

תאריך: 14/1/2026

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2026/2
שתתקיים בתאריך	21/01/2026 - ג' שבט תשפ"ו
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

- א. הפקעה 23/961
ב. תצר 12884

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
1	11:00	1293554	קטמון הישנה	התנגדויות	תוספות בניה וקומות חדשות ותוספת 7 יח"ד, בן גמלא 14 ירושלים	בן גמלא 14 חברת אקו בן גמלא 14	ועדה מקומית
2		1319805	גילה	התנגדויות	מורדות גילה - מגורים בפארק	יחיאל סגל	ועדה מחוזית
3		1363290	רחביה	התנגדויות	שינוי קווי בנין ותוספות ברח' עזה 29 בירושלים.	תומר כהן	ועדה מחוזית
4		1187269	קרית היובל	התנגדויות	התחדשות עירונית רחוב בוליביה 5-7,	אנגלאינוסט	ועדה מחוזית
5		1070911	מרכז העיר	התנגדויות	התחדשות עירונית במתחם חסבון ירושלים	א.ב.נ.ר. אבן ישראל רזידנס	ועדה מחוזית
6	12:00	1336015	קרית משה	הפקדה	מתחם גת, קרית משה	תבע קפיטל	ועדה מחוזית
7		1436765	פסגת זאב דרום	הפקדה	הרחבות דיור בשד' משה דיין 19-21 פסגת זאב ירושלים	יצחק יעקובוב	ועדה מקומית
8		1426378	רמות	הפקדה	הרחבת דירה קיימת ותוספת יח"ד חדשה רחוב המשוררת זלדה 4 רמות, ירושלים	יעקב נעמד	ועדה מקומית
9		1500636	קרית מנחם	הפקדה	קולומביה- הוספת שטחים לגן ילדים ירושלים	קרטו נדלן	ועדה מקומית
10		1370931	פסגת זאב דרום	הפקדה	תוספת בניה ותוספת יח"ד ברח' חיים לסקוב 17	שמואל הופמן	ועדה מקומית
11		1472455	רמת דניה	הפקדה	הרחבת יח"ד קיימת רח' לייבוביץ' 8	שמעון שחר	ועדה מחוזית

12	1394345	עיר גנים	הפקדה	הוספת 10 יח"ד בשלוש קומות עליות לבנין ברח' הצלף 16 ו- 18 ירושלים	עדי שפטר	ועדה מחוזית
13	1417039	תלפיות תעשיה	הפקדה	לב תלפיות - מתחם שימושים מעורבים לאורך רחוב האומן.	מאור פוקס	ועדה מחוזית
14	1454255	מרכז העיר	הפקדה	תוספת זכויות, קומות ושימושים, כיכר ספרא (בניין 1), ירושלים	עיריית ירושלים	ועדה מקומית
15	1444355	קרית היובל	הפקדה	מתחם המעיין	עיריית ירושלים - מנח"י	ועדה מקומית
16	1446319	מושבה גרמנית	הפקדה	המשתלה - צמת אורנים	שרון חסיד	ועדה מחוזית
17	1505197	גבעת המבחר	הפקדה	הרחבה ושינוי בבינוי וקווי בנין ברח מדבר סיני 16, גבעת המבחר.	רחל ארנד	ועדה מחוזית
18	515ב	רמות	תכנית בינוי	תכנית בינוי - תוספת בינוי למבנה בית ספר ברחוב חזון איש - רמת שלמה	מנח"ח עיריית ירושלים	ועדה מקומית
19	1161165	רוממה	תיקון החלטה להתנגדויות	הרחבת יח"ד, שרי ישראל 3	יעקב פרנקפורטר	ועדה מקומית
20	1088350	בית ישראל	תיקון החלטה להתנגדויות	השלמת קומה ושימוש בחלל גג רעפים ברחוב הבעש"ט 17, ירושלים.	אליעזר קאהן	ועדה מקומית
21	1261064	גילה	תיקון החלטה להפקדה	תוספת 75 יח"ד למתחם אפרסמון בשכונת גילה	אשדר חברה לבניה בע"מ	ועדה מקומית
22	1339522	מחנה יהודה	תיקון החלטה להפקדה	תוספת קומות ברח אגריפס 115 ירושלים.	תומר כהן	ועדה מקומית
23	1305812	קרית משה	תיקון החלטה להפקדה	קביעת הוראות בינוי למבני ציבור, קריית משה, ירושלים.	מנח"ח	ועדה מקומית
24	1096874	רמת אשכול	תיקון החלטה להפקדה	הריסת מבנה קיים ובניית מבנה ציבורי במקומו, רח ים סוף 36	ירושלים ועדה מקומית	ועדה מקומית
25	1345438	שועפט	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	קו התפר - שועפט	צאדק רישק	ועדה מחוזית

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1293554
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	חברת אקו בן גמלא 14 בן גמלא 14
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	10/09/24
כתובת	יהושע בן גמלא 14, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30004	50	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
05/02/2025	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים: מבוקש לבחון שינוי של קומת מחסנים לדירה וזאת ככול ניתן לאוורר על פי התקנות ולהציע מקום חניה. במסגרת תכנית זו מוצעת תוספת יח"ד נוספות ללא מתן פתרון חנייה נוסף, דבר זה מכביד על האזור מבחינת חוסר בחניות ביחס לכמות יח"ד המוצעות והקיימות. נדרש להציע פתרונות חנייה עבור כל היח"ד המוצעות במסגרת תכנית זו ללא פטור נוסף מחנייה בחלק האחורי של המגרש. ללא פתרון זה לא תתאפשר תוספת יח"ד. יש לקבל על כך את אישור תושי"ה. פתרון החניה יהיה ללא עקירת עצים. ככול ויוצעו עקירת עצים יש לתת מענה ל 4 מקומות חנייה לפחות נוספים עבור חלק מהדירות שניתנו בתנאי. יש להשלים חו"ד מחלקת תושי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ'. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית. יש להציע נטיעות של עצים בוגרים חדשים בתחום המגרש. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

תנאי להפקדת התכנית יהא השלמת התיאום וקבלת אישור מח' תברואה. כללי : יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות. לא תותר הבלטת מרפסות וכל בינוי אחר לרבות אלמנטים עיצוביים מעבר לקווי הבניין. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות : אגף שפ"ע, תברואה, תוש"ה, , שפ"ע תחזוקת כבישים וכבאות ולהטמיע את הערותיהם במסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בחלקות הסמוכות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
הוועדה המחליטה לאשר ארכה של 30 יום להגשת התנגדויות. ולקבל את ההתנגדות שהוגשה	

התוכנית הופקדה בתאריך 19/09/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 18/11/2025 .
תיאור חדש להתנגדויות

תוספות בניה, תוספת קומות לשם הרחבת יח"ד קיימות ולשם תוספת 7 יח"ד חדשות, בן גמלא 14.
עיקרי הוראות התכנית :

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן :
 - א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בכל הכניסות בקומות קרקע (במפלס -2.50), בקומה א' (במפלס 0.00), בקומה ב' (במפלס +3.00), בקומה ג' (במפלס +6.00), בקומה ד' (במפלס +9.00), ובקומה ה' (במפלס +12.00) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, לשם תוספת 3 יח"ד, ולשם תוספת מחסנים, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 - ב. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים בכניסות א' ו-ב' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות והמוצעות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים בכניסה ג' לשם תוספת 4 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת קווי בניין לבניה , כאמור.
4. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-2 יחידות דיור ל-31 יחידות דיור.
6. הגדלת מספר קומות מ-4 מעל ה 0.00 ל-6 קומות מעל ה 0.00.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

במצב קיים :

ישנו מבנה שיכון רכבת עם 3 כניסות, שחלקו המערבי עבר תוספת בנייה (כניסה א) , קיים היתר מאושר לתמ"א 38/1 לחלק במזרחי, כניסות ב+ג. סה"כ 24 יח"ד קיימות (כולל היח"ד שהוסיף בתמ"א)

תכניות מאושרות :

תכנית 30004 משנת 1959 שיעדה את המגרש למגורים 1 84% בנייה ב3 קומות.
תכנית 4044 משנת 1991 שקבעה במגרש 104% בנייה.

התכנית הינה בסמכות מקומית.

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

הוגשה ע"י מלכה אברהם ווכסנר ענת באמצעות שמאי המקרקעין יאיר ידיד.

עיקרי ההתנגדויות:

1. במסגרת התכנית מבוקשת תוספת של 7 דירות חדשות תוך שנדרש פתרון חניה עבור כל יחידת דיור במתקן חניה על קו אפס בצמוד לחלקת המתנגדים. מתנגדים למיקום החניה בגבול חלקות 49 ו 50 בשטח הכולל עצים לשימור וללא הצגת חלופות חניה חלופיות מיטביות, מתנגדים לכך שמתקן החניה על קו חלקה אפס תוך שיש בכך שינוי קיצוני באופי הסביבה וגרימת נזק שאינו בר תיקון ומטרד קבוע ומתמשך לעוררים הן מבחינת רעש והן מבחינה אסטטית.

2. טוענים כי סמטת רבי יחיא אינה מתאימה להגדלת נפחי תנועה – מדובר על שביל פנימי צר תוך שהבקשה פוגעת בדרך גישה לחלקה 49.
3. מבקשים לתכנן תכנית כוללת למתחם כפי שבוצע במסגרת תכנית 4044 ונספח תנועה כולל.
4. מבקשים מענה לכל הדירות המוצעות בתכנית בחזית החלקה לרחוב ריש לקיש, כאמור התכנית הינה תב"ע משלימה תמ"א 1/38 שבוצעה במבנה.
5. טוענים כי מתקן החנייה הינו בנייה לכל דבר ועניין ולא רק פיתוח שטח ומהווה סטיה ניכרת. מתקן החנייה הינו מבנה אשר יבנה בעומק תוך חפירה לעומק של 6 מ' ויתרום ממפלס רצפתו 10.65 מ', ומעבר ה 0.00 לגובה של 6 מ' (כאשר עליו מכונית).
6. טוענים כי מתקן החנייה המתרום יוריד את ערך הדירות, יגרם למטרד קבע ואסטי. סלון הדירות של העוררים פונה לשטח החנייה וגם חדרי השינה של העוררים פונים לשטח זה.
7. טוענים כי מתקן החניה דורש תחזוקה, אינו מתאים לכל כלי רכב ויגרום למפגע רעש ומפגע אסטי מובהק ומתמשך ויש לדרוש ערבות לתחזוקת המתקן כי ככל שהמתקן יתקלקל יגרם עומס נוסף על התשתית הציבורית.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:

1. לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי במסגרת מיקום החניה בגבול חלקות 49 ו 50 בשטח הכולל עצים לשימור וללא הצגת חלופות חניה חלופיות מיטביות, מתנגדים לכך שמתקן החניה על קו חלקה אפס תוך שיש בכך שינוי קיצוני באופי הסביבה וגרימת נזק שאינו בר תיקון ומטרד קבוע ומתמשך לעוררים: במסגרת תיאום התכנית נבחנו מספר חלופות למיקום החנייה המוצעת שעליה להיות בתחום גבול מגרש התכנית והחלופה שהופקדה נבחרה בשל המיקום הפנימי של החנייה ולא בחזית הרחוב והן בשל טענת המגיש כי העצים בחזית האחורית מתים. כמו כן, פתרון זה נבחן ע"י הגורמים ונמצא ראוי תכנונית. ביחס לבנייה בקו אפס, קוי הבנייה עונים לדרישות תכנית האב ובנייה תת"ק אפשרית בקו אפס.
2. לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי סמטת רבי יחיא אינה מתאימה להגדלת נפחי תנועה – מדובר על שביל פנימי צר תוך שהבקשה פוגעת בדרך גישה לחלקה 49: סמטה זו בייעוד דרך, כמו כן מדובר על כניסה של 16 רכבים בלבד, לא מדובר על כמויות רבות של כלי רכב ולכן ניתן לאשר את הפתרון המוצע דרכה.
3. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לתכנן תכנית כוללת למתחם כפי שבוצע במסגרת תכנית 4044 ונספח תנועה כולל: תכנית 4044 הינה תכנית לשינוי הוראות לתכנית מתאר מקומית וקובעת הוראות ביחס לזכויות בנייה ותנאים נוספים. בשטח התכנית וסביבתה חלות הוראות תכנית מתחם ברוריה הכוללת הוראות תכנון ובינוי עבור המתחם כולו, אך כיוון שתכנית זו קודמה בהליך תמ"א טרם החלטת ועדה מחוזית בנושא מיום 6/3/23 היא לא חלה עליה. יצוין

כי ביחס לקידום תכנית תנועה כוללנית לבקשת המתנגדים, תכנית ברוריה נותנת מענה בנושא ומאפשרת קידום תכנית מתחמית, בין היתר בשל העדר פתרונות חניה בתחום המגרש בנוסף לחידוש ושיפור המרחב הציבורי בשכונה ובמיוחד דורשת התייחסות להרחבת דרכים צרות, ליצירת מדרכות המאפשרות הליכה, לחיזוק הנגישות הרגלית בשכונה בהתייחס לציר הרק"ל, ולתוספת שטחים ציבוריים.

4. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה כי יש לתת מענה לכל הדירות המוצעות בתכנית בחזית החלקה לרחוב ריש לקיש, כאמור התכנית הינה תב"ע משלימה תמ"א 38 / 1 שבוצעה במבנה:** כאשר מדובר בתכניות של תמ"א 38 תוספות ניתן לקדמן ללא מתן פתרון חנייה מלא ליח"ד הקיימות שאין להן חנייה, זאת לאור החשיבות בחיזוק הבניין. עם זאת התכנית מבקשת תוספת יח"ד מעבר למאושר בתמ"א בתכנית דנן וכתנאי לכך עליה להציע פתרון חנייה בתחום המגרש כפי שמוצע. פתרון חנייה בחזית הרחוב נבחנה ואינה מקובלת תכנונית.

5. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי מתקן החנייה הינו בנייה לכל דבר ועניין ולא רק פיתוח שטח ומהווה סטייה ניכרת. מתקן החנייה הינו מבנה אשר יבנה בעומק תוך חפירה לעומק של 6 מ' ויתרומם ממפלס רצפתו 10.65 מ', ומעבר ה 0.00 לגובה של 6 מ' (כאשר עליו מכונית) וביחס לטענה כי מתקן החנייה המתרום יוריד את ערך הדירות, יגרם למטרד קבע ואסטיטי. סלון הדירות של העוררים פונה לשטח החנייה וגם חדרי השינה של העוררים פונים לשטח זה: פתרון החנייה המוצע נבחן ע"י הגורמים הרלוונטיים במתקן ונמצא ראוי תכנונית. היות והמתקן הינו תת קרקעי אינו נחשב כבינוי ולכן אין חשיבות לגובהו, זאת מאחר והוא מתרום לרגעים ספורים באופן נקודתי וכאשר אינו בשימוש הוא נסתר. כמו כן, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. ביחס לטענה בנושא מטרד הרעש, ככל ותהיה טענה עתידית על רעש, יש לפנות לגורמים העירוניים הרלוונטיים לצורך טיפול נקודתי.**

6. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי מתקן החניה דורש תחזוקה, אינו מתאים לכל כלי רכב ויגרם למפגע רעש ומפגע אסטיטי מובהק ומתמשך ויש לדרוש ערבות לתחזוקת המתקן כי ככל שהמתקן יתקלקל יגרם עומס נוסף על התשתית הציבורית: בכל הנוגע לטענות בנושא אחריות לנזקים ככל וייגרמו, יש לפנות לגורמים המוסמכים לכך. לא מדובר בנושא תכנוני שאין מקומה של התכנית לעסוק בו.**

7. **לדחות את כל יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 2

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1319805
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	סגל יחיאל
עורך התכנית:	פרוס קרלוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	28/07/2024
כתובת	פרופ' אבנר חי שאקי , גילה רחוב אבנר חי שאקי במורדות שכונת גילה

גוש	חלקה	בשלמות
30962	77	כן
30962	81	לא
30962	95	כן
30962	11	לא
30962	76	כן
30962	92	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/06/2025	בהמשך לבקשת המתנגדים למתן ארכה להגשת התנגדויות לתכנית, הוועדה מחליטה על מתן ארכה להגשת התנגדויות וזאת עד ליום 16.6.25.
19/01/2025	** התוכנית ירדה מסדר היום.
17/11/2024	** התוכנית ירדה מסדר היום.
13/11/2024	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : התכנית חורגת מהמדיניות שנקבע בשכונה במסגרת התכנית המאושרת לפיה מפלס הגגות בבניינים הנמוכים לא יעברו את מפלס קומת הקרקע של הבניינים ברחוב מעליהם, יחד עם זאת במיקום זה הסיטואציה שונה מיתר החלקות בבניינים בשכונה הקיימת מכיוון שהבניינים ממערב פונים לשני כיוונים והחזית הראשית של הבניינים פונה לכיוון מערב שם נשמר עיקרון זה, וההפניה של הבניינים לכיוון התכנית הם של החזית האחורית של חדרי שניה והמרחק עד לפרויקט הוא של כמה עשרות מטרים. לאור החשיבות של תוספת יחידות דיור ניתן לאשר את תוספת הקומות המוצעות בתנאים בכפוף לשיפור המרחב הציבורי, השטחים הציבוריים והשימושים המוצעים בהתאם לסעיפים לעיל. התכנית מציעה שצ"פ בתא שטח 103 בחזית המסחר , מדובר בשטח בחזית המסחר ואין כל הגיון ששטח זה יוגדר כשטח ציבורי פתוח מבחינת גודלו ומיקומו, יש לבטל

את השצ"פ ולהציע במקום זיקת הנאה לציבור ככיכר עירונית.

לאור גובה הבניינים המוצע יש לוודא כי קיימת מדרכה רחבה ברוחב של 3.5 מטרים בחזית הבניינים בייעוד דרך .

לאור חוות דעת מחלקת נכסים (היות וגוש 30962 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקה התלת ממדית, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד משום שאינן ברות ביצוע) לא ניתן להציע רישום בשכבות ולכן יש לצמצם את הקוו הכחול ולא לכלול את השטח הציבורי הפתוח בחלק המערבי של התכנית.

בהתאם להתנגדות של המנהל הקהילתי בתכנית סמוכה של חדר הטרינספורמציה יש להציע מעבר כולל מעבר מכני (מעלית או דרגנוע) בין רחוב ברוכי לרחוב חי שאקי. מעבר אשר חסר ונצרך עד מאוד בשכונה – המעבר יפותח בתחום השצ"פ מצפון (חלקה 92)

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח המעבר כולל המכני ותנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע בפועל.

לאור העובדה שמדובר באזור מגורים המרוחק ממרכז השכונה יש להציע קומת תעסוקה בקומות המסד שיאפשרו מיקום משרדים / קופות חולים לטובת אזור המגורים החדש.

בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון וצרכי הציבור הנדרשים באזור עולה כי נדרש חלל עבור פעילויות חברתיות של המינהל הקהילתי כגון חוגים, מועדון רב-תכליתי וכיו"ב. לפיכך יש להקצות שטח ציבורי בנוי בסך 400 מ"ר לשימושי חברה, קהילה ותרבות.

הבינוי המפורט של השטח הציבורי יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ומינהל חברה ופנאי.

השטחים הציבוריים יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעים בתכנית.

יש לציין כי תנאי להיתר ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.

יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".

לא יסומנו עצים לעקירה או לשימור מחוץ לקוו הכחול של התכנית.

20 אחוז מיחידות הדיור יהיו בשטח מקסימלי של 55 מ"ר בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

סעיף א מתחת לטבלה 5 לעניין חישוב קירות יבוטל , והנושא יפתר בהתאם לתקנון בשלב היתר הבניה.

סעיף ז לעניין גמישות של 10 אחוז ביחידות הדיור יבוטל.

התכנית תכלול מרפסות סוכה לכל הדירות

תנאי להוצאת היתר בניה- יהיה רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)

חלוקה ו/או רישום

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

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 ממגישי התכנית.

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון :

איחוד וחלוקה :

תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד!

תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

התכנית חלה בתחום אתר טבע עירוני יער גילה. יש להגיש למחלקה סקר טבע מקדמי על פי הנחיות תכנית מתאר לטבע עירוני מס' 101-292870, עם תמונות משטח התכנית, ולקבל את אישור המחלקה והנחיותיה לשמירת ערכי טבע בשטח התכנית כתנאי להפקדה. בהתאם לממצאי הסקר ייתכן כי תידרש השלמת סקר טבע מפורט.

בתכנית מתוכננים מבנים בגובה העולה על 40 מ' מעל מפלס רחוב אבנר חי שאקי. נבקש השלמה של מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית.

הערות למסמך ניהול נגר

לתכנית הוכן מסמך ניהול נגר של חברת רזאור הנדסה וייעוץ בע"מ מיולי 2024.

על פי המסמך, נדרש לתכנן בשטח התכנית מאגר/י בטון בנפח כולל של 215.0 מ"ק. תכנון זה מקובל ונותן מענה ליעד הנגר לניהול על פי מחשבון מנהל התכנון, שעומד על 201 מ"ק.

במסמך מוצג חישוב נוסף לנפח הנגר היממתי לניהול, בסעיף 5.2 ובתחילת סעיף 6. לפי חישוב זה, נפח הנגר לניהול קטן יותר מהאמור במחשבון מינהל התכנון ועומד על 174 מ"ק. חישוב זה מתייחס למקדמי נגר שונים לשטחים השונים המתוכננים במתחם, אולם יש לשים לב כי כלל השטחים במתחם (כולל שטחי ריצוף וגינון) מצויים מעל לשטחי בניה בתת הקרקע.

לדעת המחלקה, מומלץ לתכנן מאגרי השהיה עם ספיקה יוצאת מווסתת ולהשתמש בשיטת החישוב של מעטפת הנפחים על פי הנחיות מינהל התכנון – באופן זה תתאפשר הקטנה של נפח המאגרים הנדרשים תוך מתן מענה מלא ליעד הנגר היממתי לניהול.

הערות לתכנון

התכנית מציעה לעקור עצים בוגרים לאורך גבול התכנית הדרום-מערבי, אשר כלולים כיום בשטח חורשה לשימור. זאת לצורך בינוי תת קרקעי לחניון. נבקש להציג חלופת תכנון אשר שומרת על רצועת העצים בדופן המערבית של התכנית תוך מתן פתרון טכנולוגי/אדריכלי להיקפי החניה המבוקשים.

נבקש להציג בנספח הבינוי את קו המגע עם השצ"פ מדרום-מזרח לתכנית.

הערות להוראות התכנית

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחוייבו בעמידה בציון 2 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.

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.

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, , בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

הנחיות בנוגע לחדרי שנאים וקרינה

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי 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.

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. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום הוראות התכנית בהיבטים סביבתיים עם המחלקה. יש לקבוע כי קירות התמך ידורגו באופן שמאפשר נטיעות ופיתוח שטח ועד גובה של 3 מ'. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית. שלביות הביצוע תקבע בהינף אחד. יש לתאם את פתרון פינוי האשפה ועם אגף תברואה ולהוסיף הוראות בהתאם. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין. יקבע בהוראות התכנית כי מערכות ותשתיות מכניות וחשמליות תמוקמנה בקומות החניה. לא תותר הצבת תשתיות כלפי השצ"פ והמעברים הציבוריים ולא תותר הבלטה שלהן מעל פני הקרקע בשטחי הציבור. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים ציבוריים אלא ישולבו בתת הקרקע בשטח המיועד למגורים. תנאי להיתר בניה יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: , גיחון, כבאות, חח"י, רשות העתיקות, שפ"ע, תושבי"ה, תברואה, והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית. שליחת הודעות אישיות לדיירים בחלקות המגורים בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים ממערב. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	29/09/2024 לשוב ולדון בדיון פנימי.
--	--

תיאור חדש להתנגדויות

המגרש ברח' אבנר חי שאקי, גילה, גושים וחלקות:

גוש חלקה בשלמות

77	30962	בן
81	30962	לא
95	30962	בן
11	30962	לא
76	30962	בן
92	30962	לא

התכנית החלה בשטח המגרש:

• תכנית 13157 משנת 2012.

קובעת את יעוד השטח בחלקות 76 ו-77 (מגרשים 138-139) למגורים ג' - בשטח כולל בסך 1,966 מ"ר. ובחלקה 95 (מגרש 452) מיועדת לאזור מגורים ומסחר - בשטח 859 מ"ר. וייתר השטח מיועד לפארק/גן ציבורי ולשצ"פ. סך זכויות מאושרות הינם 3,075 מ"ר, מתוכם 2,975 מ"ר למגורים, וסך של 35 יח"ד בכלל המגרשים. ו-5 קומות מעל הכניסה הקובעת.

תאור מצב קיים:

מגרש ריק מבינוי

התכנית מציעה:

3 מבני מגורים מדורגים על קומת מסד למסחר, תעסוקה, שב"צ וכיכר עירונית. בינוי בגובה 7-9 קומות: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, 5 קומות מתחת. 118 יחידות דיור. שטחים:

- 13,536 מ"ר עיקרי ושירות למגורים.

- 873 מ"ר עיקרי ושירות למסחר.

- 1,870 מ"ר עיקרי ושירות לתעסוקה עבור משרדים, מרפאות וכד'.

- 400 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור עבור חברה, קהילה ותרבות.

התוכנית הופקדה בתאריך 03/10/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 02/12/2025 .

לתוכנית הוגשו 113 התנגדויות:

התנגדות מספר 1-111 :

תושבי שכונת גילה מרחובות המחנכת, יהושע ברוכי, יהלום, הרדוף

עיקרי ההתנגדויות:

1. קיימת סתירה בין התכנית המוצעת לעמדת רמ"י אשר מצהירה כי התכנית כפופה לתכנית מאושרת מס' 13157 לעניין מס' היח"ד (הגבלה ל-35) ולמס' הקומות.
2. התכנית סותרת תכנית סטטוטורית גבוהה ממנה (תכנית 13157) וחורגת ממנה ללא סיבה או צידוק.
3. התכנית המופקדת מציעה בינוי אינטנסיבי (מעל 700% בניה) וכריתת עצים רבים בשמורת טבע וקודמה ללא תסקיר סביבתי ובדיקת מיקרו אקלים כנדרש ועל כן יש לפסול אותה.
4. התכנית המוצעת מהווה "סטייה ניכרת" מתכנית "מורדות גילה מערב" המגבילה את מספר היח"ד ל-900.
5. התכנית חורגת מתכנית האב בעניין תכסית הבינוי שנקבעה ל-50% בלבד.
6. סימון תחום שטח החורשה לשימור שמעל לתכסית חניון הפרטי המוצע כ"יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" הינו מטעה ומטשטש באופן מכונן את המוצע בפועל בתכנית: עקירה של החורשה לשימור בתחום שצ"פ פארק וגן ציבורי לצורך סיפוח שטח החורשה והקמת חניון פרטי ברישום תלת מימדי מתחתיה.
7. התכנית מקודמת ללא מגבלת גובה וללא קביעת קווי בניין למרווחי בינוי תקינים בין מבני המגורים.
8. לא ברור כמה יח"ד התכנית מציעה: ע"פ מסמכי התכנית מדובר על 118 יח"ד ואפשרות לתוספת 10% מכמות היח"ד המוצעת.
9. התכנית מזיקה לשכונה ולדיירים הקיימים: כניסה קובעת מטיילת קיימת ללא רחוב מוגדר הסמוכה לבתי התושבים ברחוב יהושע ברוכי תהווה מטרד ורעש.
10. ע"פ טבלת החניה המוצעת בתכנית אין מספיק חניה לדיירי המבנים המוצעים. התכנית תחמיר את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב.
11. מיקום התכנית ומרחק המגרש נשוא התכנית מציר הרק"ל (כ-300 מטרים) אינם מצדיקים את גובה הבינוי המוצע ע"פ מדיניות ציר הרק"ל. מתנגדים לגובה הבינוי המוצע.
12. הטענה שגובה הבינוי המוצע תואם את המרחב מנותקת מהמציאות: המגרש נשוא התכנית מוקף במבני מגורים בני 3-4 קומות. גובה הבינוי המוצע חורג משמעותית, שובר את האיזון הקיים ומייצר מפגע ועומס ויזואלי שאיננו תואם את קנה המידה הקיים.

13. התנהלות הרשויות הייתה פגומה: לא פורסם הליך שיתוף הציבור, המידע שפורסם היה חלקי ושגוי, פרסומי ההתנגדויות הופצו לאחר המועד הקבוע בחוק וכתוצאה מכך נשללה מהתושבים הזכות למחות בנדרש.
14. ערך הדירות ייפגע.
15. הבינוי המוצע בתכנית ייגרום לפגיעה באיכות החיים, בנוף, באוויר ובאור השמש לדירות הקיימות.
16. התכנית תגרום לפגיעה בפרטיות עקב הפתחים המופנים לדירות הקיימות.
17. מרחקי הבינוי המוצעים בין תכנית דן לדירות הקיימות מצומצם ומייצר טשטוש בין גבולות המרחב הציבורי למרחב הפרטי, דבר שייפגע באיכות החיים.
18. הבינוי המוצע בתכנית מהווה חריגה משמעותית ממרקם הבינוי הקיים, פוגע בזוהרות של השכונה ובקו הרקיע.
19. התכנית חסרת בסיס תכנוני: היא איננה נשענת על ראייה כוללת של צרכי השכונה ומציגה פתרון נקודתי וזר למרקם הקיים.
20. התכנית מציעה כריתה של עצים רבים ופוגעת בשטח ירוק שבו עצים לשימור, מהלך אשר יפגע בריאות הירוקות של השכונה, בחיות הבר ובאיזון הטבעי של השכונה.
21. לא ברור האם המרפסות מוצעות במסגרת התכנית או שיידרשו לאישורים נפרדים.
22. היעדר שקיפות תהליך קידום התכנית מעורר חשד להתחייבויות להיתרים עתידיים בניגוד לנדרש בהליך תכנון תקין.
23. הטענה על פיה פגיעת התכנית בנוף ש"איננו עיקרי" אינה משקפת את המצב במציאות. חסימת הנוף תפגע באיכות חיי הדיירים המתגוררים ברחובות יהושע ברוכי והמחנכת.
24. דין גילה כדין מלחה: במורדות מלחה שמרו על עקרון גובה הבניה (2 קומות מתחת למבנים הקיימים) לעומת גילה (הבינוי המוצע בתכנית דן).
25. ביצוע התכנית ייגרום למפגעי אבק, רעש ולכלוך, דבר שייפגע באיכות החיים.
26. חוששים ליציבות המבנה בשל קרבת המבנה למגרש נשוא התכנית.
27. אין תכנית על ותכנון מסודר לשכונה, דבר היוצר סיכון למרקם השכונתי, החמרת מצוקת התחבורה ולפגיעה בקהילתיות המקומית ובתשתיות הציבוריות.
28. תוואי הטיילת מייצר תנועה רבה של אנשים, דבר הפוגע באיכות החיים של התושבים הקיימים.
29. הבניה תיצור עומס על הכבישים.

התנגדות מספר 112 :

רמ"י
ע"י עו"ד מגי שלי

עיקרי ההתנגדות:

30. התכנית מציעה שטח תת קרקעי מעבר לגבולות החכירה שהוקצתה ליזם – (מגרשי תלת מימד א101, א102, א103).

31. יש לתקן את המסמך "טבלת הקצאה ואיזון" בעניין השטח הנוסף (מגרשי התלת מימד הנ"ל).
32. הרשות מבקשת כי השטח הנוסף (מגרשי התלת מימד) יירשמו על שם המדינה. הרשות תבחן את האפשרות להקצות ליזם את השטח הנוסף לאחר אישור התכנית בהתאם לנהליה.

התנגדות מספר 113 : התנגדות עצמית

חברת ביאליק מקבוצת "בית ירושלמי"
ע"י יחיאל סגל

עיקרי ההתנגדות:

33. במסגרת התכנית מוצע מעבר להולכי רגל בין רחוב אבנר חי שאקי לרחוב יהושע ברוכי. המעבר המוצע אינו אופטימלי ואינו מאפשר מעבר נגיש עקב קרבתו למבני המגורים.
34. מבקשים לשנות את תוואי המעבר לחלקה הסמוכה מס' 92 מצפון המוגדרת בתכנית 13157 כשצ"פ עבור השימושים טיילת, דרכי גישה ועוד. מציין כי תנאי לאכלוס יהיה ביצוע השביל הנ"ל.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן
תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת מתן תוקף לתכנית ע"פ הפירוט הבא:

1. לדחות את ההתנגדות לטענה כי ישנה סתירה בין התכנית המוצעת לעמדת רמ"י:
על פי כתב ההתנגדות שהוגשה ע"י רמ"י, נכתב במפורש כי זאת איננה מתנגדת לתכנית המוצעת אלא לסעיף אחד הנוגע לרישום תלת מימד.
2. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית חורגת מתכנית סטוטורית מאושרת מס' 13157 ללא סיבה או צידוק:
התכנית אמנם חורגת מהמדיניות שנקבע בשכונה במסגרת התכנית המאושרת לפיה מפלס הגגות בבניינים הנמוכים לא יעברו את מפלס קומת הקרקע של הבניינים ברחוב מעליהם, אך יחד עם זאת כפי שפורט בהחלטת הוועדה להפקדה במיקום זה הסיטואציה שונה מיתר הבניינים

הגובלים בתכנית המאושרת מכיוון שהבניינים ממערב פונים לשני כיוונים והחזית הראשית של הבניינים פונה לכיוון מערב שם נשמר עיקרון זה, וההפניה של הבניינים לכיוון התכנית הם של החזית האחורית של חדרי שניה והמרחק עד לפרוייקט הוא של כמה עשרות מטרים.

3. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית קודמה ללא תסקיר סביבתי:

מדובר על חלקות המיועדות כבר לבניה ע ליפ תכנית מאושרת והתכנית רק מוסיפה קומות וזכויות באותו מגרש ולכן לא נדרש תסקיר שכזה.

4. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית המוצעת מהווה סטייה ניכרת מהתכנית המאושרת "מורדות גילה מערב":

הטענה נכונה לעניין היתרי בניה המופקים מבח התכנית המאושרת 13157. היות ותכנית דנן מקודמת כתכנית חדשה בסמכות הוועדה המחוזית ומשנה את התכנית התקפה בכוחה לקבוע הוראות חדשות ולשנות את התכנית המאושרת, התכנית המוגשת היא תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המחוזית בדיוק כמו התכנית המאושרת ולכן היא אינה סותרת תכנית סטוטורית גבוהה ממנה.

5. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית חורגת מתכנית האב לעניין תכנית הבניה:

ראה המענה לסעיף 4 לעיל.

6. לקבל את ההתנגדות לטענה לעניין הקמת החניון הפרטי מתחת לחורשה הקיימת (ממערב):

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 13.11.2024, לאור חוות דעת מחלקת נכסים) היות וגוש 30962 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקה התלת ממדית, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד משום שאינן ברות ביצוע) לא ניתן להציע רישום בשכבות ולכן יש לצמצם את הקוון הכחול ולא לכלול את השטח הציבורי הפתוח בחלק המערבי של התכנית.

7. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית מקודמת ללא מגבלת גובה:

מבדיקה שנערכה עולה כי מס' הקומות מצויין בטבלה 5 בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית.

8. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית אינה מציעה מספר יח"ד חד משמעי:

התכנית קובעת את מספר יחידות הדיור ומאפשרת גמישות של 10 אחוז לשלב היתר הבניה כפי שמקובל.

9. לדחות את ההתנגדות לטענה כי הכניסה הקובעת המוצעת בתכנית תהווה מטרד לדיירים הקיימים:

התכנון המוצע משפר את המרחב הציבורי ומאפשר חידוש של המרקם הקיים, תורם לשלד הציבורי ומהווה בניה חדשה האופיינית לבניה מוצעת במסגרתבניה חדשה בעיר. בנוסף, הכניסה המוצעת מהשצ"פ המערבי לתכנית תורם לקישוריות מיטבית של הפרוייקט לסביבתו.

10. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית תחמיר את מצוקת החנייה ברחוב:

שטח התכנית נמצא בקרבת ציר הרק"ל העובר ברח' המרגלית במרחק של כ-300 מ'. על כן, הוחלט לאפשר הפחתה של תקן החנייה.

11. לדחות את ההתנגדות לטענה כי מרחק התכנית ביחס לציר הרק"ל אינו מצדיק את גובה הבניה

המוצע:

כפי שצוין בהחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 26.1.2025 "בהתייחס לבינוי מעל מפלס רחוב ברוכי הוועדה, לאחר שבחנה את החתכים המוצגים בנספח הבינוי, סבורה כי בשל חשיבות הבינוי למגורים בעיר, הרי שמן הנכון להציע ניצול והעצמה של זכויות הבניה. הוועדה תציין כי הבינוי המוצע פונה אל החזיתות האחוריות של הבניינים הקיימים, ומרוחק מהם עשרות מטרים.

12. לדחות את ההתנגדות לטענה לעניין גובה הבינוי המוצע:

התכנית נבחנה ע"י מוסדות התכנון והמחלקות הנדרשות, ובעקבות מיקומה של התכנית והשימושים היא מציעה הוחלט כי הגובה המוצע ראוי ומקובל.

13. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין הפגם בהתנהלות הרשויות בקידום התכנית:

הליך קידום התכנית והפרסום בוצע בהתאם לנוהל וכחוק ובכל מקרה, היות והתכנית בסמכות הוועדה המחוזית בנושא ייבחן ע"י היועץ המשפטי לוועדה.

14. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין הפגיעה בערך הדירות הקיימות:

באמור לעיל התכנית מקובלת מבחינה תכנונית על מוסדות התכנון, וצפויה לתרום לשלד הציבורי בשטחי מסחר ותעסוקה. יחד עם זאת, ככל שימצא לנכון, המתנגד רשאי לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

15. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין הפגיעה באיכות החיים:

התכנון המוצע משפר את המרחב הציבורי, תורם לשלד הציבורי, מאפשר חידוש של המרקם הקיים ומציע תוספת של שטחי מסחר ותעסוקה אשר יתרמו לכלל התושבים בשכונה בכלל ובאיזור התכנית בפרט.

16. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי התכנית תייצר פגיעה בפרטיות:

אמנם ישנם פתחים הפונים לחזית האחורית של המבנים ברח' יהושע ברוכי, אך מרחק הבינוי המוצע של כ-30 מטרים נבחן ונמצא תואם.

17. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית מייצרת טשטוש בין גבולות המרחב הציבורי למרחב

הפרטי:

התכנון המוצע נבחן ע"י מוסדות התכנון השונים ונמצא תואם. יתרה מכך, מדובר במרחק בינוי של כ-25 מטרים בין הבינוי הקיים לבינוי המוצע – מרחק סביר התואם את עקרונות התכנון בהתחדשות עירונית.

18. לדחות את ההתנגדות לפגיעה במרקם הבינוי הקיים ובזהות השכונה:

התכנון המוצע נבחן ע"י מוסדות התכנון השונים ונמצא תואם ומשפר את המרחב הציבורי, מאפשר חידוש של המרקם הקיים ומהווה בנייה חדשה האופיינית לבינוי חדש.

19. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית מקודמת ללא בסיס תכנוני וראייה כוללת של צרכי השכונה:

התכנית דנן, ככלל התכניות המקודמות בעיר נבחנה על ידי וועדות התכנון אשר בחנו את התכנון המוצע והשפעותיו בראייה רחבה ומקיפה. התכנית נבחנה ועל פי הצרכים העירוניים נקבע כי התכנית תציע שב"צ בשטח של 400 מ"ר כהפרשה מבונה. בנוסף, התכנית מציעה שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 2,700 מ"ר אשר יתרמו לאיזור.

20. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי התכנית מציעה כריתה של עצים:

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 26.1.2025, צוין כי "הוועדה תציין כי התכנית כלולה באתר טבע עירוני יער גילה. עם זאת, התכנית כלולה בתכנית לשכונת מורדות גילה – מערב, אשר כללה סקר טבע עירוני ומצאה את שטח התכנית ברובו – חלקות מס', 76, 77 ו-95 - כמתאים לפיתוח". אף על פי כן, ייקבע בהוראות התכנית כי כמות ומיקום שתילת עצים חדשים ייקבע בשלב היתר הבניה בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

21. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי ישנו חוסר בהירות תכנוני בעניין המרפסות:

התכנית מתירה תחת טבלה 5 כי תותר הבלטת מרפסות בעומק 1.5 מ'. בנוסף, התכנית קובעת שטחים עבור מרפסות מקורות בלבד כנדרש. הנושא ייבחן בשלב היתר הבניה.

22. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין היעדר השקיפות והליך התכנון:

הפרסום בוצע בהתאם לנוהל וכחוק בכל מקרה, היות והתכנית בסמכות הועדה המחוזית הנושא ייבחן ע"י היועץ המשפטי לוועדה.

23. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין "דין גילה כדין מלחה":

הטענה אינה תכנונית. התכנית דנן, ככלל התכניות המקודמות בעיר נבחנה על ידי וועדות התכנון אשר בחנו את התכנון המוצע והשפעותיו בראייה רחבה ומקיפה ונמצא תואם, ראה המענה בסעיף 2 לעיל.

24. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי ביצוע התכנית תיפגע באיכות החיים:

הבנייה תבוצע בהתאם לתקנות למניעת מפגעים בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה במטרה לצמצם ככול הניתן את ההפרעה לשכנים בתקופת הבנייה.

25. לדחות את ההתנגדות בעניין הפגיעה ביציבות המבנים הסמוכים:

הנושא ייבחן בשלב היתר בניה.

26. לדחות את ההתנגדות לטענה כי אין תכנון מסודר לשכונה:

התכנית דנן, ככלל התכניות המקודמות בעיר נבחנה על ידי וועדות התכנון אשר בחנו את התכנון המוצע והשפעותיו בראייה רחבה ומקיפה. התכנית נבחנה ועל פי הצרכים העירוניים ונקבע לאור תוספת יחידות הדיור המוצעת כי התכנית תציע שב"צ בשטח של 400 מ"ר ושטחי מסחר ותעסוקה בגובה של כ- 2,700 מ"ר אשר יתרמו לרחובות הגובלים בתכנית בפרט ולשכונה בכלל.

27. לדחות את ההתנגדות לטענה כי תוואי הטיילת יפגע באיכות חיי הדיירים הקיימים:

התכנון המוצע נבחן ע"י מוסדות התכנון השונים ונמצא תואם ומשפר את המרחב הציבורי, מאפשר חידוש של המרקם הקיים ומהווה בנייה חדשה האופיינית לבינוי מוצע במסגרת בנייה חדשה.

28. לדחות את ההתנגדות לטענה כי הבניה תיצור עומס על הכבישים:

הנושא ייבחן בשלב היתר הבניה.

29. לקבל את התנגדות רמ"י לטענה שהתכנית מציעה שטח תת קרקעי מעבר לגבולות החכירה

שהוקצו ליזם (מגרשי התלת מימד):

כפי שצוין לעיל, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 13.11.2024, יש לצמצם את הקו הכחול של התכנית, לא לכלול את השצ"פ ממערב (חלקה 92) ולהסיר את הבינוי המוצע בתחום החלקה מתחת לקרקע.

30. לקבל את התנגדות רמ"י כי יש לתקן את המסמך "טבלת איזון והקצאה":

לאור צמצום הקו הכחול כאמור לעיל הטענה מתייתרת.

31. לדחות את ההתנגדות העצמית של היזם לבקשה לשנות את תוואי המעבר לשצ"פ מצפון:

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 26.1.23025, יש להציע מעבר הולכי רגל לרבות אפשרות לאמצעי שינוע מכני בין רחוב ברוכי לרחוב חי שאקי. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת תכנית לפיתוח המעבר ותנאי לאכלוס יהיה ביצוע המעבר בפועל. בנוסף, היות והתכנית מציעה שטחי מסחר, תעסוקה ושב"ץ יש להציע את המעבר בתחום גבולות התכנית ובחיבור מיטבי לכיכר העירונית המוצעת ע"מ לייצר קישוריות מיטבית של הפונקציות המבונות המוצעות בתכנית לרחוב העילי.

32. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1363290
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	כהן תומר
עורך התכנית :	גדרון עמוס
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	19/12/2024
כתובת	דרך עזה 29, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30026	138	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
18/05/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, ונציגי מגישי ועורכי התכנית הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן : 1. הוועדה בחנה את התכנית המוצעת ביחס לתכנית המתאר לשכונת רחביה, תכנית מס' 9988 החלה במקום. הוועדה סבורה כי התכנית חורגת מעקרונות שתכנית המתאר קבעה ובמדיניות הוועדה, הן באחוזי בניה והן במספר הקומות. היות ומדובר בתוספת קומות מעל בניין קיים ולא בהריסה ובניה מחדש, יש לצמצם את תוספת הקומות המוצעות ל 2 קומות בלבד בהתאם למדיניות הוועדה לתוספת קומות מעל מבנה קיים. לעניין אחוזי הבניה, ניתן לאפשר חריגה לא משמעותית מתכנית רחביה בהתאם לאחוזי בניה שיתקבלו בתוספת 2 קומות. יובהר כי ככל שתוגש תכנית המציעה הריסה ובניה מחדש, עם פתרון חניה תת קרקעי ראוי, הוועדה תשקול הגדלת נפחי בניה בהתאם. 2. יש להוסיף סימון לחזית מסחרית בחזית צפון מזרחית הפונה לצומת הרחובות ולהוסיף פתחים עבור שטחי מסחר בקומת הקרקע. ישמר רצף ללא גדרות מהחזית המסחרית ועד לרחוב לצורך רחבה שתאפשר את המסחר ברציפות עם הרחוב. 3. תותר הרחבת חזית מסחרית בחזית המערבית הפונה לרחוב עזה, בכפוף לשמירה של לפחות 3 מ' מדרכה לכל אורך החלקה. 4. יוצע פתרון מיגוני ומחסנים לכל יחידות דיור במבנה, מסמכי התכנית יתואמו בהנחיית לשכת התכנון. 5. לאור צמצום נפחי הבניה ותנאי המגרש והרצון לשמר את החצר ולהימנע מעקירת עצים הוותיקים הוועדה מקבלת את המלצת הוועדה המקומית לפטור את התכנית מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש. 6. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם יועצת השימור של הוועדה בכל הנוגע להגדרות וטיפול חלקי המבנה לשימור והטמעת הנחיותיה בכל מסמכי התכנית. 7. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת שימור. 8. יש להימנע מעקירה או העתקת עצים שלא כצורך. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון. 9. יש לסמן להריסה את כל השטחים אשר נבנו ללא היתר. תנאי לטופס אכלוס יהיה הריסת עבירות הבניה על ידי מגיש הבקשה להיתר. 10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית. 13. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

התכנית המוצעת חורגת בחריגה משמעותית מתכנית מתאר רחביה 9988 לנושאי אחוזי בנייה ומספר הקומות. היות ומדובר על תוספת קומות מעל בניין קיים ולא על פינוי בינוי. יש לצמצם מספר קומות על ידי תוספת 2 קומות בלבד כמקובל. לעניין אחוזי הבנייה ניתן לאפשר חריגה לא משמעותית מתכנית רחביה בהתאם לאחוזי הבניה שיתקבלו בתוספת 2 קומות.

