עו"ד

Kriat ha madah 5 Har Hotzvim
Jerusalem 9777605
Phone: (972-2) 5669629
Fax: (972-2) 5662462
Correspondence: P.O.B 31132
Jerusalem 9131002
Email: office@lombrozo-adv.co.il

ירושלים, 21/12/2025, Jerusalem,

קריית המדע 5, הר חוצבים
ירושלים 9777605
טל: (972-2) 5669629
פקס: (972-2) 5662462
התכתבות: ת.ד. 31132
ירושלים 9131002
Email: office@lombrozo-adv.co.il

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים
כיכר ספרא 1
ירושלים

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה- ירושלים
שלומציון המלכה 1
ירושלים

א.ג.נ

הנדון: תכנית 101-1070911 - התנגדות עצמית.

בשם מרשתנו, חב' א.ב.ג.ר אבן ישראל רדיונס בע"מ (להלן: "המתנגדת"), מוגשת בזאת התנגדות עצמית לתכנית שבנדון (להלן: "התכנית").

להלן נימוקי ההתנגדות:

- המתנגדת הנה מגישת התכנית שבנדון בתחום תכנית זו.
- התכנית שבנדון, הינה תכנית להתחדשות עירונית, תוך שימור חלקי של המבנים הקיימים ב"מתחם חסבון" במרכז העיר ירושלים.
- המתנגדת מסכימה לעיקרי הוראות ההפקדה כפי שנתקבלו על ידי הועדה הנכבדה ביום 18.09.2025. התנגדות זו הינה נקודתית בלבד, וכוללת בקשה לשינוי הוראות לפי המפורט להלן:

3.1 יחס בין תכניות - סעיף 1.6 לתקנון התכנית קובע כי תכנית 1070911 זו מחליפה את תכנית 0779645 (פז גז). תכנית פוזגז כוללת מטלת ציבור בהיקף של 1,800 מ"ר עבור שימושים ציבוריים. היות והמטלה נגררת לתכנית זו בגין התכנית הקודמת, מעבר למטלות הנדרשות בגין הפרוגרמה המתוכננת (גני ילדים, מעונות יום, כיתות מעבדות ספריה ועוד) הרי שלא ניתן לומר כי תכנית זו מחליפה את תכנית 0779645 הקודמת, אלא היא משנה אותה.. על כן, על סעיף 1.6 לקבוע, כי היחס בין תכנית 0779645 לתכנית זו הינו יחס של שינוי, ולא של החלפה.

3.2 היקף שטחי המסחר - סעיף 1.7 לתקנון התכנית קובע כי נספח הבינוי (תכניות בקני"מ 1:250) מחייב לעניין מיקום והיקף שטחי המסחר, עם אפשרות לסטייה של עד 15%. בנוסף לכך, מופיעים שטחי מסחר בטבלה 5, ובנספח המטריצות.

בעניין זה נראה כי "כל המוסיף גורע", וכי איזכור עודף של מגבלת שטחי המסחר עלול לגרום לתסבוכת מיותרת, לסתירות בין מסמכי התכנית, ולשאלות לגבי סדר חיוב המסמכים. שטחי המסחר רשומים בטבלה 5 ובנספח המטריצות. נספח הבינוי, לא נועד להורות על היקף שטחים, אלא על תכנון בינוי כללי. על כן, יש להסיר את מגבלת היקף שטחי המסחר מסעיף 1.7.

3.3 חיוב נספחי עקרונות הבינוי - סעיף 1.7 לתקנון התכנית קובע, כי מצגות עקרונות הבינוי והפיתוח מחייבות לגבי עקרונות הבינוי והפיתוח. סעיף 1.7.11(1) לתקנון התכנית קובע כי "הבינוי המוצע, יציע מצוינות אדריכלית בהתאם לעקרונות הבינוי והעיצוב כפי שמוצגות בנספחים 'עקרונות תכנון'. הבקשות להיתרים יערכו על ידי משרד MVRDV בלבד. יותר שיתוף פעולה של משרד MVRDV עם משרד ישראלי מקומי".

הוראת סעיף 1.7.11(1) מפורטת וברורה דיה, ואין צורך לעגן את חיוב עקרונות הבינוי גם בסעיף 1.7. כפי שפורט לעיל בסעיף 3.2, לעיתים איזכור מרובה עלול לגרום לסתירות בין המסמכים, ועל כן יש להסיר את נושא חיוב עקרונות הבינוי מסעיף 1.7.

3.4 פיתוח תא שטח 14 - סעיף 4.1.2(ו) כולל הנחיות לגבי בינוי ופיתוח בתא שטח 14. בסעיף קטן (5) נקבע, כי הפיתוח של תא השטח, יותאם לתכנון העתידי של השטח שמדרום לו (חלקה 68). השטח שמדרום לתא שטח 14 אינו כלול בקו הכחול של התכנית, ואין לו כרגע תכנון סופי. ההתאמה למפלס עתידי כלשהו, כל עוד אינו בנוי, אין בה ממש, שכן עד לאחר הבניה בפועל אין וודאות כי לא תהיה סטייה כלשהי בבנייה מאילוצים שונים. על כן, יש להותיר סעיף כללי המורה על התאמת הגישה לשטחי המסחר בתא שטח 14 משטח חלקה 68, ללא קביעה של אופן ההתאמה או המפלסים המדויקים. לחילופין, אם תיוותר קביעה של מפלסים סופיים, יש להותיר שיקול זעזע לזוועדה המקומית לשנות אותם, לעת הוצאת היתרי הבניה, בהתאם לקיים בשטח.

3.5 שימושים - סעיף 4.1.1(10) קובע, כי ביעוד "שטח עירוני מעורב" יותר שימוש למעונות סטודנטים. בטבלה 5 לא צויין בעמודת השימושים שימוש למעונות סטודנטים. לפיכך, יש להוסיף הערה נוספת לטבלה 5, ובה יירשם כי ביעוד "שטח עירוני מעורב" ניתן לתכנן מעונות סטודנטים.

3.6 עוד בעניין השימושים - סעיף 4.1.2(א)3 לתקנון התכנית קובע, כי בקומת הגן העליונה במגדל G יותר שימוש למסעדה או תצפית, ובמגדל E לגלריות ושימושי תרבות מסחריים. לפיכך, יש לאפשר בקומות אלו גם שימושי בריאות וספורט, שכן אין שטחים אחרים למטרות אלו בתחום התכנית, למעט אולם הספורט המתוכנן בתא שטח 15.

3.7 תכנון קיוסק - סעיף 4.4.2(א)7 לתקנון התכנית קובע, כי תותר הקמת קיוסק בהיקף של 50 מ"ר בתא שטח 20. מבנה בהיקף שטח של 50 מ"ר לא מאפשר להגדיר את המרחב הציבורי בקנה מידה אנושי התואם לעקרונות התכנון של גהל אדריכלים כפי שהוצג לוועדה הנכבדה. לפיכך, יש לאפשר בגיה של קיוסק בתכסית של 180 מ"ר בשתי קומות, בהתאם לבניין M כפי שהוצג ותוכנן במסמכים שהוגשו לעת עמידה בתנאי סף.

3.8 שטחי מסחר - על מנת לאפשר לממש את כלל שטחי המסחר כפי שהם מופיעים בטבלה מס' 5 יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם.

3.9 שטחי המגרשים - שטחי המגרשים המופיעים בטבלה 5 אינם תואמים לשטחי המגרשים המופיעים בנספח האיחוד והחלוקה. יש לבצע התאמה ביניהם.

3.10 פטור מחניות - סעיף 6.2(2)ב לתקנון התכנית קובע, כי יחידות דיור ששטחן קטן מ-55 מ"ר פטורות מחניה. הסעיף קובע כי הפטור הינו ל-190 יח"ד לכל היותר.

הגבלת הפטור מחניה, לתקרה של 190 יח"ד בלבד, סותרת את הערה מס' (9) לטבלה 5. מחד, מתאפשרת גמישות של 15% בכמות יח"ד המותרות. מאידך, קביעת תקרת הפטור מחניה מגבילה בעקיפין את מס' יח"ד, והופכת את האפשרות לתוספת יח"ד קטנות לבלתי מעשית. בהתאם לכך, תבקש המתנגדת לבטל את הגבלת הפטור ליחידות הדיור הקטנות מ-55 מ"ר, ולהעניק פטור מחניה ליחידות אלו במגבלת הוראת הגמישות. בהקשר זה, יש לזכור כי הפרויקט ממוקם על ציר רק"ל, ובאזור עתיר תחבורה ציבורית, וכי המדיניות העירונית באזורים אלו היא פטור מחניה לדירות קטנות.

לגבי סעיף 6.2(2)א, יש לקבוע בתקנון התכנית אפשרות להפחית את תקן החניה לחצי מקום חניה עבור כל יח"ד הגדולה מ-55 מ"ר לעת הוצאת היתר הבניה, הכול על פי שיקול דעתו של מהנדס העיר.

3.11 הגבלת מס' יח"ד - מעניין לעניין באותו עניין, הגבלת הגמישות במס' יח"ד ל-15% בלבד מעבר לקבוע בטבלה 5 לתקנון התכנית, כאשר מדובר בתכנית בסדר גודל כזה, אינה צופה פני עתיד. התכנית מצויה בשלב הפקדה, ועד לשלב הוצאת היתרי הבניה והבנייה בפועל, קשה לצפות את ההתפתחות העירונית המואצת ואת המצב הדמוגרפי העירוני.

הרחבת מתחם הגמישות במס' יח"ד, ללא הוספת שטח לבינוי, משמעה הקטנת שטחי יחידות הדיור המתוכננות, דבר העולה בקנה אחד עם המגמה לדירות קטנות ברות השגה, ותואם את מדיניות הוועדה. בהעדר האפשרות למתן הקלות לאור שינוי החקיקה, יש לאפשר גמישות רבה ככל הניתן בהוראות התכנית. לפיכך, יש להעלות את אפשרות הגמישות בתוספת יח"ד מעבר לקבוע בהערה (9) לטבלה 5 בתקנון התכנית ל-20%.

3.12 פתרון מיגון- סעיף 6.11(14) לתקנון התכנית קובע, כי "פתרון המיגון בכל תחום התוכנית יהיה באמצעות ממ"ק בלבד".

במגדלים פתרון המיגון הוא אכן ממ"קים. במבנים המרקמיים נבקש לקבל גמישות בנושא זה בהתאם לצרכים ומאפייני תא השטח המרקמי.

לפיכך, יש לייחד הסעיף הנ"ל למגדלים בלבד ולאפשר תכנון ממ"קים בהתאם לצרכים התכנוניים, למבנים המרקמיים.

3.13 תחנת כח- סעיף 6.11(2) אוסר שימוש לתחנת כוח בתחום התכנית. יש להסיר את האיסור, שכן אין לדעת מה יהיו דרישות חברת החשמל לעת מתן היתר הבניה.

3.14 תקן בניה ירוקה- סעיף 6.12 לתקנון התכנית קובע כי "תחוייב עמידה בתקן בניה ירוקה 5281 בציון של ארבעה כוכבים לפחות ובנוסף עמידה בתקן EXCELLENT BREEAM". הן היועצים בארץ, והן משרד האדריכלים מנוסים בישום תקן LEED אשר נותן מענה דומה ואף טוב יותר מתקן ברים. לכן, מבקשים לשנות את התקן הנדרש לתקן LEED

3.15 חצרות לגני ילדים ומעונות יום – סעיף 4.1.2(6) לתקנון התכנית קובע כי יש לתכנן סה"כ של 1,005 מ"ר חצרות לגני הילדים ומעונות היום. בשים לב לכך שחצרות אלו לא יכולות להיות מתוכננות במפלס הקרקע ולכן מתוכננות כשטח בנוי (לרבות תקרה, רצפה, שטחי גרעינים ואלמנטים קונסטרוקטיביים), הדרישה למלוא שטח החצרות אינה סבירה. לכן, מבקשים להקטין את היקף החצרות ל-500 מ"ר.

3.16 סתירה בין התייחסות שמאי הוועדה לבין דרישות העירייה – בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה הוחלט על הורדת היקף הזכויות המוצע לפרויקט ובמקביל הסרת מטלות יזם, ובראשם התחייבות לשיקום ופיתוח מחדש של גן שרמן. עם זאת, במסגרת מו"מ לחתימה על הסכם טרום תב"ע, דורשת עיריית ירושלים כי מגישי התכנית יישאו בעלויות פיתוח גן שרמן. לכן, מבקשים להחזיר את זכויות הבניה הדרושות לשם פיתוח הגן, תוך שמירה על רמת רווחיות מינימלית הדרושה כדי להוציא את הפרויקט לפועל.

התייחסות לסעיפי שימור ובקשה לעדכונים בהתאם לתיאום שנערך מול מחלקת שימור והגורמים הרלוונטיים:

שימור מבנה H פרק 4.12 (ב):

3.17 נבקש לעדכן את סעיפי השימור. המבנה אינו מיועד להעתקה, והשימור במבנה זה הינו לחזית המערבית כולל מרפסות בלבד. יתר חלקי המבנה יהרסו. בנוסף תתאפשר פתיחת והרחבת פתחים על מנת לאפשר חזיתות לשטחים פתוחים ומסחר. יובהר כי סיכום זה תואם את הסיכום מול מחלקת השימור והגורמים הרלוונטיים.

נבקש להחליף את סעיפים 2-7 בפרק 4.1.2 פרק ב' בסעיפים הבאים:

- א. החזית המערבית של המבנה הקיים, כלפי רחוב המלך ג'ורג', המסומנת בתשריט, הינה חזית לשימור, כולל המרפסות בחזית זו.
- ב. תותר הריסת שאר חלקי המבנה הקיים והקמת מבנה חדש במקומו- מסומן באות H בתשריט.
- ג. החזית לשימור תשולב כחלק מהמבנה החדש ולהוראות השימור.
- ד. קומת הקרקע הפונה לרחוב המלך ג'ורג' תשמש למסחר וכן עבור כניסות למבנה.
- ה. הקומה שמתחת למפלס הרחוב, עם חזית חלקית הפונה לחצר הפנימית, תוכל לשמש למסחר, למבואות כניסה, לאחסנה ולשטחי שירות נלווים.
- ו. תותר פתיחת פתחים, חלונות ודלתות, בחזיתות על קווי בניין "אפס" כלפי שטחים פתוחים ציבוריים ו/או דרכים.

3.18 שימור מבנה I:

- ז. סעיף 4.1.2 פרק ג, סעיף קטן 2 – נבקש להסיר את המילה ההעתקה שכן אין כוונה להעתיק את המבנה אלא לשמרו במקומו.
- ח. סעיפי שימור של מתחם חסבון ההיסטורי בפרק 6.10
- ט. קירות וגדרות:
- י. נבקש לעדכן את סעיף ק' 2(ג) בפרק זה לאפשר פריצת פתיחת הקירות והגדרות על מנת לייצר מעבריות ונגישות ולכן מותר פריצת פתחים מצד שני לשימור על האופי השימורי. לא ניתן לייצר מעבר נגיש ופתוח ללא שינוי בקירות והגדרות.

3.19 תוספת המאוחרת במבנה C 6.10 (א,1):

יא. לתוספת המאוחרת שנוספה למבנה C אין ערך שימורי והיתרונות בהריסתו עולים על החסרונות. הריסת התוספת המאוחרת תחשוף את החזית ההיסטורית של המבנה לשימור ותאפשר מרחב ציבורי רחב ונגיש. על כן נבקש לעדכן את הסעיף באופן שתותר הריסת חלק זה במבנה.