התכנית מציעה פתרון חנייה מאולץ וחסר על פי תקן, לחזית רחוב האר"י תוך פגיעה בחצר הקדמית. יש לבטל פתרון חנייה ולהציע פטור מחנייה בהתאם לכך, יש לסמן את העצים המסומנים לעקירה לסימון שימור.

שימור

לבחון שמירה על כניסה מקורית קיימת לחדר המדרגות מחזית קדמית צפון מזרחית קומת הקרקע התחתונה בנוסף לכניסה מוצעת בחזית דרום מזרחית לרח' האר"י קומת הקרקע העליונה המהווה אלמנט אופייני בבניינים ההיסטוריים. יש להוסיף חתך צפון-דרום דרך חדר המדרגות.

יש להוסיף בתשריט סימון 'חזית מסחרית' בחזית ראשית צפון מזרחית הפונה לצומת הרחובות ולהרחיב/להוסיף פתחים מסחריים בחזית קומת קרקע

שטח משותף פתוח צמוד לחזית צפון מערבית ירוצף בהמשכיות ובהתאמה לשיפוע המדרכה תוך הריסה של גדרות פיתוח והנמכת שטח הקרקע סמוך לעצים, באישור אגרונום עורך סקר העצים.

07/05/2025

ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר בניה של גדרות/מצללות/סגירת חורף בשטח משותף פתוח.

יש לבחון האם ניתן לקבוע הוראות בדבר שביל כניסה משותף שיאפשר מעבר רגלי במדרגות פיתוח לאורך גבול מגרש צידי בין רח' עזה והאר"י. במפלס רח' עזה רוחב מינימאלי 1 מ' סמוך לחצר פרטית המוצמד לחנות הפינתית.

לא תותר סגירת חורף קבועה או עונתית בחצר צידית דרום מערבית. יש למחוק סעיף 4.1.2 ג' 1.

יש לתכנן מרפסות חזית צפון מערבית לרח' עזה בקו אחיד בהמשכיות לקו החזית כל הקומות.

אין התנגדות לחיפוי אבן הרחבה-תוספת הבניה למעט אזכור טיח אגרגטי התואם את גוון האבן בחזית מסחרית קומת קרקע צפון מערבית וצפון מזרחית, תאום גוון וטקסטורה טיח ומפגש עם אבן.

לאורך חזית מסחרית קומת הקרקע צפון מערבית וצפון מזרחית יתוכנן קרניז-גוון המשכי בולט בעומק 0.2 מ' מעל תחום המדרכה/שטח משותף פתוח התואם את סגנון הבניה המודרני.

יש לבחון מיקום מעלית בצמוד לחדר המדרגות שיהיה סגור והרחבת דירות בחזית דרום מערבית.

הכנת תכנית לחקירת גזי קרקע בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

להוסיף התייחסות לשטח אצירת אשפה למגורים בחצר רח' האר"י בנפרד מהמסחר ברח' עזה. יש להוסיף בהוראות התכנית התייחסות לעצים, לקבוע הנחיות פיתוח נטיעות חדשות עבור עצים בוגרים. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית וחלקות המצרניות. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
***התכנית ירדה מסדר היום	27/04/2025
להוריד מסדר היום, לצורך קבלת המלצה חדשה של מהדס העיר - מה מקובל מבחינה תכנונית על הצוות המקצועי.	02/04/2025
***התכנית ירדה מסדר היום	27/03/2025
*** התכנית ירדה מסדר היום	23/03/2025
התכנית ירדה מסדר היום	
***התכנית ירדה מסדר היום	

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: התכנית מציעה שינוי יעוד לאזור מגורים מס' ג' עם תוספת זכויות בניה לתוספת של 2 קומות, שינוי בקווי בניין, הוספת אגף עבור הרחבת יח"ד קיימות, והוספת יח"ד, חנויות חדשות ותוספת מחסנים בתת הקרקע. להלן הוראותיה: - שינוי ייעוד מאזור מגורים חדש ג' לאזור מגורים ג'. - קביעת שטחי בניה בתחום התכנית לסה"כ 1,713 מ"ר מתוכם 1540 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 173 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת מס' קומות מירבי לסה"כ 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

4. הגדלת מס' יח"ד לסה"כ 13 יח"ד.

5. קביעת השימושים המותרים ביעוד הקרקע.

6. קביעת הוראות לחזית מסחרית.

7. קביעת קווי בנין חדשים.

8. קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות/ אלמנטים בנויים.

9. קביעת הוראות לשימור.

10. קביעת תנאים להליך הרישוי.

11. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.

12. קביעת תנאים לטופס איכלוס.

13. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.

14. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.

מצב קיים:

בתחום החלקה מצוי מבנה מגורים בן 3 קומות וגג שטוח שהוקם בשנות ה-30 בסגנון מודרני פשוט. מסחר לחזית רחוב עזה. 7 יח"ד קיימות.

התכניות החלות במקום הינם -

תכנית 9988 – מתאר שכונת רחביה – אזור מגורים ג' חדש.

בינוי עד 6 קומות. 182% בניה מרבים. נסיגה בקומה שישית עד 2.5 מ' עומק.

קווי בנין 6 מ' קדמי, 5 מ' אחורי, 4 מ' צידי. 42% תכסית.

תכנית 1210 משנת 1968 אשר ייעדה את המגרש לאזור מגורים 2 ודרך. 120% עד 4 קומות.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 24/10/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 23/12/2025 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1:

אדרי איליאס מסינס, מינהל קהילתי גינות העיר.

עיקרי ההתנגדויות:

1. **פריצת תכנית רחביה מס' 9988 בעניין גובה הקומות ואחוזי בנייה:**

השינוי המבוקש ליעוד מגורים אינו מוצדק תכנונית, פוגע באחידות המרחבית והבינוי הקיים ואינו מתאים לאופי הרחוב. התכנית מציעה 5 קומות סה"כ ולכן אין הצדקה לשינוי היעוד שמאפשר 6 קומות סה"כ .

2. **חוסר התאמה עם המערכת העירונית:**

קיים פער בין גבולות החלקה במדידה לבין מערכת ה- gis העירונית, מבקשים לאמת ולעדכן את גבולות החלקה במערכת ה- gis כדי לוודא שהנתונים התכנוניים משקפים את המצב בשטח.

3. **עצים:**

עפ"י דוח האגרונום יש מספר עצים לכריתה, אך העצים לא מסומנים בתכנית האגרונום. מבקשים להחזיר

את המסמך לאגרונום להשלמות.

4. שימור:

מבקשים להסיר את כל תוספות בנייה על חזית המבנה ההיסטורי - כולל בקומה המסחרית – כתנאי לאישור התכנית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית פוגעת בתכנית 9988 ומשנה את ייעוד הקרקע, גובה הבינוי ואחוזי הבנייה:** נושא מס' הקומות ואחוזי הבנייה המוצעים נבחנו ע"י וועדות התכנון. החלטת הוועדה מתאריך 18/05/2025 הייתה לצמצם את גובה הבינוי מ-7 קומות ל-5 קומות מרחוב עזה ובכך יצומצמו אחוזי הבנייה. התכנית אכן תוקנה כאמור ומציעה 4 קומות מרחוב האר"י ו-5 קומות מרחוב עזה. תכנון זה מקובל. יצוין כי גובה הבינוי המוצע בתכנית תואם לגובה הבינוי שאושר במסגרת תכניות סמוכות ואף נמוך מהם. כאמור, החריגה בזכויות הבנייה צומצמה בהתאם להחלטת הוועדה.
2. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש מספר עצים לכריתה אשר מסומנים בתכנית האגרונום, וכי לא סומנו עצים לשימור מחוץ לגבול החלקה ובסמיכות לתכנית:** התכנית מסמנת כראוי את הטיפול בעצים.
3. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש להסיר תוספות בנייה על החזית לשימור:** כאמור לעיל, התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית.
4. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי קיים פער בגבולות החלקה במדידה ביחס למערכת העירונית:** מבדיקה במערכת גבול התכנית נמצא תואם לגבול החלקה. בכל מקרה, נושא זה ייבחן בשלב הרישוי מול מח' מידע תכנוני.
5. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 4

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1187269
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	אנגלאינוסט אנגלאינוסט
עורך התכנית:	אפשטין רנדי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	28/01/2024
כתובת	בוליביה, קרית היובל רחוב בוליביה 5-7, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30415	170	לא
30415	246	לא
30415	175	כן
30413	91	לא
30413	107	לא
30413	99	לא
30413	98	לא
30415	169	לא
30413	97	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
17/12/2025	בהתאם לקבוע בסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך את התקופה לטיפול בתכנית, מהנימוקים שלהלן: 1. המתחם ממוקם בשכונת קריית היובל ברחוב בוליביה 5-7, בתוך אזור להתחדשות עירונית בתכנית אב יובלים גנים. שטח התכנית כ- 8.7 דונם. 2. במסגרת התכנית מוצע הקמת 3 מבני מגורים הכולל מגדל מגורים בן 17 קומות, שני מבנים נמוכים של עד 10 קומות משולב עם הפרשות מבונות לצרכי ציבור וחזית מסחרית. בנוסף שטח ציבורי פתוח רחב המחבר בין רחוב בוליביה לרחוב שטרן. 3. סה"כ מציעה התכנית תוספת של 157 יח"ד. 4. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 28.01.2024. 5. התכנית נדונה בוועדת המשנה להתחדשות עירונית ביום 18.11.2024 והוחלט על הפקדתה בתנאים. 6. התכנית הופקדה ביום 27.10.2025 7. חשיבת התכנית – הוועדה תבהיר כי ישנה חשיבות רבה לתכנית. מדובר

בתכנית פינני בינוי של מבנים , תוך שיפור המרחב הציבורי והקצאות נרחבות לצרכי ציבור. 8. בשל הטעמים המפורטים, ובכלל זה מיקומה של התכנית, חשיבותה, התיאומים שנדרשו בעניינה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 30.08.2026.	
1. בהתאם להחלטת הוועדה להפקדת התכנית מיום 18.11.24, הוצגו בפני הוועדה המסמכים המתוקנים וכן טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. היקף יח"ד בתכנית יהיה בסך הכל 205 בתוספת 4 יח"ד מותנות בהקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח. 2. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. 3. בסעיף 4 להחלטת ההפקדה, הורתה הוועדה על הקמת שני מבנים בגובה 10 קומות ומבנה של 16 קומות, עם זאת בבדיקה תכנונית נמצא כי נוכח הטופוגרפיה של הרחוב גובה המבנים הנמוכים המתקבל שונה וכי במקרה דנן יש הגיון ביצירת חזית אחידה כלפי הרחוב על כן נקבעו הקומות ל- 9, 10, 17 ממפלס הרחוב. 4. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטתה מיום 18.11.24 ולהחלטה זו.	20/10/2025
לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים בהחלטה זו, מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות הוועדה להתחדשות עירונית ומציעה שיפור של המרחב הציבורי לצד תוספת יח"ד. בהתאם לכך הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: בינוי 1. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, הוועדה בחנה את העדכון המוצע להעמדת הבינוי כפי שהוצג בדיון, לרבות את המרחב הציבורי המתקבל בהתאם, וכן את הגדלת גבול התכנית כך שיכלול שטחים ביעוד ציבורי לאורך הדופן המזרחית של הבינוי. הוועדה סבורה כי מדובר בהעמדה משופרת המציעה דופן רציפה ואחידה כלפי רחוב בוליביה המאפשרת הרחבה גדולה יותר של המדרכות וכן יצירת שטח ציבורי לינארי ושטחים איכותיים לגינות המעונות וגני הילדים בין המבנים. בהתאמה, הוועדה מחליטה כי תחומה של התכנית יורחב כך שיכלול גם את חלקות 165 ו-169. לוועדה נמסר כי הוועדה המקומית החליטה להצטרף להגשת התכנית. 2. כמו כן הוועדה מקבלת את שינוי הייעוד של חלקה 169 משטח למבני ציבור לשצ"פ. הוועדה תציין כי מדובר במגרש בגודל של כחצי דונם הממוקם בניתוק ממערכת הרחובות בשכונה ובאופן זה אינו נגיש ואינו משרת את השכונה באופן מיטבי. הוועדה סבורה כי קביעת שטח זה ביעוד שצ"פ, וחיבורו לשצ"פים המצרניים יאפשר יצירת שטח ירוק איכותי יותר ורחב יותר ופיתוח שדרה ירוקה במפלס הביניים בין הרחובות וקישוריות בין הרחובות בוליביה ושטרן. שני גני הילדים הקיימים בחלקה 169 יוצעו בתא שטח 101 כהפרשה מבונה.	18/11/2024

3. הוועדה תציין כי ביום 11.03.24 קיבלה הוועדה החלטה ביחס לתכנית ברחוב בוליביה 9-11 ותכנית ברחוב שטרן 22-26, במסגרתן קראה הוועדה למגישי התכניות לפעול להגשת תכנית משותפת, יחד עם התכנית בענייננו. עם זאת בחלוף למעלה מחצי שנה לא הוגשה תכנית כאמור. על רקע השיפורים כמפורט לעיל, הוועדה סבורה כי התכנית בענייננו מציעה שיפור משמעותי של המרחב הציבורי וניתן לקדם אותה בנפרד.
4. הוועדה תציין כי בהתאם לתכנית האב של השכונה, המתחם כלול בקבוצת המתחמים הכתומים בהם ניתן לשלב בניה מעל 12 קומות בכפוף לשיפור משמעותי של השלד הציבורי לרבות הפרשה בקרקע. הוועדה סבורה כי החלופה המציעה הנמכה של שני מבנים לגובה 10 קומות והגבהה של מבנה אחד לגובה של כ-16 קומות, לצד הפרשה בקרקע עבור דרכים ושצ"פ היא מיטבית מקובלת. הוועדה תציין כי חלופה זו מציעה מגוון גדול יותר של סוגי דיור ומענה למגוון רחב יותר של סוגי אוכלוסייה וגם בהיבט זה כוללת תועלת ציבורית.
5. תנאי להפקדת התכנית הינו קביעת הרחבת זכות הדרך ברחוב בוליביה בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה להבטחת מדרכות ברוחב של 3.5 מטרים לפחות.
6. רוחב המעבר הרגלי הדרומי והצפוני לא יפחת משמונה מטרים. יקבעו הוראות להבטחת מעבר מכני להגדלת נגישות התושבים למפלס השצ"פ.
7. מפלס הכניסה של הבניין הצפוני יונמך כך שיהיה תואם למפלס המזרחי של הרחוב. כמו כן ועל מנת לשפר את הממשק המוצע בין הבינוי לרחוב בוליביה הוועדה קובעת כי יתרת המרווח עד קו הבינוי תקבע בייעוד דרך עם הנחיות מיוחדות לפיתוחו כשטח לינארי לשהות ופנאי. כן יותר תכנון תלת ממדי בתחום זה אשר יאפשר מיקום חניון מתחת לזכות הדרך.
8. לא יותרו דירות גן במפלס רחוב בוליביה. זאת על מנת להגדיל את המרחב הציבורי ככל הניתן.
9. מפלס השצ"פ יונמך ככל הניתן תוך הבטחת מילוי אדמה בגובה של כ- 2 מטרים. בהתאם לכך תיבחן אפשרות להוסיף מפלס מגורים כלפי חזית השצ"פ. כמו כן יקבע בהוראות התכנית כי תובטח גישה מהמפלס התחתון של המגורים לכיוון השצ"פ.
10. יקבע שטח מצומצם למסחר בחזית כלפי רחוב בוליביה בתיאום עם לשכת התכנון.
11. 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר. בהמשך לאמור, ועל מנת לאזן את תמהיל יח"ד, תותר תוספת של עד 10% למספר יח"ד, וזאת ללא שינוי שטחי הבניה או מספר הקומות המוצע בתכנית.
12. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, והחזית המסחרית. בנוסף, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוז שטחי מסחר, תעסוקה או שטחים ציבוריים לטובת שטחי

מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.

תנועה

13. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ולהערותיו. תיבחן האפשרות לקבוע את הכניסה לחניה בקצה הצפוני של התכנית במקום בו מפלס הרחוב נמוך יותר.

14. לאור הסמיכות לקו הרכבת הקלה יקבע תקן מופחת של 1:1 עבור כל יח"ד, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים אשר לא יוצמדו ליח"ד.

צרכי ציבור

15. בהתאם לחוו"ד המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים, התכנית תציע שטחים מבונים לצרכי ציבור כדלקמן: מעון יום בשטח 440 מ"ר וחצר בהיקף 305 מ"ר, שלושה גני ילדים בשטח 130 מ"ר כל אחד וחצר צמודה בהיקף 175 מ"ר לכל אחד, בית כנסת בהיקף של 300 מ"ר. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם לשכת התכנון לעניין מיקום מיטבי להפרשות המבונות וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון וקביעת שלביות להבטחת השטחים הציבוריים. כמו כן יקבע כי הגישה לשטחים הציבוריים תופרד מהגישה לשטחי המגורים.

16. יש להציג תכנית פיתוח המציגה את הקישוריות של שצ"פ בתא שטח 201 ומציגה תכנון רציף של שצ"פ רחב ככול הניתן ובמפלס אחד שהבניינים משני צידיו מייצרים ממשק ראוי עם הטופוגרפיה במיקום זה.

17. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון, לרבות בנוגע לצורך בעדכון המסמכים הסביבתיים בהתאם לשינויים לפי החלטה זו, והטמעת הערותיה במסמכי התכנית.

כללי

18. התכנית תיערך כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה.

19. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת הבדיקה הכלכלית של התכנית ואישורה על ידי שמאי הוועדה.

20. הוועדה מחליטה כי תנאי להפקדת התכנית הוא כי מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו, טבלאות ההקצאה והאיזון והבדיקה הכלכלית אשר יאושרו ע"י שמאי הוועדה, יוצגו לוועדה בדיון פנימי נוסף.

21. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לחלק מהשטחים ביעודים ציבוריים.

22. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים ועדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון. 23. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, ייקבע בהוראות התכנית כי תוקף התכנית יהא ל-7 שנים מיום אישורה. בסמכות יו"ר הוועדה יהיה להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שיירשמו. ככל שלא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש בתוך פרק זמן זה, התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית. 24. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 25. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק. 26. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: לאחר שנבחן תכנון כולל לכל המרחב הסובב שבין רחובות בוליביה ושטרן, הובהר כי התכנית המוצעת יכולה להתקדם בנפרד אך כחלק מראיה כוללת. התכנית מציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית, כאשר התכנית הנוכחית תורמת באופן משמעותי למרחב הציבורי ולצרכי הציבור באמצעות הפרשת שטח בהיקף של כ-1.5 ד' עבור הרחבת השצ"פ וחיבורו לרחוב בוליביה באמצעות הגדלת המפתח אליו. על מנת לטייב את השדרה הירוקה במפלס הביניים בין הרחובות, שהיום אינה מתפקדת בשל העדר קישוריות, יש לכלול בקו הכחול את החלקות 165 ו-169 ביעוד מבני ציבור ממזרח לתוכנית המוצעת. בחלקה 169 קיימים 2 גנ"י, במסגרת התוכנית יש להציע בינוי חלופי לגנים אלו בתחום תא שטח 101, ולסמן חלקות אלה ביעוד שצ"פ. הרחבה זו תאפשר פיתוח שצ"פ משמעותי במקום מעברים צרים. לצורך כך הועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה. יש להסתכל על שצ"פ בתא שטח 201 בראיה מרחבית כוללת ולהציע שצ"פ במפלס אחד לאורך התוכנית באופן שיוכל להתחבר לתוכניות הסמוכה מדרום מס' 1192871	07/08/2024

ותוכנית מאושרת מס' 624627 מצפון (בשלבי ביצוע) ליצירת שצ"פ פנימי אורכי, איכותי ויעל בין רחובות בוליביה ואברהם שטרן. יש להציג תכנית פיתוח המציגה את הקישוריות לכל התכניות הסובבות ומציגה תכנון רציף של שצ"פ רחב ככול הניתן ובמפלס אחד שהבניינים משני צידיו מייצרים את הטיפול בטופוגרפיה.

התוכנית מציעה 3 מבנים צמודי דופן לרחוב בוליביה בגובה משתנה של 10 עד 16 קומות ובינוי צמוד דופן לשצ"פ בתא שטח 201 לאורך הגבול המזרחי של התוכנית בגובה של 10 קומות מעל המפלס המוצע של השצ"פ תוך שימוש בהפרשי טופוגרפיה. יש לבטל את הבינוי העולה מעל השצ"פ בשני המבנים המרקמיים עם 2 יח"ד בקומה עבור הרחבת המרחב הציבורי ומתן מענה לחצרות הנדרשים של מבני הציבור, - תכנון של בניינים הכוללים 2 יחידות דיור היא לא יעילה ומבזבזת שטחי שרות שלא לצורך ופוגעת באפשרויות של פיתוח מרחב ציבורי רחב ככול הניתן

התוכנית מציעה קו בינוי 0 - יש לקבוע קו בניין 3 לכיוון השצ"פ לאורך הגבול מזרחי של התוכנית לקבוע נסיגה של הבינוי ולהימנע ממבנה של 20 קומות בקו 0 לשצ"פ צר. - ניתן להציע זאת באמצעות שינוי הבינוי או סיבוב של הבניינים.

בהמשך לסעיף הקודם, התכנית מציעה מכפיל גבוה יחסית. יש לבחון את התקן השמאי וככל הניתן לצמצם את נפחי הבינוי בהתאם.

דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע המאפשר נטיעות של עצים בוגרים.

התוכנית מציעה כניסה לחניה מהחלק הצפוני והגבוה של רחוב בוליביה, על מנת ליעל את החניון ולהקטין נפחי חפירה יש לאפשר אופציה של כניסה לחניון מכיוון מזרח (מתחת לשצ"פ המוצע) מרחוב שטרן בהתאם לקידום תוכנית התחדשות עירונית במקום שיוגשו בעתיד, לאחר ייצירת חיבור האמור הכניסה העליונה תבוטל ותוכל לשנות את השימוש בשטח זה לשטחים עיקרים לצורך ייצירת דופן רחוב במקום רמפת לאורך הרחוב.

התוכנית מציעה הפרשה ציבורית עבור מעונות במפלס 2- עם חצר צרה ולא שימושית מתחת למפלס הרחוב. על השטח הציבורי להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת ועם גישה ברורה ומזמינה ממפלס הרחוב

לפי חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון יש להוסיף להפרשות המבונות של מעון יום, גן ילדים בשטח 130 מ"ר עיקרי ו-175 מ"ר חצר ובית כנסת בגודל 300 מ"ר.

על השטחים הציבוריים להיות במקומות מייטבים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור

יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים, הוראות לעריכת התוכנית רשומות בהערות טכניות.

תנאי להפקדה יהיה אישור אישור מחלקת נכסים.

בסעיף 6.4 חלוקה ורישום יש להוסיף בסעיף קטן 4 "לרבות ההפרשות המבונות".

יש להסיר את סעיף קטן 6 מסעיף 6.4 בדבר הפקעה. במקומו יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח:

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 ממגישי התכנית.

ככל ומדובר בתוספת שטחים לרישום בתלת מימד. יש לפצל את מגרש השצ"פ 2 למגרשים: מגרש אשר נרשם במלואו ע"ש העיריה ומגרש התלת מימד בו השכבה העליונה תירשם ע"ש העיריה. בנוסף, יש להתייחס לסוגיות שונות כגון חנייה בתת הקרקע הציבורית, העברת תשתיות, שיפוי בגין נזילות עתידיות וכד'

הכניסות לבניינים יוצעו בתכנון מלווה רחוב, מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת, יש לתקן את בנספח הבינוי את מפלסי הכניסה של הבניין המרכזי והדרומי בהתאם.

התכנית מציעה בינוי קומות חניה מעל הקרקע. בהמשך לדרישה לעיל לפלס את השצ"פ, יקבע כי קומות החניון לא יחרגו מעל פני הקרקע לכיוון מפלסי השצ"פ. יש לתקן את המסמכים בהתאם.

לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים, יקבע לעניין זה סעיף סטייה נכרת. יש לבטל את סעיף 4.1.2 א 6 לעניין הצמדת גינות פרטיות לדירות.

התוכנית קובעת בסעיף 4.2.1 כי שטחי שצ"פ ישמשו לחצר למעון יום, למחוק סעיף זה. שטחי שצ"פ יהיו נקיים מבינוי ופתוחים לציבור

בתחום התוכנית לפי תצ"א ישנם עצים בוגרים רבים, יש להוסיף למסמכי תוכנית סקר עצים מעודכן כמקובל, סקר העצים שהועבר ע"י עורך משנת 2020 לא תואם את הקו הכחול של התוכנית המוצעת וסימון עצים לשימור לא תואם לנספח בינוי. יש לסמן בתשריט עצים לפי סקר עצים.

יש לפעול לשימור העצים בוגרים בעלי ערכיות בשולי המגרש, כמו למשל הברושים הקיימים בחלק הדרומי של המגרש מגורים, יש לקבוע קו בניין תת קרקעי במרחק של 3 מ' מהגזע.

מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.

יש לקבוע בהוראות התוכנית איסור על הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם מרחבים ציבוריים.

יש להוסיף לחניון חניות להפרשות הציבוריות בהתאם לתקן. יש להפריד בין החניות של השימושים השונים.

רחוב בוליביה הינו רחוב מרכזי בשכונה לאור תוכניות פינוי בינוי רבות במרחב ותוספת יח"ד משמעותית יש להציעה הרחבה של חתך רחוב ל-17.5 מ' בתיאום עם התוכניות המקודמות ממערב. תוכנית מס' 1075902 המסמנת שצ"פ לאורך צד מערבי של רחוב ותוכנית 1048420 המסמנת הרחבת מדרכה מערבית באמצעות זיקת הנאה. חתך יכלול רחוב עם חניות לאורך רחוב בצד אחד, לסמן שביל אופניים יש להבטיח רחוב מדרכות של 3 מ', ולהוסיף מפרץ העלאה והורדה עבור שטחים ציבוריים. יש לתאם ולאשר עם צתא"ל.

יש לאפשר חזית מסחרית חלקית לרחוב בוליביה

בתיאום מול חח"י יש לבחון את הצורך בתחנות שנאים לפרויקט ובנוסף לבחון את הצורך בתוספת תשתית השנאה מעבר לנדרש בפרויקט זה עבור צרכי השנאה במרחב כולל ביטול שנאים על עמודים קיימים וכו', ככל וידרש חדר שנאים, הנ"ל יוטמן בתת הקרקע במסגרת התכנית, לא תותר הצבתו של המתקן בנפרד, או בשטח ציבורי או מעל הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.

יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.

יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לקוי בניין וגובה בינוי

סעיף ב' בהוראות טבלה 5 לא תואם הוראות 4.1.2 א – יש לבטל

תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות ההריסה, החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים למיגון דירתי. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים, אגף פיתוח אסטרטגי

יתווסף סעיף להוראות התכנית כי גם לאחר אישור התכנית יהיה ניתן לקדם היתר לבניית ממדים בהתאם לתקנון בבניין וזאת עד למועד הריסתו וביצוע התכנית.

תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר. התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה. לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: המחלקה לאיכות הסביבה, המחלקה לעבודה קהילתית, אגף מבני ציבור, הרשות הארצית לכבאות והצלה, חח"י, מחלקת מידע תכנוני, אגף שפ"ע, התחדשות עירונית, מחלקת היטל השבחה, תוכנית אב לתחבורה יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר (כולל ממ"ד) תנאי להפקדה קבלת חו"ד מחלקה לעבודה קהילתית. להוסיף הוראות לקרן תחזוקה ל 10 שנים לפחות. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים בהחלטה זו, מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות הוועדה להתחדשות עירונית ומציעה שיפור של המרחב הציבורי לצד תוספת יח"ד. בהתאם לכך הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: בינוי 1. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, הוועדה בחנה את העדכון המוצע	

להעמדת הבינוי כפי שהוצג בדיון, לרבות את המרחב הציבורי המתקבל בהתאם, וכן את הגדלת גבול התכנית כך שיכלול שטחים ביעוד ציבורי לאורך הדופן המזרחית של הבינוי. הוועדה סבורה כי מדובר בהעמדה משופרת המציעה דופן רציפה ואחידה כלפי רחוב בוליביה המאפשרת הרחבה גדולה יותר של המדרכות וכן יצירת שטח ציבורי לינארי ושטחים איכותיים לגינות המעונות וגני הילדים בין המבנים. בהתאמה, הוועדה מחליטה כי תחומה של התכנית יורחב כך שיכלול גם את חלקות 165 ו-169. לוועדה נמסר כי הוועדה המקומית החליטה להצטרף להגשת התכנית.

2. כמו כן הוועדה מקבלת את שינוי הייעוד של חלקה 169 משטח למבני ציבור לשצ"פ. הוועדה תציין כי מדובר במגרש בגודל של כחצי דונם הממוקם בניתוק ממערכת הרחובות בשכונה ובאופן זה אינו נגיש ואינו משרת את השכונה באופן מיטבי. הוועדה סבורה כי קביעת שטח זה ביעוד שצ"פ, וחיבורו לשצ"פ המצרניים יאפשר יצירת שטח ירוק איכותי יותר ורחב יותר ופיתוח שדרה ירוקה במפלס הביניים בין הרחובות וקישוריות בין הרחובות בוליביה ושטרן. שני גני הילדים הקיימים בחלקה 169 יוצעו בתא שטח 101 כהפרשה מבונה.

3. הוועדה תציין כי ביום 11.03.24 קיבלה הוועדה החלטה ביחס לתכנית ברחוב בוליביה 9-11 ותכנית ברחוב שטרן 22-26, במסגרתן קראה הוועדה למגישי התכניות לפעול להגשת תכנית משותפת, יחד עם התכנית בענייננו. עם זאת בחלוף למעלה מחצי שנה לא הוגשה תכנית כאמור. על רקע השיפורים כמפורט לעיל, הוועדה סבורה כי התכנית בענייננו מציעה שיפור משמעותי של המרחב הציבורי וניתן לקדם אותה בנפרד.

4. הוועדה תציין כי בהתאם לתכנית האב של השכונה, המתחם כלול בקבוצת המתחמים הכתומים בהם ניתן לשלב בניה מעל 12 קומות בכפוף לשיפור משמעותי של השלד הציבורי לרבות הפרשה בקרקע. הוועדה סבורה כי החלופה המציעה הנמכה של שני מבנים לגובה 10 קומות והגבהה של מבנה אחד לגובה של כ-16 קומות, לצד הפרשה בקרקע עבור דרכים ושצ"פ היא מיטבית מקובלת. הוועדה תציין כי חלופה זו מציעה מגוון גדול יותר של סוגי דיור ומענה למגוון רחב יותר של סוגי אוכלוסייה וגם בהיבט זה כוללת תועלת ציבורית.

5. תנאי להפקדת התכנית הינו קביעת הרחבת זכות הדרך ברחוב בוליביה בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה להבטחת מדרכות ברוחב של 3.5 מטרים לפחות.

6. רוחב המעבר הרגלי הדרומי והצפוני לא יפחת משמונה מטרים. יקבעו הוראות להבטחת מעבר מכני להגדלת נגישות התושבים למפלס השצ"פ.

7. מפלס הכניסה של הבניין הצפוני יונמך כך שיהיה תואם למפלס המזרחי של הרחוב. כמו כן ועל מנת לשפר את הממשק המוצע בין הבינוי לרחוב בוליביה הוועדה קובעת כי יתרת המרווח עד קו הבינוי תקבע ביעוד דרך עם הנחיות מיוחדות לפיתוחו כשטח לינארי לשהות ופנאי. כן יותר תכנון תלת ממדי בתחום זה אשר יאפשר מיקום חניון מתחת לזכות הדרך.

8. לא יותרו דירות גן במפלס רחוב בוליביה. זאת על מנת להגדיל את המרחב הציבורי ככל הניתן.

9. מפלס השצ"פ יונמך ככל הניתן תוך הבטחת מילוי אדמה בגובה של כ- 2 מטרים. בהתאם לכך תיבחן אפשרות להוסיף מפלס מגורים כלפי חזית השצ"פ. כמו כן יקבע בהוראות התכנית כי תובטח גישה מהמפלס התחתון של המגורים לכיוון השצ"פ.

10. יקבע שטח מצומצם למסחר בחזית כלפי רחוב בוליביה בתיאום עם לשכת התכנון.

11. 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר. בהמשך לאמור, ועל מנת לאזן את תמהיל יח"ד, תותר תוספת של עד 10% למספר יח"ד, וזאת ללא שינוי שטחי הבניה או מספר הקומות המוצע בתכנית.

12. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, והחזית המסחרית. בנוסף, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוד שטחי מסחר, תעסוקה או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.

תנועה

13. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ולהערותיו. תיבחן האפשרות לקבוע את הכניסה לחניה בקצה הצפוני של התכנית במקום בו מפלס הרחוב נמוך יותר.

14. לאור הסמיכות לקו הרכבת הקלה יקבע תקן מופחת של 1:1 עבור כל יח"ד, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים אשר לא יוצמדו ליח"ד.

צרכי ציבור

15. בהתאם לחוו"ד המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים, התכנית תציע שטחים מבונים לצרכי ציבור כדלקמן: מעון יום בשטח 440 מ"ר וחצר בהיקף 305 מ"ר, שלושה גני ילדים בשטח 130 מ"ר כל אחד וחצר צמודה בהיקף 175 מ"ר לכל אחד, בית כנסת בהיקף של 300 מ"ר. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם לשכת התכנון לעניין מיקום מיטבי להפרשות המבונות וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון וקביעת שלביות להבטחת השטחים הציבוריים. כמו כן יקבע כי הגישה לשטחים הציבוריים תופרד מהגישה לשטחי המגורים.

16. יש להציג תכנית פיתוח המציגה את הקישוריות של שצ"פ בתא שטח 201 ומציגה תכנון רציף של שצ"פ רחב ככול הניתן ובמפלס אחד שהבניינים משני צידיו מייצרים ממשק ראוי עם הטופוגרפיה במיקום זה.

17. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון, לרבות בנוגע לצורך בעדכון המסמכים הסביבתיים בהתאם לשינויים לפי החלטה זו, והטמעת הערותיה במסמכי התכנית.

כללי	
18. התכנית תיערך כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה.	
19. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת הבדיקה הכלכלית של התכנית ואישורה על ידי שמאי הוועדה.	
20. הוועדה מחליטה כי תנאי להפקדת התכנית הוא כי מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו, טבלאות ההקצאה והאיזון והבדיקה הכלכלית אשר יאושרו ע"י שמאי הוועדה, יוצגו לוועדה בדיון פנימי נוסף.	
21. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לחלק מהשטחים בייעודים ציבוריים.	
22. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים ועדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון.	
23. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, ייקבע בהוראות התכנית כי תוקף התכנית יהא ל-7 שנים מיום אישורה. בסמכות יו"ר הוועדה יהיה להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שיירשמו. ככל שלא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש בתוך פרק זמן זה, התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית.	
24. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.	
25. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק.	
26. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	

תיאור חדש להתנגדויות

תוכנית מופקדת:

המתחם ממוקם בשכונת קריית היובל ברחוב בוליביה 5-7, בתוך אזור להתחדשות עירונית בתכנית אב

יובלים גנים. שטח התכנית כ- 8.7 דונם.

במסגרת התכנית מוצע הריסת 2 מבנים קיימים הכוללים 48 יח"ד וכן יעוד למבנה ציבורי הכולל 2 כיתות גני ילדים שצ"פ, שביל ודרך מאושרת והקמת 3 מבני מגורים הכולל מגדל מגורים בן 17 קומות, שני מבנים נמוכים של 10 ו-9 קומות משולב עם הפרשות מבנות לצרכי ציבור וחזית מסחרית.

סה"כ מוצעות 205 יח"ד (תוספת של 157 יח"ד) עם אפשרות ל-10% תוספת יח"ד ו-4 יח"ד מותנות, הפרשות מבנות למעונות יום, גני ילדים ובית כנסת.

בנוסף מוצע שטח ציבורי פתוח בשטח כ-3,600 מ"ר המגשר בין הפרשי הגבהים טופוגרפיים בין רחוב בוליביה למבנים לאורך רחוב אברהם שטרן וכולל מעברים ציבוריים מרחובות סמוכים המהירים שלל פרויקטים בהמשך הרחוב.

התוכנית הופקדה בתאריך 31/10/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 30/12/2025.

לתוכנית הוגשו התנגדויות אחת:

התנגדות מספר 1 : מאת מנהל קהילתי יובלים

עיקרי ההתנגדויות:

1. **העמסה על שלד ציבורי-** התוכנית יחד עם תוכניות משמעותיות בדרום קרית היובל

ברחובות גוואטמלה, בוליביה, ארגוני וגולומב מוסיפה לדרום השכונה כ-4,800 יח"ד, בנוסף ל-4000 יח"ד הקיימות. תוספת יח"ד כגובה בשכונה תגרע מאיכות החיים של התושבים ותיצור עומס על השלד ציבורי, שטחים ציבוריים וגני ילדים, על רשת התחבורה והמדרכות ובשלל תחומים נוספים. מבקשים להקטין מכפיל התכנית ומספר יח"ד בתוכנית.

המתנגדים מקשים לקבוע מנגנון שלביות המחייב סנכרון בין קצב בנייה לבין זמינות מוסדות הציבור והתשתיות.

2. **היעדר רציפות התחדשות עירונית-** ברחוב בוליביה יש מספר תכניות התחדשות עירונית,

אך אינן יוצרות רצף לאורך הרחוב. בסמוך לפרויקט, מקודמות תכנית בוליביה 1 וגם תוכנית בוליביה 5-7, בוליביה 3 לא מקודם הליך פינוי- בינוי הנמצא בין 2 התוכניות. במצב שנוצר במידה ולא תמומש התחדשות עירונית בבוליביה 3 הנושא ישפיע בצורה רחבה על המרחב ועל רחוב בוליביה כולו. האם נבחן חלופה לצירוף בוליביה 3 לגבולות התוכנית לשם יצירת תכנון כוללי.

3. **היעדר פתרון תחבורתי מספק** – רחוב בוליביה, במתכונתו הנוכחית, אינו מסוגל לשאת

את גידול התנועה שיתווסף כתוצאה מ-205 יח"ד, חזית מסחרית ומוסדות הציבור. מאפייני הרחוב- רחוב מצומצם, שיפועים חדים, היעדר נקודות תמרון ונתיבי מעבר מוגבלים-

מגדילים את הרגישות התחבורתית של המתחם. התוכנית אינה כוללת תכנון תחבורתי מוסדר שיבטיח תפקוד תקין של הרחוב בוליביה הן לתנועת רכב והן להולכי רגל, בעיקר בשעות השיא. בהיעדר מענה זה, קיימת סכנה לעומסים כבדים, ירידה בבטיחות ופגיעה בתפקוד שכונתי. מתנגדים מבקשים להציג תכנית תחבורה מפורטת הכוללת ניתוח עומסי תנועה, תכנון הולכי רגל ושדרוג רחוב בוליביה: רוחב מדרכה 3.5 מ במיוחד ליד בניין C שמאוד קרוב למסעת הכביש.

4. **קיבולת מוגבלת של רק"ל הקו האדום** - בדיון בוועדה מחוזית מה-12.1.25, צתא"ל הציגו תחזיות מעודכנות לנושא קיבולת הקו האדום - אשר יעמוד בתרחיש של כ-15,000 יח"ד (בתחשיב לא נכללו 6,200 יח"ד של רכס הלבן) עם רמת נסיעה במקטע שבין קריית מנחם אל התחנה המרכזית המוגדרת כ- "סבירה". עם הגדלת תמהיל יח"ד ותוספת של שטחי מסחר נוספים – צפויים לעבור את הקיבולת המומלצת להסעת תושבים ברק"ל ועל ידי כך יפגע איכות הנסיעה, ורבים יקבלו החלטה לא להשתמש ברכבת קלה ולמעשה ייווצרו עומסים נוספים על רשת הדרכים. המתנגדים מבקשים לבצעה חשיבה נוספת ומעמיקה בנושא בהיקף יח"ד המקודמים במרחב תוך התחשבות בקיבולת הרק"ל ברמת נסיעה איכותית וטובה ולא רק "סבירה".

5. **הפרדת מקומות חניה בין השימושים השונים** - בתוכנית יש מספר שימושים שונים (מגורים, גני ילדים, בתי כנסת ומסחר). המתנגדים מבקשים להוסיף להוראות התוכנית חיוב להפרדת מקומות החניה המיועדות לשטחי המגורים לבין לשימושים אחרים. כמו כן, מבקשים להוסיף תשתיות לרכב חשמלי בחלק מהחניות, כמו כן להקצאות חניות להשכרה.

6. **מיקום מקומות חניית אופניים** - המתנגדים מבקשים למקם מקומות חניית אופניים במקום נגיש ליציאה לרחוב בוליביה וזאת על מנת לעודד תחבורת אופניים בשכונה.

7. **גובה בינוי** - הבינוי המוצע הכולל מגדל 17 קומות ושני מבנים 9-10 קומות. הקמת המגדל נוגד את העקרונות תכנית האב יובלים-גנים המתירים בניה עד 12 קומות.

8. **הוספת דיוריות בתחום התוכנית** - מוצע כ-20% דוריות מסך יח"ד מוצעות, כלומר תוספת כ-32 יחידות דיור נוספות. המתנגדים מבקשים לבטל את האפשרות להצעת השימוש דיוריות בשכונה עם התפתחות עירונית עצימה כמו קריית היובל ומהסיבות הבאות:

- **מצוקה בחניה עקב תוספת דיוריות** - מאחר והדיוריות אינה נספרת כיח"ד עצמאית, לא מוקצה לה תקן חניה נפרד והיא נכללת במסגרת תקן החניה של הדירות אם. סביר להניח שאחוז מסוים יחזיק יותר מרכב אחת, משמאות הדבר כי התקן המוצא 1:1 לא ייתן פתרון למקומות חניה מספק. כיום כבר קבר קיימת מצוקת חניה בשכונה, אי תאימות של תקן

חניה יכול לגרום למצב ריבוי כלי רכב שיחנו במפלס הרחוב, מצב שאינו רצוי ברמה השכונתית.

- תוספת דיוריות עלולה להעמיס על השלד הציבורי ברחב כתוצאה מחישוב אוכלוסייה שאינו תואם למציאות.

9. **חזית רחוב ושילוב במרקם העירוני** - חזית רחוב בוליביה מהווה מרכיב מרכזי בחוויית הרחוב ובקשר בין הציבורי לפרטי. החלטת וועדה המשנה להתחדשות עירונית מס' 2024041 מה-18/11/24 קבע כי יוצע שטח מצומצם למסחר בחזית כלפי רחוב בוליביה מתנגדים מבקשים לעגן הוראות לעיצוב חזית פעילה, פתוחה ושקופה התומכת בחיי רחוב תקינים.

10. **מיקום הפרשות מבונות** - מתנגדים מבקשים לשקול ביצוע הצרחה בין גן הילדים לבית הכנסת על מנת שגן הילדים יהיה במפלס רחוב שטרן ובקרבה לפארק שטרן לצורכי החינוך.

11. **ניגוד שימושים עם חזית מסחרית** - הצמדת מוסדות חינוך וקהילה לחזית מסחרית פעילה מחייבת הבחנה ברורה בין זרמי תנועה של ילדים והורים לבין תנועת מבקרים ורכבים מסחריים. ללא תכנון תנועתי מפורט- הכולל שבילי כניסה בטוחים, אזורי הורדה ואיסוף- קיים סיכון בטיחותי משמעותי. המתנגדים מבקשים להציג תכנון תנועה ייעודי ולהבטיח הפרדה תפקודית בין חזית מסחרית למוסדות חינוך.

12. **מיקומי פריקה וטעינה לטובת המסחר** - המסחר מפוזר לאורך הבינוי, לא ניתנו הנחיות למיקום פריקה וטעינה לשימוש המסחר. המתנגדים מבקשים לבחון מיקומי פריקה וטעינה לטובת המסחר בתת הקרקע.

13. **תפקוד מוגבל של שצ"פ מעל חניון** - היעדר פירוט תכנוני לגבי עומקי הקרקע והמערכות האוקולוגיות עלול להוביל ליצירת מרחב ציבורי שאינו נותן מענה לצורכי תושבים. המתנגדים מבקשים להציג תכנון מפורט לעומקי קרקע בפרט שיאפשר נטיעה וחיות לעצים גבוהים.

14. **קישורים לא מספקים בין רחובות** - התוכנית מציעה מעבר בין רחובות בוליביה ואברהם שטרן באזור שצ"פ המוצע בחלקו הצפוני של החלקה, כיום במצב הנכנס קיים מעברים בין מבנה 3 למבנה 5, מעבר חשוב וישיר למרכז קהילתי הסנפלד, למגרש הספורט ולפארק שטרן מדרום. המתנגדים מבקשים לשמור על המעבר הקיים ולהוסיף מעבר בין שני הבניינים להגברת הנגישות וההלכתיות בשכונה.

15. **כריתת עצים בוגרים** - סקר העצים בתכנית כולל כריתה של 64 עצים, ביניהם עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה מאוד ומגוון מינים- אורנים, קזוארינה, עצי פרי ועוד. לעצים בעיקר גדולים בהם יש ערך אקולוגי, במתן צל, בריאותי וכו'. כריתת העצים גורמים לזיהום

אוויר, להתחממות הסביבה, ולהשפעה נפשית הרסנית על האוכלוסייה המתגוררת במקום. השתילים שיתווספו אינם יכולים לפצות על הפגיעה העצומה בסביבה ובציבור בשל כריתת העצים. המתנגדים מבקשים לשמר כמות רבה כלל האפשר ולשקול העתקות ולא כריתות.

16. **גישה יחידה למתחם- סיכון בטיחותי-** התוכנית נשענת על כניסה יחידה לחניון התת הקרקעי לכלי רכב, המשמשת אך כל השימושים הן ציבורים והן פרטיים המוצעים בגבולות התוכנית. מצב זה פוגע ברמת הבטיחות והתפקוד בעת אירועי חירום, שריפה או עומס תנועה, ומגביל את כניסת כוחות ההצלה. רחובות השכונה הצרים מחייבים פתרונות גישה מגוונים, אך התוכנית איננה מביאה זאת בחשבון. המצב מוצע יוצר צוואר בקבוק בכניסה למתחם תפקודי ובטיחותי משמעותי. המתנגדים מבקשים לבחון הוספת גישות חלופיות או פתרונות חירום ייעודיים כתנאי לאישור התוכנית.