3.20 שימור אלמנטים בשצ"פ הדרומי (גן שרמן):

יב. בסעיף בפרק 4.4.2 (א) סעיף ק' 12 נבקש לעדכן את הסעיף כך שניתן יהיה לעשות שימוש ושיבוץ מחדש באלמנטים שימוריים הקיימים בפארק אך באופן שלא יישמר קירות תמך על מנת לאפשר הליכתיות ורצף מעבר אל הפארק.

יג. בסעיף בפרק 4.4.2 (א) סעיף ק' 13 נבקש להוסיף את המילה ככל האפשר על מנת לאפשר גמישות ויכולת ליצור שצ"פ רציף עם מעברים והליכתיות טובה.

יד. נבקש להסיר את הסעיפים המצויים בפרקים הבאים: 4.4.2 (א) סעיף ק' 15 וכן 4.6.2 - הקיוסק אינו בעל ערך שימורי ולכן אין טעם להעתקתו. התכנית מתירה הקמת קיוסקים בשטח של עד 50 מ"ר.

3.21 ערוגה אליפטית בפרק 4.4.2 (א) סעיף קטן 15:

נכון לתכנון המוצע, ערוגה זו אינה מתיישבת עם הפיתוח במיוחד בכיוון שחם. בכיוון ממשק המלך ג'ורג' עם הרכבת מתוכננת כיכר עירונית בה נרצה לייצר רחבה עירונית שתומכת ברעיונות ומאפייני הבינוי המנדוטריים. ראוי שכלל הפרטים הללו יקבעו במסגרת תכנית פיתוח. נבקש להסיר את הסעיף.

3.22 רוחב מעבר בין בניין H לבניין E אינו 6 מ' אלא 5 מ' - על כן יש לתקן בתשריט את רוחב המעבר.

4. לסיכום, תתבקש הוועדה הנכבדה לתקן את התכנית כדלהלן:

- 4.1 לקבוע בסעיף 1.6 לתקנון, כי היחס בין תכנית 0779645 לתכנית זו הינו יחס של שינוי, ולא של החלפה.
- 4.2 להסיר את מגבלת היקף שטחי המסחר מסעיף 1.7 לתקנון.
- 4.3 להסיר את נושא חיוב עקרונות הבינוי מסעיף 1.7 לתקנון.
- 4.4 להותיר את סעיף סעיף 4.1.2(ו)(5) כסעיף כללי, המורה על התאמת הגישה לשטחי המסחר בתא שטח 14 משטח חלקה 68, ללא קביעה של אופן ההתאמה או המפלסים המדויקים. לחילופין, אם תיוותר קביעה של מפלסים סופיים, יש להותיר שיקול דעת לוועדה המקומית לשנות אותם, לעת הוצאת היתרי הבניה, בהתאם לקיים בשטח.
- 4.5 להוסיף הערה נוספת לטבלה 5, ובה יירשם כי בייעוד "שטח עירוני מעורב" ניתן לתכנן מעונות סטודנטים.
- 4.6 להוסיף בסעיף 4.1.2(א)3 לתקנון גם שימושים לבריאות ולספורט, שכן אין שטחים אחרים למטרות אלו בתחום התכנית, למעט אולם הספורט המתוכנן בתא שטח 15.
- 4.7 לקבוע בסעיף 4.4.2(א)(7) לתקנון כי תנתן אפשרות לבניית קיוסק בתכסית של 180 מ"ר בשתי קומות בהתאם לבניין M כפי שהוצג ותוכנן במסמכים שהוגשו לעת עמידה בתנאי סף.
- 4.8 לתקן את נספח הבינוי, כך שיתאפשר מימוש של כלל שטחי המסחר כפי שהם מופיעים בטבלה מס' 5 לתקנון.
- 4.9 לתקן את נספח האיחוד והחלוקה, כך שטחי המגרשים המופיעים בו יהיו תואמים לשטחי המגרשים המופיעים בטבלה 5.
- 4.10 לבטל את הגבלת הפטור הקבוע ליחידות הדיור הקטנות מ-55 מ"ר בסעיף 6.2(2)ב בתקנון, ולהעניק פטור מחניה ליחידות אלו במגבלת הוראת הגמישות המופיעות בהערה מס' (9) לטבלה 5.
- 4.11 לקבוע בסעיף 6.2(2)א לתקנון אפשרות להפחית את תקן החניה לחצי מקום חניה עבור כל יחיד הגדולה מ-55 מ"ר.
- 4.12 להעלות את אפשרות הגמישות בתוספת יחיד מעבר לקבוע בהערה (9) לטבלה 5 בתקנון ל-20%.

- 4.13 לייחד את סעיף 6.11(14) למגדלים בלבד, ולאפשר תכנון ממ"דים בהתאם לצרכים התכנוניים, ולמבנים המרקמיים.
- 4.14 להסיר את האיסור לחקמת תחנת כת, הקבוע בסעיף 6.11(2) לתקנון, שכן אין לדעת מה יהיו דרישות חברת החשמל לעת מתן היתר הבניה.
- 4.15 לשנות את תקן הבניה הירוקה הנדרש בסעיף 6.12 לתקנון לתקן LEED.
- 4.16 להקטין את היקף החצרות לגני ילדים ומעונות יום, הקבוע בסעיף 4.1.2(6) ל-500 מ"ר.
- 4.17 להחזיר את זכויות הבניה הדרושות לשם פיתוח הגן, תוך שמירה על רמת רווחיות מינימלית הדרושה כדי להוציא את הפרויקט לפועל.
- 4.18 לתקן את הוראות השימור שבתכנית, בהתאם לאמור לעיל בהתנגדות זו.



מחלקת תכנון
י"ב כסלו, תשפ"ו
2 דצמבר, 2025

לכבוד

גב' שירה תלמי, יו"ר ועדה מחוזית ירושלים

תצהיר

אני הח"מ, שקמה סיג, נושא/ת ת.ז. 040234429 משמש/ת כמתכננת מרחב ירושלים ברשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" או "המדינה") ומורשה/ת ליתן תצהיר מטעמה, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזה לאמור:

שלום רב

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 "התחדשות עירונית במתחם חסבון ירושלים"

רקע

מתחם חסבון ממוקם על הקו הכחול של הרכבת הקלה, בין הרחובות המלך ג'ורג' ממערב, מבוא המתמיד וגן העצמאות ממזרח, רחוב הלל מצפון ומתחם הבתים הסמוך לגן שרמן מדרום. התוכנית מציעה פיתוח מחדש של מתחם חסבון, תוך עירוב שימושים הכוללים, בין היתר, מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים, מגורים להשכרה ושימושים ציבוריים. הבינוי המוצע כולל שלושה מגדלים לצד מבנים נוספים. התוכנית מציעה, בין היתר, העתקה של המגדל המאושר הכולל דיור להשכרה במתחם "פזגז" בלב הבלוק אל מחוץ לבלוק לחלקו הדרומי והמופר של גן שרמן, תכנון מחודש של חלקו הפנימי של הבלוק כמרחב ציבורי פתוח, הסטה של רחוב מאיר שחם לשם הגדלת תחום הבלוק ותכנון מחודש של גן שרמן. יש לציין כי גן שרמן הינו שצ"פ אשר ברובו נמצא בגבולות שטחה של חלקה 5 בגוש 30037, וחלקו הופקע על ידי עיריית ירושלים. (להלן: "השצ"פ")

המצב המוצע

התוכנית מציעה בתחום שטח השצ"פ מגרשים ביעוד עירוני מעורב (9A, 9B, 14) לרבות שטחים בתלת מימד במספר מגרשים הצמודים להם. כעולה מטבלת האיזון, למדינה לא ניתנת תמורה במגרשים המשנים ייעודם משצ"פ לשטח סחיר, ובנוסף שטח השצ"פ שהופקע על ידי עיריית ירושלים נרשם בבעלותיה. כתוצאה מכך נפגעות זכויותיה של המדינה.

מרחב עסקי ירושלים

התנגדות הרשות

הרשות מתנגדת לפגיעה בזכויות המדינה.

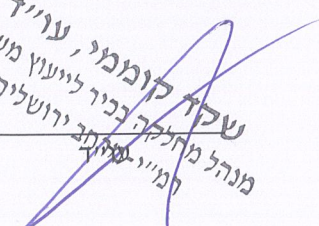
1. עמדת הרשות היא כי שטח ציבורי מופקע אשר משנה את ייעודו ליעוד סחיר חוזר לידי המדינה. אשר על כן, לעמדת הרשות יש להכניס את המדינה לטבלת האיזון וליתן למדינה תמורה במגרשים החדשים אשר נוצרו בשטח השצ"פ.
- הרשות סבורה כי יש להביא בחשבון מקדם בטוח 0.15 – 0.25 ליתרת שטח המדינה ולהכניסה לטבלת איחוד וחלוקה וכפועל יוצא תקבל המדינה יחידות / תמורה בתקן 21.1.
- בנוסף לאמור, לגבי יתרת שטח השצ"פ שיעודו לא שונה, היות ששטח זה נרשם על שם עיריית ירושלים מכוחה של הפקעה לפי סעיף 19, הרי שהן במצב הנכנס והן במצב היוצא שטח זה צריך להירשם על שם העירייה כהפקעה מכח סעיף 19 ולא בבעלות, וזאת, בין היתר, מהטעם לשמור על זכות העקיבה על קרקעות המדינה. .
- הרשות מתנגדת להעברת זכויותיה המדינה בקרקע לבעלות על שם העירייה.
2. בטבלת הזכויות לא נקבעו מספר יחידות הניתנות לבנייה בכל מגרש. יש לציין בטבלת הזכויות את מספר יחידות הדיור.
3. יש לציין כי ביחס לבית הקפה המצוי בשטח השצ"פ קיים חוזה חכירה בתוקף שנחתם עם הרשות ולכן, על החוכר יהיה לבצע עסקת שינוי ניצול וייעוד עם הרשות לאחר אישורה של התכנית.

הרשות שומרת את הזכות לטעון טענות נוספות בדיון ככל שיעלו.


שקמה סיג
מתכנת מרחב ירושלים
רשות מקרקעי ישראל

2.12.25

ת א ר י ך
אישור
אני החשף, **שקמה סיג**, עו"ד, מאשרת בזה כי ביום 2.12.25 הופיעה בפני שקמה סיג נושאת ת.ז. 040234429 ותמוכת לי אישית ולאחר שהזהרתיה כי עליה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי תהא צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה זו וחתמה עליה בפני.


שקמה סיג
מתכנת מרחב ירושלים
רשות מקרקעי ישראל

דף 2 מתוך 2

מרחב עסקי ירושלים

פקס: 02-5318706 |

רח' יפו 216 בנין שערי העיר, ת.ד. 36259, ירושלים 91361

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 / *5575 | שער הממשלה: www.gov.il qov

מחלקת תכנון
י"ב כסלו, תשפ"ו
2 דצמבר, 2025

לכבוד

גב' שירה תלמי, יו"ר ועדה מחוזית ירושלים

תצהיר

אני הח"מ, שקמה סיג, נושא/ת ת.ז. 040234429 משמש/ת כמתכננת מרחב ירושלים ברשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" או "המדינה") ומורשה/ת ליתן תצהיר מטעמה, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזה לאמור:

שלום רב

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 "התחדשות עירונית במתחם חסבון ירושלים"

רקע

מתחם חסבון ממוקם על הקו הכחול של הרכבת הקלה, בין הרחובות המלך ג'ורג' ממערב, מבוא המתמיד וגן העצמאות ממזרח, רחוב הלל מצפון ומתחם הבתים הסמוך לגן שרמן מדרום. התוכנית מציעה פיתוח מחדש של מתחם חסבון, תוך עירוב שימושים הכוללים, בין היתר, מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים, מגורים להשכרה ושימושים ציבוריים. הבינוי המוצע כולל שלושה מגדלים לצד מבנים נוספים. התוכנית מציעה, בין היתר, העתקה של המגדל המאושר הכולל דיור להשכרה במתחם "פזגז" בלב הבלוק אל מחוץ לבלוק לחלקו הדרומי והמופר של גן שרמן, תכנון מחודש של חלקו הפנימי של הבלוק כמרחב ציבורי פתוח, הסטה של רחוב מאיר שחם לשם הגדלת תחום הבלוק ותכנון מחודש של גן שרמן. יש לציין כי גן שרמן הינו שצ"פ אשר ברובו נמצא בגבולות שטחה של חלקה 5 בגוש 30037, וחלקו הופקע על ידי עיריית ירושלים. (להלן: "השצ"פ")

המצב המוצע

התוכנית מציעה בתחום שטח השצ"פ מגרשים ביעוד עירוני מעורב (9A, 9B, 14) לרבות שטחים בתלת מימד במספר מגרשים הצמודים להם. כעולה מטבלת האיזון, למדינה לא ניתנת תמורה במגרשים המשנים ייעודם משצ"פ לשטח סחיר, ובנוסף שטח השצ"פ שהופקע על ידי עיריית ירושלים נרשם בבעלותיה. כתוצאה מכך נפגעות זכויותיה של המדינה.

התנגדות הרשות

הרשות מתנגדת לפגיעה בזכויות המדינה.

1. עמדת הרשות היא כי שטח ציבורי מופקע אשר משנה את ייעודו ליעוד סחיר חוזר לידי המדינה. אשר על כן, לעמדת הרשות יש להכניס את המדינה לטבלת האיזון וליתן למדינה תמורה במגרשים החדשים אשר נוצרו בשטח השצ"פ.
הרשות סבורה כי יש להביא בחשבון מקדם בטוח $0.15 - 0.25$ ליתרת שטח המדינה ולהכניסה לטבלת איחוד וחלוקה וכפועל יוצא תקבל המדינה יחידות / תמורה בתקן 21.1.
בנוסף לאמור, לגבי יתרת שטח השצ"פ שייעודו לא שונה, היות ששטח זה נרשם על שם עיריית ירושלים מכוחה של הפקעה לפי סעיף 19, הרי שהן במצב הנכנס והן במצב היוצא שטח זה צריך להירשם על שם העירייה כהפקעה מכח סעיף 19 ולא בבעלות, וזאת, בין היתר, מהטעם לשמור על זכות העקיבה על קרקעות המדינה. .
הרשות מתנגדת להעברת זכויותיה המדינה בקרקע לבעלות על שם העירייה.
2. בטבלת הזכויות לא נקבעו מספר יחידות הניתנות לבנייה בכל מגרש. יש לציין בטבלת הזכויות את מספר יחידות הדיור.
3. יש לציין כי ביחס לבית הקפה המצוי בשטח השצ"פ קיים חוזה חכירה בתוקף שנחתם עם הרשות ולכן, על החוכר יהיה לבצע עסקת שינוי ניצול וייעוד עם הרשות לאחר אישורה של התכנית.

הרשות שומרת את הזכות לטעון טענות נוספות בדיון ככל שיעלו.

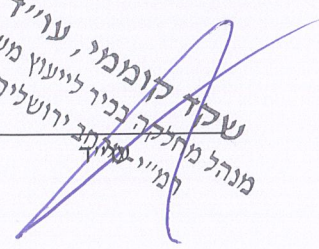

שקמה סיג
מתכנת מרחב ירושלים
רשות מקרקעי ישראל

2.12.25

ת א ר י ד

אישור
שקד קוממי, עו"ד
מנהל מחלקת בכיר לייעוץ משפטי
מחלקת מרחב ירושלים

אני החשן, 2.12.25 עו"ד, מאשרת בזה כי ביום 2.12.25 הופיעה בפני שקמה סיג נושאת ת.ז. 040234429 ותמוכת לי אישית ולאחר שהזהרתיה כי עליה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי תהא צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה זו וחתמה עליה בפני.