17. **בחינת מיקום כניסת החניון התת-קרקעי-** בשל העומס על רחוב בוליביה הקרבה לרק"ל- המתנגדים מבקשים לבחון העברת הכניסה והיציאה לחניון מרחוב בוליביה לרחוב שטרן, שהוא רחוב מרווח יותר בעל תנועה פחותה ומאפשר הגעה מהירה לחניון מכיוונים שונים.

18. **היעדר תכנון מסודר לתנועת כבאית ורכבי חירום-** מבנים גבוהים מחייבים תכנון מדויק של דרכי גישה, מרחבי עמידה ורדיוסי פנייה עבור רכבי כיבוי אש חילוץ. התוכנית אינה כוללת מפרט הנדסי לתנועת כבאית או סימון אזורי התכנסות, דבר היוצר ליקוי בטיחותי מהותי. היעדר הוראות בנושא פוגע ביכולת ביכולת להיערך למצב החירום ומהווה סיכון ישיר לדיירים ולתשתיות. המתנגדים מבקשים לעגן בהוראות התוכנית מסמך כיבוי אש מפורטת ומאושר טרם הנפקת היתר בנייה.

19. **חניון תת קרקעי כרחב מוגן לשהייה ארוכה-** המתנגדים מבקשים להגדיר את החניון תת קרקעי כמרחב מוגן לאור כך יש לבחון תכנון שירותים סמוכים לקומות החניון וכן תכנון חדר אחסון לטובת ציוד חירום.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות את התנגדות לעניין העמסה על שלד ציבורי-** התכנית ממוקמת בשכונת קריית יובל שעוברת בשנים האחרונות תהליך מואץ של התחדשות עירונית בהיקפים משמעותיים מאוד בכל קנה מידה.

ההתחדשות מבוססת על סימון השכונה בתכנית המתאר החדשה של ירושלים כשכונה המיועדת להתחדשות עירונית ועל תכנית האב שקודמה ואושרה בשכונה בשנת 2015, ובשנים האחרונות עוברת עדכונים כחלק מהליך של עדכון ובקרה שוטף ודינמי אשר מוביל מהנדס העיר ומוצגת באופן שוטף בוועדה המחוזית, שמטרתו הבטחה כי לתהליכי ההתחדשות העירונית ניתן המענה הנדרש למכלול ההיבטים הציבוריים במרחב, וכי ההתחדשות תקודם בבד עם ההתחדשות הנדרשת של השלד הציבורי. בנוסף כ תכנית נותנת את המענה הנדרש מבחינה פרוגרמטית - התוכנית מציעה שטחי ציבור בשטח כ-1130 מ"ר ושטחי שצ"פ משמעותיים אשר נותנים מענה פרוגרמטי הנדרש.

2. **לדחות את התנגדות לעניין היעדר רציפות התחדשות עירונית-** המתחם שסובב את המתחם נמצא בהליכי תכנון על ידי מספר יזמים עבר שנים רבות ותכניות עובבו במטרה לתכנן את כל המתחם בצורה כוללת, התכנית המוצעת תואמת לתכנון כללי שאושר לכל המתחם כתבנית צל על ידי מהנדס העיר ומתכנן המחוז מתוך ראייה רחבה של צורכי הציבור, מיקום השטחים הציבוריים ומיקום הכניסות לחניות לצורך תכנון מיטבי של כל המתחם. התכנית המוצעת נגזרת מתוך עקרונות התכנון הכלליים שנקבעו.
3. **לדחות את התנגדות לעניין היעדר פתרון תחבורתי מספק** – התכנית אושרה על ידי גורמי התחבורה, התכנית מציעה הרחבה של זכות הדרך הסדרת מדרכות רחבות כמקובל.
4. **לדחות את התנגדות לעניין קיבולת מוגבלת של רק"ל הקו האדום-** הנושא הוצג במסגרת עדכון תכנית האב ונמצא כעונה על הדרישות, העיר משקיעה רבות המערך הרכבות הקלות בשלב הראשון וקווים נוספים שיעברו כולל בשכונה וגם מתכננת לעתיד הרחוק יותר את המטרו.
5. **לקבל חלקית את התנגדות לעניין הפרדת מקומות חניה בין השימושים השונים.** יש להוסיף להוראות התוכנית חוב להפרדת מקומות החניה המיועדות לשטחי המגורים לבין לשימושים אחרים, כמו כן יש לקבוע כי תוסף תשתית לחלק מהחניות עבור רכבים חשמליים. לדחות את הבקשה להקצאות חניות להשכרה, התוכנית מציעה 10% לטובת חניות אורחים, על כן אין צורך להקצאות מקומות חניה מיועדים אך ורק להשכרה.
6. **לקבל את התנגדות למקום חניית אופניים במקום נגיש ליציאה לרחוב בוליביה וזאת על מנת לעודד תחבורת אופניים בשכונה.** קיימת חשיבות רבה רשת ורציפות שבילי אופניים בשכונה ובעיר בכלל. יוציין כי התוכנית המוצעת אינה כוללת שבילי אופניים. לפיכך יש לקבוע בהוראות התוכנית כי תותר הקמת שביל אופניים לאורך רחוב בוליביה ו/או במסגרת הפיתוח המוצע, בכפוף לרוחב מדרכה מתאים ובהתאם לכל דין. בנוסף יקבע בהוראות התוכנית כי המיקום, הכמות והפריסה של חניית אופניים יקבעו בשלב ההיתר, בהתאם לתכנון המפורט ובאישור הגורמים העירוניים המוסמכים.
7. **יש לדחות את התנגדות לעניין גובה בינוי:** הקמת המגדל נוגד את העקרונות תכנית האב

יובלים-גנים המתירים בניה עד 12 קומות. בהתאם לתכנית האב של השכונה, המתחם כלול בקבוצת המתחמים הכתומים בהם ניתן לשלב בניה מעל 12 קומות בכפוף לשיפור משמעותי של השלד הציבורי לרבות הפרשה בקרקע. הוועדה סבורה כי החלופה המציעה הנמכה של שני מבנים לגובה 10 קומות והגבהה של מבנה אחד לגובה של כ-16 קומות, לצד הפרשה בקרקע עבור דרכים ושצ"פ גדול ומשמעותי היא מיטבית מקובלת. הוועדה תציין כי חלופה זו מציעה מגוון גדול יותר של סוגי דיור ומענה למגוון רחב יותר של סוגי אוכלוסייה וגם בהיבט זה כוללת תועלת ציבורית.

8. **לדחות חלקית את התנגדות לעניין תוספת דיורית תעמים על השלד הציבורי, חניות וכו' - יצוין** כי אין מניעה להוספת דיוריות בתוכניות חדשות, וזאת בהתאם לנוהל דיורית תקף. והרצון לייצר תמהיל דירות מגוון.

9. **לקבל את התנגדות כי יש לעגן הוראות לעיצוב חזית פעילה**, פתוחה ושקופה התומכת בחיי רחוב תקינים. אומנם בהוראות התוכנית קיימת הוראה כי תוצע חזית מסחרית פעילה כלפי רחוב בוליביה, יש לקבוע בהוראות התוכנית כי תנאי לקבלת ההיתר יהיה תיאום עיצוב חזיתות כולל חזית מסחרית.

10. **לקבל חלקית את התנגדות לעניין מיקום הפרשות מבונות** - יש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום סופי של הפרשות מבונות יתואם מול מבנה ציבור בשלב ההיתר עדיפות למיקום גן הילדים במפלס רחוב שטרן ובקרבה לפארק שטרן

11. **לדחות את התנגדות לעניין ניגוד שימושים עם חזית מסחרית** - התוכנית מציעה הרחבת זכות הדרך ברחוב בוליביה להבטחת מדרכות ברוחב של 3.5 מטרים לפחות, אשר יבטיחו מעבר בטיחותי להולכי רגל. כמו כן הוצג נספח תנועה המפורט.

12. **יש לקבל את התנגדות לעניין מיקום פריקה וטעינה לטובת המסחר** - יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.

13. **יש לקבל חלקית את התנגדות לתפקוד מוגבל של שצ"פ מעל חניון** - אין צורך להגיש תוכנית מפורטת של הפיתוח בשלב התב"ע, יש לקבוע בהוראות התוכנית כי יוצע עומק מילוי אדמה לפחות 1.5 מ' לנטיעת עצים בוגרים ולהציע תכנון מיטבי בשלב ההיתר.

14. **לדחות את התנגדות כי התוכנית אינה מציעה קישורים מספקים בין הרחובות** - התוכנית מציעה 2 מעברים מצפון ומדרום לתוכנית, וקובעת כי בתא שטח מספר 202 יובטח מעבר מכני נגיש ברחובות בוליביה למפלס השצ"פ.

15. **לקבל חלקית את התנגדות לעניין כריתת עצים בוגרים** - יש לפעול לשימור העצים בוגרים בעלי

ערכיות בשולי המגרש, כמו למשל הברושים הקיימים בחלק הדרומי של המגרש מגורים, יש לקבוע קו בניין תת קרקעי במרחק של 3 מ' מהגזע.

16. **לקבל את התנגדות כי התוכנית נשענת על כניסה יחידה לחניון התת הקרקעי לכלי רכב,** המשמשת אך כל השימושים הן ציבורים והן פרטיים המוצעים בגבולות התוכנית. מצב זה פוגע ברמת הבטיחות והתפקוד בעת אירועי חירום- תוצע כניסה נוספת במידה ויידרש בשלב ההיתר. מיקום הכניסה יותאם מול הגורמים הרלוונטיים.
- ככול ויקודמו תכניות בחלק הדרומי וניתן יהיה לאפשר מעבר לחניון דרך רחוב שטרן הנמוך משמעותית זה ייקבע באותם תכניות.
17. **לדחות את התנגדות לעניין בחינת מיקום כניסת החניון התת-קרקעי-** בהוראות התוכנית קיימת הוראה אשר מאפשרת גמישות למיקום כניסה לחניה , בשלב הגשת בקשה להיתר בניה, במידה וקיימת אפשרות לכניסה לחניה רחוב שטרן (על ידי תכנית אחרת) תבחן האפשרות הזאת, ואם כן תותר כניסה לחניה /איסוף אשפה מרחוב שטרן.
18. **לדחות התנגדות היעדר תכנון מסודר לתנועת כבאית ורכבי חירום-** תנאי להפקדת התוכנית אישור כיבוי אש לבחינה מפורטת לעניין מיקום או כל דרישה אחרת יבחן בשלב היתר.
20. **לקבל את התנגדות לעניין חניון תת קרקעי כמרחב מוגן לשהייה ארוכה-** הנושא ייבחן בשלב היתר הבניה.
21. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה במחוזית לתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1070911
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	א.ב.נ.ר. אבן ישראל רזינס
עורך התכנית:	אללו ניסים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	22/03/2023
כתובת	המלך ג'ורג' 27, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30037	161	כן
30037	92	לא
30037	30	כן
30037	81	כן
30037	106	לא
30037	107	לא
30037	159	לא
30037	164	כן
30037	165	כן
30037	65	לא
30037	91	כן
30037	103	כן
30037	80	כן
30037	63	לא
30037	104	כן
30037	108	כן
30037	49	כן
30037	5	לא
30037	115	לא
30037	186	כן
30037	114	כן
30037	163	כן
30037	188	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
17/12/2025	בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית מיום 26.05.2025 ולהחלטת יו"ר המועצה הארצית מיום 06.07.2025 ליתן ארכה עד ליום 30.12.2025, ובהתאם לסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך פעם נוספת את התקופה לטיפול בתכנית, הכל מהנימוקים כפי שיפורטו להלן. 1. מדובר בתכנית המציעה תכנון מחדש ופיתוח מתחם עירוני מרכזי במע"ר ירושלים, המשלב מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים, מגורים להשכרה ושימושים

ציבוריים וכן שינויים ופיתוח שצ"פ "גן שרמן". 2. המתחם תחום בין הרחובות המלך גורג' ממערב, רחוב מבוא המתמיד וגן העצמאות ממזרח, רחוב הלל מצפון, וגן מאיר שרמן מדרום, ונמצא בסמוך לציר רק"ל שברחוב המלך גורג'. 3. במסגרת התכנית מוצעת הריסת מבנים קיימים אשר אינם עמידים בפני רעידות אדמה, ובניה במקום של מבנים חדשים, תוך תוספת משמעותית של יחידות דיור הנדרשות במרכז העיר. 4. שטח התכנית כ- 26 דונם. התכנית מציעה תוספת של 850 יח"ד. 5. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 22.3.2023. 6. ועדת המשנה להתחדשות עירונית דנה בתכנית רק ביום 18.11.2024 מאחר והתכנית לא שובצה לדיון בוועדה המקומית לשם קבלת המלצה. 7. כמו כן יצוין כי נדרשו תיאומים רבים בנוגע לסוגיות הבעלות במתחם הכוללים בעלים פרטיים, ושטחים רבים בבעלות עיריית ירושלים, ולשם כך נדרש טבלאות איחוד וחלוקה, ובהתאם לכך הבינוי המוצע בתכנית עבר שינוי ניכר. 8. בהתאם לכך שובצה התכנית בשנית לדיון ביום 1.4.2025 והחליטה להפקיד את התכנית בתנאים. 9. התכנית הופקדה ביום 16.10.2025 10. המועד להארכת התנגדויות הוארך עד ליום 21.12.2025. 11. התכנית תשובץ לדיון בהתנגדויות במהלך חודש ינואר 2026. 12. חשיבות התכנית – מדובר בתכנית פינוי בינוי המציעה הריסת מבנים ישנים והקמת מבנים חדשים במקומם תוך שיפור איכות המגורים לאוכלוסייה הקיימת ושיפור המרחב הציבורי על ידי הוספת שימושים ציבוריים למרחב, מסחר, מלונאות, מגורים להשכרה ופיתוח שצ"פ במרכז העיר. 13. בשל הטעמים המפורטים, ובכלל זה מיקומה של התכנית, חשיבותה, התיאומים שנדרשו בעניינה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 30.04.26.	
בהתאם לבקשות שהוגשו ולנימוקים שהועלו בפניות, הוועדה מאשרת אורכה של 14 יום להגשת התנגדויות וזאת עד ליום 21.12.2025.	04/12/2025
התכנית ירדה מסדר היום.	16/09/2025
בהתאם לקבוע בסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך את התקופה לטיפול בתכנית, מהנימוקים שלהלן: 1. מדובר בתכנית המציעה תכנון מחדש ופיתוח מתחם עירוני מרכזי במע"ר ירושלים, המשלב מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים, מגורים להשכרה ושימושים ציבוריים וכן שינויים ופיתוח שצ"פ "גן שרמן". 2. המתחם תחום בין הרחובות המלך גורג' ממערב, רחוב מבוא המתמיד וגן העצמאות ממזרח, רחוב הלל מצפון, וגן מאיר שרמן מדרום, ונמצא בסמוך לציר רק"ל שברחוב המלך גורג'.	26/05/2025

3. במסגרת התכנית מוצעת הריסת מבנים קיימים אשר אינם עמידים בפני רעידות אדמה, ובניה במקום של מבנים חדשים, תוך תוספת משמעותית של יחידות דיור הנדרשות במרכז העיר. 4. שטח התכנית כ- 26 דונם. התכנית מציעה תוספת של 850 יח"ד. 5. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 22.3.2023. 6. ועדת המשנה להתחדשות עירונית דנה בתכנית רק ביום 18.11.2024 מאחר והתכנית לא שובצה לדיון בוועדה המקומית לשם קבלת המלצה. 7. כמו כן יצוין כי נדרשו תיאומים רבים בנוגע לסוגיות הבעלות במתחם הכוללים בעלים פרטיים, ושטחים רבים בבעלות עיריית ירושלים, ולשם כך נדרש טבלאות איחוד וחלוקה, ובהתאם לכך הבינוי המוצע בתכנית עבר שינוי ניכר. 8. בהתאם לכך שובצה התכנית בשנית לדיון ביום 1.4.2025 והחליטה להפקיד את התכנית בתנאים. 9. התכנית תופקד במהלך חודש יולי 2025. 10. חשיבת התכנית – מדובר בתכנית פינוי בינוי המציעה הריסת מבנים ישנים והקמת מבנים חדשים במקומם תוך שיפור איכות המגורים לאוכלוסייה הקיימת ושיפור המרחב הציבורי על ידי הוספת שימושים ציבוריים למרחב, מסחר, מלונאות, מגורים להשכרה ופיתוח שצ"פ במרכז העיר. 11. בשל הטעמים המפורטים, ובכלל זה מיקומה של התכנית, חשיבותה, התיאומים שנדרשו בעניינה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 30.12.25.	
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 מציגה איכות תכנונית ועיצובית יוצאי דופן, שיש לעודדם. בהמשך לאמור הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה תציין כי התכנית בעניינה 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.	07/04/2025

4. לאור האמור לעיל, סבורה הוועדה כי מדובר בתכנית התורמת תרומה משמעותית למרחב הציבורי, הן בהקשר המקומי של תחום התכנית והן בזיקה שלו למרחב הסובב, ומייצרת ערך תכנוני, אדריכלי וציבורי רב, אשר יתרום תרומה משמעותית להחייאת ופיתוח מרכז העיר והמקום.
5. כמו כן תציין הוועדה את האיות 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 ושבירות 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 המגוונים אשר יקבע גם הוא כמחייב. על מנת להותיר גמישות תכנונית 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 ניוד שטחי מרפסות. כן יובהר כי יאסר ניוד של שטחי ציבור), בתיאום עם מהנדס העיר ובכפוף לשמירה על יתר הוראות התכנית.
9. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הצמדת השטחים המגוונים המוצעים במגדלים, קומות הגן, שטחי המעברים המשותפים, השטחים הציבוריים והשטחים המפולשים ליח"ד והם ירשמו כשטח 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 העקרוני 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 כמחיבת.

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 h ו-e ובין המבנים f ו-l, 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 הביניים 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 ושימושים 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 ופיתוח יעוגן בשלביות 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 התייעוד, והטמעת הערותיה במסמכי התכנית. בפרט יושלם הפרק המרקמי בתיק התייעוד 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. רוחב 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 חתך 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 כמחייבים.

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 a,b,c,d וכן לתחום מעל הכניסה לחניה למגדל g.

54.3. תנאי למתן טופס אכלוס לשימושי המגורים ומתן תעודת גמר לשימושי המגורים במבנים g,e יהיה הריסת בניין "פזגז", מתן טופס אכלוס ותעודת גמר לשימושים שאינם למגורים בבניינים e,g ולמבנים ההיסטוריים a,b,c,d וכן פיתוח בפועל של גן שרמן והשצ"פ בתחום הבלוק.

54.4. תנאי לטופס אכלוס ותעודת גמר ראשונים למבנים g,e 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 h,i,j,k,l,f יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

54.7. הבניה והפיתוח במבנים h,i,j,k,l,f 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 והבנייה. 62. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
הוועדה מחליטה לשוב ולדון. מתן כתריאל ירדן מזרחי חתימת יו"ר הוועדה חתימת מזכירת הוועדה תאריך החתימה : 7.4.25	01/04/2025
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.	19/03/2025

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.

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.

התכנית מציעה שלושה בניינים בגובה של 41 , 43 ו 50 קומות הכוללות בנוסף קומות גן וקומות טכניות בכל בניין .

בהמשך להצגת הדוח השמאי לוועדה והמסקנות שלו כי השטחים המוצעים בתכנית תואמים לדוח הכלכלי-שמאי.

יש לקבוע את גובה המגדלים על פי הפירוט הבא :

יש לקבוע כי הגובה המקסימלי של מגדל רונדו יהיה 43 קומות למעט קומות טכניות.

יש לקבוע כי הגובה המקסימלי של מגדל המלך גורג יהיה 43 למעט קומות טכניות.

יש לקבוע כי הגובה המקסימלי של מגדל הלל יהיה 41 למעט קומות טכניות

גובה קומה ממוצע יהיה על פי הנחיות מרחביות עד 3.5 מטר ברוטו .

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.

יש לצמצם את זכויות הבניה בהתאם להחלטה על צמצום הקומות, כולל צמצום הקומות הטכניות.

במסגרת היתרי הבניה תערך בדיקה של האפשרות לצמצם תכסיות בניה במגדלים במסגרת הזכויות המאושרות.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלית לאישור מהנדס העיר.

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.

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.

יש להוסיף לתכנית כי התכנית תכלול מרפסות סוכה לכ 20-25 אחוז מכמות יחידות הדיר.

תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת הדוח החברתי בתיאום עם האגף הרלוונטי בהתאם לנוהל הקיים בעניין.

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.

יש להציג בצורה ברורה את התכנון של המגדלים ובהתאם לכך יש להציג את זכויות הבניה הנגזרות מכך.

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.

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.

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

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.

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

בין הבניינים h ו-e ובניינים f ו-l 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.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי קו הבניין העילי בבניין e, הרכב 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.

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

שימושים

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.

יש לקבוע גמישות בשימושים שאינם מגורים באופן שיאפשר בהם מסחר/ משרדים/ מלונאות.

בבניינים a c d יש לקבוע שימושים מסחריים בקומת הקרקע ובקומות שמעל שימושים עבור מסחר / תעסוקה/ מלונאות

יש לקבוע בכל תא שטח את מספר יחידות הדיור המוצעות.

יש לקבוע תמהיל יחידות הדיור המשקף ממוצע של כ 100 מ"ר ממוצע לדירה (פלדלת).

בהתאם להנחיות מנהל התכנון 20 אחוז מהדירות יהיו בשטח של 55 מ"ר.

הפרשה ציבורית

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.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תאי השטח הציבוריים והפרשות המבונות יירשמו על שם עיריית ירושלים במסגרת האיחוד וחלוקה.

יש להציג תכניות קומה של כל שטח שאמור להיות בבעלות עיריית ירושלים, תוך ציון השימוש וההיקף, בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית.

על פי הערכה ראשונית נדרש בפרוייקט בית ספר. יחד עם זאת לאור מורכבות של הפרוייקט והרצון לחזק ולעבות את בית הספר הניסויי ולהצמידו 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 לני"ל בתכנית: בנספח הבינוי ובטבלה 5 כתנאי להפקדת התכנית.

יש לקבוע את ההפרשות 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 במנח"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 יצויין 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.

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

תנועה וקישוריות

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.

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.

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

עצים לעקירה – מסומנים עצים רבים לעקירה בתא שטח 24 אשר בייעוד 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.

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.

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. (דרוף אוף של מוזיאון הכנסת)- יש לתאם את הנושא מול אגף תושיה לא בהיבט של הסדרי תנועה אלא בהיבט של רוחב הכביש המוצע.

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.

יש להראות חתכי רחוב למאיר שחם ולהימנע ככול הניתן מיצירת קירות תמך. תנאי להפקדה יהיה הצגת תכנית פיתוח מפורטת.

בהתאם לבקשת היזם והרצון להפחית תקנים במרכז העיר יש לקבוע בתכנית את ההנחיות הבאות לגבי תקן החניה :

מסחר משרדים ומלונאות יהיו בתקן אפס למעט פריקה וטעינה וחניות נכים.

תקן החניה למגורים לדירות עד 55 מ"ר יהיה פטור מחניה .

תקן החניה לדירות שמעל 55 מ"ר יהיה חצי מקום ליחידת דיור .

התכנית תיתן מענה לחניות על פי התקן לשימושים הציבוריים.

התכנית תיתן מענה לפריקה וטעינה מלאים וחניות נכים בהתאם לתכנית 5166ב.

יש להציג ניתוח מיקרוסימולציה לרחובות המתמיד ומאיר שחם.

יש לתכנן צומת בין רחוב השחם לרחוב המתמיד שיאפשר מעבר לאוטובוס. תנאי להפקדת התכנית – יהיה השלמת נספח התנועה בהתאם לני"ל.

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

יש להוסיף עמודה בטבלה 5 המתייחסת לתכסיות המגדלים.

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.

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.

טבלת איחוד וחלוקה לא תואמת לתשריט – יש להטמיע טבלה מעודכנת בטבלה 5 בהוראות התכנית.

יש להציג פתרון לפריקה וטעינה לשטחים המסחריים. יש לתאם מול אדריכל העיר במסגרת תכנית פיתוח שטח לעת הפקדת התכנית.

תכסית המגדלים :

מגרש 8 מגדל f – יש להציג בתכנית הבינו את כל השטחים המוצעים במגבלת הגובה המוצעת וקווי הבניין ולהציג באופן ברור במסמכי התכנית.

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 בנויה 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.

בארבעת המבנים לשימור בחצר הפנימית, יש לקבוע חזית מסחרית בקומת הקרקע.

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.

זכויות הבניה יצומצמו בהתאם לצמצום הקומות.

שימור

התכנית תאושר בתנאים המפורטים:

מתחם חסבון – בניינים a,b,c,d והחצר

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.

יש לסמן בתשריט את גדרות המתחם לשימור.

יש להוסיף בהוראות השימור – שימור או שחזור של בריכת נוי מקורית. שימור ושיקום פרטי ברזל, נגרות, פרטי אבן, פרטי בטון.

יש להגביל את פריצת הגדר המערבית ל-2 פתחים מקסימום בסעיף שימור 4.2.2/א'ד1'.

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.

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.

הריסת תוספת בנייה 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.

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

לא הוגש תיק תיעוד. נדרש.

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.

אין לבטל את הארקדה הציבורית העוברת מתחת לבניין. יש לסמן בהתאם בתשריט ובתקנון.

מוצע מעבר ציבורי דרך הבניין – יש לאפשר אותו רק במידה ולא יפגע בחזיתות או בחדר המדרגות ההיסטורי.

מרחבים מוגנים לא ימוקמו בחזיתות לשימור.

המלך ג'ורג' 29 – בית עלית - בניין i –

ככול ויוחלט מבחינת הסכמות בתחילת ההמלצה שהחלקה נותרת בתכנית יש להתייחס בהתאם לסעיפים הבאים:

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 מקושתים. בניגוד לשאר הבניינים, הקומה תוכננה למגורים ולא למסחר. חדר המדרגות כולל מעלית מקורית, אולי הראשונה בירושלים (לפני בית מר חיים ובית המעלות).

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.

גובה – יש לבחון במסגרת תיק התיעוד את האפשרות לתוספת קומות מעל הבניין הקיים תוך שימור חדר המדרגות הקיים והמעלית המקורית.

יש להוסיף סעיף בתקנון שמיגון, חדרי מדרגות חדשים ומעליות אם יידרשו יהיו באגף האחורי החדש.

מצוין בסעיף 1.2/4 ב' כי קומת הקרקע תהיה מסחרית. יש לציין שלא ישונו הפתחים בקומת הקרקע.

יש לבטל סעיף שמאפשר הגדלת פתחים. שינויים מעין אלו ללא מגבלות, יפגעו בבניין.

יש לשמור פרטי בניין מקוריים – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות

וכד'.

בניין h – המלך ג'ורג' 31

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 ידרש.

יש לסמן בהתאם בתשריט ובנספח הבינוי.

יש לציין שמרחבים מוגנים לא יופנו לחזית לרחוב.

יש לשמור פרטי בניין מקוריים להרכבה – ריצופים, חלונות, מעקות, מרפסות, פירזול, נגרות וכד'.

הבניין על מאיר שחם פינת המלך גורג

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

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.

הכניסה ממזרח בין בניין e לבניין היסטורי b – יש להראות התכנות הנדסית להקמת המגדל מבלי שיפגע במבנה לשימור.

בניין l - בניין חדש בן 6 קומות ו-6 קומות תת"ק. במיקום המבנה או מדרום לו מסומן בור מים במפה היסטורית. יש לחפור בזehירות ולבחון אם נשמר. יש להגיש תיעוד וסקר הנדסי שימורי למחלקת שימור לצורך בירור אם קיים בור המים ואם נדרש שימורו ושילובו במתחם.

גן העצמאות –

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.

יש להציע בסמוך לרחוב שחם הקמה מחדש של קיוסק (סימיקו) המהווה נקודת ציון היסטורית-חברתית במרכז העיר.

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.

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 –

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

יש לקבוע כי המרחבים מוגנים לא יופנו לרחובות הראשיים.

עצים

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

מסומן עץ לעקירה בין בניין c לב – לא ברור הצורך בעקירתו, יש לסמנו לשימור.

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:

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

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

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.

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

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

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.

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 ממגישי התכנית.

תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)

תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית

יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכן 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:

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.

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.

התכנית חלה בחלקה בתחום אתר טבע עירוני "בררכת 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.

לאור סדר הגודל של הבינוי המוצע ואופיו החדשני המבוקש, נבקש בחינה של פוטנציאל ייצור אנרגיה בתכנית, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

לאור היקפי המסחר המבוקשים, המחלקה סבורה כי ראוי להציג בנספח התנועה

תכנון עקרוני לחצרות תפעוליות בתחום החניון התת-קרקעי.

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.

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.

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.

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, שאושרו 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.

נבקש לציין את כתובות המבנים בהם נמצאו חריגות מהקריטריונים להצללה.

יש להשלים התייחסות להצללה על השצ"פים והכיכרות הציבוריות המתוכננים במסגרת התכנית.

מנהרת הרוח הווירטואלית לא כללה מבנים מאושרים עתידיים.

תצורת המבנים במודל אינה תואמת את תכנית הבינוי (למשל חסר בניין a בתא שטח 10 למשל).

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.

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 מסוכנים לבטיחות אדם היא פי 80 מהמותר). על כן אמצעים במרחב הציבורי לא יהיו יעילים בהקטנת החריגות.

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.

השימושים המותרים בשטחי שצ"פ על פי סעיף 4.4.1 בהוראות התכנית כוללים מעברי תשתיות, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים עליית פירי אורור 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 –

מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים או בקומה טכנית,

בתיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.

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 ובתיאום עם חברת החשמל.

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.

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.

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.

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 4 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.

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.

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.

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לשלב ההקמה ולשלב הקבע לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

לאור מורכבות התכנית תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנת בינוי ועיצוב אדריכלי בוועדה המקומית.

כללי

תנאי לתחילת עבודות יהיה הצגת תכנית פיתוח לכל השטחים בציבורים ולמרחב הציבורי ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל של כל הפיתוח.

תנאי לתחילת עבודות של מגדל רונדו יהיה הריסה של בניין פז גז הקיים

תנאי לטופס 4 של מגדל רונדו יהיה השלמת כלל הפיתוח מדרום לרחוב מאיר שחם.

תנאי לטופס 4 של מגדל המלך גורג יהיה השלמת הפיתוח של רחוב מאיר שחם וסביבתו.

תנאי לטופס 4 של מגדל הלל יהיה השלמת הפיתוח של כל השטח הפנימי בין הבניינים.

תנאי להפקדת התכנית קבלת חוות של צוות תכנית אב לתחבורה. יש לקבוע יחס החלפה לתכניות המאושרות החלות בשטח. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר. 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. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית. 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.	
לשוב ולדון בתכנית	05/03/2025
התכנית ירדה מסדר היום	20/02/2025

31/12/2024	התכנית ירדה מסדר היום.
18/11/2024	הוועדה מחליטה לשוב ולדון לאחר קבלת המלצת הוועדה המקומית.
13/11/2024	לדחות את ההכרעה לצורך בחינת הנושאים הבאים : קבלת דוח שמאי מפורט מטעם עיריית ירושלים . בחינת נושא ביטול מגדל פז גז והעברתו לגן העצמאות . קבלת הדמיות של הפרויקט מנקודות משמעותיות בעיר המציגות את הפרויקט – ההדמיות יוכנו על ידי עיריית ירושלים.
15/07/2024	התכנית ירדה מסדר היום.
29/05/2024	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את שיפור המרחב הציבורי במתחם והעברת מגדל אחד מחוץ למתחם. ההצטרפות לא תחליף את הצורך בעמידה בתקנות לעניין הסכמות נדרשות להגשת תכניות להתחדשות עירונית.
12/07/2023	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית הרחבה יותר וזאת על מנת לתכנן את כל הבלוק בראיה רחבה, לשפר את הכניסות לחניונים ואת המרחב הציבורי בתנאים הבאים : הקו הכחול יצומצם ולא יכלול את רחוב הלל ולא יציע את ביטולו וכל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם- ישנה חשיבות לשמירה על הרחוב הקיים ושדרת העצים הקיימת בו . המלצה זו היא בתיאום עם יזם התכנית.

ההצטרפות לא תחליף את הצורך בעמידה בתקנות לעניין הסכמות נדרשות להגשת תכניות להתחדשות עירונית. ייערכו ישיבות תכנון ותאום התכנית מול מהנדס העיר טרם הבאתה לדיון להפקדה בוועדה המקומית.	
	07/12/2022
1. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 5202.40.70 הוצגו בפני הוועדה טבלאות ההקצאה והאיזון העדכניות והוועדה עודכנה כי שמאי הוועדה בדק את טבלאות ההקצאה והאיזון ואישר אותן. בהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון המעודכנות. 2. כמו כן הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה מיום 5202.40.70. 3. יצוין כי בהחלטה נקבע כי העץ המסומן 1071 בפינה הדרום-מערבית יוצע לשימור. עם זאת, ומאחר העץ מצוי בתחום הבינוי, הוועדה קובעת כי העץ יוצע להעסקה. 4. בנוסף יצוין כי בהחלטת הוועדה הוחלט על הגשת תכניות בקני"מ 001: 1 עבור מתחם חסבון ההיסטורי, עם זאת הוועדה התרשמה כי הפירוט שהוצג במסמכי התכניות בקני"מ 052: 1 בהתאם להחלטה הינו מספק בשלב זה ומבהיר את הפיתוח המוצע ובהתאם לכך מחליטה כי עריכת התכניות המפורטות כאמור תקבע במקום כתנאי בהליך הרישוי. 5. הוועדה עודכנה כי במסגרת עריכת התיקונים והתיאומים עם שמאי הוועדה, ובהתייחס לצמצום מספר הקומות בהתאם להחלטת הוועדה מיום 5202.40.70, עלה כי על מנת להבטיח את ישימותה הכלכלית של התכנית נדרשת תוספת של כ-3,000 מ"ר מגורים עיקרי מעבר להיקף שנקבע בהחלטת הוועדה. הוועדה עודכנה כי מסמכי התכנית תוקנו כך שתוספת זו נעשתה על ידי צמצום חלק משטחי השירות או שטחים משותפים ומרפסות בקומות המגורים, וניודם לשטחים עיקריים, כך שלתוספת אין כל השפעה על נראות הבינוי, קווי הבניין ומספר הקומות. בהמשך לאמור הוועדה מאמצת את המלצת השמאי לעניין זה. 6. לאחר בחינת מסמכי התכנית המעודכנים, הוועדה קובעת כי התכנית תופקד בהתאם למסמכים המעודכנים ובכפוף לתיקונים טכניים ולמפורט לעיל.	
הוועדה מחליטה לשוב ולדון לאחר קבלת המלצת הוועדה המקומית.	
התכנית ירדה מסדר היום.	

תיאור חדש להתנגדויות

תוכנית להתחדשות עירונית במתחם חסבון, מרכז העיר ירושלים.

המתחם 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.

התכנית קובעת מספר פעולות תכנוניות עיקריות: חידוש חלק מהבינוי הוותיק בהיקף הבלוק, שימור המבנים ההיסטוריים בלב הבלוק והקצאתם לשימושי מגורים וחדשות למגורים לשימושים ציבוריים ושצ"פ, העתקה של המגדל המאושר הכולל דיור להשכרה במתחם "פזגז" בלב הבלוק אל מחוץ לבלוק לחלקו הדרומי והמופר של גן שרמן, תכנון מחדש של חלקו הפנימי של הבלוק כמרחב ציבורי פתוח, הסטה של רחוב מאיר שחם לשם הגדלת תחום הבלוק ותכנון מחדש של גן שרמן.

סך 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 חדשות ציבוריות, חיבור בין החלקים הפנימיים של מרכז העיר וגן שרמן והפרשות מבונות לצרכי ציבור בהיקף משמעותי. כמו כן מוצעת תוספת יח"ד משמעותית בתמהיל מגוון ושימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות המאפיינים את המע"ר הירושלמי ושומרים על אופיו הייחודי. לאור האמור לעיל, התכנית תורמת תרומה משמעותית למרחב הציבורי, הן בהקשר המקומי של תחום התכנית והן בזיקה שלו למרחב הסובב, ומייצרת ערך תכנוני, אדריכלי וציבורי רב, אשר יתרום תרומה משמעותית להחייאת ופיתוח מרכז העיר והמתחם.

האיכות האדריכלית, מאפייני הבינוי, והשטחים הציבוריים מייצרים מופע איכותי של בניה חדשה אינטנסיבית ומרובת שימושים, המשתלבת במרקם ההיסטורי הקיים ומעניקה לו פרשנות חדשה.

התכנית המופקדת כוללת:

1. הקמת הבניינים הבאים :

- א. בניין E בגובה של 43 קומות.
- ב. בניין F בגובה של 41 קומות
- ג. בניין G בגובה של 45 קומות.
- ד. בניין H בגובה של 6 קומות.
- ה. בניין I בגובה של 8 קומות.
- ו. בניין J בגובה של 9 קומות.
- ז. בניין K בגובה של 8 קומות.
- ח. בניין L בגובה של 7 קומות.

- ט. בניין N בגובה של 7 קומות.
2. הוצאת המגדל שאושר במתחם פז גז דרומה למיקום של בניין רונדו.
3. שטחים מבונים לצורכי ציבור:
- א. 9533 מ"ר ציבורי
- ב. תאי שטח B,9A9 - שטח של 4,300 מ"ר עבור ספריה, 1,220 מ"ר עבור ארבע כיתות גן וחצרות,
- ג. 745 מ"ר עבור שלושה מעונות יום וחצרות.
- ד. בתא שטח 15 שטח של 1,800 מ"ר עבור אולם ספורט.
- ה. בתא שטח 1 בניין E- שטח של 400 מ"ר עבור בית-כנסת
- ו. בתא שטח 8 בניין F- שטח של 200 מ"ר עבור בית-כנסת
4. ביטול בניין קיים מאחורי רחוב רבי עקיבא והעברתו למגרש חדש 14 ברחוב אבידע.
5. מספר יחידות הדירור הוא 950 וניתן בשלב היתר הבניה להוסיף 15 אחוז. (לא כולל את בניינים 4 ו 14)
6. תותר דיורית ב20 אחוז מהדירות
7. 20 אחוז מהדירות יהיו בשטח של עד 55 מ"ר.
8. שטחי הדירות למגורים לא יעלו על 99232 מ"ר.
9. מעבר לכך יש 11200 מ"ר עיקרי עבור דירות להשכרה לתקופה של 15 שנה.
10. 9884 מ"ר עבור מסחר.
11. 8296 מ"ר עבור תעסוקה.
12. 6098 מ"ר עבור מלונאות.
13. קביעת הוראות שימור
14. קביעת איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

התוכנית הופקדה בתאריך 06/10/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 05/12/2025 .

לתוכנית הוגשו כ 300 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : תושבים רבים באמצעות התנגדויות זהות

עיקרי ההתנגדויות:

1. חריגה מהותית ממדיניות התכנון החלה על האזור.
2. התכנית מציעה בינוי בהיקף ובגובה החורגים באופן קיצוני מכל מסמך מדיניות רלוונטי:
- א. תכנית מתאר ירושלים 2000 (מנחה) – קובעת 8–10 קומות באזור זה.
- ב. מדיניות הרק"ל – מגבילה את הבנייה לגובה של עד 30 קומות לאורך ציר הרק"ל.

- ג. מדיניות היסטורית רבת־שנים – איסור בנייה לגובה מזרחית לרחוב המלך ג'ורג', לשם שמירה על נצפות העיר העתיקה.
3. הבינוי המוצע (41–48 קומות בפועל) מהווה סטייה תכנונית חמורה, בלתי סבירה ובלתי מידתית, הפוגעת בעקרונות יסוד של תכנון במרחב ההיסטורי של ירושלים.
4. אישור בניינים של 50 קומות יהווה תקדים לאישור תכניות נוספות באזור בגובה זה.
5. מעבר לקומות הגבוהות המוצעות יש תוספת של קומות טכניות גבוהות בגובה של 10 מטר נוספים.
6. פגיעה קשה בצללית העיר ובערכי הנוף ההיסטורי
7. היקף הבנייה המוצע יוצר דומיננטיות ויזואלית חריגה, שתאפיל על העיר העתיקה ותשנה באופן בלתי הפיך את קו הרקיע של ירושלים.
8. המגדלים ייראו בבירור מנקודות תצפית מרכזיות (ארמון הנציב, הר הצופים, מרכז העיר).
9. מדובר בפגיעה ישירה בערכי מורשת, בנוף העירוני ובחוויות המבקרים והתושבים.
10. התכנית אינה מציגה כל ניתוח נופי מספק או בחינה של חלופות בינוי נמוכות.
11. הפגיעה בנוף ההיסטורי מהווה עילה עצמאית לדחיית התכנית.
12. פגיעה בשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) – גן העצמאות
13. התכנית גורעת שטח משמעותי מגן שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות), שהוא ריאה ירוקה מרכזית ונדירה במרכז העיר.
14. השטח החלופי המוצע בין המגדלים אינו שווה ערך לשטח הירוק הקיים.
15. מדובר במרחב מסחרי־עירוני ולא בשצ"פ איכותי.
16. השטח המוצע היה נותר פתוח ממילא לצורך מעבר בין המבנים, ולכן אינו מהווה פיצוי אמיתי.
17. במהלך שנות הביצוע צפויה פגיעה קשה ומתמשכת בנגישות ובשימושיות של הגן.
18. האחריות על פיתוח השצ"פ צריכה להיות של העירייה ולא נתונה לחסדי היזם.
19. ועדת השימור קבעה כי מדובר בגריעה בלתי מוצדקת של שצ"פ איכותי.
20. היעדר הצדקה תכנונית וכלכלית למתן זכויות הבנייה.
21. התכנית מציגה את שימור המבנים כעילה להגדלת זכויות הבנייה, אולם: זכויות בנייה נרחבות כבר ניתנו בעבר ליזם בתמורה לשימור המבנים (תכנית פזגז).
- התכנית אינה מוסיפה ערך שימורי חדש. מדובר למעשה בתמורה כפולה על אותו שימור.
22. אין הצדקה תכנונית, כלכלית או ציבורית להענקת זכויות נוספות.
23. ליקויים תחבורתיים מהותיים.
24. התכנית אינה מספקת מענה תחבורתי סביר:
25. יציאת כלי הרכב מהחניונים תתנקז לרחוב הלל – רחוב צר, חד־סטרי ועמוס.
26. צפוי עומס תחבורתי כבד, הגורם לפגיעה באיכות החיים, בזיהום האוויר וברעש.
27. לא הוצגה חלופה תחבורתית בת־קיימא או תשתית מספקת לקליטת התנועה.

28. היעדר פתרון תחבורתי מהווה כשל תכנוני מהותי.
29. אימוץ חוות דעת ועדת השימור המקומית
30. ועדת השימור המליצה פה אחד לדחות את התכנית, בשל:
- א. פגיעה בשצ"פ איכותי (גן העצמאות).
- ב. פריצת מדיניות הגובה.
- ג. היעדר ערך שימורי המצדיק את היקף הזכויות המבוקש.
- מדובר בחוות דעת מקצועית, מנומקת וחריגה בעוצמתה, שיש לאמצה.
31. פגמים בהליך התכנוני
32. התכנית קודמה במסלול מואץ של התחדשות עירונית, אף שאינה עומדת בתנאים לכך:
- המתחם אינו כולל מבנים מסוכנים או אוכלוסייה מוחלשת.
33. מדובר במתחם מסחרי-משרדי במרכז העיר.
34. המסלול המואץ מנע דיון במליאת הוועדה ופגע בזכות הציבור להשמיע התנגדויות.
35. ההליך שנבחר אינו תואם את מהות התכנית ואת היקפה.
36. פגיעה בתושבים הסמוכים
37. הבינוי המוצע יגרום ל:
- א. חסימת אור ואוויר.
- ב. הצללה משמעותית לאורך שעות רבות.
- ג. פגיעה בערכי הדירות ובאיכות החיים.
38. תועלת ציבורית מזערית
39. הפרשות הציבור בתכנית (ספרייה, אולם ספורט) מהוות כ-3% בלבד משטח התכנית – היקף זניח שאינו עומד ביחס סביר לנזקים התכנוניים, הנופיים והסביבתיים.
40. התכנית לוקה בכשלים תכנוניים, נופיים, תחבורתיים ופרוצדורליים מהותיים, חורגת ממדיניות התכנון המחייבת, פוגעת בשצ"פ מרכזי ובערכי מורשת, ואינה מציגה תועלת ציבורית המצדיקה את היקף הפגיעה.
41. לפיכך, ובהתאם לעקרונות תכנון סבירים, מידתיים ומקצועיים – יש לדחות את התכנית במלואה.
42. הרעה בתנאים סביבתיים – העומס התחבורתי יגרום לעליה חמורה בזיהום אוויר ובריכוז גז חממה במרכז העיר וכן עליה משמעותית במטרדי רעש דבר שיפגע קשות בבריאות הציבור.
43. בניית שלושת המגדלים תגרום להצללה חמורה במרכז העיר.
44. תפקיד הוועדה הוא לאזן בין האינטרס הפרטי לציבורי במקרה זה האיזון הופר לחלוטין לטובת היזם.
45. היעדר תועלת לציבור מכיוון שהדירות לא יתנו מענה לתושבי ירושלים.
46. שטחי רבים מוגדרים בתכנית כמשותפים אבל הם בעצם שטחים פרטיים של הדיירים.
47. התכנית מגדירה שטחים מניבי רווח כגון מסחר ומלונאות כ"שטחי ציבור" ובכך מטעה את הוועדות.

48. גן שרמן יהפוך לחצר אחורית מוצלת בין שני מגדלים.
49. ההפרשות לצורכי ציבור מצומצמות מידי והם מהוות רק 3 אחוז משטחי הפרוייקט.
- 50.

התנגדות מספר 2: יאיר פרץ מרחוב שחם 4- מספר 12

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגיעה חמורה בבניין ובדיירים.
2. בנייה של מגדלים גבוהים מאוד, בסמיכות קיצונית לבניין הקיים.
3. חסימת אור, אוויר ונוף באופן לא מידתי.
4. פגיעה משמעותית בשווי הדירות ללא כל מנגנון פיצוי.
5. היעדר בדיקות סביבתיות.
6. לא נערך תסקיר השפעה על הסביבה.
7. אין בחינה של השפעת הבנייה על הדיירים הקיימים.
8. היעדר ערבויות ובטוחות מהיזם.
9. אין התחייבות לפיצוי על ירידת ערך.
10. אין ערבויות לביצוע הפיתוח הציבורי שהיזם מבטיח.
11. חשש שהיזם יקבל שטחים ציבוריים ללא תמורה מספקת לציבור.
12. בנייה על שטחים ציבוריים.
13. התוכנית כוללת בנייה על גינות, דרכים ושטחים פתוחים.
14. צמצום שטחים ירוקים במקום להרחיבם.
15. שינוי צביון השכונה השקטה והיוקרתית לאזור בילוי רועש.
16. פגיעה חמורה בתנועה ובגישה לבניין.
17. ביטול כביש הגישה לחניה של שחם 4.
18. צמצום דרכים קיימות לנתיב אחד בלבד.
19. התעלמות מוחלטת מהשפעת עומסי התנועה הצפויים.
20. מטרדי רעש, אבק ופגיעה באיכות החיים.
21. עבודות בנייה מסיביות לאורך שנים.
22. פגיעה קשה באוכלוסייה המבוגרת המתגוררת בבניין.
23. גם לאחר הבנייה – רעש, עומס ותנועה בלתי נסבלת.
24. תחבורה ציבורית אינה תחליף.
25. הרכבת הקלה לא נותנת מענה מלא לתושבים.