שקד קוממי, עו"ד
מנהל מחלקת בכיר לייעוץ משפטי
מחלקת מרחב ירושלים

דף 2 מתוך 2

מרחב עסקי ירושלים

פקס: 02-5318706 |

רח' יפו 216 בנין שערי העיר, ת.ד. 36259, ירושלים 91361

מוקד טלפוני: 03-9533333 / *5575 | www.land.gov.il | שער הממשלה: www.gov.il | 

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 101-1319805

ההתנגדות מחוייבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)

תאריך 23.11.25

1. תצהיר אני החתום/ה מטה אסף אסף'הו נושא/ת תעודת זהות מס' 05828251-8 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת שם המתנגד אסף אסף'הו שם בא כוחו של המתנגד אסף אסף'הו כתובת למשלוח תשובה ירושלים מילכי 16/1 מיקוד ת.ד. טל' נייד 050-9836665

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	רחוב חי סלקי	16	1		

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת 20 מ"ר

ג. סטטוס דירת המתנגד (בבעלות/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

מצב הכלי המצוי

5. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות

מרדכי זרגרי, עו"ד

אני הח"מ מ.ר. 86043 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב אסף אסף'הו ת.ז. מס' 058282518 חתם על תצהיר ביום 23.11.25, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

מרדכי זרגרי, עו"ד

חתימה וחותמת עו"ד 86043

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
* תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

לכבוד:

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ירושלים

הנדון: התנגדות למגדלי מורדות גילה,

תכנית מס. 101-1319805

לכבוד חברי הוועדה הנכבדים, להלן פירוט הסיבות להתנגדותי לתוכנית המגדלים במורדות גילה.

א. במסגרת התוכנית מתוכננת כריתה של עצים רבים, חלקם עתיקים ובעלי ערך אקולוגי. פעולה זו תפגע לא רק בנוף הייחודי של האזור, אלא גם במגוון הביולוגי, בחיות הבר ובמערכות האקולוגיות שמתקיימות בשטח. הפגיעה בריאה הירוקה תיצור השפעות ארוכות טווח על האיזון הטבעי.

ב. תב"ע תקינה חייבת לכלול הגדרות ברורות של גובה בנייה וקווי בניין. אולם התוכנית שהוגשה אינה מציינת אף אחד מהפרמטרים הללו, דבר המהווה כשל תכנוני מהותי. היעדר מגבלות גובה והיעדר מרחקים בין המגדלים מאפשרים תכנון עתידי בלתי מבוקר שאינו תואם סביבה עירונית תקינה. מצב זה מחייב דחייה מיידית של התוכנית.

ג. התנהלות הרשויות בכל הנוגע לתוכנית הייתה פגומה מהיסוד. הציבור לא קיבל כלים אמיתיים להשמיע את קולו: הליך שיתוף הציבור לא פורסם בצורה רחבה ומקיפה לכל התושבים, ורבים מהם כלל לא ידעו על קיומו. בנוסף, המידע שכן הועבר היה חלקי, ולעיתים אף שגוי ומטעה. יתר על כן, פרסומי ההתנגדות הופצו

רק לאחר המועד הקבוע בחוק, ובכך נשללה בפועל זכותם של התושבים למחות כנדרש.

ד. מדיניות המגדלים לאורך הרכבת הקלה נועדה לתמוך בתכנון עירוני הצמוד לקו התחבורה – כזה שמייצר שימוש אינטנסיבי בתחבורה ציבורית. אך במקרה זה, המתחם מרוחק כ-300 מטר מהקו ומנותק ממנו. בשל המרחק והיעדר הנגישות, אין כל בסיס תכנוני להסתמך על מדיניות זו להצדקת בנייה לגובה בפרויקט.

ה. הקמת המגדלים במרחק כה קטן מהבניינים הקיימים תיצור מצב שבו התושבים יאבדו חלק משמעותי מתחושת הפרטיות שלהם. חלונות שפונים זה לזה, צל קבוע על דירות נמוכות יותר, ותחושת "הצצה תמידית" יפגעו באיכות החיים של המתגוררים ברחובות הסמוכים. מדובר בשינוי עמוק באופייה של השכונה.

ו. האופן שבו מופיעות המרפסות במסמכים מעלה ספק ממשי: האם הן מאושרות כחלק מהתוכנית או שמא הן תוספות שמיועדות לקבל אישור רק בשלב היתרי הבנייה? עמימות זו אינה תקינה ומעלה חשש שהוצגו לוועדה פרטים חלקיים בלבד, תוך הסתמכות על אישורים עתידיים שלא נבחנים כעת באופן רשמי.

ז. התוכנית שמקודמת נשענת על קרבתה לקווי הרכבת הקלה כאילו מדובר בפתרון תחבורתי מספק. אך חוות דעת מקצועיות, וביניהן בדיקתו של תושבי קריית הירב, מצביעות בבירור כי מערך התחבורה הציבורית – כולל הרק"ל – צפוי לקרוס תחת העומס שייגרם מהצפיפות והגידול הדמוגרפי העתידי. במקום לספק פתרון אמיתי לניידות, התוכנית עלולה להחריף את מצוקת התחבורה וליצור פקקים ועיכובים חמורים עוד יותר.

ח. העובדה שכל המבנים הקיימים חדשים, בני עד עשר שנים בלבד, מוכיחה שהמדיניות התכנונית באזור מיושמת בעקביות ומניבה תוצאות נכונות מבחינת שילוב במרחב. חריגה ממדיניות זו עבור פרויקט יחיד אינה מוצדקת מקצועית ותחטא למטרה של תכנון אחיד, יציב ומאוזן. הרמת מגבלות רק עבור יזם אחד תערער את האמון הציבורי ואת לכידות המרקם העירוני.

ט. התיאור המפחית בערך הנוף שניזוק אינו מבוסס על עובדות. עבור מרבית דיירי רח' המחנכת וחלק מדיירי רח' יהושע ברוכי, זהו הנוף היחיד הפתוח כלפי חוץ. פגיעה בו

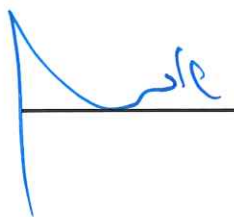
משמעותה פגיעה ממשית באיכות החיים, באור הטבעי ובתחושת המרחב. אין שום דרך להגדיר זאת כפגיעה "לא עיקרית".

י. מדיניות התכנון הרשמית לשכונת גילה, כפי שהוצגה על ידי הרשות המקומית ובאה לידי ביטוי בתוכנית האב להתחדשות עירונית של ירושלים, מציבה קווים מנחים ברורים. במסמכים הרשמיים אין כל אזכור לנפחי בינוי חריגים, והגובה המרבי המשתקף בהם הוא עד שבע קומות בלבד. הצעת המגדלים הנוכחית חורגת בצורה דרמטית מהמדיניות המוצהרת, ולכן אין לה בסיס תכנוני יציב או התאמה למסמכים המאושרים.

יא. הרחבת הבנייה באזור תיצור תחרות בלתי הוגנת לנכסים הקיימים, במיוחד אם הם ישנים יותר או חסרים מאפיינים מודרניים. יחד עם השפעות לוואי של שינוי תנועת הרכבים, רעש מתמשך בתקופת הבנייה ופגיעה אפשרית במראה העירוני, סביר מאוד שהדירות הסמוכות יאבדו מערכן בשנים הקרובות.

יב. לפי ההצהרות הרשמיות, התוכנית צריכה לעמוד בדרישות תוכנית 13157 שמאפשרת הקמת 35 יחידות דיור בלבד. אך בקשת היזם לבנות 118 דירות מעידה על פער בלתי מוסבר בין מה שרמ"י מאשרת לבין מה שהיזם מבקש בפועל. הסתירה הזו מציפה חשש שתהליך התכנון אינו מתבצע בהתאם להוראות החוק אלא בהתאם לאינטרסים פרטיים.

בכבוד רב

שם: אבנ'ן גליל ת.ז: 05828251-8 חתימה: 

101 1319805

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס'

ההתנגדות מחוייבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)

תאריך: 25/11/25

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה אלה אורי נושא/ת תעודת זהות מס' 058734852 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד אלה אורי שם בא כוחו של המתנגד _____
 כתובת למשלוח תשובה התפוז הירוק 17
 מיקוד _____ ת.ד. _____ טל' _____ ניד 058734852

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	רח' שלק	17			

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

30 מ'ר

ג. סטטוס דירת המתנגד _____ (בבעלותי/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

סוג ארץ הנוף עשכנז ואח"כ *

וכן עולם כח"י *

כח' חש"י *

אלה הנה לא גולא אלא אלה הנה *

הקווי *

5. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות

058734852

אני הח"מ לוי אורי עו"ד, מאשר/ת כי מרגב אורי ת.ז. מס' 058734852 חתם על תצהיר ביום 23.11.2025, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני רשם בית דין מס' 15020

חתימה וחנותמת עו"ד

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
 * תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 05-13-198-101

ההתנגדות מחוייבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)

תאריך 23.11.2025

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה אילן יורבארכ נושא/ת תעודת זהות מס' 307393207 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד אילן יורבארכ שם בא כוחו של המתנגד _____
כתובת למשלוח תשובה יהושע ברוכי' 6/5
מיקוד 9385820 ת.ד. _____ טל' _____ נייד 050-5172035

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

א.

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	יהושע ברוכי'	6	5		2

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

200 מ' נ"ל

ג. סטטוס דירת המתנגד 8620 (בבעלותי/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

ה'א'ם צ"כ בתיכ"ל פנ"ה 35 י"ו נעקד 18 י"ו
ניסיון הסגרת פנ"ה - לא פורסם משכ"מ
פנ"ה בפרט
כל"ס קבלה פנ"ה מהס"מ למח"ל פנ"ה (לד, חנו"ל, כחוק,
סנ"ל וכו'
מס"מ אלו
כח"ל ה"ל גל"כ פנ"ה בר פנ"ה בא"ן חס"ל
מח"ל אלו"ל מהפנ"ל הסג"ל פנ"ה ז"א כח"ל

5. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות

מרדכי זרגרי, עו"ד

אני הח"מ 86043 עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב אילן יורבארכ ת.ז. מס' 307393207 חתם על תצהיר ביום 23.11.25, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לתצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

מרדכי זרגרי, עו"ד

מ.ר. 86043

חתימה וחותמת עו"ד

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית - יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
* תוכנית בסמכות הועדה המקומית - יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 101-1319805

ההתנגדות מחוייבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)

תאריך 23.11.25

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה אלון 313 נושא/ת תעודת זהות מס' 048916159 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד אלון 313 שם בא כוחו של המתנגד _____
כתובת למשלוח תשובה _____
מיקוד _____ ת.ד. _____ טל' 026761566 נייד 0523352548

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	יבואם	225	13	ב'	א
דירת המתנגד	יבואם	225	13	ב'	א

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

ג. סטטוס דירת המתנגד דירה (בבעלותי/בשכירות/בדמי מפתח/בכחירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

אני אלון 313 מצהיר כי הדירה נמצאת במצב של שיפוץ
ובנייה נמצאת במצב של שיפוץ

5. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות 23.11.25

מרדכי זרגרי, עו"ד

אני הח"מ מרדכי זרגרי, עו"ד מאשר/ת כי מר/גב אלון 313 ת.ז. מס' 048916159 חתם על תצהיר ביום 23.11.25, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

מרדכי זרגרי, עו"ד

חתימה וחותמת עו"ד מרדכי זרגרי, עו"ד מ.ד. 86043

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
* תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

17.11.2025

בס"ד, כ"ו חשון תשפ"ו

לכבוד:

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ירושלים

**הנדון: התנגדות למגדלי מורדות גילה,
תכנית מס. 101-1319805**

לכבוד חברי הוועדה הנכבדים, להלן פירוט הסיבות להתנגדותי לתוכנית המגדלים במורדות גילה.

1. מדיניות התכנון הרשמית לשכונת גילה, כפי שהוצגה על ידי הרשות המקומית ובאה לידי ביטוי בתוכנית האב להתחדשות עירונית של ירושלים, מציבה קווים מנחים ברורים. במסמכים הרשמיים אין כל אזכור לנפחי בינוי חריגים, והגובה המרבי המשתקף בהם הוא עד שבע קומות בלבד. הצעת המגדלים הנוכחית חורגת בצורה דרמטית מהמדיניות המוצהרת, ולכן אין לה בסיס תכנוני יציב או התאמה למסמכים המאושרים.
2. התכנית המבוקשת, העולה על 100% מתחת לרחוב, מנוגדת לחלוטין לתוכנית האב המקורית שקבעה תקרת תכנית של 50% בלבד. מגבלה זו הושמה כדי להבטיח בנייה מדורגת, המותאמת לשיפועי המדרון ומגינה על חתך הרחוב של מורדות גילה. התוכנית החדשה מוותרת על כל עקרונות התכנון המרחביים הללו, ומובילה ליצירת חזית בנויה מסיבית שאינה משמרת את המדרון ואת זהות האזור.



3. למרות שמגישי התוכנית טוענים כי מדובר בנוף חסר חשיבות, המציאות עבור התושבים שונה לחלוטין. הנוף המדובר הוא הנוף היחיד עבור דיירים רבים ברחובות המחנכת ויהושע ברוכי. שינויו או חסימתו צפויים לגרום לפגיעה ניכרת בתחושת המרחב, בהנאה מהבית ובאיכות החיים של מי שמתגוררים במקום.
4. הפרויקט בולט באופן יוצא דופן בנוף העירוני, עם ניצפות ישירה ומתמשכת לא רק מהשכונות הסמוכות אלא גם ממרכז העיר, מבניין הכנסת ומקריית הלאום. גובהו החריג ביחס למבנים הקיימים בשלוחת דרום-מערב גילה צפוי לשבור את קו השטח ולפגוע באופייה הטבעי של השלוחה. התוצאה היא פגיעה בניראות הכוללת של האזור, אחת הרגישות ביותר מבחינה נופית ועירונית בעיר ירושלים.
5. למרות ניסיון להצדיק את הפרויקט באמצעות מדיניות המגדלים לאורך הרכבת הקלה, בפועל מדובר במתחם המרוחק כ-300 מטר מהקו ומנותק לחלוטין ממנו. מאחר שהמדיניות חלה על מרחבים סמוכים לקו התחבורה – כאלה הנהנים מנגישות ישירה – ברור שטענה זו אינה רלוונטית ואינה יכולה לשמש כבסיס תכנוני לפרויקט.
6. מגישי התוכנית מצהירים שהמגדלים בני 14 הקומות תואמים את ה"בנייה המקיפה", אך זוהי קביעה שאינה עומדת בבדיקה בסיסית. העובדה הפשוטה היא שכל המבנים ברחוב המחנכת, יהושע ברוכי ודה לה פרגולה הם בניינים נמוכים של 3-4 קומות, בעלי נוכחות עדינה ואחידה במרחב. בניית מגדלים גבוהים פי ארבעה ויותר מהסביבה אינה רק חריגה – היא מהפכה תכנונית שמנתקת את הפרויקט מהקשרו ומייצרת עומס תכנוני וחזותי דרמטי שאינו תואם את המרקם הקיים כלל.
7. הצבת המגדלים במרחק קצר מדי מהבניינים הקיימים תיצור אפקט "קופסה" שבו הדיירים ירגישו מוקפים ומצולמים מכל עבר. זהו מצב שפוגע לא רק בפרטיות, אלא גם ברווחה הנפשית וביכולת ליהנות ממגורים נורמליים. תושבי הרחובות הקרובים ישלמו את המחיר בצורה יומיומית ומתישה.
8. התוכנית שמקודמת נשענת על קרבתה לקווי הרכבת הקלה כאילו מדובר בפתרון תחבורתי מספק. אך חוות דעת מקצועיות, וביניהן בדיקתו של תושבי

קריית היובל, מצביעות בבירור כי מערך התחבורה הציבורית – כולל הרק"ל – צפוי לקרוס תחת העומס שייגרם מהצפיפות והגידול הדמוגרפי העתידי. במקום לספק פתרון אמיתי לניידות, התוכנית עלולה להחריף את מצוקת התחבורה וליצור פקקים ועיכובים חמורים עוד יותר.