26. חייבת להישמר גישה נוחה לרכב פרטי לבנייני מגורים.
27. פגמים מהותיים בתוכנית ובשקיפות.
28. מידע חסר, סתירות בין מסמכים, אי בהירות לגבי גובה הבניינים.
29. הצגת נתונים חלקיים לוועדה המחוזית.
30. חשש לשימוש בגמישות תכנונית כדי לפגוע בשטחים ציבוריים.
31. פגיעה בערכי טבע ובשטחים פתוחים.
32. ביטול רצף ירוק חשוב במרכז העיר.
33. היעדר תסקיר סביבתי למרות היקף הפרויקט.
34. שינוי צביון אזור יוקרתי.
35. גובה חריג של 50 קומות בסמוך לחומות העיר העתיקה.
36. פגיעה באופי השכונה ובמרקם העירוני.
37. סיכום כללי:
38. המתנגד טוען שהתוכנית:
 - א. חורגת בצורה קיצונית מהתכנון הקיים.
 - ב. פוגעת בדיירים הקיימים ללא כל תמורה.
 - ג. משנה את צביון האזור ופוגעת באיכות החיים.
 - ד. כוללת פגמים מהותיים, חוסר שקיפות והיעדר בדיקות נדרשות.
 - ה. - מחייבת דחייה ותכנון מחדש.

התנגדות מספר 3 : מנהל קהילתי לב העיר עלא ברהום, מתכנן ערים ומתכנן אורבני קהילתי

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות זו נסמכת על בחינה אינטגרטיבית של כלל מסמכי התכנית, לרבות: הוראות התכנית, נספחי הבינוי והפיתוח, נספח איכות הסביבה, דו"ח מיקרו-אקלים, תיק שימור גן שרמן, הדו"ח החברתי ומסמכי מדיניות התכנון למרכז העיר ירושלים.
2. התכנית מוצגת ככזו "המשתלבת במרקם ההיסטורי" ומעניקה לו "פרשנות חדשה"; בפועל מדובר במהלך אינטנסיפיקציה חריג, הכולל הקמת שלושה מגדלים רבי קומות ובינוי מאסיבי, המשנים באופן קיצוני ובלתי הפיך את קו הרקיע של מרכז העיר.
3. הצבת מגדלים בלב המע"ר ההיסטורי, בסמיכות לגן העצמאות, גן שרמן ולרחובות ש"ץ, הלל והמלך ג'ורג', יוצרת דיסוננס חריף לעקרונות השימור, פוגעת בקנה מידה אנושי, בתחושת המקום ובזהות האורבנית הייחודית של ירושלים, ומנוגדת להיררכיה המרחבית שנקבעה בתכניות המתאר ובמדיניות השימור המחוזית.

4. כשלים סטטוטוריים בהוראות התכנית
5. היעדר פירוט מחייב והסתמכות פסולה על נספחים מנחים
6. למרות קביעות בדבר גובה, מספר קומות, קווי בניין, מספר יח"ד ושטחי בנייה – הוראות התכנית אינן מפרטות ברמה אופרטיבית מספקת את עקרונות הבינוי, וחלק ניכר מן הקביעות נדחה לנספחי בינוי עקרוניים שאינם בעלי תוקף סטטוטורי מלא. מצב זה פוגע בוודאות התכנונית, בשקיפות הציבורית, ומונע בחינה אמיתית של היקף הפגיעה במרחב ההיסטורי.
7. פגיעה במרקם רגיש והגברת אינטנסיביות הבינוי
8. קידום בינוי מגדלי בסביבה היסטורית רגישה, בסמיכות למבנים לשימור, ללא מגבלות מחייבות בדבר הצללה, חשיפת שמש, קווי ראייה והדרגתיות גובה – פוגע קשות באופי האזור ומנוגד לעקרונות שימור מקובלים במרכז ירושלים.
9. שינוי מאסיבי ביעודי הקרקע
10. התכנית מבצעת שינוי מהותי בפריסת ייעודי הקרקע, תוך הגדלת שטחי עירוב שימושים על חשבון שטחים פתוחים אפקטיביים ונגישים לציבור. מגמה זו סותרת עקרונות תכנון בר-קיימא ומובילה לצמצום איכות החיים בלב אזור הסובל ממחסור כרוני בשטחים ירוקים.
11. היעדר שלביות ומנגנוני בקרה
12. למרות אזכור של שלביות, לא נקבע מנגנון תכנוני הכולל אבני דרך מחייבות, לוחות זמנים, תנאי סף ומנגנוני פיקוח. הדבר מאפשר מימוש אקראי ובלתי מבוקר של התכנית ופוגע באינטרס הציבורי.
13. פגיעה בעקרונות הפיתוח במרחב הציבורי
14. פיצול ופגיעה ברצף הציבורי
- המרחב הציבורי עובר פירוק למקטעים פונקציונליים מלאכותיים (רחבות מדורגות, כיכרות רב-מפלסיות ומעברים מובנים), תוך יצירת סביבה מתוכננת-יתר, קשיחה ומנוכרת, שאינה תואמת עקרונות של גן עירוני פתוח וגמיש.
15. דומיננטיות מבנית והצללה
16. החתכים משקפים נוכחות דומיננטית של מסות הבינוי על חשבון הגן ההיסטורי – כולל הצללה עמוקה, חסימת קווי ראייה ופגיעה בקנה המידה האנושי של המרחב הציבורי.
17. טריוויאליזציה של המתחם ההיסטורי
18. ההתייחסות למתחם ההיסטורי כאל מוטיב עיצובי בלבד, ללא אזור חיץ נופי ושימורי מחייב, פוגעת במשמעותו התרבותית ומשנה את אופיו האותנטי.
19. ניתוק מההקשר המקומי

20. השענות על השראות זרות מדגישה שפה אדריכלית גלובלית, תוך התעלמות מהקשר תרבותי, נופי והיסטורי של מרכז ירושלים.
21. העדר יישום עקרונות קיימות ונגישות
22. אין פירוט מחייב לאמצעים של ניהול נגר, הצללה טבעית, נגישות מלאה או פתרונות מיקרו-אקלים מותאמים – בניגוד לתקני תכנון מודרניים.
23. פגיעה סביבתית חמורה – אקלים, הצללה ורוחות
24. ממצאי נספח איכות הסביבה והדו"ח המיקרו-אקלימי מצביעים על:
- א. פגיעה חמורה בזכויות שמש לגגות וחזיתות דרומיות
 - ב. ירידה מתחת לספי החשיפה הנדרשים לחימום פסיבי
 - ג. הצללת יתר של השצ"פ המרכזי במתחם
 - ד. קיומה של אי ודאות תכנונית באשר להשפעת רוחות וטורבולנטיות
 - ה. אישור התכנית ללא פתרונות מיתון ברורים מהווה סיכון סביבתי ותכנוני בלתי סביר.
25. פגיעה בעצים בוגרים
26. התכנית מביאה לכריתה והעתקה של עצים בוגרים בעלי ערך נופי ואקולוגי גבוה, ללא בחינת חלופות תכנוניות מספקת וללא קביעת הוראות סטטוטוריות מחייבות לשימור והגנה.
27. עצים אלה מהווים תשתית סביבתית חיונית, ולפיכך נדרשת העדפה ברורה לשימורם והגבלת כריתה למקרים חריגים בלבד.
28. תחבורה, חניה ועומסים תנועתיים
29. ביקורת על היעדר מענה תחבורתי כולל למתחם בעל אינטנסיביות חריגה
- התכנית מקדמת היקפי בנייה ושימושים אינטנסיביים (מגורים, מסחר, משרדים ומלונאות) ללא הצגת פתרון תחבורתי כולל, סדור ומגובה בנתונים, כנדרש בתכניות בהיקף השפעה מרחבי משמעותי.
30. לא צורף לתכנית תסקיר תחבורה מקיף ומאושר הכולל ניתוח עומסים עדכני, סימולציות תנועה בשעות שיא, בחינת השפעות מצטברות (Impact Cumulative) ותרחישי קיצון. תחת זאת מסתפקת התכנית באמירות כלליות בדבר קרבה לרכבת הקלה, ללא כימות בפועל של הסטת ביקושים, קיבולת מערכת התח"צ והשלכות על המרחב הסובב.
31. היעדר תכנון תחבורתי אינטגרטיבי יוצר פער מהותי בין קיבולת התשתיות הקיימות לבין היקפי הפיתוח המוצעים, ומעיד על כשל תכנוני מערכתי המנוגד לעקרונות תכנון אחראי וזהיר בלב מערכת עירונית צפופה.
32. בנסיבות אלה, יש לראות בהיעדרו של תסקיר תחבורה מקיף, מעודכן ומאושר – הכולל ניתוח השפעות מלא על רשת הדרכים, התחבורה הציבורית, ההליכתיות

- והבטיחות – פגם מהותי בהליך התכנוני, המחייב את מוסד התכנון לדרוש השלמתו כתנאי מקדים ומובנה להמשך קידום התכנית, גם אם הדבר אינו מנוסח כהוראה מפורשת במסמכיה.
33. הימנעות מהצגת פתרון כולל מהווה פגיעה בעקרון הוודאות התכנונית ומונעת ממוסד התכנון ומהציבור בחינה מושכלת של השלכות התכנית על איכות החיים, הבטיחות, הנגישות והתפקוד היומיומי של מרכז העיר.
34. לנוכח האמור, מתקיימת דרישה משתמעת אך ברורה להכנת תסקיר תחבורה מקיף ומאושר כתנאי תכנוני הכרחי, אשר בלעדיו לא ניתן לבחון את סבירות התכנית והשלכותיה, ועל כן אין לקדמה בטרם השלמתו ואישורו על-ידי הגורמים המקצועיים המוסמכים.
35. התכנית מציעה תוספת משמעותית של יחידות דיור, שטחי מסחר, משרדים ומלונאות בלב אזור רגיש ומורכב תחבורתית, הסמוך לצירי תנועה ראשיים (רחוב המלך ג'ורג', הלל ו"ץ) ולמוקדי משיכה עירוניים. חרף זאת, אין בתכנית מענה תחבורתי כולל ומפורט המתמודד עם הגידול הצפוי בהיקפי הנסיעות, כניסות ויציאות, פריקה וטעינה, משלוחים ורכב שירות.
36. הסתמכות כללית על קרבה לקו הרכבת הקלה אינה מהווה תחליף לתכנון תנועת אינטגרטיבי, הכולל ניתוח עומסים, סימולציות תנועה, וניהול ביקושים, במיוחד באזור המאופיין כבר כיום בעומסי תנועה כבדים ושיאי פעילות יומיים.
37. העמסה חריגה על רשת הדרכים הקיימת
38. הבינוי המוצע צפוי להוסיף אלפי תנועות רכב ביום למרחב אשר תפקודו כיום גבולי, תוך יצירת:
- א. עומסי תנועה חריגים בצמתים קיימים.
 - ב. האטת תנועת תחבורה ציבורית ופגיעה באמינותה.
 - ג. הגברת סיכוני בטיחות להולכי רגל ורוכבי אופניים.
 - ד. קונפליקטים תנועתיים בין משתמשי הדרך השונים.
39. התכנית אינה מציגה פתרונות פיזיים או ניהוליים לצמצום העומס, כגון ויסות כניסות, הגדרת נתיבי שירות, הפרדת מערכות תנועה, או עידוד תחבורה ציבורית בפועל באמצעות תשתיות תומכות .
40. כשלים בהסדרת החניה
41. הפתרונות המוצעים לחניה אינם תואמים את היקפי השימושים המתוכננים והם צפויים ליצור לחץ משמעותי על מערך החניה הציבורי הקיים, המאופיין ממילא במחסור חמור. היעדר חישוב מפורט ומבוסס לצריכת חניה לפי סוגי שימושים מעלה

חשש ל:

- א. חניה פרועה במרחב הציבורי.
- ב. פגיעה בשצ"פ ובחזיתות המסחריות.
- ג. העמסת יתר על חניונים שכונתיים סמוכים.
42. פגיעה בתפקוד המרחב הציבורי ובנגישות רכה
43. הגידול הצפוי בתנועת כלי הרכב פוגע באיכות ההליכתיות ובבטיחות הולכי הרגל, בסביבה שאמורה לשמש כמרחב עירוני פעיל ונגיש. התכנית אינה מבטיחה עדיפות תחבורתית להולכי רגל, רציפות שבילי אופניים או נגישות בטוחה למוקדי שימוש ציבוריים.
44. היעדר מנגנון לניהול ביקושי תנועה (TDM)
45. לא נקבעו הוראות מחייבות לקידום תמריצים לשימוש בתחבורה ציבורית, שיתופית או חכמה, כגון מגבלות חניה, העדפת תח"צ, מערך השכרת אופניים או מנגנון בקרה לאורך זמן.
46. לאור האמור, נדרש לבחון מחדש את התכנית מנקודת מבט תחבורתית ולהתאימה לקיבולת התפקודית של הרשת העירונית, תוך הפחתת היקפי הבינוי או התאמתם לתשתיות התחבורה הקיימות והמתוכננות.
47. פגיעה במרקם החברתי
48. הדו"ח החברתי מצביע על סיכון מובהק לג'נטריפיקציה, דחיקת אוכלוסיות מוחלשות ופגיעה בעסקים המקומיים, ללא מנגנונים מחייבים לצמצום ההשפעה.
49. חוסר מענה לצורכי התושבים העתידיים במתחם המגדלים
50. התכנית במתכונתה הנוכחית אינה מספקת כל מענה אמיתי לצורכיהם של אלפי התושבים העתידיים להתגורר במגדלים, ואינה מציעה פתרונות למוסדות הציבור, לשירותים הקהילתיים, לשטחים המבונים, לשטחים הפתוחים או לתשתיות חברתיות הכרחיות. מצב זה יוצר עומס בלתי סביר על השירותים הדלים הקיימים באזור, ומנוגד להוראות חוק התכנון והבנייה ולתקני משרד הפנים בדבר הקצאת שטחים שימושיים לצורכי ציבור.
51. לאור זאת, אישור התכנית יותנה באופן מחייב בהקצאה, תכנון, בנייה ופיתוח מלאים של שטחים מבונים ופתוחים עבור צורכי הקהילה, שישלימו את המחסור הקיים ויתנו מענה לגידול הצפוי באוכלוסייה. תשתיות אלו יבנו על ידי היזם והרשות המקומית במימון יזמי מלא ויוקצו למטרות ציבוריות בלבד.
52. מרכז קהילתי ושירותי רווחה
53. שלוחה קהילתית מרכזית: הקצאת מבנה מרכזי, נגיש ורחב ידיים לשימוש

- המינהל הקהילתי לב העיר, הכולל משרדים, כיתות וסטודיו ללימוד, חללי פעילות, ואולם רב-תכליתי מותאם גם לשבתות קהילתיות עם מטבחון כשר.
54. מועדון קשישים: חלל ייעודי, נגיש ומוגן לשעות היום, שיאפשר הפעלת מועדון לקשישים—שירות חיוני לרווחתם, לבריאותם ולחוסן החברתי של השכונה.
55. חניה לתושבים – חובה תכנונית
56. הקצאת חלק משמעותי מהחניון התת-קרקעי הגדול של הפרויקט לטובת חניה מוזלת או מסובסדת לתושבי האזור בעלי תו חניה, לפיצוי ישיר על ביטול מקומות חניה ציבוריים ועל עומסי התנועה הצפויים.
57. שירותי בריאות קהילתיים
58. מרכז רפואי קהילתי/קופת חולים: שטח תקני להקמת מרפאה ראשונית ומרפאות מומחים, לצמצום עומסים על מרפאות קיימות באזור.
59. טיפת חלב: חלל ייעודי ונגיש לטיפול באוכלוסיית תינוקות וילדים—תשתית חיונית למשפחות הצעירות הצפויות להתווסף לשכונה.
60. שטחי ספורט ופנאי – שצ"פ מבונה
61. מגרש ספורט קהילתי פתוח: הקמת מגרש רב-תכליתי (כדורגל/כדורסל/משולב) שיהיה פתוח לכלל הציבור בשעות הפנאי, ולא יותנה בשעות פעילות של מוסד חינוכי.
62. סיכום ודרישות
63. המנהל הקהילתי לב העיר מתנגד לתכנית בשל היותה בלתי מאוזנת, פוגענית ואינה עומדת בעקרונות תכנון מקיים, רגיש ומידתי בלב מרכז היסטורי רגיש.
64. לפיכך מתבקש מוסד התכנון:
- א. לקבוע כי קידום התכנית מותנה בהכנת תסקיר תחבורה מקיף, מעודכן ומאושר הכולל ניתוח עומסים, סימולציות תנועה, השפעות מצטברות והערכת התאמת קיבולת התשתיות להיקפי הפיתוח המוצעים, וזאת כתנאי סף תכנוני מחייב להמשך הדיון בתכנית, וזאת בשים לב לחובת הזהירות המוגברת המוטלת על מוסד התכנון בבואו לאשר תכנית הפועלת בלב מרקם היסטורי רגיש, עתיר ערכי שימור ומרחב ציבורי בעל חשיבות עירונית-מטרופולינית, ובהתאם לעקרונות הסבירות, המידתיות והזהירות הנדרשים בדין התכנוני, תוך הדגשה כי על מוסד התכנון מוטלת אחריות ציבורית ומקצועית מוגברת לשמירה על המרקם ההיסטורי הרגיש, על רציפות הנוף, על ערכי המורשת ועל אופיו הייחודי של מרכז העיר ירושלים, וזאת נוכח ההשלכות הבלתי הפיכות הכרוכות באישור בינוי אינטנסיבי במתחם בעל

- רגישות תכנונית, נופית ותרבותית גבוהה.
- ב. לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית.
- ג. להורות על הכנת חלופה תכנונית מצומצמת בגובה ובמסיביות.
- להגן סטטוטורית על המתחם ההיסטורי והעצים הבוגרים

התנגדות מספר 4 : אדריכל גדי עירון

עיקרי ההתנגדויות:

1. מדובר על עוד ציון דרך שלילי בהיסטוריה התכנונית של ירושלים שקדמו לכך "תכנית ממילא" בגרסתה הראשונה ו"תכנית ספדי" שבהתנגדות להן הייתה לי מעורבות ובשני המקרים ההתנגדויות הציבוריות זכו להצלחה. התכנית נקראת "מתחם חסבון" וזאת הסחת דעת. למתחם חסבון ראוי שתוכן תכנית שימור ואילו שלושת המגדלים שבתכנית מזכירים את סיפור "מגדל בבל" והרקע דומה.
2. נראה שמוסדות התכנון תומכים ביזמויות החריגות מעבר לכל תכנית ברמה גבוהה יותר או אפילו מ"מדיניות הציפוף לאורך קווי הרכבת הקלה". זה אומר שהם אינם ממלאים את תפקידם להוות רגולטור המאזן מול תושבי העיר. כרגיל, גם מסמכי הרקע לתכנית אינם תומכים ביתרונות התכנית ובחלקם לא רלבנטיים.
3. הנספח הסביבתי:
כולל התייחסות למפגעי רוח וצל. בעניין הרוח מסתמכים על תחנת הניטור בגבעת רם וזאת למרות שבכל תווי שטח בירושלים יש השפעה שונה של הרוח. הגיע הזמן שבדיקות השפעת הרוח תעשה בהתייחסות לאתר הנבדק. יש להניח שיש גורמים מקצועיים שיכולים לספק מידע מדויק כזה.
4. הבדיקה בנושא הרוח, שנעשתה במקרה זה מתייחסת למרחב הפעילות הציבורית, אלא שמגדל בגובה של מעל 40 משפיע עליו כולו וגם על בניינים סמוכים. ראוי שהבדיקות תעשינה בעקרון של מנהרת רוח אותן ניתן לבצע בהדמיות ממוחשבות.
5. הרשות לאיכות הסביבה מבקשת לבחון חלופות לתכנון אדריכלי של המבנים עצמם - כך שיושג מזעור של מטרדי הרוח הצפויים. יש להגיש דו"ח מיקרואקלימי מעודכן לפי ההערות להלן ולפי תוכנית אדריכלית מיטבית לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התוכנית.
6. לשלושת המגדלים אין עיצוב אווירודינמי וגם נושא הרוח נבדק לכאורה במפלס הקרקע, הרי שצורת בנייה כזאת עלולה לגרום לרעש חריג בסביבות המגדלים ואף בתוכם.
7. הצל גורם מטרדים גם לשטחים הציבוריים וגם למבנים סמוכים. בירושלים יש חשיבות מיוחדת לשמש החורף לייבוש קירות מבני האבן. מגדלים של מעל 40 קומות עשויים להטיל צל של מאות מטרים.
8. המחקר של פרופ' רחל אלתרמן על מגדלים ככלל ואילו כן מדובר על מגה מגדלים. להלן המסקנות:
אלה עיקרי המסקנות בדו"ח ארון ומפורט הכולל מעל 140 עמודים.

בטיחות אש: יש להביא בחשבון שמגדל בן 45 קומות, גובהו כ- 150 מ' ולכך יש צורך בתכנון בטיחות מיוחד, בקרה תקופתית וגם תרגול הדיירים במצבי קיצון. להלן התייחסות לנושא: "בטיחות אש במגדלים מסתמכת על שילוב של מערכות הגנה פאסיביות (מבנה עמיד לאש וחומרים מעכבי בעירה) ומערכות אקטיביות (גלאי עשן, מתזים, מטפים). לפי התקנות, בניינים מעל גובה מסוים מחויבים להתקנת מערכות אלו, יחד עם חדר מדרגות מוגן ומערכת לשאיבת עשן כדי להבטיח פינוי בטוח ומניעת התפשטות אש. תחזוקה שוטפת ובדיקות תקופתיות הן קריטיות לשמירה על תקינות המערכות".

- כל זה דורש תאום ואישור של מכבי אש כבר בשלבי אישור "תכנית בין העיר". האם זה נעשה?
9. בינתיים יש דוגמה לשריפה במתחם של מגדלים בני כשלושים קומות בהונג קונג. במקרה דנן גובה המגדלים כ-45 קומות. יש לזכור שרמת הסיכון לשרפות אינה עולה באופן לינארי, אלא באופן גאומטרי.
- השריפה של מתחם המגדלים בהונג קונג אמורה להדליק נורות אדומות גם לענייננו כאן, האם חלופה מרקמית לא עדיפה ולא אפשרית?
10. לסיכום, בקשתי לאפשר לי לצרף להתנגדות זאת גם אחרים וגם לאפשר הופעה של בני סמכא בתחום בעת הצגת ההתנגדויות.

התנגדות מספר 5 : אליהו הבלין דייר במגדל גרוזלם ספיריט הבנוי במתחם הצמוד

עיקרי ההתנגדויות:

1. כשלים תכנוניים וחוקיים.
2. לטענת המתנגד, התכנית מבוססת על כשלים חמורים: תכנוניים, סביבתיים, תחבורתיים ואף חוקיים.
3. התכנית פוגעת קשות בדירתו ובמאות דיירים ברחובות שחם, המתמיד ורבי עקיבא.
4. שינויי תנועה הפוגעים בשכונה.
5. כיום קיימת כניסה ויציאה לרחב הלל דרך רחוב המתמיד.
- התכנית מבטלת את הכניסה מרחוב הלל ומשנה את כיוון התנועה ברחוב המתמיד — כך שנחסמת היציאה לרחוב הלל.
- המשמעות: עומסי תנועה כבדים על היציאה היחידה לרחוב המעלות.
6. הפקעת שטחים ציבוריים לטובת יזם פרטי.
7. נטען כי התכנית מפקיעה שטחי דרך ציבוריים ללא הצדקה ומעבירה אותם ליזם פרטי.
8. הדבר מוצג כהפרה חמורה של כללי התכנון.
9. צמצום נתיבי תחבורה.
10. רחוב שחם, כיום דו־נתיבי, יהפוך לנתיב אחד.
11. ברמזור לכיוון רחוב המעלות יעברו רק רכב או שניים — פגיעה חמורה בזרימת התנועה.

12. עומסי תנועה מוגברים.
- ביטול היציאה לרחוב הלל יחד עם צמצום רחוב שחם יגרמו לעומסים כבדים פי כמה.
- זאת דווקא בתקופה שבה מספר יחידות הדיור והמלונות באזור גדל משמעותית.
13. חוסר היגיון תכנוני.
- לפי התכנית, רחוב שחם לא יתחבר כלל מול רחוב המעלות – דבר המעורר ספק לגבי תפקוד התנועה.
14. בינוי חריג ובלתי סביר.
15. התכנית מציעה מגדל של 45 קומות – בניגוד לעקרונות שקבעו הוועדות לאורך תוואי הרכבת הקלה. מדובר בהכפלת זכויות בנייה מעבר לכל פרופורציה, ללא הצדקה.
16. תוספת זכויות מיותרת.
17. רק לאחרונה אושרה בנייה של מגדל כ-30 קומות במתחם.
- כעת מבקשים להוסיף עוד זכויות רבות – כאילו האישור הקודם היה "מקפצה" בלבד.
18. פיצוי ציבורי מזערי.
- ההפרשות לציבור הן באחוזים בודדים בלבד – "לעג לרש".
19. פגיעה בגן שרמן.
- גן שרמן הוא פארק מרכזי וגדול בעיר.
- התכנית מפקיעה חלק נרחב ממנו ומעבירה אותו ליזם פרטי.
- החזית הירוקה לרחוב קינג ג'ורג' תצטמצם בחצי.
20. היעדר שיתוף ציבור.
21. לטענת המתנגד, אף אחד לא פנה לדיירי מגדל ספיריט – הנמצאים ממש בתוך מתחם התכנית – כדי לשתף או לתאם.

התנגדות מספר 6: מלאכי חסדאי

עיקרי ההתנגדויות:

מגדל בשביל גן"
גבירתי הוועדה, רבותיי המהנדסים,
שוב בירושלים קורים ניסים.
תכנית נוצצת, מגדל בלב גן,
ובשורה חגיגית – "שדרוג לשכונה ולילד הקטן!"
אבל רגע, אם נביט מקרוב,
זה לא בדיוק חלום ירוק.
כי הגן שיזכה לשיפוץ ולתהילה,
מקבל על הראש שלו מגדל – מתנה כבדה, אולי מיותרת כולה.
הרי כל ההיגיון כאן הפוך קצת, לא?
לממן שיפוץ גן – על ידי הריסת הנוף שלו?!

לטייל, לא בין העצים, אלא בצל שלושים קומות,
לכסות בעלה תאנה של דשא - על ערימת מכוניות?
בינתיים, מעבר לגדר,
עומדים בנייני אבידע, עייפים, באפלה,
זקנים בני מאה, בלי צבע, בלי גג ראוי,
מתפוררי צבע, מתקלפי טיח, כמו זקנה נשכחת במעלה המדרגות.
הם לוחשים: "גם אנחנו רוצים להתחדש,
פן יגיע אלינו איזה צו פינוי ממשמש".
אבל במקום שימור, התחדשות והחזרת צבע לפנים ולקיר,
מקבלים ממש צמוד - צל חדש, רועש, גבוה, ובלתי חדיר.
פעם תוכנן מגדל במתחם פזגז,
אבל ליזם זה לא הספיק, אז עכשיו מעבירים אותו דרומה - לרווח לעשירים את המתחם הפזגז
הוא הנחית אותו ממש פה, על הראש,
מרחף מעל אבידע, קרוב מספיק כדי באוזן ללחוש.
וכאילו לא די בכך,
הכניסה למגדל החדש - מרחוב שכבר נחנק.
אבידע הטוב, הצר, הקצר, שכבר סוחב שלושה מגדלים בהם מלון,
פלאזה, מגדל קק"ל, סולל בונה - מאות רכבים כל בוקר יחלפו מול הסלון.
ופתרון חניה למתחם אבידע - את מי זה מעניין?
יענו לנו בחיוך מלא חן.
מה הלאה? חניון על ספסלים?
אוטובוס בין הנדנדות והעגלים?
די, גבירי, זה קצת מוגזם,
לא תכנון עירוני, ולא על כך הרצל חלם.
אנחנו לא נגד גנים,
לא נגד שינוי או חידוש,
אבל לא כשזה בא על חשבון
ההיגיון, הצל והשימוש.
כי גן צריך אור, רווח ומרחב,
לא צל בטון על כל עלה זהב.
ובניין עתיק בן יותר מגבורות שנה
צריך יד אוהבת - לא הבטחת עיריה שעבר זמנה.
אז תחשבו שוב, לפני האישור,
לפני שעוד פינה בירושלים תאבד את האור,
כי גם אם יש צורך במגדל כדי לשפץ גן (האם אמנם?)
יש צורך בלב, בשכל, ובתכנון מתואם
אז אם בכל זאת תתעקשו,
הרחיקו אותו מאיתנו קמעה,
ותנו לנו להתחדש גם אנחנו הבניינים הזקנים
רגע לפני שהסדק יכריענו ותעלה בעיננו הדמעה

1. כדיירים בבניינים הסמוכים מדרום למתחם חסבון, אנו עתידים להיפגע מהמגדל המתוכנן

לצמוח בצמידות לבניינים שלנו. מגדל זה צפוי לפגוע באיכות חיינו ובערך נכסינו בשלושה

2. אופנים:

א. מגדל זה תוכנן ואושר בלב מתחם פזגז במסגרת תב"ע 'מתחם פזגז' והעברתו בתכנית

הנוכחית ללב הגינה הנאה תביא לפגיעה משמעותית באיכות חיינו. גינה נאה זו משמשת אותנו תדיר, אנחנו לא רואים צורך בשיפוצה, ובטח לא בהצבה של מגדל ענק בליבה. תואיל הועדה להשאיר את המגדל במיקומו כפי שאישרה היא עצמה בתכנית מתחם פזגז, ותשאיר את פיסת הגינה הקטנה ירוקה ונאה לרווחת תושבי השכונה.

יפה מצד הועדה שהיא רואה צורך לשפץ את הגינה לרווחת מאות עשירי מתחם חסבון החדש, אבל אנחנו התושבים מוכנים להסתפק בגינה הקיימת ובקצת פחות דירות רפאים. ב. מגדל בגובה כ-40 קומות הניצב צמוד כל כך למבנים שלנו יאפיל עליהם ויפגע באיכות חיינו. זאת, כשאין שום סיבה להצמיד אותו לבניינים שלנו במקום להרחיק אותו מעלינו כמה עשרות מטרים צפונה.

ג. ניוד המגדל לתוך הגינה הסמוכה לנו, ותכנון כניסה לחניון מגדל זה דרך רחוב אבידע תעמיס על רחוב אבידע הקטנטן מעבר של מאות רכבים נוספים מעבר למגדל קק"ל הנבנה, מגדלי 'סולל בונה' הניצבים עליו והמלון בהמשך הרחוב. תואיל הועדה ותשאיר את המגדל בתוך מתחם פזגז כפי שתוכנן לראשונה ואת הכניסה אליו דרך הרחובות הלל ורח' המתמיד. על רחובנו הצר כבר העמסתם כניסת מספיק רכבים.

3. אם לא די בכך כדי לבחון מחדש את התכנון הרי שבנוסף, אנו עתידים להיפגע מקידום התכנון הנוכחי של מתחם חסבון מבחינה נוספת.

מזה כ-4 שנים אנו, דיירי הבניינים בפינת הרחובות אבידע -המלך ג'ורג', עמלים על התארגנות וקידום תכנית התחדשות עירונית. במהלך מאמצי ההתארגנות פנינו באמצעות הרשות להתחדשות עירונית בירושלים לרשויות התכנון בעיריה ובוועדה המחוזית וקיבלנו את ברכתם לקידום המתחם. משכך, אנו עמלים כבר מספר שנים באירגון המתחם וגיבושו ולאחרונה השלמנו את מכרז היזמים ובחרנו חברה יזמית לפרויקט.

4. להפתעתנו אנו מגלים שלמרות שהעיריה והועדה המחוזית ידעו על התארגנות זו וראש אגף תכנון, אדר' רועי לביא, אף נתן בזמנו את ברכתו לקידום המתחם, לא טרחו רשויות התכנון לתאם את תכנון מתחם חסבון עם המתחם שלנו, כשהחליטו לצרף למתחם חסבון את הגינה ולהוסיף בה מגדל ענק ובניין קטן ומיותר ליד 'מכון כרם'.

5. יתרה מכך, הצמדת המגדל צמוד כל כך למתחם שלנו, והוספת מבנה בין המתחם שלנו לבין 'מכון כרם' עשויות לסכל לחלוטין את התחדשות המתחם שלנו, באופן שרבותינו חכמי חלם לא היו מתביישים בו.

6. המגדל ובניין זה לא יאפשרו גמישות תכנונית במתחם הצפוף שלנו, יעמיסו בצורה משמעותית מאוד על התנועה ברח' אבידע, ויסכלו אפשרות לתכנון כניסה לחניון במתחם שלנו.

7. האם לא רואה הועדה את היתרון בתיאום התכנון בין המתחמים, ביצירת כניסות משותפות לחניות, בתיאום תכנון השטחים הציבוריים!?

8. האם התיאבון הגדול שיוצר קידום מתחם גדול כמו מתחם חסבון, מסמא את עיני רשויות התכנון מהפגיעה הצפויה בדיירי המתחם השכן?!
9. טוב תעשה הועדה אם תשלח את מגישי התב"ע המוגשת למקצה שיפורים ולתיאום תכנוני עם המתחם שלנו, לרווחת תושבי השכונה הותיקים.
10. טוב תעשה הועדה אם תסיט את המגדל שהוצמד אלינו צפונה או תחזירו למיקומו המקורי בתוך מתחם פזגז.
11. טוב תעשה הועדה אם תתקן את פגמי התכנית, ולא תעדיף את טובת בעלי מתחם חסבון על פני טובת הכלל.

התנגדות מספר 7: לאה פרידמן מרחוב שחם 4

עיקרי ההתנגדויות:

1. אני הח"מ, דייר ובעל זכויות בבניין ברחוב מאיר שחם 4, ירושלים, הגובל בתוכנית ומוקף בה מכל עבר, מתכבד להגיש בזאת התנגדות לתוכנית המוצעת. התוכנית, בהיקפה, בגובהה ובאופייה, פוגעת פגיעה קשה, בלתי מידתית ובלתי סבירה בזכויותי הקנייניות, באיכות חיי, בציפיותי הלגיטימיות ובצביון הסביבתי של האזור.
2. ההתנגדות מוגשת מטעמים תכנוניים, סביבתיים, משפטיים ומהותיים, כמפורט להלן.
3. חריגה קיצונית ממדיניות התכנון ומהוראות התוכניות התקפות.
4. התוכנית מציעה שלושה מגדלים בגובה של כ-50 קומות, לצד מבנים נוספים בגובה כ-12 קומות, וזאת באזור בו מדיניות התכנון מגבילה את גובה הבנייה לכ-12 קומות, ובסמיכות לרכבת הקלה עד כ-30 קומות בלבד.
5. מדובר בחריגה חסרת תקדים, שאינה עומדת באמות המידה התכנוניות המקובלות בירושלים, פוגעת בקו הרקיע של העיר ובנופיה ההיסטוריים, ובפרט בסמיכות לעיר העתיקה.
6. הצגת המגדלים כ"מדורגים" אינה מפחיתה את הפגיעה, שכן דווקא הקומות הגבוהות נושאות שטחי בנייה גדולים יותר, באופן שמעצים את ההצללה, החסימה והפגיעה בנוף.
7. פגיעה קשה ובלתי מידתית בדיירים הקיימים.
8. הבניין בו אני מתגורר נותר כמובלעת בתוך התוכנית, ללא כל התייחסות להשפעתה הישירה על הדיירים.
9. הבנייה המוצעת תגרום ל:
 - א. חסימת אור, אוויר ונוף באופן קיצוני;
 - ב. פגיעה מהותית בפרטיות;
 - ג. עומסי תנועה חריגים;
 - ד. רעש, מטרדים סביבתיים ושינוי דרמטי בצביון האזור;

- ה. ירידת ערך משמעותית של הנכס.
10. הדיירים הקיימים, שרכשו דירות יוקרה באזור על בסיס התכנון התקף, זוכים להתעלמות מוחלטת.
11. הדבר מנוגד לעיקרון ההסתמכות ולחובת הרשות לשקול את הפגיעה בציבור שפעל בתום לב על בסיס המדיניות הקיימת (ראו: ברכה, *משפט מנהלי*, כרך ב').
12. היעדר סקרי השפעה סביבתית ותנועתית.
13. למרות היקפה העצום של התוכנית, לא נערך סקר השפעה על הסביבה, לא בוצעה בחינת עומסי תנועה עתידיים, ולא נבדקה קיבולת התשתיות הקיימות.
14. מדובר בפגם מהותי בהליך התכנוני, במיוחד כאשר התוכנית מוסיפה מאות אלפי מ"ר בנייה, מבני ציבור, מסחר, מלונאות ומעונות סטודנטים.
15. היעדר בחינה מקצועית של ההשפעות על איכות החיים, על התנועה ועל הסביבה העירונית – אינו מאפשר קבלת החלטה מושכלת.
16. פגיעה בשטחים ציבוריים פתוחים ובדרכים קיימות.
17. התוכנית כוללת בנייה על שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות גינות ודרכים המשמשות כיום את הציבור ואת דיירי הבניין שלי.
18. במקום להוסיף שטחים פתוחים עקב הציפוף – התוכנית מצמצמת אותם באופן קיצוני.
- א. מבוטל כביש הגישה לבניין שלי;
- ב. - נחסמת יציאה קיימת מהחניה;
- ג. מצומצמים נתיבי נסיעה קיימים;
- ד. כניסות לחניוני הבניינים החדשים מתוכננות על חשבון כביש ציבורי פעיל.
- ה. מדובר בפגיעה חמורה בזכות הגישה לנכס, בניגוד לעקרונות יסוד של דיני התכנון.
19. היעדר מנגנוני פיצוי וערבויות.
20. התוכנית צפויה לגרום לירידת ערך משמעותית של הנכס שלי ושל נכסים נוספים.
21. למרות זאת:
- א. לא נקבע מנגנון פיצוי;
- ב. לא הוצגו ערבויות ביצוע מצד היזם;
- ג. לא הוקמה קרן ייעודית לפיצוי דיירים;
- ד. לא הוצגה תוכנית מפורטת המאפשרת בחינה אמיתית של היקף הפגיעה.
22. במצב זה, אישור התוכנית יותיר את הדיירים ללא הגנה וללא מקור לפיצוי.
23. פגמים בהליך התכנוני.
24. על פי תמלילי הדיונים, הדיון בתוכנית התקיים בהרכב חסר, ללא נציגות מלאה של משרדי הממשלה הרלוונטיים, וזאת בניגוד לחשיבותה ולמשמעותה של התוכנית.

25. בנוסף, התוכנית הוצגה כ"תוכנית התחדשות עירונית", למרות שרוב שטחה אינו כולל פינוי-בינוי אלא בנייה חדשה על שטחים ציבוריים.
26. הצגה מטעה זו אפשרה חריגות שאינן עומדות בקנה אחד עם מטרות החוק.
27. פגיעה בצביון השכונה ובאופייה הייחודי.
28. האזור מאופיין באוכלוסייה בוגרת, איכותית, ובצביון יוקרתי ושקט.
29. התוכנית משנה לחלוטין את אופיו, והופכת אותו למתחם בילוי, מסחר, סטודנטים ורעש.
30. מדובר בשינוי קיצוני שאינו מתיישב עם מאפייני האזור, עם תכנון ראוי, או עם ציפיות הדיירים.
31. דרישה לביצוע בדיקות ולקביעת תנאים מוקדמים.
32. טרם אישור התוכנית נדרש:
- א. לערוך סקר השפעה על הסביבה;
 - ב. לבצע ניתוח תנועה מקיף;
 - ג. להבטיח פיצוי על ירידת ערך;
 - ד. להבטיח שמירה על דרכי גישה קיימות;
 - ה. להציג תוכנית מפורטת;
 - ו. לקבוע ערבויות ביצוע מצד היזם.
 - ז. ללא תנאים אלה – אין לאשר את התוכנית.

התנגדות מספר 8 : עו"ד מירי מרגלית מרחוב מאיר שחם 4

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגיעה חריגה ובלתי סבירה במרקם העירוני ובמדיניות התכנון.
2. התכנית מציעה שלושה מגדלים בני כ-50 קומות, בניגוד למדיניות התכנון באזור (12 קומות) ואף מעבר למדיניות החריגה בסמיכות לרכבת הקלה (עד כ-30 קומות). מדובר בחריגה קיצונית הפוגעת בקו הרקיע, בנוף העירוני ובצביון הייחודי של מרכז ירושלים.
3. פגיעה ישירה וקשה בבניין שלנו ובאיכות חיי הדיירים.
4. הבניין שלנו מהווה מובלעת בתוך התכנית, ללא כל התייחסות לצרכינו. המגדלים המתוכננים יסתירו אור, אוויר ונוף באופן בלתי סביר, ייצרו עומסי תנועה חריגים ויפגעו באופן ממשי בשווי הדירות.
5. בנייה על שטחים ציבוריים פתוחים.
6. התכנית כוללת בנייה על גינות, דרכים ושטחים ציבוריים קיימים – תוך צמצום דרכי גישה, ביטול נתיבי נסיעה והעברת שטחים ציבוריים לידי היזם. מדובר בפגיעה ישירה בציבור ובדיירים, ללא הצדקה תכנונית.
7. ביטול דרך הגישה לבניין שלנו.

8. הדרך הקיימת בין הלל 6 להלל 8, המהווה כניסה ויציאה חיונית לחניה שלנו, מבוטלת לחלוטין בתכנית. לא מוצעת חלופה ראויה, והדבר יגרום לחסימה כמעט מוחלטת של הגישה לבניין.
9. היעדר בחינה תחבורתית וסביבתית.
10. לא נערך סקר השפעה על הסביבה, לא נבחנה השפעת התכנית על מבנים קיימים, ולא הוצגה חוות דעת תחבורתית המתייחסת לעומסים הצפויים על הדרכים הקיימות. מדובר בכשל מהותי בתשתית העובדתית של התכנית.
11. פגיעה חמורה בערך הדירות – דרישה להבטחת פיצוי.
12. התכנית צפויה לגרום לירידת ערך משמעותית של הדירות בבניין שלנו. לא הוצג מנגנון פיצוי, לא נבחנה עלות הפגיעה, ולא הוצגו בטוחות. אנו דורשים הקמת קרן פיצוי כתנאי לאישור התכנית.
13. שינוי צביון האזור ופגיעה בשכונת מגורים יוקרתית ושקטה.
14. התכנית משנה לחלוטין את אופי האזור באמצעות מסחר, מלונאות, מעונות סטודנטים ומבני ציבור רועשים – בניגוד לצביון המגורים היוקרתי והיציב של השכונה.
15. פגיעה בשטחים ציבוריים ובזכויות הציבור.
16. העברת שטחים ציבוריים ליזם, ביטול דרכים, צמצום נתיבים והעמסת שימושים – כל אלה נעשים ללא הצדקה תכנונית וללא בחינת חלופות.
17. היעדר שיתוף ציבור ופגיעה בציפייה הלגיטימית.
18. התושבים לא שותפו בתהליך, למרות שמדובר בתכנית המקיפה את הבניין שלנו ופוגעת בנו ישירות. מדובר בפגיעה בציפייה הלגיטימית ובחובת ההגנות המנהלית.
19. דרישות לסף לפני אישור התכנית.
 - א. הצגת תכנית מפורטת לדיירים.
 - ב. ביצוע סקר השפעה על הסביבה וניתוח תחבורתי מלא.
 - ג. הבטחת פיצוי על ירידת ערך באמצעות קרן ייעודית.
 - ד. הבטחת גישה סבירה לבניין שלנו בתקופת הבנייה ולאחריה.
 - ה. ביטול הבנייה על שטחים ציבוריים פתוחים.
 - ו. הגבלת גובה הבנייה בהתאם למדיניות התכנון (עד 30 קומות לכל היותר).

התנגדות מספר 9 : עו"ד דוד בן ישי

עיקרי ההתנגדויות:

1. אני הח"מ, דייר במגדל ספיר (Spirit Tower), הגובל במתחם התוכנית, מבקש בזאת להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון, וזאת מן הנימוקים המפורטים להלן:
2. פגיעה חמורה בקנה המידה העירוני – גובה ומסה בלתי סבירים.

3. התוכנית מציעה הקמת מגדלים שגובהם כמעט כפול מגובה מגדל ספיר. מדובר בחריגה קיצונית מקנה המידה הקיים באזור ומהמדיניות התכנונית המקובלת במרכז ירושלים.
4. השלכותיה הישירות של חריגה זו כוללות:
 - א. הצללה משמעותית ופגיעה בתאורה טבעית בדירות ובמרחבים הציבוריים.
 - ב. יצירת תופעות רוח קשות (Wind Tunnels) ופגיעה במיקרו-אקלים ברחוב.
 - ג. חסימת נוף מהותית לדיירים קיימים, אשר רכשו דירות בהסתמך על תכנון יציב וצפוי.
 - ד. העמסת יתר על תשתיות תחבורה, ביוב, מים וחשמל, שכבר כיום מצויות תחת עומס.
 - ה. היקף הבינוי המוצע אינו מידתי ואינו תואם את יכולת הנשיאה של האזור.
5. פגיעה קשה במרחבים הציבוריים – גן שרמן וחצר חשבון.
6. גן שרמן מהווה ריאה ירוקה נדירה באזור צפוף זה. הצבתו בין מגדלים גבוהים תהפוך אותו למרחב מוצל, צר ובלתי מזמין, בניגוד מוחלט לייעודו הציבורי.
7. גם חצר חשבון, המשמשת כיום כמרחב פתוח ונגיש, תאבד את אופייה ותוצל באופן כמעט מלא.
8. מדובר בפגיעה ישירה באיכות החיים של כלל תושבי הסביבה.
9. הצגת "תועלת ציבורית" באופן מטעה.
10. התוכנית מציגה שטחי מסחר, משרדים ומלונאות כ"שטחים ציבוריים", אך בפועל:
 - א. אין לציבור גישה חופשית אליהם,
 - ב. והם נועדו בראש ובראשונה לשימושים פרטיים ולרווח יזמי.
 - ג. היקף השימושים הציבוריים האמיתיים (ספרייה, אולם ספורט וכד') מהווה כ-3% בלבד משטח התוכנית – שיעור זניח שאינו עומד בסטנדרט המקובל בפרויקטים בהיקף כזה.
11. הדמיות שאינן משקפות את המציאות התכנונית.
12. ההדמיות שהוצגו לציבור כוללות:
 - א. צמחייה מוגזמת,
 - ב. מרפסות ירוקות שאינן מחויבות ביצוע,
 - ג. זיתות אידיאליות שאינן תואמות את היקף הבינוי בפועל.
 - ד. הדמיות אלו יוצרות מצג שווא ואינן משקפות את חוויית הרחוב הצפויה בסביבת מגדל בן 50 קומות.
13. החמרת עומסי תנועה ותשתיות.
14. האזור סובל כיום מ:
 - א. מחסור חמור בחניה,
 - ב. עומסי תנועה כבדים,
 - ג. תחבורה ציבורית עמוסה,
 - ד. רחובות צרים שאינם מותאמים לתוספת משמעותית של משתמשים.

15. הוספת מגדלים בהיקף כה גדול צפויה להחריף את המצב באופן דרמטי ולפגוע בנגישות ובבטיחות.
16. פגיעה באופי ההיסטורי והעירוני של ירושלים.
17. ירושלים מתאפיינת בקו רקיע ייחודי, בבנייה אנושית-ממד ובאיזון עדין בין ישן לחדש.
18. הקמת מקבץ מגדלים כמעט בני 50 קומות בלב העיר מהווה פגיעה מהותית באופי זה, בניגוד לרוח התכנון העירוני ולערכי השימור.
19. פגיעה בציפיות ההסתמכות של דיירי מגדל ספיר.
20. דיירי מגדל ספיר רכשו את דירותיהם בהתאם לתכנון המאושר ולציפייה סבירה ליציבות תכנונית.
21. התוכנית הנוכחית משנה באופן קיצוני את מאפייני הסביבה ויוצרת חוסר שוויון מהותי בין דיירים קיימים לבין יזמי הפרויקט.

התנגדות מספר 10 : עדי ציפורה לאה מייטי פסטרנק מרחוב שחם 4

עיקרי ההתנגדויות:

1. אנו, דיירי בניין המגורים ברחוב שחם 4 בירושלים, מגישים בזאת התנגדות לתוכנית מס' 1070911. בניין מגורינו גובל בתוכנית ומוקף בה, והוראותיה צפויות לפגוע בנו באופן ישיר, חמור ובלתי מידתי. ההתנגדות מוגשת מטעמים תכנוניים, סביבתיים, משפטיים ומהותיים הנוגעים לפגמים בהליך התכנון ובתכנון התוכנית.
2. פגיעה קשה ובלתי מידתית באור, אוויר ונוף.
3. התוכנית מציעה בינוי עצום בהיקפו ובגובהו, בסמיכות חריגה לבניין קיים. המשמעות היא חסימה כמעט מוחלטת של אור, אוויר ונוף לדירותינו, ופגיעה ממשית בשווי הדירות. מדובר בחריגה בוטה ממדיניות התכנון ומהתוכנית התקפה שעליה הסתמכו רוכשי הדירות.
4. היעדר תסקיר השפעה על הסביבה והיעדר בחינה תנועתית.
5. למרות היקף התוכנית, לא נערך תסקיר השפעה על הסביבה.
6. בנוסף, לא בוצע ניתוח תנועה ראוי, אף שהתוכנית מוסיפה אלפי משתמשים חדשים לאזור שכבר היום סובל מעומסים כבדים.
7. הדבר חמור במיוחד נוכח העובדה שהתוכנית מצמצמת דרכים קיימות ואף מבטלת את כביש הגישה לחניית הבניין שלנו.
8. פגיעה בשטחים ציבוריים פתוחים.
9. התוכנית כוללת בנייה על גינות, דרכים ושטחים ציבוריים קיימים, ללא פיצוי הולם וללא תוספת שטחים פתוחים חלופיים.
10. השטחים הציבוריים מצטמצמים באופן ניכר, בניגוד לעקרונות תכנון בסיסיים ובניגוד לצרכים של האוכלוסייה הקיימת והעתידית.
11. היעדר ערבויות והתחייבויות מצד היזם.

12. התוכנית אינה כוללת מנגנוני בטוחות לביצוע מבני הציבור והפיתוח הציבורי שהיזם מחויב להם.
13. לאור טענות היזם לחוסר כדאיות כלכלית, קיים חשש ממשי כי חלק מהפיתוח הציבורי לא יבוצע בפועל, או שיועבר על חשבון שטחים ציבוריים נוספים.
14. מטרדים חמורים בשלב הביצוע ולאחריו.
15. הבנייה המתוכננת צפויה להימשך שנים רבות ולגרום לרעש, רעידות, אבק והפרעה קשה למגורים.
16. גם לאחר השלמת הפרויקט, צפויים עומסי תנועה, רעש, חסימת גישה והקפת הבניין במגדלים גבוהים – פגיעה מתמשכת באיכות החיים.
17. שינוי מהותי בצביון האזור.
18. האזור כיום בעל אופי יוקרתי, שקט וייחודי. התוכנית משנה את ייעודו לאזור בילוי, מסחר ומעונות סטודנטים – שינוי קיצוני שאינו תואם את אופיו ההיסטורי והחברתי של המקום.
19. מדובר בפגיעה בצביון השכונה ובאינטרס הציבורי הרחב.
20. חריגה ממדיניות גובה הבנייה בירושלים.
21. התוכנית מציעה מגדלים בגובה 40–50 קומות, בניגוד למדיניות הקיימת ובסמיכות לעיר העתיקה.
22. הדבר פוגע בקו הרקיע של ירושלים ובערכי הנוף המוגנים.
23. פגמים מהותיים בהליך התכנון.
24. קיימים פערים בין מסמכי התוכנית למצגים שהוצגו בפני הוועדה.
25. מידע מהותי חסר או מוצג באופן חלקי, לרבות:
 - א. ביטול דרכים קיימות
 - ב. תוספות בנייה משמעותיות
 - ג. גובה הבניינים בפועל
 - ד. היקף השטחים הציבוריים הנגרעים
26. פגמים אלה מונעים בחינה מקצועית מלאה של התוכנית.
27. פגיעה בערכי טבע ובשטחים ירוקים.
28. התוכנית פוגעת ברצף השטחים הפתוחים ובערכי טבע עירוניים חשובים.
29. לא נערך תסקיר סביבתי כנדרש בתוכניות בהיקף כזה.

התנגדות מספר 11 : עמותת רמות למען הסביבה

עיקרי ההתנגדויות:

1. עמותת "רמות למען הסביבה" (ע"ר 4-840-037-58), שנרשמה כעמותה בשנת 2000 ופועלת מאז ברציפות, היא עמותה ירושלמית שפועלת לשימור שטחים פתוחים בירושלים וסביבתה ולשיפור איכות החיים של תושבי ירושלים באמצעות טיוב העירוניות ואורח חיים מקיים. העמותה
2. תכנית הבנייה המוצעת חורגת מעקרונות התכנון המנחים בעיר ירושלים בכלל, ובמרחב ההיסטורי

של מרכז העיר בפרט. במקום השתלבות רגישה וזהירה המוסיפה שכבה עכשווית תוך שמירה על רצף, פרופורציות, קונטקסט ומרקם – התכנית מציעה תוספת בינוי אינטנסיבית, לא מידתית, פוגענית בחלקה בנכסי מורשת, ונעדרת הקפדה על עקרונות שימור מקובלים ועל שמירת המרחב הציבורי.

3. דברי ההסבר של תכנית ירושלים 2000 קבעו:

"התכנית משאירה למוסדות התכנון גמישות רבה יותר בכל הנוגע לעיר ההיסטורית והשכונות ההיסטוריות מתוך הנחה שכל בניה שתאושר במתחמים אלו תיעשה בקנה המידה המאושר בשכונה ותוך שמירה על המורשת הבנויה והטבעית של העיר אשר מהווה נכס תרבותי ותיירותי כאחד, אשר חשוב להקפיד על שימורו."

4. לצערנו, אנו סבורים שבמקרה זה הועדה אינה מצדיקה את האמון שניתן לה, כפי שיפורט להלן.

5. התנגדות זו תתייחס לקושי שהתכנית מעוררת ברמה העקרונית (שימור, פגיעה בגנים ציבוריים),

ברמת פרטים בתכנית ולליקויים במסמכי התכנית ופגמים פרוצדורליים בתהליך קידומה.

6. המסגרת העקרונית- העיר ההיסטורית, מדיניות תכנון ושימור:

7. בעיר היסטורית, חידוש הוא דבר מבורך ונחוץ ע"מ לקיים עיר חיה, מודרנית ומשגשגת.

אולם, עליו לעמוד בעקרונות בסיסיים: שימור מרקם, קוהרנטיות, קונטקסט תכנוני, כיבוד האופי ההיסטורי והתקדמות מדודה הנמנעת משינוי מהיר ותלוש מההקשר העירוני.

8. תכנית זו חורגת מכל העקרונות הללו. עקרונות שימור בעיר היסטורית: כן לחדש, להוסיף

שכבה כדי שהעיר ההיסטורית תהיה עיר חיה ומשגשגת, אבל תוך כבוד למרקם ההיסטורי הקיים, קוהרנטיות, "תפאורה", קונטקסט תכנוני, ושימור אופי המרחב ההיסטורי. בנוסף, עקרונות וולטה ממליצים להגביל את מהירות השינוי. (המלצות עקרונות וולטה, 2011).

תכנית זו מנוגדת לכל עקרונות אלה.

9. הועדה מקבלת החלטות הנוגדות את המדיניות שהיא עצמה קבעה. תכנית ירושלים 2000

נתנה לה יד חופשית, כאמור מתוך ציפיה שתכבד את השכבות המרקם ההיסטורי הקיימות.

10. מדיניות הבניה לאורך צירי הרק"ל של 2016 עוד כיבדה במידה כלשהי את עקרונות השימור

בעיר ההיסטורית, כאשר התשריט קבע בניה מוגבלת בגובהה בצד המזרחי של רח' המלך ג'ורג'.

11. בעידכון המדיניות ב-2019- הועדה רמסה גם עיקרון זה, וכעת היא חורגת חריגה רבתית

מהמדיניות שלה עצמה, תוך מתן הצדקות חלשות, בדיעבד.

12. ערכים עירוניים ואדריכליים:

13. המרקם האורבני הקיים ברח' המלך ג'ורג' ובקרבתו הוא דוגמא יפהפה של האדריכלות

בשנות המנדט ובשנים הראשונות למדינה. הבנינים בשני צדי הרחוב נבנו או תוכננו כמכלול,

תוך התייחסות זה לזה:

14. הקווים המעוגלים חוזרים על עצמם בבית שבפינת רח' בארי, (הבנין הרחוק יותר בצד ימין) (בבנין פרומין) היום מוזיאון הכנסת, (ובבנין) מס' 7. (שבפינת רח' הלל, ומצגים מכלול הרמוני. למעשה החזיתות בעלות הקווים המעוגלים נמשכות לאורך רחוב המלך ג'ורג', דרומה וצפונה.
15. הפירוט שבבנינים עצמם מרשים, ומעיד על רמה גבוהה של אדריכלות, עיצוב ומלאכה:
16. אין בפירוק והרכבה של חזיתות, מתודה שאינה מקובלת היום בעולם האדריכלות והשימור,
17. כדי לחפות על נזקי התכנית. גם פנים חלק מהבנינים בחזית המלך ג'ורג' ראויים לשימור, אולם הוראות התכנית מורות על שימור מאד חלקי, תוך תוספות בצד האחורי שיש בהם לפגוע בכלל המבנים.
18. יתר על כן, החזית הרצופה של המבנים הם חלק מהמכלול האדריכלי. להלן נתייחס לכוונה פרק חזית זו.
19. פירוק והרכבה של מבנה מיועד לשימור עקב ערכיו האדריכליים עומדים בניגוד לעקרונות השימור המקצועיים ולפרקטיקה המקובלת. ערכי המבנה אינם מצטמצמים לפניו החיצוניות בלבד, אלא כוללים את חומריותו המקורית, איכות המלאכה, פרופורציות החללים, ושיטת הבנייה ההיסטורית. פירוק המבנה גורם לאובדן אמיתיותו האדריכלית ומחליף בינוי אותנטי בהעתק בעל ערך מופחת.
20. האמנות הבינלאומיות המנחות את תחום השימור—אמנת ונציה, (1964) מסמך נארה על אותנטיות (1994) ועקרונות וולטה — (2011) קובעות במפורש כי שחזור מותר רק כמוצא אחרון, ובנסיבות חריגות בלבד, כגון סכנה מבנית שאינה מאפשרת שימור במקומו. כאשר מבנה מיועד לשימור על רקע חשיבותו האדריכלית, הנורמה המקצועית מחייבת שימור המבנה בשלמותו, במקומו, ובחומריותו המקורית, ולא פירוקו.
21. לפיכך, ההתערבות המוצעת חורגת מעקרונות השימור ומהווה פגיעה מהותית בערכיו של המבנים. נדרש כי מוסד התכנון יתווה פתרון המבטיח שימור מלא של המבנה המקורי in situ, ללא פירוקו.
22. היבטים תכנוניים כוללים:
23. אם ההצדקה לבניית מגדל אפשטיין מול הר הרצל היהתה שמגדל אחד "תמיר" בעל טביעת רגל צרה עדיפה על שני מגדלים נמוכים יותר אך עם תכסית גדולה יותר, אזי בתכנית זו הועדה בחרה גם תכסית גבוהה וגם מגדלים גבוהים.
24. התכנית כולה היא עצומת ממדים, מסיבית, ועלולה לתת לא תחושה של עירוניות תוססת או מסע רוחני, מסע של אהבה, כנטען במצגת "עקרונות התכנון" אלא של מחנק וצפיפות. זאת, אע"פ שהמגדלים כשלעצמם אכן מציעות, ע"פ המצגת בלבד וכמעט ללא עיגון בהוראות התכנית, יצירתיות אדריכלית, אולם ללא הקשר עירוני.

25. פגיעה בשטחים פתוחים ובאיכות הסביבה:
26. התכנית מספחת חלק מגן שרמן, שצ"פ איכותי, לתכנית יזמית, כשההצדקה הנטענת לכך היא "תרומה משמעותית למרחב הציבורי". ברם, הטענה, או הקביעה, של הועדה המחוזית ששטח הגן מוחזר לציבור במסגרת התכנית, מטעה. שטח הגן "מוחזר" כביכול, לא רק תוך צמצום שטחו לאחר הסטת רח' מאיר שחם, וגריעת תכנית בנין G וסביבתי, אלא כשטח מרוצף, מסחרי באופיו, ולא כשטח ירוק – כגן, משאב הנמצא בחוסר ברחבי העיר.
27. זאת ועוד, תדריך הקצאת שטחים פתוחים של מנהל התכנון מחייב הקצאת שצ"פ, במספר מטרים רבועים לגינת סף בית ולגן שכונתי, עבור כל יחידת דיור החדשה. אולם, לא זו בלבד שהתכנית אינה עושה זאת, היא מפחיתה מהשצ"פ לנפש לכלל יחידות הדיור במרחב.
28. לא מצאנו במסמכי התכנית כל מידע פרוגרמטי לפיו הוחלט על גודל השטח שיופרש לצרכי ציבור – שצ"פים או כל מענה ציבורי אחר.
29. אמנם, בהוראות התכנית, מצוין בטבלת השטחים (סע' 3.2) כי 61.28% משטח התכנית היא שצ"פ. נתון זה מטעה, שלא לומר "בלוף", מאחר והקו הכחול של התכנית הורחב ע"מ לכלול שטחי גן קיימים. ניתן היה באותה מידה לכלול בו את מלוא שטח גן העצמאות ולהגיע לאחוז שצ"פ גדול בהרבה בטבלה. אין התכנית מייצרת שום שצ"פ, אלא להיפך, גורעת מהקיים. לא נעלם מעינינו שהתכנית מציעה להוסיף שטח לגן בחלקות 55 וחלקות סמוכות לה, ונתייחס לחלק זה של התכנית להלן.
30. עצים:
31. התכנית תביא לכריתת 41 עצים – בשלב זה – אולם חלקם עצים ותיקים בעלי מופע מרשים, שחשיבותם למיתון החום רבה.
32. כמו כן, התכנית מציעה להעתיק מטע זיתים על מנת לבנות על חלקה זו את בית המגורים ברח' סטוינובסקי 18 (חלקה 55), על מנת לחבר את שטח החלקה (עם חלקות סמוכות) לגן. לא מצאנו. עקרונות הקיימות מחייבות לצמצם את ההתערבות במצב הקיים למינימום הנדרש. אין העתקה או נטיעה כשימור עצים ותיקים.
33. שעות של היטל צל:
- בניית המגדלים עצמם ע"פ תקן בניה ירוקה, תהווה פגיעה של ממש ביעילות האנרגטית ובזכויות אור של בנינים רבים ברחבי מרכז העיר, גם אילו ההצללה היתה עומדת באופן מלא בקריטריונים.
34. ההצללה תפגע הן ביעילות לוחות סולריות או קולטי דודי שמש המצויים על הגגות ברב הבניה הותיקה במרכז העיר, והן בחדירת אור וחום לדירות, דהיינו חימום פסיבי.
- כלומר, מוצגת בניה ירוקה כדי להכשיר את הבניה המסיבית, תוך פגיעה בתושבים אחרים.
35. חסר בין מסמכי התכנית נספח סביבתי: אין זה הגיוני שבפרויקט בסדר גודל כמוצג בתכנית,

36. המסמך הנושא את הכותרת "נספח סביבתי" יתייחס רק להצללה ולרוחות.
37. פגיעות נקודתיות במבנים וצפיפות הבינוי:
38. צפיפות בלתי סבירה סביב מבנים לשימור:
39. התכנית מחייבת שיפוף המבנים D-I, A, B, C המסומנים לשימור מחמיר, אך במטרה למקסם זכויות בניה, התכנית מאפשרת למגדלים, ובמיוחד לבנין E, "לרכוב" על גגו של בנין תוך יצירת תחושת מחנק וצפיפות אמיתית בקרבת מבנים אלה: הותרת מרווח של ארבע מטרים בלבד בין קיר בנין E לקצה בנין B אינו סביר בשום קנה מידה ומהווה שיקול דעת תכנוני לקוי.
40. 14. מגדל G:
41. אין כל קשר עירוני בין מגדל G במתחם ה"רונדו" לבין יתר חלקי התכנית, ונראה כי מטרתו פתרון לזכויות קניניות של בעלי אינטרסים שונים, על חשבון הציבור. התכנית כביכול מורה בדברי ההסבר על "העתקת" מגדל פזגז, (תכנית 101-0779645) למיקום זה, אולם אין קשר בין התכנית שאושרה למגדל פזגז למגדל זה, המחמיר את הפגיעה בנכסים ציבוריים.
42. הסטת בנין H לטובת מעבר להולכי רגל:
- החזית הרצופה של הבניה ברח' המלך ג'ורג' מפינת רח' הלל עד מס' 35 הינו חלק מהמרקם ההיסטורי, לרציפותה יש חשיבות כשלעצמה. פירוק והרכבת בנין H, תוך הסטתו רק כדי ליצור מעבר רגלי בדיוק מול רח' ש"ץ (ציר הולכי רגל), כשממילא יש מעבר בקרבת מקום, אינו מוצדק מבחינת כללי השימור ויפגע פגיעה נוספת במראה הרחוב.
43. כמו כן, שימור חזית קיימת באמצעות תמיכה, כנדרש ע"פ הוראות התכנית לבנין K ברח' הלל, תוך שילובו בבנין חדש, הוא חסר ערך מבחינה שימורית ופוגעת במרקם ההיסטורי. יתר על כן, הבנין המוצע בתא שטח זה לא הוצג לוועדה ולא ברור מה גובהו ונפחו. זה נושא מהותי שצריך להיכלל בשלב התב"ע.
44. גם הותרת מרווח של 4.6 מ' בלבד בין בנין E לבנין H, לאחר שבנין H פורק והוסט ממקומו דרומה כדי לאפשר גישה ישירה למתחם הפנימי מול רח' שץ, נראית טעות בתכנון:
45. החלטת ההפקדה קבעה כי גבול התכנית יורחב כדי לכלול את חלקה 55, עליה עומד בית מגורים בן 4 או 5 קומות, שכתובתו רח' סטוינובסקי: 18 לא ברורה לפי הוראות התכנית או החלטת ההפקדה, מה יעשה בבנין זה, שאינו נראה, מבחוח, מבנה הזקוק לפינוי בינוי או התחדשות, והוא גם אינו מופיע ברשימת הכתובות שהתכנית חלה עליהן.
46. מצגת "עקרונות הבניה, עמ' 13, מתייחסת אליו כ"בנין לניוד", ובעמ' 14 מתייחסת למבנה חדש. סע' 28 להחלטת ההפקדה, מצוין כי "העתקת המבנה תאפשר להגדיל את תחום הגן", אך מורה על "הצרחה של המבנה בחלקה 55 ובינוי של מבנה מגורים מרקמי במקומו בדרום התכנית." מדובר, ככל שניתן להבין, בבניית בנין N.

47. הוראות התכנית מורות כי בנין N בדופן הדרומי של התכנית, ישמש מגורים ומסחר וגובהו המותר 7 קומות. לפיכך אין המדובר לא בהצרכה ולא בהעתקה של המבנה בחלקה, 55 אלא במתן הצדקה לתוספת משמעותית של זכויות בניה בתכנית.

48. הפרת נוהל מבא"ת וליקויים במסמכי התכנית:

נוהל מבא"ת קובע שבכל תכנית הכוללת יעוד של מגורים, ציון מספר יחידות הדיור הוא חובה:

ברם, בסע' 5 להוראות התכנית, "טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע", טור יח"ד הוא ריק. זאת, אע"פ שיעוד "עירוני מעורב" כולל מגורים ואף הוראות התכנית מציינות זאת (סע' 4.1.1).

49. בתמליל הדיון להפקדה, ביום 7.4.2025 מתכנן המחוז מר דן קינן אמר מפורשות (עמ' 6)

שאינו יודע כמה דירות יהיו בכל קומה, מכאן שאינו יודע כמה דירות יהיו סה"כ.

בעמ' 5 ציון שהיזם נקב במספר ה"דירות הכלואות" בכל קומה כבין שש לשמונה—הבדל משמעותי לכל הדעות, הן מבחינת מספר יחידות הדיור שהתכנית מוסיפה לעיר בה כביכול יש משבר דיור, וכן מבחינת איכותן של הדירות אותן תוסיף התכנית.

50. מספר הדירות הכולל והתוספתיות מוזכר רק במצגת היזם, שאין לה כל תוקף מחייב בנושא זה.

51. ללא ציון מספר הדירות, יתכן, לכאורה, שאין התכנית מוסיפה 70 יח"ד, שהן לפי סע' 4א11. לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965- תנאי סף לדיון בתכנית בועדה להתחדשות עירונית.

52. נפלו בהליכי קידום התכנית פגמים פרוצדורליים וקיימים לקויים במסמכי התכנית.

53. סיכום:

54. המתנגדת מבינה שעיריית ירושלים תמכה בהגדלת שטח התכנית לממדיה הנוכחיים,

וכתוצאה מכך הצטרפה כמגישת התכנית, על מנת לקבל מענים ציבוריים שהיא אינה מסוגלת לספק לתושבי העיר. אולם מדובר באתנן מוגזם ולא מידתי, תוך פגיעה באינטרסים ציבוריים.

55. תכנית זו פוגעת במרקם ההיסטורי של מרכז העיר ופועלת בניגוד לעקרונות השימור והפיתוח

בעיר היסטורית. היא סותרת מדיניות שאושרה בעבר על ידי הוועדה עצמה, מאפילה על נכסי התרבות והמורשת של העיר ומגמדת אותם, פוגעת בשטחים פתוחים השייכים לכלל הציבור ובאיכות חיי תושבים הגרים היום במרכז העיר, ומייצרת נפחי בנייה בלתי סבירים, ללא כל

56. קנה מידה התואם את המרקם הבנוי הקיים, שאינם עומדים בפרמטרים מקצועיים מבחינה פרוגרמטית.

57. בנוסף, התכנית לוקה בפגמים מהותיים — בהיעדר פרטי המגורים, בייצוג מטעה של שטחים

ציבוריים פתוחים ובכשלים תכנוניים חמורים כגון צפיפות יתר, פירוק מבנים היסטוריים, הסטתם, ויצירת מגדלים החורגים מהקשרם ומכבידים על המרחב העירוני.

58. לפיכך, ומכל אחד מהנימוקים המפורטים לעיל, מתבקשת הועדה לדחות את התכנית במתכונת הנוכחית. לכל הפחות, מתבקשת הועדה להורות על שינויים מרחיקי לכת שיבטיחו שמירה על המרחב ההיסטורי, איכות החיים, ודפוסי התכנון התקינים בעיר ירושלים.

התנגדות מספר 12 : נוגה בלב בע"מ היזם של בניין ברחוב מאיר שחם 1-3 אשר גבול בתכנית מצפון

עיקרי ההתנגדויות:

1. אנו מברכים על הפוטנציאל המשמעותי של שיפור איכות המרחב הציבורי שהתכנית יוצרת. יחד עם זאת אנו מבקשים להתנגד/ לדייק שני נושאים מהותיים. שניהם בתא שטח 15 הגובל עם המגרש.
2. התכנית כוללת נספח עקרונות תכנון ובו חלופות אולם ספורט. בנספח היא מציגה שתי חלופות בינוי לאולם הספורט בתא שטח 15 ביעוד שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור.
3. חלופה 1 (אולם ספורט חפור) מציגה רגישות נופית המבוססת על רצף הליכתי, מרחב ירוק שמלווה את מפלס הרחוב, רצף של מבטים, ויחס מתחשב בבינוי הסובב.
4. חלופה 2 (אולם ספורט מוגבה) יוצרת קיר חוסם במרחק של 3 מ' בלבד מהבינוי הגובל מצפון למגרש וגם מהמרחב העירוני המלווה. בנוסף, בחלופה זאת הגבהת גג האולם והמרחב הנופי שעל גגו יוצרת מפגע אקוסטי ופגיעה בפרטיות של בעלי הדירות מצפון. מדובר כאמור בבינוי לכל דבר ועניין במרחק סמוך מאוד.
5. גם מבחינה אורבנית חלופה זאת יוצרת נתק במקום בו ניתן ליצור חיבור, ופער במקום בו ניתן ליצור רצף. בנוסף, מבחינת הנגשת המרחב הציבורי היא מייצרת גרם מדרגות אימתני במקום בו חלופה 1 מציגה שיפוע מתון, שיוויני ונגיש לכל.
6. לפיכך אנו מגישים התנגדות לחלופה 2 ומבקשים להגדיר את חלופה 01 כחלופה מחייבת.

התנגדות מספר 13 : צפי שלף בשם המועצה לשימור אתרים

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית המוצעת ממוקמת בליבו ההיסטורי של ירושלים, שהינו מרחב מורשת תרבות מהחשובים ביותר בעיר, בתחומו בנויים עשרות אתרים ומוסדות בעלי משמעות תרבותית, חשיבות היסטורית, אדריכלית ואורבנית כלל עירונית.
2. המתחם מושא עניינו, הינו מהאתרים המרשימים והנדירים ששרדו במרכז העיר של ירושלים שמחוץ לחומות העיר העתיקה, בו מצויה חצר היסטורית, מקבץ של ארבעה מבנים מקוריים, חומה, שער, בורות מים, עצים וותיקים ורכיבים אותנטיים רבים נוספים. אתר זה הינו חלק מרצף היסטורי בנוי אשר ערכו השימורי, חשיבותו התרבותית ומשמעותו האורבנית הינה ברמה יוצאת דופן.
3. האתר מהווה דוגמא ומופת של שלמות ואותנטיות שהשתמרה עימנו כעת, וראויה להישמר גם למען הדורות הבאים.
4. מדובר במתחם המייצג את התרבות והאדריכלות המסורתית המפוארת בירושלים של המאה ה-19 ותחילת ה-20. מאפייניו ההיסטוריים והטכנולוגיים הינם חלק בלתי נפרד ממורשתה של ירושלים של אותה עת. עיצובו, מרכיביו, שימושיו ואופן בנייתו משמשים עדות חיה לבנייה מסורתית ולסיפור היסטורי שיש לשמר מכל משמר.

5. בנוסף על מתחם חסבון עצמו, מתייחסת התכנית לתחום 'גן שרמן' הסמוך לו מדרום ומציעה להקים בו **שטחי מגורים חדשים במגדל רב קומות, במקום שטחי הגן**. זהו גן היסטורי המהווה שטח ציבורי פתוח לשימוש כלל תושבי העיר ומבקריו, והצעת התכנון עומדת בסתירה לאינטרס הציבורי.
 6. כפי שיפורט להלן, מדובר בהתנגדות המתייחסת למסמכי התכנית ולהליך הסטטוטורי המקודם במסגרתה. התכנית ומסמכיה כפי שהוגשו כעת חורגים ממדיניות התכנון והשימור ומהווים פגיעה חסרת תקדים במרחב ההיסטורי של העיר, במכלול ערכי המורשת שלה, ובאינטרס הציבורי העירוני.
- להלן בתמצית הטעמים לדרישה לביטול התכנית במתכונתה זו :
- א. **התכנון המוצע מהווה פגיעה בחשיבות המרקם, באיכויותיו ובערכיו**. התכנית פוגעת בערכיו ההיסטוריים, אדריכליים, תרבותיים, סביבתיים, והבוטאניים של המרקם ההיסטורי ובמרחב הסמוך לו. השלכותיו האורבניות של הבינוי המוצע מזיקות באופן בלתי הפיך למרקם ולתבנית דמותו ההיסטורית. הן מסבות פגיעה חמורה למתחם כולו, למרקם הסובב ולמרחב העירוני.
 - לא ניתן לקדם **תכנית המעמידה בספק את יכולת ההגנה** על מרחב המורשת ההיסטורי, מרחב הכולל גן עירוני פתוח, מתחם חסבון בחצר ההיסטורית, ומבנה של 'בלוק עירוני' קיים שהינם יחדיו מכלול נכסי מורשת תרבות בעלי ערכי שימור נדירים באיכותם. משגה יהיה זה, אשר עלול להביא ליצירת תקדים המאפשר אישורה של תכנית שמשמעותה פגיעה במורשת של ירושלים.
 - ב. **התכנית במתכונתה זו פוגעת באינטרס הציבורי**. היא מבקשת ליטול מידי הציבור את גן שרמן ולהקים במקומו מגדל מגורים רב קומות. לא ניתן לקדם תכנית המהווה פגיעה בתושבי העיר, ברווחת חייהם, ובכלל הציבור, בשל הפיכת שטח שנועד לתועלת הציבור למיזם נדל"ן פרטי. זו פגיעה באינטרס הציבורי לטובת רווח כלכלי של יזם פרטי.
 - ג. לא ניתן לקדם תכנית העומדת **בסתירה לעקרונות התכנון, השימור ואמנות השימור המקובלות** בארץ ובעולם. התכנית המוצעת פוגעת בתושבי ירושלים ובציבור ככלל, הואיל והיא מהווה איום על המשך קיומם של ערכי מורשת, תרבות וטבע כלל עירוניים.
 - ד. נדגיש ונציין כי מסמך ההתנגדות אינו עוסק במתן הזכות להקמת בינוי או במניעת התחדשות ופיתוח הקיים, אלא בקידום **תכנית שפוגעת בעקרונות התכנון ובערכי השימור** העירוני. העיר ירושלים ושכונותיה הן נחלת האומה כולה ולא נחלת קרקע ונדל"ן מניב של הפרט לבדו. תכנון ברקמה עדינה זו חייב לראות את המכלול ואת השלכותיו.
 7. בתכנית המוצעת מתוכננת הקמת מתחם בינוי חדש **ובו שלושה מגדלים חדשים בגובה 41 ק', 43 ק', ו-45 ק' לצידם שישה מבנים נוספים בגובה של 6-9 קומות** בתחום הבלוק העירוני הקיים (המלך ג'ורג' -הילל-מבוא המתמיד), ומערך שימושים נוסף מתחת לפני הקרקע, לרבות חניונים ושימושים אחרים (עד לעומק של 7 קומות תת"ק). הבינוי המוצע הינו מאסיבי ובעל עצימות גבוהה הן לכשעצמו, ובוודאי ברקמה ההיסטורית בה הוא נתון, והוא כולל למעלה מ-282,000 מ"ר בנייה חדשה.
 8. התכנית **מבקשת תוספת בנייה חדשה בשטח של 1,682 מ"ר למבנים ההיסטוריים** (מסומנים באותיות D-C-B-A בתכנית) מבנים אלו מוגדרים לשימור מלא ואולם אין פירוט מהו הבינוי הנוסף הזה, היכן ממוקם, כיצד נראה, האם מתיישב עם ערכי השימור ומורשת האתר ומדוע כה הכרחי לפגוע במבנה היסטורי קיים כאשר במתחם הכולל מבוקשים כאמור מעל 282,000 מ"ר לבנייה חדשה.
 9. התכנית מציעה בנייה חדשה במבנה הבלוק העירוני הקיים משנת 1932 ברחוב המלך ג'ורג' ורחוב הילל, תוך סימון **חזית** לשימור, כמו גם הריסה של אגפים היסטוריים מקוריים קיימים, בנייה של קומות נוספות ומעטפת חדשה, לרבות שימוש **בשיטות של פירוק והרכבה** מחדש חרף העובדה שהפרקטיקה הזו אינה מקובלת עוד בעולם השימור בארץ ובעולם.
 10. התכנית 101-1070911 מסמנת קווי בניין עבור הבנייה החדשה ועבור חפירה תת קרקעית בצמידות **למבנים היסטוריים לשימור ואף בקו אפס** מתחתם, לעומק של 7 קומות תת קרקעיות.
 11. התכנית המוצעת אינה מכילה בין מסמכיה חו"ד מהנדס שימור להוכחת היתכנות האמור בסעי' 9 לעיל ואף אינה נדרשת לדידה להציג חו"ד והוראות **הגנה הנדסיות בעבור המבנים ההיסטוריים** שבתחומה
 12. התכנית מסמנת **לעקירה והעתקה של כרם זיתים עתיק** ובו 27 עצים בוגרים שהינם שריד אותנטי מהשטח החקלאי שניטע כאן במאה ה-19, בטרם הוסדר המקום כגן ציבורי. כרם זיתים זה כולל עצים בדרגת ערכיות גבוהה מאוד והעתקתו ממקומו אינה מחוייבת המציאות.
 13. התכנית **קובעת כריתה ועקירה של עשרות עצים וותיקים ועתיקים**, בהם: אורן ירושלים, וושינגטוניה, ברושים, אזדרכת, זיתים, שקד, אלה אטלנטית, כליל החורש, מייש בונגה, דולב מזרחי, פיקוס התאנה רובינייה, ועוד. מדובר בעצים בעלי נוכחות נופית משמעותית מאין כמוה במרחב הציבורי העירוני.
 14. התכנית המוצעת מקודמת **במסלול של 'התחדשות עירונית'**, שמהותו "לתת תמריצים, בין השאר באמצעות תקציבים, לקידום התחדשות עירונית באזורים שבהם אין כדאיות כלכלית לעשות כן",

- תמוה הדבר, הואיל ועסקין בליבה של ירושלים, בה הכדאיות אינה עומדת למבחן. נראה כי שיקולים אחרים עומדים בבחירת מסלול תכנוני זה, וראוי להציגם לציבור.
15. ממצאי ומסקנות **תיקי התייעוד** שנערכו לאתר משקפים תמונת מצב ברורה כי מדובר במכלול מורשת בעל ערכיות עצומה. האתר והמרקם המצויים בעיבורו של 'מרכז העיר' הינם נכס לשימור אשר משמעותו התרבותית יוצאת דופן ונדירה במרחב.
16. התכנית מציינת בדברי ההסבר שלה כי היא "קובעת מספר פעולות תכנוניות עיקריות: ..העתקה של המגדל המאושר הכולל דיור להשכרה ב'מתחם 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..".
17. נציין כי אין כל צידוק תכנוני ותועלת אורבנית **בהעתקת המגדל ב'מתחם פזגז'** אל מחוץ לבלוק העירוני ומיקומו על שטחי גן שרמן שהינו גן ציבורי פתוח לרווחת תושבי העיר ומבקריה. עוד נוסיף כי **תכנונו המחודש של פנים הבלוק** כמרחב ציבורי פתוח אינו טיעון שיש בו ממש, אינו מייצר מרחב ציבורי איכותי ואפקטיבי, אינו יכול לשמש כפיצוי למרחב הציבורי שנגזל מהציבור ואינו מהווה מענה ראוי והולם כנגד השצ"פ הנוכחי הקיים בגן שרמן דהיום.
18. נציין כי ההיגד בדבר "**תכנונו מחדש של גן שרמן**" הינו תיאור מטעה ומעוות, אשר מייצר אשליה שמדובר בעבודות פיתוח גנני, בעוד שמדובר בעצם בצמצום ניכר בשטחו האפקטיבי של הגן הקיים, והצבת מגדל מגורים רב מידות על חשבון שטחי הגן הפתוח.
19. התכנית המוצעת מציינת בדברי ההסבר כי היא כוללת "הפרשות מבונות לצרכי ציבור בהיקף **משמעותי**. כמו כן מוצעת תוספת יח"ד **משמעותית** בתמהיל מגוון ושימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות המאפיינים את המע"ר הירושלמי ושומרים על אופיו הייחודי. לאור האמור לעיל, התכנית תורמת תרומה **משמעותית** למרחב הציבורי, הן בהקשר המקומי של תחום התכנית והן בזיקה שלו למרחב הסובב, ומייצרת ערך תכנוני, אדריכלי וציבורי רב, אשר יתרום תרומה **משמעותית** להחייאת ופיתוח מרכז העיר והמתחם". (ציטוט עמ' 2 בהוראות התכנית המוצעת) אנו טוענים כי התכנון המוצע הינו אכן משמעותי בשני היבטים: בעוצמת הפגיעה שלו פיזית, במרקם ההיסטורי, וכן בפגיעה מהותית-עקרונית, מתוך שגוזל מהציבור שטח ציבורי פתוח לכל נפש, על מנת לתיתו בידי יוזמת נדל"ן פרטית.
20. **מסמכי התכנון המוצע הינם חסרים** בפרטים במידע מהותי ואינם מייצרים כלים תכנוניים להגנה על המרקם ההיסטורי על איכויותיו וערכיו. התכנית אינה מפרטת מהם הכלים התכנוניים באמצעותם יישמרו ערכיו ההיסטוריים, האדריכליים והתרבותיים של המכלול ההיסטורי והמרחב הסמוך לו. השלכותיו של הבינוי המוצע משפיעות באופן ישיר על המתחם ההיסטורי עצמו ועל תבנית דמותה וזהותה של הרקמה בה הוא נתון. קבלת החלטה חסרה על בסיס תשתית עובדתית חלקית, חורגת מאמות המידה התכנוניות והשימוריות המקובלות באתר כגון דא.
21. התכנון המוצע חסר כל מעטפת מגבלות תכנוניות על רכיבי המורשת שבתחומו ובסביבתם. **ערכה התרבותי, ההיסטורי והארכיטקטוני של חצר חסבון** על בניינה ומרכיביהם האותנטיים אינו מעוגן בתכנית. חשיבות ההגנה עליה נובעת מתרומתה למרחב העירוני, מקיומם של ערכי מורשת ותרבות המהווים נדבך היסטורי חשוב בתולדותיה של ירושלים, והינם חלק בלתי נפרד ממרכיבי זהותה.
22. שימור הרקמה ההיסטורית והשמירה על המרחב הציבורי הפתוח של **גן שרמן הינו אינטרס ציבורי** מובהק אשר לא ניתן להתעלם מחשיבותו.
23. קידום תכנית הפוגעת ומצמצמת את המרחב הציבורי הפתוח של גן שרמן, והצבת מגדל מגורים בשטחו, מחייב התייחסות להשלכות הכלל עירוניות בכל הקשור **לפגיעה במרחב, פגיעה במרקם ובערכי המורשת שהינם נחלת הכלל**. התכנית המוצעת אינה מכילה כל התייחסות שכזו.
24. משמעות הדברים הינה כי ערכי האתר וסביבתו שהינם נחלת הכלל, ראויים לטיפול ושמירה יתרה למען העיר, קהילת המקום ולמען הדורות הבאים.
25. נוסף על כך יש להדגיש את שנקבע בתוספת הרביעית לחוק תו"ב סע' 76 א' **הגדרת 'אתר' לשימור** ס"ק 1 קובע כל "בניין, או קבוצת בניינים, או חלק מהם, לרבות סביבתם הקרובה, שלדעת מוסד תכנון הם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית".
26. יש להטמיע בתכנית המוצעת הנחיות ברורות שישמשו מעטפת הגנה תכנונית הנדרשת הן לאתר והן לסביבתו, הן למבנה עצמו והן למכלול המרכיבים והאלמנטים המאפיינים את מורשת המקום. על ועדת התכנון הנכבדה לוודא קיומם של הגבלות הגנה ראויות לכלל האתר ולמנוע פגיעה במטרות השימור ובמרכיביו.

27. הסתייגותנו מתכנית זו תטען כי לא ניתן לאשר **תכנית סכימטית-עקרונית** זו ויש לחייב השלמת תכנון כמותי וכנדרש. התכנית במתכונתה הנוכחית אינה מציגה תכנון ארכיטקטוני ואורבני שלם המתייחס אל האתר, אל מרכיביו ואל הקונטקסט בו הוא נתון.
28. חסרים בתכנית זו מסמכי תכנון נהירים לגבי הבנייה החדשה המוצעת, כמו גם לגבי הנחיות ההגנה הנדרשת על רכיבי השימור ההיסטוריים (נספחי שימור, מפרט הנדסי שימורי וכיוצ"ב), אשר בהעדרם לא יכולה הוועדה לקבל החלטות תכנוניות מושכלות בדבר פיתוח המרחב ההיסטורי שדן.

עצים

29. יש להרחיק מיקום החפירה התת קרקעית הסמוכה לחצר ההיסטורית בכל המגרשים החדשים, ולצמצם תכנית החפירה ע"מ למנוע פגיעה בעצים עתיקים ובוגרים קיימים, כמו גם לאפשר נטיעות עצים גדולים ושגשוגם.
30. יש **לחייב נטיעת עצים בוגרים** באדמה מלאה כנגד כל עקירה/כריתה של עץ קיים. העצים יהיו בערכיות ושווי שלא יפחת מהעצים הקיימים המסומנים לכריתה בשל הקמת הפרויקט המוצע.
31. יש לצרף להוראות התכנית חובה לקבלת הנחיות ופיקוח **אגרונום** להגנה על העצים העתיקים לשימור ולציין מרחק מינימלי בקוטר של 4 מ' מגזע העץ וצמרותו לכל עבודת בנייה או חפירה באתר.

שימור

32. יש **לבטל כל סעיף המתיר 'פירוק והרכבה'** של אלמנטים מקוריים היסטוריים באתר. אין זו פרקטיקה שעומדת במבחן המציאות ואינה מקובלת מקצועית ואתית.
33. 'פירוק והרכבה' גורמים לאובדן הערכיות, **האותנטיות ושלמות האתר**. הפרקטיקה הזו אינה מתיישבת עם הנחיות האמנה למורשת תרבותית (אונסק"ו 1972) לגבי Authenticity & Integrity כאמור יותר אך ורק בנסיבות חריגות "ביחס לאותנטיות, שחזור שרידים ארכיאולוגיים או מבנים היסטוריים או רבעים יהיה מוצדק רק בנסיבות חריגות" (סעי' 86 פרק ה' אותנטיות, שלמות ויושרה).
34. יש **לבטל כליל את הבינוי המבוקש במבנים ההיסטוריים**, אין לאשר שטחי בנייה נוספים כלשהם מעבר לקיים במבנים D-C-B-A בחצר חסבון.
35. יש **לבטל קו הבינוי המבוקש בתת הקרקע**, המסומן בצמידות לקו המגרש. יש לקבוע מרווח הגנה בהיקף המתחם ההיסטורי, על בסיס חו"ד מהנדס שימור מומחה, ולהטמיע בהוראות התכנית הנחיותיו של מהנדס השימור המומחה לעניין זה.
36. יש לחייב **הגשת תכנית שימור** מפורטת כמו גם תכנית בינוי בשלב עריכת התב"ע והפקדתה. אין לדחות הכנת מסמך זה לשלב היתר הבנייה, זהו מסמך מקצועי קריטי לצורך קבלת החלטות תכנוניות סטטוטוריות באתר שדן.
37. התכנית המוצעת 101-1070911 סובלת מחוסר פירוט בכל היבטי התכנון המוצע ובהתייחס לשימור מורשת המקום. תכנית לכאורה 'גמישה' אשר חוטאת למטרות התכנון והדיון בתכנית.
38. **ברי כי לא ניתן לדחות לשלב ההיתר את כל התכנון אלא לכלול אותו בתכנית המתאר המופקדת** להתנגדויות הציבור.
39. על החשיבות והחובה בפרטיה של תכנית מתאר מפורטת עמדו בתי המשפט, ולא בפעם אחת. למשל: ע"מ 2605/18 עיריית חיפה נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה (2019) פס' 43 אשר מפנה לפסיקות קודמות אלו- ע"א 7654/00 ועדת ערר מחוזית חיפה נ' חברה לבניין הירדן, פ"ד נו' 895, 90 (2003). וכן ע"מ 7737/14 עיריית יוקנעם נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה (2015).
40. **ידישה זו אין מטרתה אך לוודא שלא תתאפשר עקיפה של הוראות התכנית עצמן, אלא גם להבטיח כי ההליך התכנוני שהוליד את התכנית, אשר במסגרתו הובאו עמדותיהם של הגורמים הרלוונטיים ונשמע קולו של הציבור, לא ירוקן מתוכן ויוכל להגשים את מטרתו בהסדרה פומבית, מבוקרת ומושכלת של הבנייה והשימוש בקרקע. כניסה להליך הרישוי ללא תשתית תכנונית מספקת עלולה להביא לפגיעה בהשתתפות הציבור בהליך התכנוני באופן כללי, ובאופן פרטני לגריעה מזכותם של נפגעים בכוח מן הבנייה נושא ההיתר להביע את התנגדותם**.
41. יפים לעניין זה דבריה של השופטת א' פרוקציה בעניין חברה לבנין הירדן: **'מתן היתרי בנייה על-פי תכנית כללית ובלתי מפורטת עשוי להיות שקול למתן היתר בלא תכנית כלל'.** הוא כרוך בחופש פעולה בלתי מוגבל, או מוגבל באופן חלקי בלבד, של הרשות המעניקה את ההיתר. הוא עשוי לחרוג מתפיסות תכנוניות) בסיסיות של המרחב התכנוני הכולל ושל התכנון הנקודתי הראוי' (שם, בעמ' 905). עמדתי על כך אף אני בעניין יוקנעם: **"תכליתה של דרישת התכנית המפורטת היא להבטיח כי בשלב היתר הבניה לא תתקבלנה החלטות תכנוניות עקרוניות, אשר על פי טיבן וההשלכות שבצדן היו צריכות להתקבל בהליך תכנוני סדור, פומבי ופתוח להתנגדויות [...]. כתוצאה מכך, שלב היתר הבניה אמור להתאפיין בביצוע בפועל של בינוי ושימוש במקרקעין בהתבסס על הכרעה תכנונית קודמת המבטאת איזון רצוי בין מכלול האינטרסים הנוגעים לתא השטח המסוים"** (שם, פסקה 68).

42. התכנית המפורטת מייצגת אפוא דרישה תכנונית מהותית שהיא תנאי בלעדיו אין לצורך מעבר משלב התכנון לשלב הרישוי והביצוע. (שם, פס' 44).
43. בפרק 4. יעודי קרקע ושימושים, סעי' 4.1.2 א' (9) הוראות בינוי ו/או פיתוח: "בתחום תא שטח A9 קיימים פרטי פיתוח היסטורי לשימור קירות תומכים בבניה יבשה. **אלמנטים אלה ישמרו באמצעות העתקה לתחום שצ"פ בתא שטח A23**".
- נציין כי העתקה אינה פרקטיקה מקובלת כפעולה 'שימורית'. אין לאשר פירוק והעתקה או פירוק והרכבה של האלמנטים ההיסטוריים האוטנטיים הקיימים באתר. יש לחייב הגשת נספח שימור מפורט כחלק ממסמכי התכנית בטרם אישורה למתן תוקף. המסמך ייערך ע"י משמר או מומחה מוסמך לשימור ובו הנחיות מקצועיות מחייבות לעניין זה, לרבות מפרט ספציפי בהתייחס לאלמנטים המצויים בסכנת פגיעה כתוצאה מקידום/אישור תכנית 1070911 זו. המסמך יקבע נהלי טיפול, הגנה, הצלה ושימור מחייבים. יש לקבל אישור מהנדס העיר או מי מטעמו בעבור המפרט והנספח הללו.
44. בפרק 4 סעי' 4.1.2 ב' מתייחס **לבניין H ברחוב המלך ג'ורג' 31**, בו מסומנת **חזית מערבית לשימור והריסה** של כל המבנה הקיים. מוצעת הקמת בניין חדש בן 6 קומות בתכנית רחבה כלפי החצר הפנימית. סעי' ב' (4) "ההיתר יכלול העתקת מירב מרכיבי המבנה ובראשם החזית המערבית והמרפסות". וסעיף ב' (7) "תותר פתיחת פתחים, חלונות ודלתות, בחזיתות על קווי בניין "אפס" כלפי שטחים פתוחים ציבוריים ו/או דרכים. למעט בחזית המערבית לשימור- שם הפתחים יהיו הפתחים ההיסטוריים הקיימים במבנה". נציין בזאת יש לבטל הוראות ההריסה המלאה ולבטל את מתן האפשרות לפירוק החזית ההיסטורית והדבקתה כטלאי על חזיתותיו של הבניין החדש.
- כאמור, העתקה אינה פרקטיקה מקובלת כפעולה 'שימורית'. אין לאשר פירוק והעתקה או פירוק והרכבה של האלמנטים ההיסטוריים האוטנטיים הקיימים באתר. יש לחייב הגשת נספח שימור מפורט כחלק ממסמכי התכנית בטרם אישורה למתן תוקף (ראה האמור לעיל) **ולתקן הוראות סעיף זה בתכנית**. יש לציין כי לא תותר פגיעה בבניין ההיסטורי הקיים, לא יותרו שינויים בחזיתותיו, לא יותר פירוק והרכבה של אלמנטים מקוריים.
45. בפרק 4 סעי' 4.1.2 ג' המתייחס **לבניין I ברחוב המלך ג'ורג' 29** 'בית עילית' נקבע בהוראות כי:
- (1) "בתא שטח זה מבנה לשימור עם תוספת בינוי"
- (3) "תכניות ההיתר ופתרון השימור ו/או ההעתקה יתואם מול מחלקת שימור וידון בוועדת השימור, כתנאי למתן היתר.
- (4) תותר תוספת בינוי בחזית האחורית (מזרחית) של המבנה לשימור ובצמוד אליה, בהתאם לקווי הבניין שבתשריט.
- (5) תותר תוספת שתי קומות חדשות.
- (6) קומות הקרקע, בחזית הפונה לרחוב המלך ג'ורג' וכן בחזית הפונה לחצר האחורית, תשמש למסחר וכן עבור כניסות למבנה ולשטחי שירות נלווים.
- (7) תותר פתיחת פתחים, חלונות ודלתות, בחזיתות על קווי בניין "אפס" כלפי שטחים פתוחים ציבוריים ו/או דרכים. הפתחים יהיו בהתאם לפתחים ההיסטוריים הקיימים במבנה- תותר הפיכת חלונות לדלתות. לא יותרו חלונות ויטרינה רחבים.
- (8) במיקום בו מסומנת זיקת הנאה לציבור בתשריט, יפותח מעבר ציבורי מקורה, דרך המבנה, שיאפשר מעבר הולכי רגל מרחוב המלך ג'ורג' אל שטח החצר הפנימית בחזית האחורית של המבנה. לצורך זאת תותר הריסת קירות ורצפות וכן בניית רצפות, קירות, מדרגות וכיוב' במבנה לשימור".
- נציין כי מוצעת כאן **סיטואציה תכנונית חסרת כל היגיון שימורי** בה 'ייקבר' הבניין ההיסטורי בתוככי המבנה החדש שיוקם סביבו (בנייה חדשה בחזית האחורית מזרחית) ומעליו (תוספת שתי קומות חדשות מעל ה-5 הקיימות שיפורקו). נוסף על כך- מוצעת תוספת פתחים ושינוי אלו הקיימים, לרבות הריסת קירות, רצפות, מדרגות וכיוב'ב. וכן הריסת הרבע הדרומי של הבניין לצורך יצירת מעבר הולכי רגל מרחוב המלך ג'ורג' אל חצר חסבון.
- נשאר לתהות ולשאול – למה בדיוק קוראים פה 'שימור' ? אם זו אמתלה ריקה מתוכן, תציגו בבקשה את פני הדברים כהווייתם. התכנית סימנה את הבניין לשימור אך בפועל הורסת אותו לגמרי.
- יש לתקן את הוראות התכנית**, לציין כי לא תותר פגיעה בבניין ההיסטורי הקיים, לא יותרו שינויים בחזיתותיו, לא יותר פירוק והרכבה.
46. בפרק 4 סעי' 4.1.2 ד' המתייחס **לבניין J ברחוב המלך ג'ורג' 27** 'בית מר-חיים' נקבע בהוראות התכנית:

- (1) "בתא שטח זה מבנה לשימור עם שינויים ותוספת בינוי המאושרים בהיתר בניה- מסומן באות J בתשריט.
- (3). תכניות ההיתר ופתרון השימור ו/או ההעתקה יתואם מול מחלקת שימור וידון בוועדת השימור, תנאי למתן היתר.
- (4). תותר תוספת שתי קומות נוספות ע"ג הבניין המאושר בנסיגה של 2 מ' מקו בניין קדמי כלפי רחוב המלך ג'ורג' וכלפי רח' הלל.
- (5). הקומה שמתחת למפלס הרחוב, עם חזית חלקית הפונה לחצר הפנימית, תשמש למסחר, למבואות כניסה, לאחסנה ולשטחי שירות נלווים ובלבד שהחזית הפונה לחצר הפנימית תשמש כחזית מסחרית. בקומה זו תותר תוספת בינוי, בהתאם לקו הבניין המסומן בתשריט.
- התחום שבין החזית המסחרית לשצ"פ יפותח כשטח ציבורי פתוח ונגיש. יובהר כי לא יותר גידורו.
- (6). תותר פתיחת פתחים, חלונות ודלתות, בחזיתות על קווי בניין "אפס" כלפי שטחים פתוחים ציבוריים ו/או דרכים. הפתחים יהיו בהתאם לפתחים ההיסטוריים הקיימים במבנה- תותר הפיכת חלונות לדלתות. לא יותרו חלונות ויטרינה רחבים".
- נציין כי גם כאן התכנית סימנה את הבניין לשימור אך בפועל הורסת בו את האותנטיות ופוגעת בערכו השימורי. יש לתקן את הוראות התכנית, לציין כי לא תותר פגיעה בבניין ההיסטורי הקיים, לא יותרו שינויים בחזיתותיו, לא יותר פירוק והרכבה.

47. בפרק 4 סעי' 4.1.2 ה' המתייחס לבניין K ברחוב הילל 4, המסומן כמבנה לשימור וההוראות לגביו :

- (1) "שתי חזיתות המבנה הקיים כלפי רחוב הלל, כמסומן בתשריט, הינן חזיתות לשימור.
- (3) תכניות ההיתר ופתרון השימור ו/או ההעתקה יתואם מול מחלקת שימור וידון בוועדת השימור, תנאי למתן היתר.
- (4) יותרו תוספות ו/או הריסת שאר חלקי המבנה הקיים, מלבד חדר המדרגות, והקמת בניה חדשה בתיאום עם מחלקת השימור.
- (5) החזיתות לשימור ישולבו כחלק מהמבנה החדש בהתאם להוראות השימור.
- (8) תותר פתיחת פתחים, חלונות ודלתות, בחזיתות על קווי בניין "אפס" כלפי שטחים פתוחים ציבוריים ו/או דרכים. הפתחים יהיו בהתאם לפתחים ההיסטוריים הקיימים במבנה- תותר הפיכת חלונות לדלתות".

נציין כי גם לגבי בניין זה שהתכנית המוצעת סימנה את הבניין ברחוב הילל 4 לשימור אך בפועל הורסת בו את האותנטיות, את רכיביו המקוריים, ופוגעת בערכו השימורי. יש לתקן את הוראות התכנית, לציין כי לא תותר פגיעה בבניין ההיסטורי הקיים, לא יותרו שינויים בחזיתותיו, לא יותר פירוק והרכבה, לא תבוצע הדבקה של רכיביו המקוריים של הבניין על גבי הבניין החדש.

48. בפרק 4 סעי' 4.1.2 ו' המתייחס לבניין N בשטח כרם הזיתים העתיק בגן שרמן, שמוצעת בתכנית זו- הפיכתו לכניסה לחניון תת"ק של מגדל המגורים החדש על שטח הגן (אתר הרונדו לשעבר)

סעיפי הוראות התכנית שיש לתקן הינם-

- (1) "תותר הריסת המבנים, הגדרות והקירות המסומנים להריסה בתשריט והקמתו של מבנה חדש המסומן בתשריט באות N.
- (7) המבנה בתא שטח 14 מהווה כניסה לירידה לחניון למבנים בתאי שטח A 9+ B9 מבנה זה יכול לירידה מחייבת של הרכבים לתת-הקרקע.
- (8) בתחום תא שטח זה מטע זיתים היסטורי להעתקה. מטע זה יועתק כמכלול / מטע וישולב בפיתוח השטח בתחום תאי שטח A23 או D23.
- יש לתקן את הוראות התכנית כדלקמן :

לא תותר פגיעה או העתקה או עקירת כרם הזיתים העתיק הנטוע בגן שרמן.

49. בפרק 4 סעי' 4.1.2 ז' המתייחס לבנייה 'מרחפת' מעל שצ"פים וקווי הבניין של המגדלים החדשים המסומנים באותיות G+F+E קבעה התכנית כי-

- (1) "לבניין E שבתא שטח 1, לבניין F שבתא שטח 8, לבניין G שבתא שטח A9, קומות עליונות אשר "מרחפות" מעל שטחי השצ"פים בתאי שטח 20 ו- 25 באמצעות רישום תלת ממדי כמפורט בתכנית זו (תאי שטח A 8A 25A1 בהתאמה). קומות אלו תוקמנה כחלק מהבניינים, בהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט וללא הפרעה לרצף הקרקעי ולפיתוח השצ"פ".
- לעניין מגדל E ומגדל F -

- (4) נספח הבינוי כולל חתכים של מגדל F ומגדל E על מנת לעגן את ההתרחקות מהמבנים ההיסטוריים והשטחים הציבוריים בקומות התחתונות (קומת הקרקע וחמש הקומות הראשונות

- מעל קומת הקרקע) של המגדלים. התרחקות זו הינה מחייבת. ככל ויש סתירה בין ההתרחקות כפי שמוצגת בנספח לבין קווי הבניין בתשריט ובהוראות, יובהר כי נספח הבינוי גובר לעניין זה".
- יש לתקן את הוראות התכנית כדלקמן :
- לא תותר בנייה "מרחפת"** מעל או בקרבת הבניינים ההיסטוריים הקיימים בשטח התכנית. קביעת המרחק המינימלי שניתן להתקרב עם בינוי או חפירה אליהם תקבע לאחר קבלת חו"ד מפורטת מטעמו של מהנדס שימור מומחה.
- לא תותר בנייה חדשה "מרחפת" או קבועה בתחומי ומעל השטחים הציבוריים הפתוחים.
50. בפרק 4.1.2 סעיף ט' המתייחס **לשטחים מבונים לצרכי ציבור** קובעת התכנית המוצעת כי- (1) בבניין G יוקצה שטח בנוי עבור שימושים ציבוריים בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6 לעניין איחוד וחלוקה.
- (2) לעת היתר הבניה תותר **גמישות** במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע".
- יש לתקן את הוראות התכנית** בסעיפים אלו כדלקמן :
- לא יותר שינוי במיקום השטחים הציבוריים, אין לאשר כל גמישות תכנונית לגבי שינוי מיקום השטחים הציבוריים, לא ניתן להעתיק מיקומם לחללים או שטחים אחרים בתחום התכנית. לגבי סעיף זה יחולו הוראות סטייה ניכרת.
51. בפרק 4.2.2 שימושי מסחר ותיירות
- א. קווי בניין. סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור
- (1) "קווי הבניין למבנה לשימור יהיו קווי בניין אפס או בהתאם לקיים.
- (2) למבנה היסטורי B שטחי מרתף קיימים ת"ק במפלס מתחת לשטח השצ"פ בתא שטח 22 B. קווי הבניין לשטחי מרתף זה יהיו בהתאם לקיים.
- ב. בינוי ו/או פיתוח
- ככל והשטחים הקיימים בתת-הקרקע יפגעו ברצף ההליכתי בתחום השצ"פ מלב הבלוק אל גן העצמאות תובטח הריסתם. יובהר כי קיימת **עדיפות** לרציפות המרחב הציבורי על שימור מקטעי הבינוי התת-קרקעי".
- יש לתקן את הוראות התכנית** בסעיפים אלו כדלקמן :
- יש לבטל את סימון קווי הבניין למבנים לשימור, לא תותר כל פגיעה או שינוי או הריסה של המבנים, לא תותר כל תוספת בנייה בבניינים לשימור מלא, יש לבטל ההוראה המתירה הריסה בעבור רציפות המרחב הציבורי על פני שימור. יש לבטל שימושי תיירות במבנים לשימור מלא, יש לוודא כי מבנים אלו יקבלו שימושים המאפשרים לציבור כניסה חופשית לכל אחד מהם, ללא תנאי, ובכל עת.
52. בפרק 4.3 מבנים ומוסדות ציבור
- בסעיף 4.3.2 א' "קווי הבניין למבנה לשימור יהיו קווי בניין אפס או בהתאם לקיים".
- יש לתקן את הוראות התכנית** בסעיפים אלו כדלקמן :
- יש לבטל את סימון קווי הבניין למבנים לשימור, לא תותר כל פגיעה או שינוי או הריסה של המבנים לשימור, לא תותר כל תוספת בנייה חדשה במבנים אלו.
53. בפרק 4.4 **שטח ציבורי פתוח** סעי' ב'-ג' בהוראות התכנית צוין כי :
- (ב) "בקומות ה"מרחפות" בתחום קווי הבניין העיליים כמסומן בתשריט למבנים E-F-G מעל שטחי השצ"פים, ייעוד הקרקע יהיה עירוני מעורב בהתאם להתרחקות המסומנת בנספח הבינוי. במגרשים אלו יתאפשרו השימושים הבאים.."
- (ג) "בשטח המסומן בתשריט כשטח עם זכות מעבר לרכב יותר מעבר כלי רכב תת-קרקעי בלבד
- בהתאם להוראות התוכנית. מובהר כי חל איסור על מעבר על-קרקעי של רכבים בתחום השצ"פ, זאת למעט זיקת ההנאה המצרנית מדרום לתא שטח 8 בה יותר מעבר רכבים עילי עבור כניסה לחניון המבנה הקיים בלבד".
- יש לתקן את הוראות התכנית** בסעיפים אלו כדלקמן :
- לא תותר בנייה "מרחפת" מעל או בקרבת הבניינים ההיסטוריים הקיימים בשטח התכנית. קביעת המרחק המינימלי שניתן להתקרב עם בינוי או חפירה אל הבניינים לשימור תהא לאחר קבלת חו"ד מפורטת מטעמו של מהנדס שימור מומחה.
- לא תותר בנייה חדשה "מרחפת" או קבועה בתחומי ומעל השטחים הציבוריים הפתוחים.
- לא יותר מעבר כלי רכב עילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים ובגן שרמן.

54. בפרק 4.4.2 א' לגבי הוראות פיתוח ונוף
- (2) "עבודות הפיתוח יכללו גינון ונטיעת עצים בוגרים וצמחיה, לרבות ביצוע מערכת השקיה, הכל בתיאום ואישור מח' שיפור פני העיר, ירושלים".
- (3) "תשתיות ציבוריות העוברות בשטח ציבורי פתוח, כגון קווי חשמל, מים ביוב וכיו"ב, יהיו תת קרקעיות"
- (4) "תותר בניית מבנים על קרקעים או תת קרקעיים המיועדים לחדר שנאים.
- (7) "תותר הקמת קיוסק/בית קפה אחד בתחום השצ"פ בתא שטח 20 בהיקף של 50 מ"ר. וכן קיוסקים בתחום השצ"פ בתאי שטח A 23 או D23 אשר שטחם הכולל יהיה בשטח של עד 50 מ"ר".
- יש לתקן הוראות התכנית** לגבי סעיפים אלו כמפורט:
- לא תותר התקנת מערכות תשתית ו/או השקיה בקירבת המבנים ההיסטוריים D+C+B+A ובמרחק שלא יפחת מ-3 מטרים.
- לא תותר הצבת מבנים על קרקעיים בשטחי השצ"פים ובמתחם ההיסטורי לשימור 'חצר חסבון', לא עבור שימושים תפקודיים ולא עבור שימושים טכניים של מערכות תשתית.
- יש לבטל ס"ק 7 ולציין כי לא תותר הצבת מבנים כלשהם בתחומי השצ"פים.
55. בפרק 4.6.2 א' הוראות שימור לקיוסק צוין כי-
- "בתחום תאי שטח 34 ו-B22 נמצא מבנה קיוסק המיועד לשימור והעתקה לתחום השצ"פ. מבנה זה יתועד ושימורו יתואם מול מחלקת השימור העירונית בתחום הפארק המתוכנן בתא שטח A23."
- יש לתקן הוראות** סעיפים אלו כדלקמן:
- יש לצרף נספח שימור שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית המופקדת, בטרם אישורה למתן תוקף, ולהציג תיעוד המבנה, מפרט פירוק ושימור שלו, שלבים, הנחיות ופרטי בנייה שלו במיקומו המוצע. יש לסמן בתשריט- מיקומו המוצע של המבנה.
56. בפרק 5 טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע
- מוצעת תוספת שטחי בנייה בבניינים ההיסטוריים לשימור A+B+C+D
- 868 מ"ר לבניינים A C D, וכן 764 מ"ר בבניין B. + 50 מ"ר מרפסות. לארבעתם מוצעת תוס' של 1,682 מ"ר. ככל שנדרשת תוספת תוספת בנייה לצרכי מסחר ותיירות או מבנים ומוסדות ציבור, אלו יוקצו בתחום הבינוי המוצע בבנייה החדשה בבניינים E F G H I J K L M N.
- יש לתקן הטבלה** בהתייחס למבנים ההיסטוריים לשימור מלא, לבטל תוספת זכויות בנייה, ולקבוע כי - לא תותר תוספת בנייה כלשהי במבנים לשימור המסומנים באותיות D+C+B+A בחצר חסבון.
57. בפרק 6.10 שימור
- "קיימות קטגוריות שימור שונות בתחום התכנית"
- (1) "מבנים לשימור מחמיר (מבנים A,B,C,D בתאי שטח 10,11,12,13):
- א. אין לערוך כל שינוי בקירות החיצוניים של מבנה לשימור מלא או במערכת הקונסטרוקטיבית המקורית שלו. יותרו התערבויות רק לשם ייצוב המבנים או לשם החזרת מצב מקורי שעבר שינויים, בהתאם למידע המפורט בתיק התיעוד.
- ה. לא יותרו תוספות בניה למבנה לשימור מלא, לא כתוספת קומות מעל המבנים הקיימים ולא כאגפים חדשים בצמוד להם או במנותק מהם".
- נדגיש כי נתמוד בכל פה בשני סעיפים אלו, ומשכך, **יש לבטל זכויות בנייה בטבלה 5 דלעיל**. לא תהיה כל תוספת בנייה במבנים D+C+B+A.
- יש להוסיף בסעיף (2) א' לגבי תא שטח A22 כי שטחי החצרות לשימור מלא ישוקמו וישומרו במלואם במפלס, במיקום ובתצורה הקיימת שלהם כיום.
58. בפרק 6.10 סעיף 3
- (א) "מבנים לשימור שאינו מחמיר" מבנה I
- (2) "תותר תוספת בינוי בחזית האחורית (מזרחית) של המבנה לשימור ובצמוד אליה, בהתאם לקווי הבניין שבתשריט".
- (ב) "מבנה H בתא שטח 2 מבנה לשימור חזית"
- (1) "החזית הראשית-מערבית של בניין H בתא שטח 2 היא לפירוק ולהרכבה כולל המרפסות שבחזית".
- (2) "כל פרטי הפתחים ההיסטוריים בחזיתות לשימור וכן מעקות המרפסות ישוקמו או ישוחזרו בהתאם למפורט בתיק התיעוד".
- (ג) "מבנה לשימור גוש חזית – מבנה K בתא שטח 5"

- (1) "גוש החזית הפונה לרחוב הלל של בניין K בתא שטח 5 הינו לשימור. גוש החזית כולל גם את הארקדה ואת החזית המזרחית של המבנה".
- (2) "חזית לשימור תישמר במקומה וללא פירוק והרכבה, תוך ביצוע תמיכה זמנית על פי הנחיות מהנדס".
- (3) "כל פרטי הפתחים ההיסטוריים בחזיתות לשימור וכן מעקות המרפסות ישוקמו או ישוחזרו בהתאם למפורט בתיק התיעוד".
- יש לתקן הוראות סעיפים אלו כדלקמן:**
- לא תותר פגיעה בבניין ההיסטורי הקיים בניין I, לא יותרו שינויים בחזיתותיו, לא תותר תוספת בנייה בחזית המזרחית או בצמוד אליה כלפי חצר חסבון.
- לא תותר פגיעה בבניין לשימור המסומן באות H, לא יותר פירוק והרכבה של החזית ו/או המרפסות, לא תבוצע הדבקה של רכיביו המקוריים של הבניין על גבי הבניין החדש.
- לא תותר פגיעה בבניין לשימור המסומן באות K, לא יותר פירוק והרכבה של החזית ו/או גוש החזית, לרבות הארקדה. לא יבוצע שחזור כי אם שימור ושיקום כמתחייב באמנות השימור הבינלאומיות ובאתיקה המקצועית.
59. בפרק 6.11 עיצוב פיתוח ובינוי צוינו ההוראות הבאות:
- (10) "מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין בלבד למעט בחזיתות לשימור".
- יש לתקן הוראות סעיף זה ולציין כי לא יותרו שינויים כלשהם במבנים לשימור, לא תותר תוספת ולא תותר הריסה של המרפסות.**
60. חסרות הנחיות שימור לגבי בניינים E המלך ג'ורג' 33-37, בניין L הילל 6, בניין F הילל 8-10 וחסר תיעוד ממנו ניתן לגזור מסקנות אודות המשמעות התרבותית וערכי המורשת שלהם. אין להתיר למפרע הריסה כלשהי של הבינוי הקיים שתוכנן ע"י האדריכל אוטו הופמן.
61. בפרק 7 **שלבי ביצוע** מופיעות הוראות אלו:
- שלב 4 מתן טופס אכלוס ותעודת גמר לשימושי המגורים במבנים E + G והתנייה ב' לקבלת טופס אכלוס ותעודת גמר של מבנים A B C D ושימור המלא.
- יש לתקן סעיף זה בהוראות ולציין שיש להקדים תנאי זה לשלב 3.
- שלב 6 "מתן טופס אכלוס ותעודת גמר לשימושי המגורים במבנים H I K L והתנייה ב' לקבלת טופס אכלוס ותעודת גמר לשימושים שאינם למגורים של מבנים A B C D ושימור המלא".
- יש לתקן סעיף זה בהוראות ולציין שאין לאשר כלל שימושי מגורים במבנים לשימור. למחוק המילים שימושים שאינם למגורים. להדגיש כי לא יותרו שימושי מגורים במבנים D+C+B+A.**
62. **הבלוק העירוני** הבנוי במעטפת מתחם 'חסבון' כולל מס' מבנים שהוקמו על פי הסדר שלהלן:
- (1). הבניין ברחוב קינג ג'ורג' 27 פינת רחוב הילל 2, נבנה בין השנים 1932-1935 ותוכנן ע"י האדריכל ראובן אברם אברמוביץ. בנוי ברוח הסגנון הבינלאומי, עם קומת הקרקע מוגבהת על גבי סדרת עמודים והיא משמשת למסחר. מעליה 6 קומות, מגורים ומשרדים.
- (2). הבניין ברחוב קינג ג'ורג' 31, נבנה בשנת 1933 על בסיס תכנון של האדריכל ראובן אברם. לבניין חזית, עיצוב, פתחים ופרטי אבן טיפוסיים למבני אבן מודרניסטיים בתקופה המנדטורית.
- (3). בית 'עילית' הממוקם ברחוב קינג ג'ורג' 29 נבנה בשנת 1934 ותוכנן ע"י האדריכל בנימין חייקין. בעל סדרת פתחים קשתיים לאורך כל קומת הקרקע ובמרכז פתח כניסה ראשית לחדר המדרגות
- (4). הבניין ברחוב קינג ג'ורג' 33-37, בית הכשרת הישוב "פיגמליון" נבנה בשנת 1954 בתכנון האדריכל אוטו הופמן
- (5). הבניין ברחוב הילל 4, נבנה בשנת 1956 בתכנון האדריכל אוטו הופמן עבור הכשרת הישוב.
- (6). הבניין ברחוב הילל 6, נבנה בסוף שנות ה-50 האדריכל אוטו הופמן עבור חברת הכשרת הישוב.
- (7). הבניין ברחוב הילל 8-10, הינו המאוחר מבין בתי הבלוק העירוני ונבנה בשנת 1966 תוכנן בידי האדריכל אוטו הופמן עבור חברת הכשרת הישוב.
63. הבניין ברחוב **המלך ג'ורג' 27**
- בניין בן 7 קומות המשמש למסחר, משרדים ומגורים. תוכנן ע"י האדריכל ראובן אברם (אברמוביץ) עבור היזם אליעזר מר-חיים. נבנה במהלך השנים 1932-1935 היה זה מהמבנים הגבוהים שנבנו באותם שנים בירושלים. הבניין בעל איכויות אדריכליות מיוחדות, הן במכלול והן בפרטים. היה זה הבניין הראשון בו הותקנו מעליות והסקה מרכזית, רכיביו המקוריים השתמרו בשלמותם ובהם פרטי מסגרות, אבן, נגרות, מרפסות וריצוף איכותיים ומקוריים. מהווה ביחד עם הבניין ברחוב המלך ג'ורג' 24 'בית פרומין' (מעברו השני של הרחוב) שתוכננו שניהם על ידי אותו אדריכל, נדבך אורבני היסטורי

חשוב בתולדות העיר. החל משנת 1938 שכן בו קפה 'טעמון' הנודע. מעטפת הבניין כמעט ולא השתנתה כלל במהלך השנים, והשינויים שנערכו בו הם בחלוקה הפנימית של היחידות. (ת. תיעוד סולר 2019).

64. הבניין ברחוב המלך ג'ורג' 31

בית מגורים בן 4 קומות (ומסד כלפי החצר ממזרח) אשר נבנה בצמוד לבית עילית, בין השנים 1932-1933 ע"י הקבלן יוסף פפרמן. התכנון בוצע ע"י האדריכל ראובן אברם (אברמוביץ') בסגנון מנדטורי מודרניסטי. בחזיתותיו ובמרכיביו השתמרו היטב פרטים מנדטוריים אופייניים. הפתחים בקומת הקרקע עברו שינוי, והחלונות של דירות המגורים המקוריות הורחבו. לבניין ערכים ארכיטקטוניים ואורבניים רבים כחלק אינטגרלי מהבלוק העירוני המנדטורי. (ת. תיעוד שפירא 2019, ש. רוט 2023).

65. הבניין ברחוב המלך ג'ורג' 29

מבנה מגורים ומסחר בן 5 קומות שתוכנן בידי האדריכל בנימין חייקין. נבנה במהלך השנים 1932-1934 עבור היזמים השותפים דב יוסף וז. אלפרן, ונמכר עם השלמת הבנייה לידי הגב' חווה פרומן. סגנון הבנייה מודרניסטי, נחשב כ-'קולוניאליזם-רגיונלי', ומורכב מהתייחסות ופרשנות מודרנית למסה ולמרחב, תוך עיבוד מופשט לצורות ולאלמנטים מסורתיים, ושימוש נקודתי בהם ליצירת נקודות מוקד מודגשות. ע"ג החזית מוצב שמו 'בית עילית'. בנוי בקו אפס קדמי כלפי הרחוב הראשי, שני קירות משותפים (אטומים) בצדדים, עם קומות מעוצבות באופן חזרתי שלהן חלונות מלבניים-פונקציונליים ומרפסות שקועות-זוויתיות, חדר מדרגות מרכזי ומרווח (בהמשך נוספה לו מעלית). בקומת הקרקע סדרת פתחים קשתיים שמאחוריה מרפסות פרטיות של יחידות מפלס הקרקע. לבניין ערך סביבתי-אורבני בזכות היותו חלק מהבלוק האורבני ההיקפי, התוחם חצר פנימית משותפת, מהווה דוגמא לתפיסה התכנונית שהביאה לעולם את תכנית 'גן אנטימיוס' ותכניות נוספות של ריכרד קאופמן. לבניין ערך היסטורי-משמש בעיצובו הכללי ובפרטי הבניין שבו, עדות חיה לתקופת שיא בפיתוח הכלכלי והתכנוני של מרכז העיר המודרנית של ירושלים. הבניין נבנה בטרם רכשה חברת הכשרת היישוב את המגרש הגדול הצמוד ממזרח מידי בעליו הערבים-פלסטינים-נוצרים. והינו אחד הבניינים המודרניים הראשונים בבלוק. מאחורי המבנה, בתחומי המגרש השכן ממזרח עמד צריף ששימש בשנות ה-40 כבית ה-שק"ם המנדטורי, ולאחר מכן היה לשק"ם הישראלי עד לשנות ה-60. (ת. תיעוד ש. רוט 2023).

66. הבניין ברחוב קינג ג'ורג' 33-37, בית הכשרת היישוב

בניין משרדים שנבנה בשנת 1954 על פי תכנון של האדריכל אוטו הופמן, עבור חברת הכשרת היישוב. ניצב על פינת הרחוב, צופה לעבר גן שרמן מדרום ואל חצר חסבון שממזרח לו. לבניין ערך היסטורי כמו גם ערך סביבתי-אורבני בשל היותו חלק מהבלוק האורבני ההיקפי, התוחם חצר פנימית משותפת, מהווה דוגמא לתפיסה התכנונית שהביאה לעולם את תכנית 'גן אנטימיוס' ותכניות נוספות של ריכרד קאופמן. מכונה 'בית פיגמליון'.

67. הבניין ברחוב הילל 4

בית מגורים, משרדים ומסחר שתוכנן על ידי אוטו הופמן עבור חברת הכשרת היישוב ונבנה בשנת 1956. כמו בבנייניו האחרים של הופמן, גם כאן ניכרת אבחנה בין החזיתות השונות מתוך כוונה לייצר התייחסות שונה לכל אחת מהסיטואציות האורבניות השונות סביב הבניין. החזית הצפונית הפונה לרחוב הילל ממשיכה את החזית של הבניין הפינתי בהלל 2 – ארקדת עמודים ובחזית מעליה פתחים חזרתיים המתאימים לבניין משרדים מאופק ורציני. בחזית הדרומית, הפונה אל הנוף הפתוח יותר והמוסתר מעט יותר מהמולת הרחוב ממוקמות מרפסות מעוגלות, השוברות את החד-גונית האורתוגונליות של מקטע הרחוב כולו.

המבנה בנוי מבטון מזויין ומחופה אבן טבעית בעיבוד תלטיש גס. סביב פתחי המבנה נעשה שימוש במסגרות מבטון עם גימור מחורץ כלפי חוץ, המייצר דימוי של פרט אבן תלת מימדי-פינתי במקום להשתמש באבני פינה שהיו יקרות וקשות להשגה באותם ימים. המבנה מרוצף באריחי טראצו בגודל 20 * 20 ס"מ. בחלל הכניסה יש שימוש בלוחות אבן טבעית גדולות ברצפה, ובחדרי המדרגות יש חיפוי קירות בלוחות אבן מלבניות קטנות יותר. מדרגות המבנה עשויות טראצו יצוק. מעקות המרפסות, הכניסות וכן שערי המרתפים עשויים מוטות ברזל עגול עם מאחזי יד מעץ. טכנולוגיית המבנה וחומריה מהוות דוגמה מובהקת לאדריכלות מודרניסטית פונקציונלית שהייתה נפוצה בתקופה בה נבנה הבניין.

המבנה שמר על אופיו וחזותו המקורית וזאת ניכר היטב בחדרי המבואות, חדרי המדרגות ובחזיתות. לבניין ערך אדריכלי-אסתטי, הוא משקף מאמץ לייצר פרטי בניה עשירים ואיכותיים בתקופה בה מרבית הבניה באזור היתה דלה וצנועה: שימוש נקודתי במרפסות מעוגלות, שימוש נקודתי באבני פינה מלאות, קרניז מבטון ומגוון חיפויי אבן בחללי הפנים הציבוריים.

בנוסף לכך יש לבניין זה ערך סביבתי-אורבני, העמדת הבניין המשך החזית והארקדה המקורה היתה החלטה אורבנית בעלת חשיבות וערך אורבני ייחודי, הינה יחידנית באזור מרכז העיר. לבניין גם ערך היסטורי, הוא חלק ממפעל הבניה הנרחב של חברת הכשרת היישוב בגוש זה, כולו בתכנונו של האדריכל אוטו הופמן. (ת.תיעוד ש.רוט 2025).

68. מתחם חסבון HAZBOUN

הינו אתר נדיר במרכז העיר, המתחם מוקף חומה ובו מקבץ מבנים היסטוריים, המהווים עדות למרקם חיים ירושלמי אותנטי. **ראשית הבניה במתחם מתוארכת למעט לפני שנת 1864**, והיא נמשכה עד לשנות ה-30 של המאה ה-20.

האתר דהיום כולל ארבעה מבנים היסטוריים שנבנו בתקופות שונות החל מאמצע המאה ה-19 ועד ראשית התקופה המנדטורית. בחצר מצויים בורות מים, שביל היסטורי, צמחיה בוגרת ופרטי פיתוח היסטוריים מקוריים נוספים. השטח היה בבעלות אנטון חסבון, ערבי-נוצרי יליד בית לחם, ובעלות המשפחות חלאק ובוטרוס. חלקת הקרקע שהיתה בבעלותם השתרעה על פני כ- 5.5 דונם עם בית אחד ומטע זיתים. כעבור מס' שנים, ברישומי הנכסים שנערכו בימי המנדט הבריטי צויין קיומם של שני בתי מגורים עות'מאניים, בור מים וצרף. (הבית והצרף שימשו את הצבא הבריטי כמתחם ה-שק"ם, NAAFI, שפעל עד לשנת 1947 ושמו היה Olive Tree) בתי המגורים הוסבו באותם ימים לשימוש כבית הקפה הנודע 'פיגמליון' Pygmalion. בשנת 1947 מכרו השותפים הערבים את הקרקע לחברת הכשרת היישוב.

המתחם מסומן לשימור, כל אחד מארבעת המבנים הניצבים באתר בנוי בסגנון אחר: בניין A כולל בנייה טורית לאורכה של דרך פנימית; בניין B הוא בית ליוואן קלאסי שעבר שינויים פנימיים ותוספות; בניין C הוא בית חלל מרכזי שעבר שינויים קלים; בניין D הוא בניין פונקציונלי ופשוט הבנוי אל תוך שרידי בית אבן שנהרס חלקית בנסיבות לא ברורות.

בכניסה הצפונית של המתחם בנוי שער אבן המשמש כאלמנט החשוב ביותר בהגדרת החצר. בתוך מבנה שער האבן נקבע שער ברזל דו-כנפי עם הכיתוב: "ע. חסבון ובניו" בעברית ובאנגלית. השער מתוארך לשנים 1923-1927.

ולחן תמצית פירוט ערכי המורשת של מתחם חסבון, כפי שמובא בסיכום התיעוד (א) **ערך היסטורי**: במבני המתחם טמונה היסטוריה עשירה, שימש כמפעל לייצור סיגריות של משפחת חסבון; אכסניה לעולים יהודיים צעירים שנמנו על ההנהגה הציונית, פנסיונים בבעלות יהודית; בית הספר היהודי-דתי 'מעלה'; דירות להשכרה; משכנו של שבט הצופים הדתיים 'משואות'. (ב) **ערך טכנולוגי**:

מבני המתחם הם מוזיאון חי של שיטות הבניה שהיו בשימוש מאמצע המאה ה-19 ועד אמצע המאה ה-20, לעיתים משמשים בערבוביה באותו מבנה.

(ג) **ערך אורבני-סביבתי**:

עיקר חשיבותו הסביבתית-אורבנית היא בהיותו מתחם מסוגר בלב אזור אורבני צפוף. הליכה על הדרך המובילה מרחוב הלל אל שער הכניסה למתחם מעביר את הולך הרגל לעולם אחר ובו עושר אדריכלי והיסטורי חריג באיכותו. ציר הליכה זה חוצה את המתחם ומוביל לכיוון גן העצמאות ומהווה מסלול אלטרנטיבי לכל מערך הדרכים ולתפיסה האורבנית של מרכז העיר המודרנית

(ד) **ערך טכנולוגי**:

מבני המתחם הם מוזיאון חי של שיטות הבניה שהיו בשימוש מאמצע המאה ה-19 ועד אמצע המאה ה-20, לעיתים משמשים בערבוביה באותו מבנה.

(ה) **ערך אורבני-סביבתי**:

עיקר חשיבותו האורבנית היא בהיותו מתחם מסוגר בלב אזור אורבני צפוף. הליכה על הדרך המובילה מרחוב הלל אל שער הכניסה למתחם מעביר את הולך הרגל לעולם אחר ובו עושר אדריכלי והיסטורי חריג באיכותו. ציר הליכה זה חוצה את המתחם ומוביל לכיוון גן העצמאות ומהווה מסלול אלטרנטיבי לכל מערך הדרכים ולתפיסה האורבנית של מרכז העיר המודרנית. (ת.תיעוד ש.רוט 2025).

69. גן שרמן-גן העיר

הינו גן ציבורי שהוקם ביוזמת העירייה סביב שנת 1940, ומתפקד כגן ציבורי פתוח גם בימינו. תכנון הגן בוצע ע"י אדריכל הנוף אלימלך אדמוני והוא נבנה בפועל בין השנים 1939-1944 אדמוני,

היה הגגן הראשי של עיריית ירושלים באותה העת. הגן כלל משטחים מגוונים נרחבים, טראסות אבן ושתי בריכות נוי.

בתכנית המתאר שהכין האדריכל ומתכנן הערים הבריטי הנרי קנדל עבור עיריית ירושלים בשנת 1944 (קנדל שימש יועצו של הנציב העליון וכמהנדס העיר ירושלים) הגן סומן כשטח ציבורי פתוח. פיתוח הגן עבר מספר שינויים במהלך השנים, ומאז שנת 1972 בעקבות שיפוץ יסודי אשר הותיר אך מעט ממרכיבי התכנון המקורי, שונה שמו הקודם מ-'גן העיר', ל-'גן שרמן'. מתכנני השיפוץ בשנת 1972 היה משרד אדריכלי הנוף מילר-בלום. בשלב זה גם הוצב הפסל של האמן השוויצרי ז'אן ארפ שנקרא "סף ירושלים".

במקור היו בגן- בורות מים קדומים, צריף עץ, מבנה ריבועי קטן בגבול הצפוני של הגן, (כנראה בגודלו המקורי של הקיוסק הקיים היום 'סימיקו'). ממצאים ואלמנטים קדומים שידוע על הימצאותם בעבר באתר, קשורים לאגירת מים ובהם: בורות אגירה, בריכות מים, סכרים ותעלות מים.

בתחום הגן ההיסטורי היתה בנוייה 'רפת חלב' במבנה שניצב במקום בו עומד היום בניין ה'רונדו'. מבנה הרפת נוהל ככל הנראה ע"י משפחת מושאבק M. Mouchabek, אשר גם התגוררה באחד מאגפיו. מבנה ה'רונדו' עבר מספר שינויים והתרחב במהלך השנים, (1991-2006 בתכנון אדרי' מנדי רוזנפלד). בשנת 2011 הוקם מתחם משחקים בחלק המזרחי של גן שרמן, בשטח שהיה עד אז בתצורתו הטבעית המקורית. התכנון נערך ע"י משרדו של אדרי' שלמה אהרונסון.

בצמוד לגן שוכן מבנה 'מכון כרם' בבניין היסטורי לשימור (בית בולוס מיאו, לשעבר) ששימש בזמנו את ביה"ס 'חורב'. הגן **מתחבר אל 'גן העצמאות' ממערב**, ומהווה חלק בלתי נפרד מהריאה הירוקה של מרכז העיר ההיסטורית של ירושלים.

החיבור בין גן שרמן וחצר חסבון היה רציף, עד שבשנת 1988 נסלל רחוב מאיר שחם, שהפריד לראשונה בין חצר חסבון לבין הגן.

הממצאים האותנטיים מהגן של ימי אדמוני הקיים כיום בתחום גן שרמן הינם מספר עצים וותיקים, בהם עצי מייש דרומי בצפון וכן כרם הזיתים העתיק הנטוע בדרום-מזרח הגן. עוד שרדו מספר טראסות אבן בבניה יבשה כולל אלמנטים ייחודיים של תבליטים בצורת מנורה.

ולסיכום טענות המתנגדים

70. מעיון בתכנית ובמסמכיה מצאנו כי השלכותיה מסבות נזק ופגיעה ברקמה הבנוייה ובמרכיבי המורשת לשימור המייחדים את העיר ההיסטורית של ירושלים.
71. מדובר בתכנית **המהווה נזק בלתי הפיך לאתר שהינו מתחם היסטורי לשימור ופוגעת באופייה** של העיר ההיסטורית כולה. ראוי להתבונן בהשלכותיה ולבחון מחדש את אמות המידה על בסיסן הופקדה בשגגה תכנונית.
72. התכנית המוצעת מהווה פגיעה גסה בחשיבות האתר ההיסטורי ובערכיו, קידום תכנית זו עומד בסתירה מוחלטת לכל עקרונות התכנון ומטרתם. נראה כי נועדה ליצירת נכס מניב על חשבון מורשת העיר ותושביה.
73. נטען כי התכנית פוגעת באינטרס הציבורי כערך תכנוני ועירוני, מבקשת להציב מגדל מגורים על חשבון שטחי גן ציבורי פתוח
74. כזכור, באחריותה של הוועדה לפקח על פיתוח הקרקע במרחב התכנון של ירושלים ולוודא כי **תובטח השמירה על כל בניין ודבר שיש להם חשיבות אדריכלית והיסטורית**, כמו גם מניעת פגיעה בצומח הקיים, בערכי הטבע ובמורשת.
75. אנו סבורים כי יש **לתקן השגגה ולדחות תכנית** 101-1070911 המופקדת במתכונתה הנוכחית.
76. המתנגדת שומרת על זכותה להוסיף ולפרט את נימוקי ההתנגדות וכן לצרף חוות דעת ומסמכים נוספים במידת הצורך.

התנגדות מספר 14: עו"ד אורנה ורכובסקי ועו"ד חן ישי ועו"ד דובי ארליך בשם פורטרבאב חברה להשקעות בע"מ, ח.פ. 510193543 בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כתתי חלקות 1-3 ו-7 בחלקה 114 בגוש 30037 רחוב הלל 10 בירושלים

עיקרי ההתנגדויות:

1. יובהר, כי המתנגדת מברכת על עצם קידומה של התכנית המופקדת. יחד עם זאת, במסגרת ההתנגדות שלהלן, תציג המתנגדת מספר שינויים שהיא סבורה כי נכון וראוי יהיה לבצע בהוראות התכנית, ובפרט בטבלאות האיזון המצורפות לה, וזאת על מנת שלא תיפגענה זכויותיה של המתנגדת.
2. התנגדות זו נתמכת בחוות דעתם של השמאים אסף יצחקי איוון דוידוב וסער קינן ממשד אודלס קינן שמאי מקרקעין, המהווה חלק בלתי נפרד מן ההתנגדות (להלן: "חוות הדעת השמאית").
3. מבוקש להבהיר את טיב ההקצאה במגרש A8 – מגרש זה מהווה כביכול חלק מתא שטח 8 שבו המתנגדת קיבלה את הקצאתה, אך אין במסגרת התכנית מידע סדור וברור אודות טיבו של מגרש זה וטיבן של הזכויות הכלולות בו.
4. מבוקש להבהיר את אופן חישוב השטחים במצב הנכנס – הטבלאות אינן מפורטות כיצד חישוב שמאי התכנית את השטחים במצב הנכנס, ותחת זאת הן בעיקר מציגות ערכים כספיים, אף ללא התייחסות פרטנית לתתי החלקות.
5. הדבר מייצר אי וודאות ביחס לאמיתות הקביעות שבטבלאות, ומחייב תיקון והבהרה.
6. מבוקש לקבוע מקדם ברוטו/נטו אחיד במצב הנכנס – שמאי התכנית נקטו שיטות משתנות לחישוב השטח ויחס ההעמסה במצב הנכנס. בעוד שבמקרקעי המתנגדת נעשתה מדידה (המגלמת פער של 11.34%-), במקרקעין אחרים
7. לא נעשתה מדידה אך נלקח בחשבון מקדם של 18%. האמור מייצר עיוות בערכים ופוגע בשוויון הנדרש בין בעלי זכויות שונים.
8. מבוקש לתקן שווי מ"ר מבונה למסחר במצב הנכנס – כפי שיפורט, אותרו שורת פגמים בחישוב שווי מ"ר מבונה למסחר – שווי בסיסי שגוי, יישום לא נכון כלפי מקרקעי המתנגדת, וכן יישום מקדם שגוי ביחס לשטח הגלריה.
9. מבוקש להפחית שווי מ"ר בנוי למגורים בבניה וותיקה ללא פוטנציאל במצב הנכנס – כפי שנראה, שמאי התכנית ייחסו שווי שגוי למ"ר בנוי למגורים בבניה וותיקה.
10. שווי מבנים לשימור בחלקה 163 – שמאי התכנית שגו בכך שחישובו את השווי של המבנים במ"ר בנוי בתוספת המחברים, שכן היה עליהם לחשב לפי מ"ר מבונה ללא תוספת המחברים אשר חוזרים לבעלים שלהם. לחלופין, השווי שניתן למ"ר בנוי על ידי שמאי התכנית גבוה ויש להפחיתו.
11. מבוקש ליישם מקדם מושע במצב הנכנס – לא יוחס למקרקעין מרובי בעלים מקדם מושע במצב הנכנס, וזאת חרף הנחיתות המובהקת שיש לחלקות אלה ביחס לחלקות אחרות.

12. מבוקש להפחית את מקדם השווי לדיור להשכרה לטווח ארוך במצב היוצא – שמאי התכנית ייחסו מקדם 0.8 לשווי דיור להשכרה לטווח ארוך במצב היוצא. מדובר במקדם זה גבוה אף מהטווח שנקבע על ידי שמאי התכנית בעצמם, ואשר אינו הולם את הנסיבות הפרטניות. מבוקש ליישם מקדם 0.6 לכל היותר.
13. מבוקש ליישם מקדם עירוב שימושים במצב היוצא – תא שטח 8 שהוקצה למתנגדת הינו תא השטח היחידי שבו נקבע שימוש למשרדים, וברי כי עירוב השימושים האינטנסיבי, המחייב הפרדת מערכות, הפרדת גרעינים וכיו"ב, משפיע על שווי שטחי המגורים. מבוקש ליישם מקדם 0.9 לכל הפחות.
14. מקדם מושע במצב היוצא – בהינתן שתא שטח 8 שבו הוקצו למתנגדת זכויות, מוקצה לבעלי זכויות מרובים, זאת בשונה ממגרשים אחרים, אזי יש ליישם לגביו מקדם מושע של 0.8 לכל הפחות.
15. דחייה בגין שלביות – שמאי התכנית קבעו מקדם 6% לשנה אך לא ציינו לכמה שנים מדובר, המתנגדת תבקש ליתן מקדם דחייה של 12 שנה למבנה F, בו היא עתידה לקבל את זכויותיה.
16. מימוש התכנית – יש להאריך את המועד שנקבע בתכנית למימושה, במקום 5 שנים יש לקבוע כי התוקף הוא 15 שנה, וכן מבוקש ליתן מקדם הפחתה בגין פגיעה 0.85.

התנגדות מספר 15 : יעקב חסדאי באמצעות עו"ד גיל אפרתי, עו"ד שאול שומרון ועו"ד אליה חסדאי

עיקרי ההתנגדויות:

1. הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות, לדחות את אישור התכנית שבנדון עד לתכנונה מחדש
- בהתאם לנימוקי ההתנגדות באופן שימנע את הפגיעה הקשה בבנין ברח' המלך ג'ורג' 41.
2. ואלו נימוקי ההתנגדות:
3. תכנית חסבון פוגעת בדיירי מתחם המלך ג'ורג' - אבידע מבחינת בינוי, אויר נוף והיזק ראייה
4. בתכנית חסבון תוכננו שני בניינים צמודים למתחם המלך ג'ורג' 41, 43 ואבידע 3 (להלן, ביחד: "מתחם המלך ג'ורג' אבידע"), כשכל מה שמפריד בין המתחמים הוא 6-8 מטרים בלבד. מגדל G צמוד לבניין ברחוב המלך ג'ורג' 41 (במרחק של 8 מטרים) ואילו בניין N צמוד (במרחק של 6 מטרים) לדו פן הצפון-מזרחית של הבניינים במתחם המלך ג'ורג' - אבידע.
5. המרחק הזעום בין שני הבניינים G ו-N לבניינים במתחם המלך ג'ורג' - אבידע יגרום לחנק של החלק הצפוני של מתחם המלך ג'ורג' - אבידע מבחינת נוף, אור והיזק ראייה, פגיעה זו נגרמת גם לבניינים במתחם חסבון כתוצאה מהצמדתם הבלתי מידתית לבניינים במתחם המלך ג'ורג' - אבידע.

6. אין צורך להרחיב את הדיבור על כך שהקמת מגדל בן 45 קומות במרחק של כ- 8 מטרים מהמבנה ברח' המלך ג'ורג', 41 תציב בפני בעלי היחידות בבניין זה קיר בנוי שאת ראשו לא ניתן יהיה לראות גם בהרמת מבט לשמיים, ותהפוך את הנוף הפתוח שקיים להם היום לגן שרמן לסמטה צרה דוגמת הסמטאות בעיר העתיקה.
7. בנוסף, לגבי הבניין המסומן באות 14 בתוכנית חסבון (בניין N), בניין זה מבטל את החנייה המשמשת את דיירי הבניינים במתחם המלך ג'ורג' – אבידע שגם ככה סובלים מבעיית חניה חמורה.
8. יש להרחיק את מגדל G, שמתוכנן להיבנות בתוך פארק שרמן, לפחות 20-30 מטרים צפונה לתוך הפארק, דבר שיביא לרווח בעל סבירות מינימלית בין הבניינים וימנע את הפגיעה האנושה בנוף ואת היזק הראייה לבניינים במתחם המלך ג'ורג' - אבידע. לא יהיה בכך כדי לפגוע בגן שרמן יותר מהפגיעה שבניין זה כבר גורם לה (פגיעה משמעותית לטעמנו) ובאופן כזה אף יהיו שטחים ירוקים משני צידי בניין G בתוכנית חסבון.
9. ש לבטל את הבניין המסומן 14 בתכנית חסבון, ולחלק את זכויות הבנייה/קומות שבו בין יתר הבניינים בתוכנית חסבון. אין הצדקה למקם את בניין 14 על חניון הזיתים באופן שחונק ומעמיס על מתחם המלך ג'ורג' – אבידע, בפרט כאשר ישנו מספר רב של בניינים במתחם חסבון שניתן לחלק ביניהם את זכויות הבנייה של בניין זה באופן שלמעשה לא יעמיס עליהם.
10. תוכנית מתחם חסבון מעמיסה תחבורתית באופן לא סביר על רחוב אבידע
11. על פי התכנית שבנדון, אחת משתי הכניסות לחניוני תכנית חסבון - דרכן ייכנסו אלפי דיירי הבניינים של מתחם חסבון לחניונים של תכנית חסבון – אמורה להתבצע דרך רחוב אבידע.
12. רחוב אבידע הוא רחוב צר וקטן שמשמש כבר היום לא רק את דיירי מתחם המלך ג'ורג' – אבידע, אלא
13. גם את מלון לאונרדו ומיועד לשמש את המבנים הנבנים בימים אלה לאורך רחוב אבידע בנין קק"ל ובנין היכל שלמה.
14. הוספת תנועה של מאות רבות של כלי רכב נוספים דרך רחוב אבידע אינה הגיונית ואינה סביר בעליל ורק תוביל לתוצאה שאף אחד לא יוכל להיכנס ולצאת ברכב מרחוב אבידע.
15. לדיירי מתחם המלך ג'ורג' – אבידע, ומשתמשי מלון לאונרדו, בנין קק"ל ובנין היכל שלמה אין אלטרנטיבה אחרת לכניסת רכבים מלבד רחוב אבידע. תכנית חסבון לעומת זאת, המתפרסת על-פני שטח עצום של כ- 27 דונם, נושקת לרחובות הלל ומבוא המתמיד וניתן וצריך לתכנן כניסות רכבים לחניוני תכנית חסבון דרך רחוב הלל ורחוב מבוא המתמיד.
16. נוסף על האמור, העברת כמות של מאות כלי רכב ברצועה הקטנה של רחוב אבידע, יש בה כדי להביא לפגיעה משמעותית בדיירי מתחם המלך ג'ורג' - אבידע מבחינת זיהום אויר ורעש באזור קטן וצפוף

מאוד. אין להקל ראש בעניין זה.

17. אין לאפשר את הפגיעה בחניה בחלקה 68

18. בסעיפים 4.1.2 (ו) ו-4.4.2 (א) 9) לתכנית חסבון ישנה התייחסות והפניה לנספח בינוי לעניין פיתוח חלקה 68 שיש בו ככל הנראה שינוי של תוואי השטח בו. זאת, על אף שבתשריט תוכנית חסבון, חלקה

68 נמצאת מחוץ לקו הכחול של התכנית.

19. חלקה 68 משמשת מזה כ-50 שנה כחניה סגורה בשער של בניין המלך ג'ורג', 41 ואף העיריה הכירה בזכות השימוש של בעלי הבניין בחלקה זו לצורך חניון. לפיכך, אין לאפשר לתכנית לעשות כל שינוי בחלקה זו ובוודאי שלא פגיעה בחניון הבניין, בייחוד כששטח זה נמצא מחוץ לשטח התכנית.

20. סיכום

21. דיירי מתחם המלך ג'ורג' - אבידע מתנגדים לתוכנית חסבון כיוון ש התוכנית חונקת את מתחם המלך ג'ורג' - אבידע מבחינת נוף, אור והיזק ראה.

22. דיירי מתחם המלך ג'ורג' - אבידע מתנגדים לתוכנית כיוון שהתוכנית מעמיסה על תשתיות התחבורתיות של רחוב אבידע באופן שיביא לעומס בלתי אפשרי על הרחוב.

23. דיירי מתחם המלך ג'ורג' - אבידע מתנגדים לתוכנית כיוון שהיא מציעה תכנון על חלקה 68 שהינה חלקה

שבשימוש דיירי המלך ג'ורג'. 41.

24. לאור האמור נבקש כי הוועדה תחליט על:

א. בחינה מחודשת ותיאום בין תכנית חסבון לתכנית המלך ג'ורג' תוך ביטול או הזזת הבניין המסומן כ-G (A9 ו-B9) לפחות 20-30 לתוך גן שרמן, וביטול בניין N) מספר 14) וחלוקת הזכויות שלו בין שאר הבניינים של תכנית חסבון.

ב. שינוי התכנון התחבורתי בתכנית חסבון כך שתנועת הרכבים של דיירי מתחם חסבון לחניוני תכנית חסבון לא תתבצע דרך רחוב אבידע, אלא ממקום אחר, ובכל מקרה יתוכנן המתחם כך שדיירי מתחם המלך ג'ורג' - אבידע יוכלו להיכנס לאזור החנייה שלהם מחניון הזיתים.

ג. מניעת כל תכנון על חלקה 68 שזכות השימוש בה שייכת לדיירי בניין המלך ג'ורג'. 41.

התנגדות מספר 16 : עו"ד לוטם אזולאי ועו"ד יוספה כהנא וינקלר ועו"ד ניר משה מזרחי בשם אפריקה ישראל להתחדשות עירונית

עיקרי ההתנגדויות:

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

2. 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.
3. התנגדות זו מציעה חלופה תכנונית ישימה שתאפשר לשתי התוכניות להתקיים יחדיו: הסטת מגדל G צפונה, ביטול, תיקון גבול תוכנית חסבון ותיאום/ביטול כניסת הרכבים מרחוב אבידע.
4. עיקרי ההתנגדות, כפי שיפורטו להלן, כוללים ארבעה צירים מרכזיים:
5. חדירת גבול תוכנית חסבון לשטח מתחם אבידע - תוכנית חסבון 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 חסבון ללא שיתוף, ללא הודעה וללא קבלת עמדת בעלי הזכויות במתחם אבידע מהווה פגם תכנוני מהותי המחייב תיקון מיידי באמצעות תיקון גבול תוכנית חסבון כך שלא יחדור לשטחי מתחם אבידע.
6. מרחקים בלתי סבירים בין המבנים והפגיעה התכנונית החמורה במתחם אבידע - תוכנית חסבון 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.
7. 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 בצפייה התכנונית הלגיטימית שהנחתה את תכנונו המוקדם של מתחם אבידע, תכנון שנערך בתיאום ובליוי מלא של גורמי העירייה.
8. 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.

9. תנאים אקלימיים – דו"ח המיקרו-אקלים שצורף לתכנית המוצעת מעלה סימני שאלה באשר למידת התאמתו להתנהגות הרוח במרחב, וזאת בשים לב לגובה הבינוי המוצע ולמאפייני האקלים המקומיים.

10. במסגרת בדיקה חוזרת שבוצעה על-ידי חברת יוזמות כחלק מהדו"ח הסביבתי מטעמה, בוצעה בחינה עצמאית של היבטי המיקרו-אקלים, בהתבסס על תכניות הבינוי המוצעות 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 לתכנית. 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.

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

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

- א. תיקון גבול תוכנית חסבון כך שלא יחול על שטחי מתחם אבידע;
- ב. הסטה צפונה של מגדל G ;
- ג. ביטול מבנה N ושימור המעבר הציבורי כנדרש;
- ד. ביטול כניסת רכב לחניון תוכנית חסבון מרחוב אבידע, או פתרון חלופי מתואם במידה ועדיין תאפשר

הוועדה כניסת רכבים למתחם חסבון מרחוב אבידע.

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

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

13. 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.

14. תוכנית אבידע מבקשת ליצור מרחב אורבני איכותי ומזמין, הנשען על חיזוק הקשרים שבין הבנוי לבין המרחב הציבורי הסמוך, ובפרט גן שרמן. תוכנית אבידע מקדמת החייאה 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.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. הפרויקט עוצב בשילוב גאומטרי של מלבן ועיגול, כמחווה לשפתם האדריכלית של המבנים המודרניים ההיסטוריים שבסביבת רחוב המלך ג'ורג' ורחביה, ובהם בית המוסדות הלאומיים.
19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. 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.
23. בהיבט המרחבי - ציבורי, התוכנית משנה את הקשרים בין המתחמים הגובלים: היא יוצרת חזית בנויה רציפה לאורך רחוב קינג גורג' 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.

24. 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.

25. 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.

26. לא זו אף זו. גם בהחלטת הוועדה הנכבדה להפקיד את התוכנית המוצעת מיום 7.4.2025 כמו גם ביתר הדיונים שעסקו בקידומה, לא נמצא ה 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.

27. 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.

28. 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. התוכניות שנערכו עבור מתחם אבידע התבססו 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.

29. יתרה מזו, אותו מבנה מרקמי דרומי (N) (חוסם גם את הגישה המתוכננת לחניון התת - קרקעי של מתחם אבידע.

30. התכנון המקדים של מתחם אבידע נועד לאפשר חניון דרומי עם גישה מרחוב אבידע או מאזור המעבר הציבורי.

31. מיקומו הנוכחי של המבנה בתוכנית חסבון חוסם את כל האפשרויות לגישה ראויה לחניון. מצב זה מונע את פתרון החניה החיוני למתחם.

התנגדות מספר 17 : יואל דוד מנהל מערך הנכסים של הסוכנות היהודית

עיקרי ההתנגדויות:

1. הסוכנות היהודית, הינה בעלת זכויות בחלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 45 בגוש 30037, הנמצאים בכתובת אבידע, 3 ירושלים – המהווים חלק ממתחם אבידע. יצוין כי נכס זה נבנה לפני שנים רבות ולכן מצבו הפיזי הינו ירוד ודורש חיזוק.
2. לנוכח המצב הירוד של המבנה, קידמה הסוכנות היהודית תוכנית פרטנית להתחדשות עירונית, אך תוכנית זו נבלמה עקב טענת צוות התכנון בעיריית ירושלים שזו, תפגע במימוש תוכנית אבידע וכי יש לבחון את ההתחדשות העירונית בראיה רחבה של מתחם אבידע כולו.
3. יצוין, כי הסוכנות היהודית עתידה להיכלל יחד עם חברת אפריקה ישראל התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "החברה") בתוכנית ההתחדשות העירונית המקודמת על ידי החברה.
4. עם זכייתה של החברה לביצוע פרויקט התחדשות העירונית ברחוב המלך ג'ורג' 41 ו- 43 וברחוב אבידע 3 במתחם אבידע, נראה היה כי ההתחדשות העירונית במתחם אבידע ברת מימוש ועולה שלב.
5. מה רבה הייתה תדהמת הסוכנות היהודית, עת שנודע לה כי עתה מקודמת תוכנית "חסבון" המסכלת את האפשרות לחידוש והחייאת מתחם אבידע. בפרט, לנוכח החשיבות הרבה שמצא צוות התכנון בעיריית ירושלים בפיתוח ו של מתחם אבידע, כשהונחה על שולחנו התוכנית שיזמה הסוכנות היהודית.
6. אין מחלוקת כי ישנה חשיבות בפיתוח וחידוש של מתחם המגורים בחסבון והסוכנות היהודית מכירה בצורך לפיתוח שכונות מגורים במרכז העיר ומוקירה על היוזמה שבהכנת תוכנית חסבון.
7. ואולם, תוכנית חסבון במתכונתה, יוצרת פגיעה מהותית בתכנון מתחם אבידע כדלקמן: חדירה של גבול תוכנית חסבון לשטח מתחם אבידע, 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.
8. ההתנגדות זו נועדה, להבטיח תיאום תכנוני ראוי בין המתחמים, אשר יאפשרו את מימושם באופן מיטבי, זה לצד זה, זאת ע"י עריכת תיקונים מידתיים בלבד בתוכנית חסבון.

9. חשוב לציין, כי התיקונים המוצעים אינם פוגעים בליבת תוכנית חסבון, אלא מבטיחים שהיא תאפשר גם מימוש של פרויקט התחדשות עירונית נוסף במתחם אבידע הגובל, המקודם בימים אלו ממש ואשר העירייה עצמה ראתה בחשיבותה של תוכנית לפיתוח מתחם אבידע.
10. הפגמים העולים מתוכנית חסבון המופקדת
11. עניינה של התוכנית המופקדת שבפנינו, בהתחדשות עירונית של שכונת מגורים "חסבון" הנמצאת במרכז העיר ירושלים, לטובת בניית מבנים חדשים לשימושים מעורבים וכן שינוי ופיתוח של שטחים ציבוריים.
12. כפי שניתן לראות בחוות הדעת האדריכלית מיום 20 בנובמבר, 2025 שנערכה על ידי כהן וינד ושות', המצורפת כנספח א' (להלן: "חוות הדעת האדריכלית") - תוכנית חסבון שבנדון משתרעת לא רק על מתחם "חסבון" - זאת, כאשר הקו הכחול של תוכנית "חסבון" חודר לשטח מתחם "אבידע". לכן הדבר יוצר סתירה תכנונית אשר עלולה למנוע את השימושים האפשריים במתחם "אבידע" לרבות האפשרות לפיתוחו האפשרי.
13. בנוסף לאמור לעיל, מצורפת בזאת כנספח ב' חוות דעת תחבורתית מיום 23 בנובמבר, 2025 שנערכה על ידי ה"ה המהנדס חיים פלאי, מ.ר. 12321984 הבוחנת את השפעות תוכנית חסבון על תנועת התחבורה, לפיה תוכנית חסבון עלולה ליצור מצוקת חנייה באזור וכן עומס בצומת אבידע - המלך ג'ורג' (להלן: "חוות הדעת התחבורתית").
14. תוכנית חסבון שבנדון, קודמה מבלי שנערך תיאום תכנוני מול מתחם "אבידע" ומבלי שבחנה ההשפעה התכנונית והתחבורתית הישירה על מתחם "אבידע" ועל יתר השכונות הסמוכות למתחמים אלו.
15. בהיעדר תיאום בין תוכנית "אבידע" לתוכנית "חסבון", נוצרת צפיפות בלתי סבירה בין המבנים בשני המתחמים - כאשר:
- א. מרחק של כ-8 מטרים בלבד מפריד בין המגדל המוצע בתוכנית "חסבון" (G) לבין המבנה המתוכנן במתחם "אבידע" (כמפורט בסעיף 2 לחוות הדעת האדריכלית).
- ב. מרחק של כ-6 מטרים בלבד בין המבנה הדרומי בתוכנית "חסבון" (N) לבין מבנה נוסף במתחם "אבידע" (כמפורט בסעיף 2 לחוות הדעת האדריכלית).
- ג. בנוסף לכך, המבנה הדרומי בתוכנית "חסבון" (N) חוסם את המעבר הציבורי ואת הגישה המתוכננת לחניון מתחם "אבידע" - דבר העלול לסכל את יישום תוכנית "אבידע" (כמפורט בסעיף 4.3 לחוות הדעת התחבורתית).
- ד. הקמת המבנה המתוכנן בתוכנית חסבון (N), עלולה ליצור השפעה על המעבר הציבורי המתוכנן בגן שרמן ולמנוע את רציפותו ונגישותו (כמפורט בסעיף 4.3 לחוות הדעת התחבורתית).
16. תחבורה ונגישות
17. לא הוצגה בחינה כוללת של יכולת מערכת התחבורה לשאת את כלל תוספות הבנייה באזור

ובפרט את ההשפעות המצטברות של תוכנית "חסבון" ומתחם "אבידע" (ובנוסף מקימים בימים אלו ברחוב "אבידע" מגדלים ומלונות עם מקומות חנייה, אשר צפוי ות לשמש מאות רכבים מדי יום) (כמפורט בסעיף 4.2 לחוות הדעת התחבורתית).

18. במספר מתחמים הנמצאים באזור זה, הגישה האפשרית לכלי רכב מתבצעת אך ורק מרחוב "אבידע". משכך, פתיחת כניסה לחניון ת וכנית "חסבון" מרחוב "אבידע" – עשויה ליצור עומס תחבורתי חריג, עשויה לפגוע בבטיחות ותכביד על התנועה המקומית (כמפורט בסעיף 4.1 לחוות הדעת התחבורתית).

19. לאור האמור, מוטב כי תבוטל הכניסה המוצעת לחניון ת וכנית "חסבון" מרחוב "אבידע". ככל שתישקל בכל זאת כניסה ממקום זה, יש לקבוע פתרון תחבורתי אינטגרטיבי שייתן מענה גם לצרכי הגישה העתידיים של מתחם "אבידע".

התנגדות מספר 18 : עו"ד יונתן שיף בשם כל ישראל חברים

עיקרי ההתנגדויות:

1. התוכנית מציעה פיתוח אינטנסיבי לאורך רחוב המלך ג'ורג', כולל בניית מגדלים ובניין נוסף במגרש 14 בלב הפארק ברחוב אבידע.
 2. מכון כרם, הפועל במבנה לשימור מהתקופה העות'מאנית, נמצא בסמוך למגרש 14 ומהווה מוסד חינוכי מרכזי בירושלים.
 3. המכון מכשיר כ-100 מורים בכל שנתיים, מפעיל תוכניות ייחודיות ומשרת את מערכת החינוך העירונית והארצית.
 4. עיקרי הפגיעה הצפויה במכון כרם:
 5. ניתוק גישה לרחוב אבידע: ביטול קטע הרחוב יפגע בנגישות למבנה, במיוחד עבור מבוגרים ואנשים עם מוגבלות.
 6. ביטול החניה הציבורית
 7. הרחבה המשמשת את הסטודנטים, הסגל והמבקרים תיעלם לחלוטין – ללא חלופה.
 8. פגיעה תפעולית קשה בזמן הבנייה.
 9. רעש, אבק, חסימות גישה ועבודות ממושכות יגרמו להשבתת פעילות המכון לשנים, באופן שעלול להביא לסגירתו בפועל.
 10. פגיעה במבנה לשימור:
 11. בניית מגדל מגורים צמוד למבנה היסטורי מנוגדת לעקרונות תכנון ושימור.
 12. פגיעה בציבור.
- המכון מספק שירותים חינוכיים וקהילתיים משמעותיים; הפגיעה בו היא פגיעה בציבור הירושלמי כולו.

13. פתרונות מוצעים

א. ביטול בניין 14:

- הבניין מיותר, אינו משתלב בסביבה, ויוצר עומס תחבורתי ותכנוני.
- ב. ניתן לפצות את היזמים בפיזור זכויות הבנייה למגדלים בצפון המתחם (רחוב הלל).
- ג. השארת רחוב אבידע והחניה הציבורית:
- ד. הרחוב הוא ללא מוצא ואינו פוגע בגן המתוכנן; שמירתו תאפשר למכון להמשיך לפעול.
- ה. בחינת חלופות תכנוניות:
- ו. ככל שהוועדה לא תשתכנע, מבוקש למנות חוקר לפי סעיף 107א(ב) לחוק התכנון והבנייה.
14. אישור התוכנית במתכונתה הנוכחית יגרום נזק חמור ובלתי הפיך למכון כרם, למערכת החינוך ולמרקם התרבותי של ירושלים.
15. לעומת זאת, מספר תיקונים פשוטים יכולים לאפשר גם פיתוח עירוני וגם שימור המוסד החשוב.

התנגדות מספר 19 : עו"ד אנרי לומברוזו בשם מגישי התכנית – התנגדות עצמית

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדת היא מגישת התכנית בתחום התכנית.
2. התכנית עוסקת בהתחדשות עירונית ושימור חלקי של מבנים קיימים במתחם "חסבון" במרכז ירושלים.
3. המתנגדת מסכימה לעיקרי הוראות ההפקדה מיום 18.09.2025, אך מבקשת תיקונים נקודתיים כמפורט להלן.
4. יחס בין התכנית – סעיף 1.6
התכנית קובעת כי היא מחליפה את תכנית פזגו (0779645).
אולם בפועל, מטלות ציבוריות מהתכנית הקודמת – בהיקף 1,800 מ"ר – *נגררות* לתכנית החדשה.
מאחר שהתכנית החדשה אינה מבטלת את המטלות אלא רק משנה את מסגרתן, אין לראות בה תכנית מחליפה אלא תכנית משנה.
לכן יש לתקן את סעיף 1.6 כך שהיחס יהיה "שינוי" ולא "החלפה".
5. היקף שטחי המסחר – סעיף 1.7
התקנון קובע כי נספח הבינוי מחייב גם לגבי היקף שטחי המסחר, עם סטייה של 15%.
בנוסף לכך, שטחי המסחר מופיעים גם בטבלה 5 וגם בנספח המטריצות.
ריבוי מקורות מחייבים יוצר סתירות אפשריות ומורכבות מיותרת.
נספח הבינוי נועד להציג עקרונות בינוי, לא לקבוע היקפי שטחים.
לכן יש להסיר את מגבלת שטחי המסחר מסעיף 1.7 ולהותיר את ההיקפים רק בטבלה 5 ובמטריצות.

6. חיוב נספחי עקרונות הבינוי – סעיף 1.7
התקנון כבר כולל הוראה מפורטת בסעיף 6.11(1) המחייבת את עקרונות הבינוי ואת משרד MVRDV.
הוספת חיוב נוסף בסעיף 1.7 מיותרת ועלולה ליצור סתירות.
לכן יש להסיר את החיוב הכפול.
7. פיתוח תא שטח 14 – סעיף 4.1.2(1)(5)
הסעיף דורש התאמת הפיתוח לתכנון עתידי של חלקה 68, שאינה חלק מהתכנית ואין לה תכנון סופי.
קביעה של מפלסים סופיים בשטח שאינו מתוכנן עדיין אינה ישימה ועלולה להתברר כבלתי נכונה בעתיד.
לכן:
8. יש להשאיר הוראה כללית בלבד להתאמת הגישה, ללא קביעת מפלסים קשיחה, או
לאפשר לוועדה המקומית לשנות את המפלסים בעת הוצאת היתר.
9. שימושים – מעונות סטודנטים
10. בייעוד "שטח עירוני מעורב" מותר שימוש למעונות סטודנטים, אך הדבר לא מופיע בטבלה 5.
יש להוסיף הערה בטבלה 5 המבהירה כי שימוש זה מותר.
11. שימושים נוספים בקומות העליונות של מגדלים G ו-E
התקנון מאפשר מסעדה/תצפית במגדל G וגלריות/תרבות במגדל E.
אין שטחים אחרים בתכנית לשימושי בריאות וספורט (למעט אולם ספורט אחד).
לכן יש לאפשר גם שימושים אלו בקומות העליונות.
12. תכנון קיוסק – סעיף 4.4.2(א)(7)
קיוסק בהיקף 50 מ"ר אינו יוצר מרחב ציבורי איכותי ואינו תואם את תכנון האדריכלים.
הבקשה: לאפשר קיוסק בהיקף 180 מ"ר בשתי קומות, כפי שתוכנן בבניין M.
13. התאמת נספח הבינוי לשטחי המסחר
כדי לאפשר מימוש מלא של שטחי המסחר המופיעים בטבלה 5, יש לעדכן את נספח הבינוי בהתאם.
14. התאמת שטחי המגרשים
קיימת סתירה בין שטחי המגרשים בטבלה 5 לבין נספח האיחוד והחלוקה.
יש לבצע התאמה מלאה בין המסמכים.
15. פטור מחניה לדירות קטנות – סעיף 6.2(2)(ב)
התקנון מגביל את הפטור ל-190 יח"ד בלבד.
הגבלה זו סותרת את הגמישות המותרת (15%) ומונעת תוספת דירות קטנות.
בנוסף, הפרויקט נמצא על ציר רק"ל ובאזור עתיר תחבורה ציבורית – מדיניות העירייה היא פטור לדירות קטנות.

- לכן יש לבטל את תקרת 190 היח"ד.
16. תקן חניה לדירות גדולות – סעיף 6.2(2)(א)
- יש לאפשר תקן של חצי חניה לדירות מעל 55 מ"ר, לפי שיקול מהנדס העיר.
17. גמישות במספר יחידות הדיור
- הגבלת הגמישות ל-15% אינה מספקת בתכנית בסדר גודל כזה.
- העיר מתפתחת במהירות, והגדלת מספר יח"ד ללא תוספת שטח בנוי מאפשרת דירות קטנות יותר – בהתאם למדיניות העירונית.
- הבקשה: להגדיל את הגמישות ל-20%.
18. פתרונות מיגון – סעיף 6.11(14)
- התקנון מחייב מיגון באמצעות ממ"ק בלבד.
- במגדלים זה מתאים, אך במבנים מרקמיים יש צורך בגמישות (ממ"דים).
- לכן יש להחיל את הסעיף רק על המגדלים.
19. איסור על תחנת כוח – סעיף 6.11(2)
- התקנון אוסר הקמת תחנת כוח.
- מאחר שדרישות חברת החשמל אינן ידועות מראש, יש להסיר את האיסור.
20. תקן בנייה ירוקה – סעיף 6.12
- התקנון דורש BREEAM EXCELLENT ו-5281 ארבעה כוכבים.
- היועצים והאדריכלים מנוסים דווקא ב-LEED, הנחשב מקביל ואף עדיף.
- לכן יש לשנות את הדרישה לתקן LEED.
21. שטחי חצרות לגני ילדים ומעונות יום
- הדרישה ל-1,005 מ"ר אינה סבירה, מאחר שהחצרות אינן במפלס הקרקע ולכן נחשבות שטח בנוי (תקרה, רצפה, גרעינים וכו').
- הבקשה: להפחית ל-500 מ"ר.
22. סתירה בין דרישות שמאי הוועדה לדרישות העירייה
- שמאי הוועדה הוריד זכויות בנייה והסיר מטלות יזם (למשל פיתוח גן שרמן).
- אך העירייה דורשת במסגרת הסכם טרום תב"ע שהיזם יממן את פיתוח הגן.
- לכן יש להשיב זכויות בנייה שנגרעו כדי לאפשר רווחיות מינימלית.
23. מבנה H (פרק 4.12 ב')
- השימור יחול רק על החזית המערבית הפונה לרחוב המלך ג'ורג', כולל המרפסות.
- יתר חלקי המבנה ייהרסו, ותותר הקמת מבנה חדש במקומו.
- החזית לשימור תשולב במבנה החדש.
- קומת הקרקע תשמש למסחר ובניסות; הקומה שמתחת למפלס הרחוב תשמש למסחר, אחסנה ושירותים.

תותר פתיחת פתחים בחזיתות על קווי בניין "אפס" כלפי שטחים ציבוריים.

24. מבנה I

הסרת המילה "העתקה" – המבנה יישמר במקומו.

קירות וגדרות

תותר פריצת פתחים בקירות ובגדרות ליצירת מעבריות ונגישות, תוך שמירה על האופי השימורי.

25. מבנה C

התוספת המאוחרת למבנה אינה בעלת ערך שימורי ותיהרס כדי לחשוף את החזית ההיסטורית וליצור מרחב

ציבורי פתוח.

26. שצ"פ הדרומי (גן שרמן)

שימוש חוזר באלמנטים שימוריים, אך ללא שמירת קירות תמך כדי לאפשר רצף הליכה.

הוספת גמישות בתכנון השצ"פ (הוספת "ככל האפשר").

הסרת סעיפים לגבי קיוסק וערוגה אליפטית שאינם מתאימים לפיתוח.

התנגדות מספר 20 : שקמה סיג בשם רשות מקרקעי ישראל

עיקרי ההתנגדויות:

1. הרשות טוענת לפגיעה בזכויות המדינה עקב שינוי ייעוד שטחי שצ"פ לשטח סחיר ללא תמורה למדינה.
2. לטענתה, שטח ציבורי שהופקע ושייעודו משתנה – צריך לחזור למדינה.
3. הרשות דורשת להכניס את המדינה לטבלת האיזון ולתת לה זכויות/יחידות בהתאם.
4. הרשות מתנגדת לכך ששטחי שצ"פ שהופקעו לפי סעיף 19 נרשמים בבעלות עיריית ירושלים במקום כהפקעה בלבד.
5. מציינת חסרים בטבלת הזכויות (מספר יח"ד).
6. מציינת קיומו של חוזה חכירה פעיל לבית הקפה בשטח השצ"פ.

התנגדות מספר 21: עו"ד שגיב חנין ועו"ד דובי ארליך בשם עדי בר יפת בעל זכויות החכירה במבנה "רונדו"

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגד הוא בעל זכות החכירה בבניין רונדו.
2. המתנגד ניסה לקדם בעצמו תכנית להתחדשות עירונית כך שהוא אינו מתנגד לקידום התכנית.
3. התנגדות שמאית לעניין התמורות שמקבל המתנגד.
 - א. פגמים בהגדרת מגרש התמורה.
 - ב. היעדר תחשיבי שווי מפורטים.

- ג. טעות באומדן שווי המקרקעין במצב הנכנס.
- ד. סתירה באומדן השווי.
- ה. טעות באומדן שווי המחברים.
- ו. תחשיב השווי הראוי למקרקעי המתנגד.
4. מבוקש כי התכנית תקבע כי עד למימוש התכנית והוצאת היתרי בניה ניתן יהיה להמשיך להשתמש במקרקעין ובמבנה הרונדר לא מגבלה וכי לא תתאפשר הריסת הבניין הקיים אלא רק במסגרת הוצאת היתר בניה עילי למבנה G וכי ייקבעו הוראות מעבר כדי להבטיח כי המתנגד יוכל להמשיך להפעיל את המסעדות והאולם במקרקעין ובכך לצמצם את הפגיעה למינימום ההכרחי.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

1. **לדחות** את ההתנגדות בעניין חריגה מהותית ממדיניות התכנון החלה על האזור:
- התכנית מציעה בינוי בהיקף ובגובה החורגים באופן קיצוני מכל מסמך מדיניות רלוונטי: תכנית מתאר ירושלים 2000 (מנחה) – קובעת 8–10 קומות באזור זה.
- מדיניות הרק"ל – מגבילה את הבנייה לגובה של עד 30 קומות לאורך ציר הרק"ל.
- מדיניות היסטורית רבת שנים – איסור בנייה לגובה מזרחית לרחוב המלך ג'ורג', לשם שמירה על נצפות העיר העתיקה. המדיניות הקיימת בעיר מעודדת פרוייקטים של התחדשות עירונית ברחבי בעיר וגם במרכז העיר, התכנית המוצעת כוללת פינוי בינוי של מספר בניינים בתחום התכנית ובנייה של בניינים חדשים במקומם, תכנית מתאר 2000 לא קבעה תכנית בנייה או מספר קומות עבור תכניות להתחדשות עירונית ולכן התכנית אינה סותרת אותה, לגבי מדיניות רכבת קלה, התכנית אינה מקודמת מכוח מדיניות רכבת קלה אלא מקודמת כתכנית להתחדשות עירונית המבוססת על בדיקה שמאית שנבחנת על ידי השמאים של הוועדות והיא זו שקובעת את היקפי הבינוי שנקבעו בתכנית.
- קיימות כבר מספר תכניות ברחבי העיר שבעקבות הבדיקות השמאיות הוחלט על בנייה של מגדלים הגבוהים מ 30 קומות על פי מדיניות רקל ועד 50 קומות.
- גם בתכנית זו גובה הבניינים נובע מכוח הבדיקה השמאית והחלטות הוועדה בהתאם ולא על פי המדיניות של הרק"ל המגבילה ל 30 קומות.
- לגבי איסור הבנייה לגובה ממזרח לרחוב המלך גורג- הייתה בעבר מדיניות שקבעה זאת אך המדיניות שונתה במסגרת מדיניות הרקל שקבעה שניתן לקדם תכניות למגדלים גם בחלק

המזרחי של רחוב המלך גורג, בהתאם לכך קודמו כבר מספר תכניות למגדלים בצד זה של הרחוב –לדוגמא תכניות מאושרות : 86652, 914507, 666669 ותכנית 555011 שנמצאת בשלב התנגדויות.

תכניות אלה כבר קבעו מגדלים בחלק המזרחי של הרחוב ולכן לא מדובר בתקדים לעניין זה, נכון שגובה הבניינים המוצע הוא גבוה יותר והוא פועל יוצא של הבדיקות השמאיות והוועדה סברה כי החריגה בגובה מקולבת וניתן לקדם את התכנית.

2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהבינוי המוצע (41–48 קומות בפועל) מהווה סטייה תכנונית חמורה, בלתי סבירה ובלתי מידתית, הפוגעת בעקרונות יסוד של תכנון במרחב ההיסטורי של ירושלים- המרחב ההיסטורי של ירושלים הוגדר במסגרת תכנית מתאר 2000 בעיר היסטורית שיש לה גבולות ברורים במרכז העיר, שטח התכנית הוגדר כבר בתכנית מתאר 2000 כאזור מע"ר ומקודמות ברחבי העיר בתחום המער תכניות רבות הכוללות בנייה של מגדלים כפי שמוצע גם בתכנית זו.

3. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שאישור בניינים של 50 קומות יהווה תקדים לאישור תכניות נוספות באזור בגובה זה- כל תכנית נבחנת לגופו של עניין ובהתאם נקבע מספר הקומות.

4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמעבר לקומות הגבוהות המוצעות יש תוספת של קומות טכניות גבוהות בגובה של 10 מטר נוספים- בכל בניין שנבנה בעיר קיימות קומות טכניות שיש בהם צורך לתפעול המגדל, הוועדה הגבילה את גובה הקומות הטכניות ל 10 מטר שזה גובה סביר ומקובל לקומות טכניות במגדלים וקומות אלה לא נספרות כחלק מקומות הבניין.

5. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהיקף הבנייה המוצע יוצר דומיננטיות ויזואלית חריגה, שתאפיל על העיר העתיקה ותשנה באופן בלתי הפיך את קו הרקיע של ירושלים- קו הרקיע של ירושלים הולך להשתנות בצורה משמעותית בשנים הבאות וזאת לאור גידול האוכלוסייה הקיים בעיר והצורך לתת לכך מענה ובהתאם למגמות תכנון של ניצול הקרקע ובנייה אינטנסיבית ויעילה, המגדלים המוצעים משתלבים במגדלים נוספים הנמצאים באזור על רחוב המלך גורג וברחוב רבי עקיבא, הוועדה בחנה את המגדלים המוצעים בהתחשב במגדלים אחרים בסביבה והן במרחקים מהעיר העתיקה ולאחר הבחינה סברה כי ראוי לקדם את התכנית.

6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהמגדלים ייראו בבירור מנקודות תצפית מרכזיות (ארמון הנציב, הר הצופים, מרכז העיר- בנייה של מגדלים בעיר הוא לא דבר שניתן להסתיר וברור שהמגדלים יראו מנקודות רבות בעיר, הוועדה בחנה כאמור את המקום של המגדלים מנקודות שונות בעיר ואף ציינה את איכות התכנון המוצעת של המגדלים שהיא גבוהה וסברה כי נכון לאשר מגדלים אלה.

7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמדובר בפגיעה ישירה בערכי מורשת, בנוף העירוני ובחוויות המבקרים והתושבים- הנוף העירוני מורכב מאלמנטים רבים ושונים ביניהם גם מגדלים וחוויה של

מבקרים וגם תושבים מורכבת גם היא מאלמנטים רבים שכוללים גם מגדלים באיכות גבוה ובעיצוב מיוחד שגם הם חלק מהנוף העירוני החדש של העיר.

8. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית אינה מציגה כל ניתוח נופי מספק או בחינה של חלופות בינוי נמוכות- במסגרת ההליך התכנוני נבחנו חלופות תכנון רבות הן לבניינים והן למרחב הציבורי באמצעות צוות רחב של יועצים וצוותים רחבים של הוועדות השונות עד להגעה לתוצאה שהופקדה, לאור העובדה שמדובר על תכנית המבוססת על דוח שמאי לא ניתן להציע בניה נמוכה יותר מכיוון שהמספרים הם פועל יוצא של התכנון הייחודי ושל הבדיקה השמאית.

9. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין הפגיעה בשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) – גן העצמאות התכנית גורעת שטח משמעותי מגן שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות), שהוא ריאה ירוקה מרכזית ונדירה במרכז העיר.

השטח החלופי המוצע בין המגדלים אינו שווה ערך לשטח הירוק הקיים.

מדובר במרחב מסחרי-עירוני ולא בשצ"פ איכותי.

השטח המוצע היה נותר פתוח ממילא לצורך מעבר בין המבנים, ולכן אינו מהווה פיצוי אמיתי- במסגרת ההליך התכנוני נבחנו חלופות רבות לתכנון המתחם ולאור הצפיפות שהתקבלה במתחם חיסבון עצמו על ידי יצירת המגדלים החדשים של הפיניו בינוי ומגדל פז גז המאושר במרכז הוחלט על קידום החלופה המופקדת שכוללת את העברת בניין פז גז לשולי גן העצמאות ועל ידי כך לרווח בצורה משמעותית את המרחב הציבורי במתחם והפיכתו משטח בנוי ולא מפותח הכולל בעיקר חניונים לשטח ציבורי משמעותי ואפקטיבי במרכז העיר שיהווה הרחבה משמעותית של המרחב הציבורי המגוון ויהווה המשך לפארק שיכניס את הציבור ממרחב פתוח ציבור למרחב ציבורי מבונה הכולל בתים לשימור, מסחר ושימושים נוספים של תעסוקה מלונאות ודירות להשכרה מעב למגורים רגילים.

שטח כל גן העצמאות הוא שטח של כ 65 דונם המשתרע מרחוב המלך גורג ממערב, רחוב רבי עקיבא מצפון, מנשה בן ישראל ממערב ורחוב גרשון אגרון מדרום.

מדובר על פארק רחב ידיים שבדופן המערבית שלו כבר אושרו מספק מגדלים, התכנית מציעה גריעה של שטח בפינה הדרום מזרחית של הפארק על ציר רכבת קלה ובשטח שחלקו הגדול מופר וכולל מבנה בית קפה ורחבות מרוצפות.

שטח המגרש המוצע למגדל הוא כ 1.8 דונם והוא מוצע בשולי הפארק, יחד עם גריעה זו מוצעת הרחבה של הפארק בחלק הצפוני שבו מוצעת הריסה של בניין קיים וביטול חניות חיצוניות בהיקף של כדונם וחצי.

בראיה רחבה של כל שטח הפארק מדובר על שטח שאינו משמעותי ביחס לשטח הפארק כולו אלא בגריעה קטנה בשוליים בלבד תמורת שיפור מרחב ציבורי משמעותי בחלק אחר של התכנית.

לעניין הכביש המוצע בתכנית בתת הקרקע מתחת לגן העצמאות המחבר בין החניון של מגדל רונדו לחניון במתחם חיסבון, החפירה המוצעת היא משמעותית ומהווה פגיעה בגן הקיים ואין לכך הצדקה ויש לבטל חיבור זה בכל מסמכי התכנית ולצמצם את הפגיעה בפארק.

10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבמהלך שנות הביצוע צפויה פגיעה קשה ומתמשכת בנגישות ובשימושיות של הגן- מכיוון שמדובר על שטח בשולי הפארק על כביש ראשי לא צריכה להיות הפרעה משמעותית לתפקוד של כל הפארק במהלך הבניה, יש לקבוע הוראות לעניין גידור השטח בצורה מיטבית בתיאום עם מהנדס העיר באופן שלא ייפגע התפקוד של יתר הפארק.

11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מציגה את שימור המבנים כעילה להגדלת זכויות הבנייה, אולם: זכויות בנייה נרחבות כבר ניתנו בעבר ליזם בתמורה לשימור המבנים (תכנית פזגז). התכנית אינה מוסיפה ערך שימורי חדש מדובר למעשה בתמורה כפולה על אותו שימור- ההוראות לשימור הבניינים נקבע במסגרת תכנית אחרת שלא קשורה לתכנית זו והיא תכנית 9464 שמכוחה כבר נבנה המגדל ואוכלס, התכנית המאושרת קבעה בבניינים לשימור שימושים מעורבים כולל מגורים, יזם התכנית רכש את הבניינים ומציע במסגרת התכנית שימושים שהם אינם שימושי מגורים אלא ציבורים וסמי ציבורים והם יתרמו לייצירת המרחב הציבורי בלב המתחם.

12. **לדחות** את ההתנגדויות בעניין ליקויים תחבורתיים מהותיים. התכנית אינה מספקת מענה תחבורתי סביר: יציאת כלי הרכב מהחניונים תתקז לרחוב הלל – רחוב צר, חד-סטרי ועמוס. צפוי עומס תחבורתי כבד, הגורם לפגיעה באיכות החיים, בזיהום האוויר וברעש. לא הוצגה חלופה תחבורתית בת-קיימא או תשתית מספקת לקליטת התנועה. היעדר פתרון תחבורתי מהווה כשל תכנוני מהותי. - התכנית המוצעת ממוקמת במרכז העיר באזור המשורת היטב על ידי תחבורה ציבורית כולל קווי רכבת קלה ברחוב המלך גורג הנמצא כבר בביצוע.

ההתבססות על תנועה בעיר בשנים הבאות תהיה מבוססת על תחבורה ציבורית ולא על רכב פרטי ולכן גם תקן החניה המוצע בתכנית הוא תקן נמוך במטרה למנוע ככול הניתן את השימוש ברכב פרטי.

מעבר לכך התכנית נבחנה על ידי יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית ואושרה על ידו. הוועדה לא סברה שיש צורך בהכנת בה"ת בתכנית בהיקף זה במיקום זה.

13. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית קודמה במסלול מואץ של התחדשות עירונית, אף שאינה עומדת בתנאים לכך: המתחם אינו כולל מבנים מסוכנים או אוכלוסייה מוחלשת. מדובר במתחם מסחרי-משרדי במרכז העיר.

המסלול המואץ מנע דיון במליאת הוועדה ופגע בזכות הציבור להשמיע התנגדויות. ההליך שנבחר אינו תואם את מהות התכנית ואת היקפה- התכנית קודמה במסגרת וועדה להתחדשות עירונית מכיוון שהיא הוועדה שדנה בתכניות להתחדשות עירונית ברחבי העיר כוועדת משנה של הוועדה המחוזית, הטענה כי התכנית קודמה במסלול מואץ לא ממש תואם את העובדות, התכנית נפתחה בוועדה המקומית עוד בשנת 2022 ונערכו עשרות דיונים מקצועיים בתכנית ומספר רב של דיונים בוועדות התכנון.

המתחם ברובו כולל מגורים ולא שימושים של משרדים וראוי להתייחס למתחם כמתחם פינוי בינוי. 14. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהפרשות הציבור בתכנית (ספרייה, אולם ספורט) מהוות כ-3% בלבד משטח התכנית – היקף זניח שאינו עומד ביחס סביר לנזקים התכנוניים, הנופיים והסביבתיים- כמו בכל תכנית התכנית נבחנה על ידי המחלקה למדיניות תכנון בעירייה וההפרשות לצורכי ציבור ניתנו בהתייחס למספר יחידות הדיוור המוצעות בתכנית, התכנית מציעה כ 950 יחידות דיור מתוכם חלק הקיים בפועל בבניינים שמתפנים והיקף ההפרשות לצורכי ציבור שהתבקשו תואם להיקף זה.

15. **לדחות** את ההתנגדות בעניין פגיעה חמורה בבניין ובדיירים ברחוב שחם 4. בנייה של מגדלים גבוהים מאוד, בסמיכות קיצונית לבניין הקיים. חסימת אור, אוויר ונוף באופן לא מידתי. הבניין ברחוב שחם 4 הוא מגדל שנבנה מכוח תכנית 9464 ותכנית 12385 וכולל כ 30 קומות המרחק בין המגדל הקיים למגדל המוצע ממערב הוא מעל 30 מטרים, מדובר במרחק גדול ומקובל לחלוטין למרחק בין מגדלים בגובה כזה. 16. **לדחות** את ההתנגדות בעניין פגיעה משמעותית בשווי הדירות ללא כל מנגנון פיצוי - כאמור המרחק בין הבניינים הוא מקובל והוועדה סבורה כי ראוי לאשר אותו, ככול והמתנגדים סבורים כי הם נפגעים הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

17. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שלא נערך תסקיר השפעה על הסביבה- על פי ההנחיות בנושא תסקיר השפעה על הסביבה אין חובה להכנת תסקיר השפעה על הסביבה בתכנית מסוג זה ולא עלתה דרישה כזאת על ידי המשרד להגנת הסביבה, כפי שמקובל בתכניות כאלה נערכה חוות דעת סביבתית שנבחנה ואושרה על ידי היועצת הסביבתית של לשכת התכנון ועסקה בנושאים הרלוונטיים לתכנית.

18. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שאין ערבויות לביצוע הפיתוח הציבורי שהיזם מבטיח- התכנית קובעת שלביות ביצוע מחייבת לעניין הבניה ולעניין פיתוח השטחים הציבורים.

19. **לדחות** את ההתנגדות בעניין צמצום שטחים ירוקים במקום להרחיבם- התכנית מציעה להרחיב את השטחים הציבורים לעומת התכנית המאושרת ולא מציעה צמצום שלהם ומציעה בהם פיתוח איכותי יותר מהקיים כיום.

20. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שינוי צביון השכונה השקטה והיוקרתית לאזור בילוי רועש. לא מדובר בשכונת מגורים שקטה אלא במרכז העיר ירושלים הכולל עירוב שימושים כפי שראוי ומתאים למרכז עיר.

21. **לדחות** את ההתנגדות לעניין היעדר פירוט מחייב והסתמכות פסולה על נספחים מנחים למרות קביעות בדבר גובה, מספר קומות, קווי בניין, מספר יח"ד ושטחי בנייה – הוראות התכנית אינן מפרטות ברמה אופרטיבית מספקת את עקרונות הבינוי, וחלק ניכר מן הקביעות נדחה לנספחי בינוי עקרוניים שאינם בעלי תוקף סטטוטורי מלא. מצב זה פוגע בוודאות התכנונית, בשקיפות הציבורית, ומונע בחינה אמיתית של היקף הפגיעה במרחב ההיסטורי- התכנית כוללת נספחים רבים ומפורטים המציגים בצורה ברורה את המבוקש בתכנית, מעבר לכך קובעת התכנית כי תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התוכנית יהיה אישור הוועדה המחוזית לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב לכלל שטח התוכנית. ותנאי למתן כל היתר בניה וכן כל היתר לפיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית יהא הצגתו בפני הוועדה המחוזית ואישורו על ידי הוועדה המחוזית.

22. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית מביאה לכריתה והעתקה של עצים בוגרים בעלי ערך נופי ואקולוגי גבוה, ללא בחינת חלופות תכנוניות מספקת וללא קביעת הוראות סטטוטוריות מחייבות לשימור והגנה.

עצים אלה מהווים תשתית סביבתית חיונית, ולפיכך נדרשת העדפה ברורה לשימורם והגבלת כריתה למקרים חריגים בלבד. מדובר על תכנית משמעותית וגדולה המציעה גם שינוי ייעוד משטחים פתוחים לשטחים מבונים ובנייה של חניונים ולכן יש כריתה של עצים בתכנית, לא מדובר על כריתה בהיקפים משמעותיים והתכנית מציעה נטיעה של עצים רבים נוספים במסגרת הפיתוח.

חלק גדול מהעצים המסומנים לעקירה הם עצי זית שניתן להעתיק אותם למיקום אחר בפארק.

23. **לדחות** את ההתנגדות בעניין החשש לפגיעה במרקם החברתי הדו"ח החברתי מצביע על סיכון מובהק לג'נטריפיקציה, דחיקת אוכלוסיות מוחלשות ופגיעה בעסקים המקומיים, ללא מנגנונים מחייבים לצמצום ההשפעה. התכנית מקודמת כמו כל תכנית להתחדשות עירונית והיא תיתן מענה דיור לדיירים המתגוררים בבניינים שיעברו פינוי בינוי כמו לסוחרים הקיימים במתחם, מעבר לזה התכנית לא קובעת את קהל היעד לדירות החדשות. התכנית מציעה שימושים רבים מעבר למגורים הרגילים הכוללים דירות להשכרה, מלונאות, תעסוקה מסחר ושטחים לצורכי ציבור ויהפכו את המתחם למתחם פעיל בכל שעות היום לטובת כלל האוכלוסייה במרכז העיר.

24. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית במתכונתה הנוכחית אינה מספקת כל מענה אמיתי

לצורכיהם של אלפי התושבים העתידיים להתגורר במגדלים, ואינה מציעה פתרונות למוסדות הציבור, לשירותים הקהילתיים, לשטחים המבונים, לשטחים הפתוחים או לתשתיות חברתיות הכרחיות. מצב זה יוצר עומס בלתי סביר על השירותים הדלים הקיימים באזור, ומנוגד להוראות חוק התכנון והבנייה ולתקני משרד הפנים בדבר הקצאת שטחי שימושיים לצורכי ציבור – התכנית בוללת הקצאה משמעותית של שטחים לצורכי ציבור בהתאם לפרוגרמה שנדרשה על ידי המחלקה למדיניות תכנון.

25. **לדחות** את ההתנגדות בעניין הקצאת חלק משמעותי מהחניון התת-קרקעי הגדול של הפרויקט לטובת חניה מוזלת או מסובסדת לתושבי האזור בעלי תו חניה, לפיצוי ישיר על ביטול מקומות חניה ציבוריים ועל עומסי התנועה הצפויים. – התכנית מממוקמת במרכז העיר באזור המשורת היטב על ידי תחבורה ציבורית, המדיניות במרכז העיר היא לצמצם תקני חניה ולא להגדיל את כמות החניונים ולכן אין הגיון תכנוני להציע מקומות חניה ציבוריים נוספים בתכנית.

26. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מבטלת את הכניסה מרחוב הלל ומשנה את כיוון התנועה ברחוב המתמיד – כך שנחסמת היציאה לרחוב הלל.

המשמעות: עומסי תנועה כבדים על היציאה היחידה לרחוב המעלות – הרעיון העומד בתכנון המוצע הוא ליצור מרחב ציבורי הפנוי מתנועת כלי רכב ולהוריד את תנועת הרכבים לתת הקרקע לטובת הציבור.

באמור התנועה הפרטית במרכז העיר צריכה להצטמצם ככול הניתן ולהיות מבוססת על תחבורה ציבורית.

הוועדה סבורה כי ייצירת מתחם הנקי מרכבים היא שינוי משמעותי ומבורך וישפר את איכות החיים של כל התושבים בסביבה.

27. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שנטען כי התכנית מפקיעה שטחי דרך ציבוריים ללא הצדקה ומעבירה אותם ליזם פרטי. הדבר מוצג כהפרה חמורה של כללי התכנון. – התכנית אינה מקטינה את שטחי הציבור ולא נותנת שטחים ליזם פרטי אלא משנה את מיקומם של השטחים הציבוריים לטובת פיתוח המרחב הציבורי.

28. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שרחוב שחם, כיום דו־נתיבי, יהפוך לנתיב אחד. ברמזור לכיוון רחוב המעלות יעברו רק רכב או שניים – פגיעה חמורה בזרימת התנועה. – התכנית אינה מציעה צמצום של רחוב שחם אלא רק את ישור העקומה הקיימת, הסדרי התנועה בעניין מספר הנתיבים והרמזורים ייקבעו בשלב הביצוע והתכנון המפורט.

29. **לדחות** את ההתנגדות בעניין היעדר שיתוף ציבור. לטענת המתנגד, אף אחד לא פנה לדיירי מגדל ספיריט – הנמצאים ממש בתוך מתחם התכנית

— כדי לשתף או לתאם- מדובר על תכנית המקודמת על ידי יזם פרטי ואין חובה בחוק המחייבת יזם פרטי לערוך שיתוף ציבור או לפנות לדיירים בבניינים סמוכים, על פי החוק מי שרואה עצמו נפגע יכול להגיש התנגדות בשלב ההפקדה.

30. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמגדל זה תוכנן ואושר בלב מתחם פזגז במסגרת תב"ע 'מתחם פזגז' והעברתו בתכנית הנוכחית ללב הגינה הנאה תביא לפגיעה משמעותית באיכות חיינו. גינה נאה זו משמשת אותנו תדיר, אנחנו לא רואים צורך בשיפוצה, ובטח לא בהצבה של מגדל ענק בליבה. תואיל הועדה להשאיר את המגדל במיקומו כפי שאישרה היא עצמה בתכנית מתחם פזגז, ותשאיר את פיסת הגינה הקטנה ירוקה ונאה לרווחת תושבי השכונה- הוועדה סבורה כי הוצאת מגדל פזגז מחוץ למתחם והעברתו למיקום החדש היא נכונה וראויה מבחינה תכנונית.

31. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין שנייד המגדל לתוך הגינה הסמוכה לנו, ותכנון כניסה לחניון מגדל זה דרך רחוב אבידע תעמיס על רחוב אבידע הקטנטן מעבר של מאות רכבים נוספים מעבר למגדל קק"ל הנבנה, מגדלי'סולל בונה' הניצבים עליו והמלון בהמשך הרחוב. תואיל הועדה ותשאיר את המגדל בתוך מתחם פזגז כפי שתוכנן לראשונה ואת הכניסה אליו דרך הרחובות הלל ורח' המתמיד. על רחובנו הצר כבר העמסתם כניסת מספיק רכבים- רחוב אבידע הוא רחוב המשרת מספר בניינים קטן יחסית ותוספת של חניון של מגדל אחד אינה צפויה להעמיס את הרחוב בצורה משמעותית.

בהתאם להתנגדות העצמית שהוגשה על ידי היזם יש לצמצם את תקן החניה הקבוע בתכנית במטרה להקטין את היקף התנועה הפרטית במרכז העיר- תקן החניה ייקבע בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בדיון להפקדה :

מסחר משרדים ומלונאות יהיו בתקן אפס למעט פריקה וטעינה וחניות נכים.

תקן החניה למגורים לדירות עד 55 מ"ר יהיה פטור מחניה .

תקן החניה לדירות שמעל 55 מ"ר יהיה חצי מקום ליחידת דיור .

32. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמזה כ-4 שנים אנו, דיירי הבניינים בפינת הרחובות אבידע -המלך ג'ורג', עמלים על התארגנות וקידום תכנית התחדשות עירונית. במהלך מאמצי ההתארגנות פנינו באמצעות הרשות להתחדשות עירונית בירושלים לרשויות התכנון בעיריה ובוועדה המחוזית וקיבלנו את ברכתם לקידום המתחם. משכך, אנו עמלים כבר מספר שנים באירגון המתחם וגיבושו ולאחרונה השלמנו את מכרז היזמים ובחרנו חברה יזמית לפרויקט.

להפתעתנו אנו מגלים שלמרות שהעירייה והוועדה המחוזית ידעו על התארגנות זו וראש אגף תכנון, אדר' רועי לביא, אף נתן בזמנו את ברכתו לקידום המתחם, לא טרחו רשויות התכנון לתאם את תכנון מתחם חסבון עם המתחם שלנו, כשהחליטו לצרף למתחם חסבון את הגינה ולהוסיף בה מגדל ענק ובניין קטן ומיותר ליד 'מכון כרם'.

יתרה מכך, הצמדת המגדל צמוד כל כך למתחם שלנו, והוספת מבנה בין המתחם שלנו לבין 'מכון כרם' עשויות לסכל לחלוטין את התחדשות המתחם שלנו, באופן שרבותינו חכמי חלם לא היו מתביישים בו.

המגדל ובניין זה לא יאפשרו גמישות תכנונית במתחם הצפוף שלנו, יעמיסו בצורה משמעותית מאוד על התנועה ברח' אבידע, ויסכלו אפשרות לתכנון כניסה לחניון במתחם שלנו. התכנית להתחדשות עירונית של המתחם מדרום לתכנית אומנם הוצגה בעבר לאגף התכנון בעיריית ירושלים אך טרם הוגשו תכניות וטרם הוחלט על חלופת תכנון או על קו כחול לתכנית זו, התכנית המוצעת אינה מסכלת את האפשרות להציע פיתוח גם למתחם של המתנגדים.

התכנית המופקדת מציעה מגדל חדש בחלק הדרומי השומר על מרחק של כ 10 מטר בנקודה הקרובה ביותר לבניין המתנגדים מדרום בנקודה המערבית ביותר ועד 22 מטר בנקודה המזרחית ביותר- מדובר במרחק המאפשר לשמור על מרחקים סבירים בין שני המתחמים גם אם תוגש תכנית להתחדשות עירונית במתחם מדרום.

גם הבניין הנמוך המוצע בתא שטח חדש 14 אינו מונע מבחינת הגובה שלו או המרחק ממתחם המתנגדים בכפוף לשינוי קווי בניין להגיש תכנית להתחדשות עירונית.
נושא השטח הכלול בתכנית שלטענת המתנגדים היה אמור לשרת אותם לצורך התכנית שלהם לא עלה מעולם במסגרת תכנון המתחם של המתנגדים וככול ותוגש תכנית במתחם שלהם הם יצטרכו לתת מענה לכניסה לחניון שלהם מרחוב אבידע.

33. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהדיירים הקיימים, שרכשו דירות יוקרה באזור על בסיס התכנון התקף, זוכים להתעלמות מוחלטת. קניית דירה בבניין במצב נתון אינה נותנת לקונה זכות וטו על קידום תכניות אחרות במתחם ובחינתם על ידי מוסדות התכנון.

34. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שעל פי תמלילי הדיונים, הדיון בתוכנית התקיים בהרכב חסר, ללא נציגות מלאה של משרדי הממשלה הרלוונטיים, וזאת בניגוד לחשיבותה ולמשמעותה של התוכנית- הוועדה מתקיימת בהרכב חוקי וכוללת את מספר החברים הנדרש לקיים את הדיון.

35. **לדחות** את ההתנגדות בעניין הצגת "תועלת ציבורית" באופן מטעה.
התוכנית מציגה שטחי מסחר, משרדים ומלונאות כ"שטחים ציבוריים", אך בפועל:
אין לציבור גישה חופשית אליהם,

והם נועדו בראש ובראשונה לשימושים פרטיים ולרווח יזמי- תקנון התכנית עושה אבחנה ברורה בין השימושים השונים המוצעים בתכנית ובין שטחים המיועדים לצורכי ציבור ובין שטחים משותפים המיועדים לטובת הדיירים בפרויקט בלבד אין בכלל כל הטעיה.

36. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שחלק מהבניינים בחזית המלך ג'ורג' ראויים לשימור,

אולם הוראות התכנית מורות על שימור מאד חלקי, תוך תוספות בצדם האחורי שיש בהם

לפגוע בכלל המבנים- נושא השימור נבחן לעומק על ידי וועדות התכנון שהחליטו איזה אלמנטים יש חשיבות לשמר והתכנית כוללת הוראות מפורטות רבות בנושא זה ובהמשך ההחלטה מוצעים שיפורים בנושא.

37. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתדריך הקצאת שטחים פתוחים של מנהל התכנון מחייב הקצאת שצ"פ, במספר מטרים רבועים לגינת סף בית ולגן שכונתי, עבור כל יחידת דיור החדשה. אולם, לא זו בלבד שהתכנית אינה עושה זאת, היא מפחיתה מהשצ"פ לנפש לכלל יחידות הדיור במרחב- בתכניות התחדשות עירונית לא ניתן לתת מענה על פי התדריך לשטחים פתוחים צורכי ציבור ולכן במקרים רבים בתכניות רבות המקודמות בעיר אין במסגרת התכנית מענה לשטחים נוספים לצורכי ציבור והמענה לשטחים ציבורים נעשה ברמה השכונתית או העירונית. לא ניתן להתעלם מהעובדה כי התכנית ממוקמת במרכז העיר לצד פארק משמעותי ורחב ידיים שייתן את המענה עבור שטחים ציבורים פתוחים גם ליחידות הדיור המוצעות בתכנית.

38. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שאמנם, בהוראות התכנית, מצוין בטבלת השטחים (סע' 3.2) כי 61.28% משטח התכנית היא שצ"פ. נתון זה מטעה, שלא לומר "בלוף", מאחר והקו הכחול של התכנית הורחב ע"מ לכלול שטחי גן קיימים. ניתן היה באותה מידה לכלול בו את מלוא שטח גן העצמאות ולהגיע לאחוז שצ"פ גדול בהרבה בטבלה. אין התכנית מייצרת שום שצ"פ, אלא להיפך, גורעת מהקיים. -הקוו הכחול של התכנית לא נקבע כדי להציג כאילו התכנית מציעה הגדלה של שטח ציבורי פתוח אלא מציגה את תחום ההתייחסות של התכנית והפיתוח שיבוצע מכוח התכנית, אין לכך קשר לבחינה פרוגרמטית.

39. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מחייבת שיפוץ המבנים D-I,A,B,C המסומנים לשימור מחמיר, אך במטרה למקסם זכויות בניה, התכנית מאפשרת למגדלים, ובמיוחד לבנין E, "לרכוב" על גגו של בנין תוך יצירת תחושת מחנק וצפיפות אמיתית בקרבת מבנים אלה: הותרת מרווח של ארבע מטרים בלבד בין קיר בנין E לקצה בנין B אינו סביר בשום קנה מידה ומהווה שיקול דעת תכנוני לקוי. - התכנית מציעה שילוב של בניה חדשה לצד בניה לשימור וייצירת מרחבים מגוונים כולל מעברים וסימטאות חדשות.

המרחק של הבניין החדש בקומות הקרקע הוא מרחק של 7 מטרים, מרחק שמייצר מעבר ראוי ומכובד ונקודתי בהתייחס לבניין לשימור והבניין שמתוכנן מעל מתקרב יותר מכך בגובה שמעל לבניין לשימור, הוועדה סבורה כי מדובר בפתרון ראוי של שילוב בניה חדשה ובניינים לשימור.

40. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שאין כל קשר עירוני בין מגדל G במתחם ה"רונדו" לבין יתר חלקי התכנית, ונראה כי מטרתו פתרון לזכויות קניניות של בעלי אינטרסים שונים, על חשבון הציבור. התכנית כביכול מורה בדברי ההסבר על "העתקת" מגדל פזג, (תכנית 101-0779645) למיקום זה, אולם אין קשר בין התכנית שאושרה למגדל פזג למגדל זה, המחמיר את הפגיעה בנכסים

ציבוריים. הוועדה בחנה חלופות תכנון רבות למתחם חיסבון והחליטה כי 4 מגדלים במתחם חיסבון מייצרים צפיפות גבוהה של מגדלים וקרבה גדולה בין המגדלים הקיימים בפועל ומוצעים בתכנית ולכן החליטה להוציא את בניין פז גז מחוץ למתחם למיקום החדש ובאמצעות כך לייצר מרחב ציבורי גדול ומשמעותי במרכז המתחם וריווח בין המגדלים.

41. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין הסטת בניין H לטובת מעבר להולכי רגל:

החזית הרצופה של הבניה ברח' המלך ג'ורג' מפנית רח' הלל עד מס' 35, הינו חלק מהמרקם ההיסטורי, לרציפותה יש חשיבות כשלעצמה. פירוק והרכבת בניין H, תוך הסטתו רק כדי ליצור מעבר רגלי בדיוק מול רח' ש"ץ (ציר הולכי רגל), כשממילא יש מעבר בקרבת מקום, אינו מוצדק מבחינת כללי השימור ויפגע פגיעה נוספת במראה הרחוב- כפי שמפורט בהמשך ההחלטה, בניין H לא ייה מיועד להעתקה והחזית המערבית כולל המרפסות תסומן לשימור.

42. **לדחות** את ההתנגדות בעניין הותרת מרווח של 4.6 מ' בלבד בין בניין E לבניין H, לאחר שבניין H פורק והוסט ממקומו דרומה כדי לאפשר גישה ישירה למתחם הפנימי מול רח' שץ, נראית טעות בתכנון- רוחב המעבר המוצע הוא 5 מטרים כפי שמופיע בתשריט, מעבר ציבורי קצר ברוחב כזה הוא סביר ומאפשר נגישות לתוך המתחם.

43. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהחלטת ההפקדה קבעה כי גבול התכנית יורחב כדי לכלול את חלקה 55, עליה עומד בית מגורים בן 4 או 5 קומות, שכתובתו רח' סטיונובסקי: 18 לא ברורה לפי הוראות התכנית או החלטת ההפקדה, מה יעשה בבניין זה, שאינו נראה, מבחוץ, מבנה הזקוק לפינוי בינוי או התחדשות, והוא גם אינו מופיע ברשימת הכתובות שהתכנית חלה עליהן- מדובר בבניין הנמצא באמצע שטח ציבורי ללא גישה סטטוטורית ולכן הוועדה החליטה כי יש מקום להציע הריסה של

של הבניין שמנסה כבר מספר שנים לקדם תכנית נקודתית להקמת בניין חדש במיקום זה ולכלול אותו במסגרת התכנית ולהעביר אתו למיקום אחר בתכנית- על ידי ביטול הבניין ניתן לשפר את המרחב הציבורי ולבטל את כביש הגישה הקיים ואת החניות החיצוניות הקיימות בו ולשפר משמעותית את המרחב הציבורי ואת הכניסה לפארק מצפון.

44. **לדחות** את ההתנגדויות בעניין שהוראות התכנית מורות כי בניין N בדופן הדרומי של התכנית, ישמש מגורים ומסחר וגובהו המותר 7 קומות. לפיכך אין המדובר לא בהצרחה ולא בהעתקה של המבנה בחלקה 55, אלא במתן הצדקה לתוספת משמעותית של זכויות בניה בתכנית- התכנית מציעה הריסה של בניין קיים ומציעה בניין חדש בהיקף מצומצם יחסית של 7 קומות במיקום המאפשר זאת, כיוון שיש עלויות להריסת בניין ובניית בניין חדש, הבניין החדש גדול יותר וכולל מספר רב יותר של דירות והוא מקובל מבחינה תכנונית בכפוף לשינוי קווי בניין.

45. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין הפרת נוהל מבא"ת וליקויים במסמכי התכנית:

נוהל מבא"ת קובע שבכל תכנית הכוללת יעוד של מגורים, ציון מספר יחידות הדיור הוא חובה:

ברם, בסעי' 5 להוראות התכנית, "טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע", טור יח"ד הוא ריק. זאת, אע"פ שיעוד "עירוני מעורב" כולל מגורים ואף הוראות התכנית מציינות זאת (סעי' 4.1.1- סעיף 5 כולל הוראה כי מספר יחידות הדיור המוצע בתכנית יעמוד על 950 יחידות דיור סה"כ).

יש להוסיף מספר יחידות במגרש המוצע עבור בניין N שחסר בטבלה.

46. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית כוללת נספח עקרונות תכנון ובו חלופות אולם ספורט. בנספח היא מציגה שתי חלופות בינוי לאולם הספורט בתא שטח 15 ביעוד שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור.

חלופה 1 (אולם ספורט חפור) מציגה רגישות נופית המבוססת על רצף הליכתי, מרחב ירוק שמלווה

את מפלס הרחוב, רצף של מבטים, ויחס מתחשב בבינוי הסובב.

חלופה 2 (אולם ספורט מוגבה) יוצרת קיר חוסם במרחק של 3 מ' בלבד מהבינוי הגובל מצפון למגרש וגם מהמרחב העירוני המלווה. בנוסף, בחלופה זאת הגבהת גג האולם והמרחב הנופי שעל גגו יוצרת מפגע אקוסטי ופגיעה בפרטיות של בעלי הדירות מצפון. מדובר כאמור בבינוי לכל דבר ועניין במרחק סמוך מאוד.

גם מבחינה אורבנית חלופה זאת יוצרת נתק במקום בו ניתן ליצור חיבור, ופער במקום בו ניתן ליצור

רצף. בנוסף, מבחינת הנגשת המרחב הציבורי היא מייצרת גרם מדרגות אימתני במקום בו חלופה 1 מציגה שיפוע מתון, שיוויני וגיש לכל.

לפיכך אנו מגישים התנגדות לחלופה 2 ומבקשים להגדיר את חלופה 01 כחלופה מחייבת. התכנית מציעה שתי חלופות לבניית אולם הספורט, לכל חלופה יש את היתרונות שלה.

התכנית קובעת כי תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר לעניין החלופה המתאימה.

יצוין כי גם חלופה ב המציעה בינוי שאינו לגמרי תת קרקעי מציעה בינוי הנמוך בצורה משמעותית מהבניין הקיים הכולל 5 קומות והוא מהווה שיפור לעומת המצב הקיים מבחינת גובה הבנייה והיקף תנועת הרכבים הקיימת שתבוטל.

47. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית מבקשת להוסיף 1,682 מ"ר בנייה חדשה למבנים לשימור (A-D) ללא פירוט תכנוני, ללא הצדקה מקצועית וללא בדיקה הנדסית.

אין הסבר מדוע יש צורך לפגוע במבנים היסטוריים כאשר התכנית כוללת מעל 282,000 מ"ר

בנייה חדשה. התכנית אינה מציעה כל תוספת בניה על בניינים במתחם חיסבון – בניינים -

A.B.C.D

התכנית מגדירה את הבניינים לשימור מחמיר ומפרטת בסעיף 6.10 לתקנון הוראות מפורטות לשימור הבניינים, בנוסף יש לציין כי בניגוד לתכנית המאושרת שאפשרה בבניינים אלה גם מגורים התכנית מציעה שימושים ציבוריים או סמי ציבוריים בלבד במבנים אלה והופכת אותם לחלק בלתי נפרד מהמתחם הפנימי של המתחם.

48. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין היעדר חוות דעת מהנדס שימור מהווה ליקוי מהותי.

חפירה תת־קרקעית מסוכנת.

התכנית מסמנת חפירה לעומק 7 קומות (!) בצמידות למבנים ההיסטוריים ואף מתחתם.

אין מסמכי הגנה הנדסיים, אין בדיקת יציבות, ואין הנחיות למניעת פגיעה במבנים עתיקים. למחלקת השימור הוגשה חוות דעת לעניין החפירה בסמוך לבניינים לשימור, יש לעגן את דרישות חוות הדעת בתקנון התכנית.

יש לקבוע במסמכי התכנית כי במסגרת התכנון המפורט תערך בחינה על ידי מהנדס שימור שתבטיח כי החפירה המוצעת לא תיפגע בבניינים לשימור ותקבע את האמצעים שיש לנקוט לצורך כך.

49. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין היעדר הנחיות שימור.

אין הנחיות לשימור מבנים, חצרות, אלמנטים מקוריים, חומות, שערים, בורות מים, עצים עתיקים ועוד.

התכנית דוחה את הכנת תכנית השימור לשלב היתר הבנייה – בניגוד לחוק, לפסיקה ולפרקטיקה המקצועית, ללא תכנית שימור, לא ניתן להעריך את השפעת הבינוי על האתר. התכנית קובעת לשימור מלא את הבניינים במתחם חיסבון וקובעת הוראות שימור ליתר הבניינים לשימור הכלולים בתכנית, התכנית קובעת כי תנאי להיתר לבניינים E I G יהיה הגשת תכנית פיתוח ושימור לכלל שטחי השצ"פ הכלולים בתכנית לרבות תא שטח 15, למבנים ההיסטוריים A, B, C, D

50. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנון המוצע מהווה פגיעה בחשיבות המרקם, באיכויותיו ובערכיו. התכנית פוגעת בערכיו ההיסטוריים, אדריכליים, תרבותיים, סביבתיים, והבוטאניים של המרקם ההיסטורי ובמרחב הסמוך לו. השלכותיו האורבניות של הבינוי המוצע מזיקות באופן בלתי הפיך למרקם ולתבנית דמותו ההיסטורית. הן מסבות פגיעה חמורה למתחם כולו, למרקם הסובב ולמרחב העירוני. התכנית מקנה חשיבות מיוחדת לכל המתחם הפנימי של חיסבון כולל שימור מלא של כל הבניינים לימור במתחם באופן מלא ושילובם כחלק בלתי נפרד מהמרחב הציבורי גם בבינוי וגם בשימושים מתוך מטרה לתת למתחם את כל החשיבו המגיעה לו, לצד בניה חדשה ומודרנית.

51. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית במתכונתה זו פוגעת באינטרס הציבורי. היא מבקשת ליטול מידי הציבור את גן שרמן ולהקים במקומו מגדל מגורים רב קומות. לא ניתן לקדם תכנית המהווה פגיעה בתושבי העיר, ברווחת חייהם, ובכלל הציבור, בשל הפיכת שטח שנועד לתועלת הציבור למיזם נדל"ן פרטי. זו פגיעה באינטרס הציבורי לטובת רווח כלכלי של יזם פרטי. – התכנית אינה מקטינה את היקף השטחים לצורכי ציבור בסה"כ בתכנית אלא משנה את המיקום שלהם, התכנית מציעה בניין חדש בשולי הגן ומייצרת מרחב ציבורי חדש ואיכותי הן בחלק הצפוני מזרחי של הגן על ידי ביטול בנין מגורים של 5 קומות והרחבת הכניסה לפארק והרחבה משמעותית של המרחב הציבורי במתחם חיסבון.

52. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שהתכנית מציעה בנייה חדשה במבנה הבלוק העירוני הקיים משנת 1932 ברחוב המלך ג'ורג' ורחוב הילל, תוך סימון חזית לשימור, כמו גם הריסה של אגפים היסטוריים מקוריים קיימים, בנייה של קומות נוספות ומעטפת חדשה, לרבות שימוש בשיטות של פירוק והרכבה מחדש חרף העובדה שהפרקטיקה הזו אינה מקובלת עוד בעולם השימור בארץ ובעולם. יש לתקן את המסמכים ולבטל את ההנחיות לפירוק והרכבה של הבניינים ברחוב המלך ג'ורג'.

53. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שנציין כי ההיגד בדבר "תכנונו מחדש של גן שרמן" הינו תיאור מטעה ומעוות, אשר מייצר אשליה שמדובר בעבודות פיתוח גנני, בעוד שמדובר בעצם בצמצום ניכר בשטחו האפקטיבי של הגן הקיים, והצבת מגדל מגורים רב מידות על חשבון שטחי הגן הפתוח. התכנית לא מציעה צמצום ניכר של הגן אלא צמצום נקודתי בשולי הפארק בלבד ושיפור במקומות אחרים.

54. **לקבל** חלקית את ההתנגדות יש להטמיע בתכנית המוצעת הנחיות ברורות שישמשו מעטפת הגנה תכנונית הנדרשת הן לאתר והן לסביבתו, הן למבנה עצמו והן למכלול המרכיבים והאלמנטים המאפיינים את מורשת המקום. על ועדת התכנון הנכבדה לוודא קיומם של הגבלות הגנה ראויות לכלל האתר ולמנוע פגיעה במטרות השימור ובמרכיביו. – במסגרת התכנון המפורט יערך תיאום עם מחלקת השימור ומהנדס העיר במטרה להבטיח את יישום ההוראות ועקרונות השימור הקבועים בתכנית.

55. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש לבטל את סימון קווי הבניין למבנים לשימור, לא תותר כל פגיעה או שינוי או הריסה של המבנים לשימור, לא תותר כל תוספת בנייה חדשה במבנים אלו. – יש חובה בתשריט לקבוע קווי בניין ויש לקבוע אותו בתשריט בהתאם לקונטור הבניינים הקיימים, התכנית קובעת שלא תותר תוספת בניה בבניינים אלה.

56. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שימוש מוצע למלונאות בבניין B - יש לבטל את השימוש למלונאות בבניין ולקבוע בו שימושים כמו יתר הבניינים לשימור במתחם.

57. **לקבל** את ההתנגדויות בענין שינוי בחזיתות ופתחים של הבניינים לשימור כגון בניין J – ייקבע

בהוראות התכנית כי לא יותר שינוי של חזיתות או פתחים בבניינים לשימור אלא באישור מחלקת השימור.

58. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לענין פרק 4 סעי' 4.1.2 ה' המתייחס לבניין K ברחוב הילל 4, המסומן כמבנה לשימור וההוראות

נציין כי גם לגבי בניין זה שהתכנית המוצעת סימנה את הבניין ברחוב הילל 4 לשימור אך בפועל הורסת בו את האותנטיות, את רכיביו המקוריים, ופוגעת בערכו השימורי. יש לתקן את הוראות התכנית, לציין כי לא תותר פגיעה בבניין ההיסטורי הקיים, לא יותרו שינויים בחזיתותיו, לא יותר פירוק והרכבה, לא תבוצע הדבקה של רכיביו המקוריים של הבניין על גבי הבניין החדש. יש לתקן את הוראות התכנית, לציין כי לא תותר פגיעה בבניין ההיסטורי הקיים, לא יותרו שינויים בחזיתותיו, לא יותר פירוק והרכבה, לא תבוצע הדבקה של רכיביו המקוריים של הבניין על גבי הבניין החדש.

59. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בענין שמבוקש להבהיר את טיב ההקצאה במגרש A8 – מגרש זה מהווה כביכול חלק מתא שטח 8 שבו המתנגדת קיבלה את הקצאתה, אך אין במסגרת התכנית מידע סדור וברור אודות טיבו של מגרש זה וטיבן של הזכויות הכלולות בו.

מבוקש להבהיר את אופן חישוב השטחים במצב הנכנס – הטבלאות אינן מפורטות כיצד חישוב שמאי התכנית את השטחים במצב הנכנס, ותחת זאת הן בעיקר מציגות ערכים כספיים, אף ללא התייחסות פרטנית לתתי החלקות.

הדבר מייצר אי וודאות ביחס לאמיתות הקביעות שבטבלאות, ומחייב תיקון והבהרה.

מבוקש לקבוע מקדם ברוטו/נטו אחיד במצב הנכנס – שמאי התכנית נקטו שיטות משתנות לחישוב השטח ויחס ההעמסה במצב הנכנס. בעוד שבמקרקעי המתנגדת נעשתה מדידה (המגלמת פער של כ-11.34%), במקרקעין אחרים

לא נעשתה מדידה אך נלקח בחשבון מקדם של 18%. האמור מייצר עיוות בערכים ופוגע בשוויון הנדרש בין בעלי זכויות שונים.

מבוקש לתקן שווי מ"ר מבונה למסחר במצב הנכנס – כפי שיפורט, אותרו שורת פגמים בחישוב שווי מ"ר מבונה למסחר – שווי בסיסי שגוי, יישום לא נכון כלפי מקרקעי המתנגדת, וכן יישום מקדם שגוי ביחס לשטח הגלריה.

מבוקש להפחית שווי מ"ר בנוי למגורים בבניה וויתקה ללא פוטנציאל במצב הנכנס – כפי שנראה, שמאי התכנית ייחסו שווי שגוי למ"ר בנוי למגורים בבניה וויתקה.

שווי מבנים לשימור בחלקה 163 – שמאי התכנית שגו בכך שחישובו את השווי של המבנים במ"ר בנוי בתוספת המחברים, שכן היה עליהם לחשב לפי מ"ר מבונה ללא תוספת המחברים אשר

חוזרים לבעלים שלהם. לחלופין, השווי שניתן למ"ר בנוי על ידי שמאי התכנית גבוה ויש להפחיתו. מבוקש ליישם מקדם מושע במצב הנכנס – לא יוחס למקרקעין מרובי בעלים מקדם מושע במצב הנכנס, וזאת חרף הנחיתות המובהקת שיש לחלקות אלה ביחס לחלקות אחרות.

מבוקש להפחית את מקדם השווי לדיור להשכרה לטווח ארוך במצב היוצא – שמאי התכנית ייחסו מקדם 0.8 לשווי דיור להשכרה לטווח ארוך במצב היוצא. מדובר במקדם זה גבוה אף מהטווח שנקבע על ידי שמאי התכנית בעצמם, ואשר אינו הולם את הנסיבות הפרטניות. מבוקש ליישם מקדם 0.6 לכל היותר.

מבוקש ליישם מקדם עירוב שימושים במצב היוצא – תא שטח 8 שהוקצה למתנגדת הינו תא השטח היחידי שבו נקבע שימוש למשרדים, וברי כי עירוב השימושים האינטנסיבי, המחייב הפרדת מערכות, הפרדת גרעינים וכיו"ב, משפיע על שווי שטחי המגורים. מבוקש ליישם מקדם 0.9 לכל הפחות.

מקדם מושע במצב היוצא – בהינתן שתא שטח 8 שבו הוקצו למתנגדת זכויות, מוקצה לבעלי זכויות מרובים, זאת בשונה ממגרשים אחרים, אזי יש ליישם לגביו מקדם מושע של 0.8 לכל הפחות.

דחייה בגין שלביות – שמאי התכנית קבעו מקדם 6% לשנה אך לא ציינו לכמה שנים מדובר, המתנגדת תבקש ליתן מקדם דחייה של 12 שנה למבנה F, בו היא עתידה לקבל את זכויותיה. מימוש התכנית – יש להאריך את המועד שנקבע בתכנית למימושה, במקום 5 שנים יש לקבוע כי התוקף הוא 15 שנה, וכן מבוקש ליתן מקדם הפחתה בגין פגיעה 0.85- כל הטענות השמאיות ייבחנו על ידי שמאי הוועדה המחוזית.

60. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתכנית חסבון פוגעת בדיירי מתחם המלך ג'ורג' - אבידע מבחינת בינוי, אויר נוף והיזק ראיה, בתכנית חסבון תוכננו שני בניינים צמודים למתחם המלך ג'ורג', 41, 43 (אבידע 3) להלן, ביחד: "מתחם המלך ג'ורג' אבידע", כשכל מה שמפריד בין המתחמים הוא 6-8 מטרים בלבד. מגדל G צמוד לבניין ברחוב המלך ג'ורג' 41 (במרחק של 8 מטרים) ואילו בניין N צמוד (במרחק של 6 מטרים) לדופן הצפון- מזרחית של הבניינים במתחם המלך ג'ורג' - אבידע. המרחק הזעום בין שני הבניינים G ו-N לבניינים במתחם המלך ג'ורג' - אבידע יגרום לחנק של החלק הצפוני של מתחם המלך ג'ורג' - אבידע מבחינת נוף, אור והיזק ראיה, פגיעה זו נגרמת גם לבניינים במתחם חסבון כתוצאה מהצמדתם הבלתי מידתית לבניינים במתחם המלך ג'ורג' - אבידע.

אין צורך להרחיב את הדיבור על כך שהקמת מגדל בן 45 קומות במרחק של כ- 8 מטרים מהמבנה ברח' המלך ג'ורג', 41, תציב בפני בעלי היחידות בבניין זה קיר בנוי שאת ראשו לא ניתן יהיה לראות גם בהרמת מבט לשמיים, ותהפוך את הנוף הפתוח שקיים להם היום לגן שרמן לסמטה

צרה דוגמת הסמטאות בעיר העתיקה. - כאמור כמענה להתנגדויות נוספות בקשר למתחם זה, מדובר על תכנית שטרם הוגשה וטרם נבחנה על ידי אגף התכנון או לשכת התכנון המחוזית. המתחם המדובר הוא בשטח של כ 2 דונם ועל פי התכניות שצורפו להתנגדויות מבוקש להקים מגדל אחד בחלקה על מסד נמוך, נראה שאין מניעה לקדם תכנית במתחם ולהציע את המגדל פינה הדרומית באופן שיתרחק מהמגדל המוצע בתכנית, וייצר מרחק סביר בין שני המגדלים. אם הבניין ישמור על מרחקים כפי שמוצעים בתכנית המופקדת ויציע מינימום 8 מטר מגבול המתחם של המתנגדים זה ייצר מרחק של 16 מטר בין הבניינים בנקודה הקרובה ביותר- מרחק סביר בין מגדלים.

61. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבנוסף, לגבי הבניין המסומן באות 14 בתוכנית חסבון (בניין N), בניין זה מבטל את החנייה המשמשת את דיירי הבניינים במתחם המלך ג'ורג' – אבידע שגם ככה סובלים מבעיית חניה חמורה- השטח בו מוצע בניין N הוא שטח ביעוד דרך ומשמש בפועל כחנייה חיצונית, במסגרת תכניות רבות המקודמות בעיר מבטלים חניונים חיצוניים שאינם נכונים לתכנית, החניון הקיים הוא לא חניה פרטית של המתחם המתנגד אלא בבעלות ציבורית והוועדה סבורה כי נכון וראוי לבטל אותו.

62. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין כי בסעיפים 4.1.2 ו(4.4.2-א) 9) לתכנית חסבון ישנה התייחסות והפניה לנספח בינוי לעניין פיתוח חלקה 68 שיש בו ככל הנראה שינוי של תוואי השטח בו. זאת, על אף שבתשריט תוכנית חסבון, חלקה 68 נמצאת מחוץ לקו הכחול של התכנית. חלקה 68 משמשת מזה כ 50- שנה כחניה סגורה בשער של בניין המלך ג'ורג', 41 ואף העיריה הכירה בזכות השימוש של בעלי הבניין בחלקה זו לצורך חניון. לפיכך, אין לאפשר לתכנית לעשות כל שינוי בחלקה זו ובוודאי שלא פגיעה בחניון הבניין, בייחוד כששטח זה נמצא מחוץ לשטח התכנית. - חלקה 68 אינה כלולה בתכנית ויש לבטל את הוראות הכלולות בתקנון בנוגע לחלקה זו.

63. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין חדירת גבול תוכנית חסבון לשטח מתחם אבידע - תוכנית חסבון חודרת פיזית לשטחי מתחם אבידע ויוצרת חפיפה תכנית 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 חסבון ללא שיתוף, ללא הודעה וללא קבלת עמדת בעלי הזכויות במתחם אבידע מהווה פגם תכנוני מהותי המחייב תיקון מיידי באמצעות תיקון גבול תוכנית חסבון כך שלא יחדור לשטחי מתחם אבידע. - התכנית אינה חודרת למתחם של אבידע כפי שנטען מכיוון שמדובר בתכנית שטרם הוגשה וטרם נבחנה ולא נקבע בה הקו הכחול או שימוש בחלקה 5 כפי שמוצג במצגת המצורפת להתנגדת.

יחד עם זאת ניתן לבחון שימוש בכניסה לחניה המוצעת לפרויקט החדש בתיאום עם הכניסות

המוצעות בתכנית המופקדת.

64. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שעל אף הסמיכות הפיזית המובהקת וההשפעה הישירה והמהותית של התוכנית המוצעת על מתחם אבידע הרי שבמסגרת החלטת הועדה המקומית מיום 19.3.2025 להמליץ על הפקדת התוכנית המוצעת, התעלמה לחלוטין הוועדה המקומית ממתחם אבידע, כאילו אינו חלק מן המרחב התכנוני הרלוונטי- התכנית המוצעת כוללת שטח נרחב של כ 28 דונם ומציעה התחדשות עירונית לשל מתחם גדול ושיפור המרחב הציבורי, המתנגדים מבקשים להגיש תכנית על שטח של פחות מ 2 דונם הסמוך לתכנית, קנה מידה שונה לחלוטין, הוועדות לא התעלמו מן המתחם וכאמור בפירוט בהחלטה זו ניתן לקדם תכנית על שטח זה בהתבסס על התכנית המופקדת ושמירת מרחקים בראוי.

65. **לדחות** את ההתנגדות בעניין ניתוק גישה לרחוב אבידע ולבניין כרם, ביטול קטע הרחוב יפגע בנגישות למבנה, במיוחד עבור מבוגרים ואנשים עם מוגבלות- הבניין הקיים של המוסד הוא בניין לשימור המצוי בשטח שהוא שטח ציבורי פתוח ללא נגישות לכביש סטטוטורי, התכנית לא משנה עובדה זאת אלא להיפך שומרת על נגישות לבניין ומייצרת נגישות בייעוד דרך עד לגבול החלקה.

66. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין בניית מגדל מגורים צמוד למבנה היסטורי מנוגדת לעקרונות תכנון ושימור- התכנית אינה מציעה מגדל בצמוד לבניין לשימור אלא בניין בגובה של 7 קומות בלבד, יחד עם זאת התכנית מציעה תכנית גבוהה של הבניין כולל קווי בניין אפס לחלקת מגורים צמודה מדרום, יש לצמצם את תכנית הבניין המוצע ולקבוע קו בניין של 3 מטרים לכיוון דרום וקו בניין שישמור על מרחק מינימלי של 6 מטרים לפחות מהבניין לשימור מצפון.
בנוסף התכנית מציעה