9. כאשר יישום התוכנית יביא להוספת מבנים גבוהים, עומסי תחבורה ורעש סביבתי, הסביבה המוכרת תשתנה בצורה שתפגע במידת האטרקטיביות של האזור כולו. שינוי כזה כמעט תמיד מתבטא בירידות מחירים בנכסים קיימים, ולכן בעלי הדירות עלולים למצוא את עצמם עם נכס שערכו נמוך יותר לעומת היום.

בכבוד רב

שם: אלון 313 ת.ז: 48916159 חתימה: [חתימה]

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 1319805 - 101

להתנגדות מחוייבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)

תאריך 23/11/2025

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה אילני ספי אילן נושא/ת תעודת זהות מס' 208502807 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד אליני אלן שם בא כוחו של המתנגד _____
 כתובת למשלוח תשובה כמוני יהושע _____
 מיקוד 9385826 ת.ד. _____ טל' _____ נייד 0506761801

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

2

הבנייה	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
המבוקשת	אפר חי שאקי				
דירת המתנגד	יהושע ברוכי	12	5	א	2-3

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

ג. סטטוס דירת המתנגד _____ (בבעלותי/בשכירות/בדמי מפתח/בחקירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

[illegible]

5. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות Ar

מרדכי זרגרי, עו"ד

מרכזי זרערי, עו"ד
מ.ר. 86043 עו"ד, מאשרת כי מרגב אל.י. אל.י. אונות.ז. מס' 20850 2807
אני הח"מ _____ חתם על תצהיר ביום 23.11.25, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים
הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

מרכזי זרנגר עו"ד
מ.ר. 86043
חתימה וחותמת עו"ד

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית

* תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית העתק לועדה המחוזית

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 1011319805

ההתנגדות מחוייבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)

תאריך 23/11/25

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה 3x1 אלעזר נושא/ת תעודת זהות מס' 033964685 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד 3x1 אלעזר שם בא כוחו של המתנגד _____
כתובת למשלוח תשובה ימסר ירוק' 813 טל' 6451505 נייד 0544665888
מיקוד _____ ת.ד. _____

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	רח' <u>ימסר ירוק'</u>	8	3		1

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

ג. סטטוס דירת המתנגד _____ (בבעלות/בשכירות/בדמי מפתח/בשכירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

אני חתום/ה מטה 3x1 אלעזר מניח/ת את ידו/ה על התצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.

5. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת מגיש ההתנגדות

אני הח"מ מרדכי זרגרי, עו"ד עו"ד, מאשר/ת כי מר/גב 3x1 אלעזר ת.ז. מס' 033964685 חתם על תצהיר ביום 23.11.25, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

מרדכי זרגרי, עו"ד

חתימה וחותמת עו"ד 86043

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
* תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

בס"ד, כ' חשון תשפ"ו

לכבוד:

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

ירושלים

הנדון: התנגדות למגדלי מורדות גילה,

תכנית מס. 101-1319805

לכבוד חברי הוועדה הנכבדים, להלן פירוט הסיבות להתנגדותי לתוכנית המגדלים במורדות גילה.

1. הפרויקט שהוצג לוקה בחוסר בסיס תכנוני יסודי, ואינו מתחשב בתשתיות ובמרקם הקיים בשכונה. במקום להשתלב בסביבה הבנויה, הוא חורג בצורה בולטת מן האופי המקומי, המאופיין בבנייה צנועה ונמוכה. ההצעה להקים מבנים גבוהים בסדר גודל חריג שכזו מנוגדת לחלוטין לדמות השכונה ולציפיות התושבים.
2. הטענה שהתוכנית פוגעת רק בנוף שולי או לא משמעותי פשוט אינה תואמת את המציאות בשטח. עבור תושבי רח' המחנכת וחלק רחב מתושבי רח' יהושע ברוכי, זהו הנוף היחיד שנשקף מבתיהם. כל שינוי בו ייצור תחושת מחנק, יפחית חדירת אור, ויפגע באיכות החיים במידה שאי אפשר להגדיר כ"לא עיקרית".
3. התבססות התוכנית על קווי הרכבת הקלה מציגה מצג שווא של פתרון תחבורתי. על פי בדיקות מומחים, כולל הדו"ח של תושבי קריית היובל, התחבורה הציבורית בירושלים אינה מסוגלת לעמוד בעומסים הצפויים. הצפיפות הנובעת מהגידול באוכלוסייה תוביל לקריסת מערך הרק"ל, שכבר כיום מתמודד עם מגבלות קשות.

המשמעות היא שהפרויקט לא רק שאינו פותר את בעיית התחבורה, אלא צפוי להחמיר אותה בצורה ניכרת.

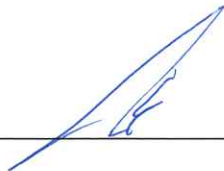
4. תב"ע תקינה חייבת לכלול הגדרות ברורות של גובה בנייה וקווי בניין. אולם התוכנית שהוגשה אינה מציינת אף אחד מהפרמטרים הללו, דבר המהווה כשל תכנוני מהותי. היעדר מגבלות גובה והיעדר מרחקים בין המגדלים מאפשרים תכנון עתידי בלתי מבוקר שאינו תואם סביבה עירונית תקינה. מצב זה מחייב דחייה מיידית של התוכנית.

5. הרשויות לא פעלו בשקיפות נדרשת מול תושבי השכונה. הליך שיתוף הציבור, שהוא תנאי בסיסי בדמוקרטיה תכנונית, כלל לא הובא לידיעת כלל התושבים. המידע שכן הופץ היה מצומצם, חלקי ואף כלל טעויות מהותיות שהטו את ההבנה הציבורית. גרוע מכך, הודעות על אפשרות ההתנגדות פורסמו לאחר חלוף המועדים הקבועים בחוק, מה שמנע מתושבים רבים לממש את זכותם הבסיסית להתנגד לתוכנית בזמן.

6. כל המבנים בשטח נבנו במהלך העשור האחרון, בהתאם למדיניות התכנון המוגדרת והאחידה הנהוגה במורדות גילה. כאשר כלל הבינוי הקיים חדש ומבוקש, אין הצדקה תכנונית לחרוג דווקא בעת הזו מהמדיניות שנקבעה ונבחנה בעבר. יצירת תקדים חריג עבור הפרויקט החדש תפגע ברצף התכנוני, תערער את האיזון בשכונה ותיצור אפליה בין פרויקטים שנבנו על פי אותם כללי תכנון ברורים.

7. מצד אחד רמ"י טוענת שהתוכנית החדשה כפופה לחלוטין לתוכנית 13157, שמציבה מגבלות חדמשמעיות: גובה בנייה מוגבל ומקסימום 35 דירות. מצד שני מופיעה בקשת היזם לבנות 118 יחידות דיור — מספר שאינו קרוב כלל לתקנות הקיימות. הסתירה בין שני הנתונים מצביעה על פער מהותי בין חוקי התכנון לבין מה שמנסים בפועל לקדם בפרויקט.

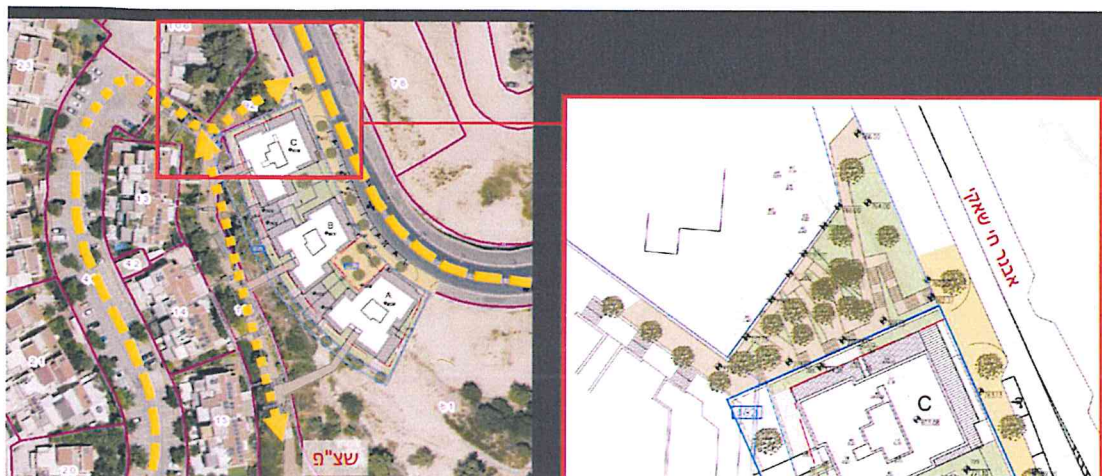
8. הפרויקט מוצב בעמדה נופית רגישה, ולכן הוא נראה היטב ממוקדי כוח וסמל כמו הכנסת, קריית הלאום ומרכז העיר. הבינוי המתוכנן גבוה בהרבה מכל מבנה קיים בשלוחת דרום-מערב גילה, ולכן הוא צפוי לפגוע באופן ישיר ברצף הנופי ולשנות את צורת השלוחה באופן לא הפיך. הנראות החריגה תיצור נקודת כובד חזותית שפוגעת באופי הטבעי של האזור.



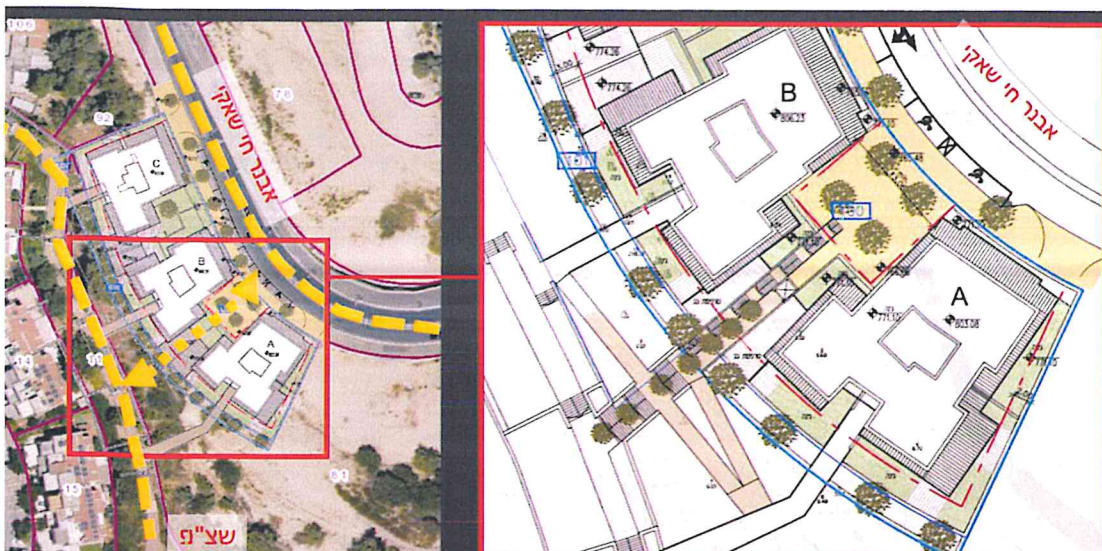
הנדון: התנגדות עצמית – לעניין מיקום המעבר להולכי רגל
בתכנית 101-1319805 מורדות גילה – מגורים בפארק

- 1.. מגישת התכנית היא חברת ביאליק האם מקבוצת בית ירושלמי בע"מ, ובשמה מוגשת התנגדות זו.
2. במסגרת התכנית המופקדת נקבע מעבר להולכי רגל בין רחוב שאקי לרחוב ברוכי בין מבני המגורים בתא שטח 100 שיעודו מגורים. נקבעה זיקת הנאה להולכי רגל לאפשר מעבר זה.
3. המעבר המוצע אינו אופטימלי בגלל שהמעבר צר באזור זה, ואינו מאפשר מדרגות נוחות ובודאי שלא שביל נגיש. בנוסף, קרבתו למבני המגורים מפוגעת באפקטביות השימוש שלו.
4. מוצע לשנות את המעבר לחלקה 92 הסמוכה לתכנית. בצורה זו תתאפשר פריסה נוחה של המדרגות וכן שביל נגיש לכל אורך המעבר.
5. חלקה 92 היא שצ"פ בהתאם לתכנית מאושרת 13157 שחלה שם. השימושים המוגדרים בתכנית המאושרת בשטח הצצ"פ הם "טיילת, דרכי גישה, ריהוט רחוב וכיוב". כך שהם מתאימים לשימוש המוצע – מעבר להולכי רגל. בנספח הפיתוח של התכנית המאושרת אף מופיע שם מעבר מדרגות מוצע.
6. הוראות התכנית (המנפקדת) קובעות כי ביצוע במעבר הוא תנאי לאכלוס התכנית כך שיש הבטחה למימושו בין אם זה כלול בתחום התכנית ובין אם לאו.
7. בהתאם לסעיף 103א(א) לחוק התכנון והבניה, מצ"ב תצהיר.

המעבר המוצע:



המעבר המופקד:



תצהיר

אני, החתום מטה, יחיאל סגל נושא תעודת זהות שמספרה 200361426 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת אחרת אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות עצמית לתכנית 101-1319805 המקודמת ע"י חברת ביאליק האם מקבוצת בית ירושלמי

2. אני מצהיר בזאת כי העובדות המנויות בכתב ההתנגדות הינן אמת, וידועות לי מידיעה אישית.

(שם המצהיר וחתימה) 

אימות חתימה

אני החתום/ה מטה, ע"ד רוח מור מ.ר. 93976 מאשר/ת כי ביום 27/11/20 התייצב בפני מר יחיאל סגל נושא תעודת זהות שמספרה 200361426 ולאחר שהזגתי אותו כי עליו להצהיר אמת, אחרת יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו לעיל וחתם עליה בפניי.

דינת מור, עו"ד
מ.ר. 93976
שיף, נוימן ושות', עורכי דין ונוטריון
רשב"א 15, ירושלים 9226408
(חתימה וחותמת עו"ד) 

101-13/9805
כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס'

ההתנגדות מחוייבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום כחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)

23/11/25 תאריך

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה רמי בן אמוץ נשוא/ת תעודת זהות מס' 032062333 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכל אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד רמי בן אמוץ (אמוץ) שם בא כוחו של המתנגד רמי בן אמוץ
כתובת למשלוח תשובה המגן 9 י"ג 8 ת.ד. 9381902 מיקוד
0506216814 נייד 0506216814 טל

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד	רח' שלמה	9	8		1

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת 3-5 מטר

ג. סטטוס דירת המתנגד (בבעלותי/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה) _____

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)

אני רמי בן אמוץ

5. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

רמי

חתימת מגיש ההתנגדות

אני הח"מ רמי בן אמוץ עו"ד, מאשר/ת כי מרגב רמי בן אמוץ ת.ז. מס' 032062333 חתם על תצהיר ביום 23/11/25, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד רמי בן אמוץ
מס' 15020

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
* תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית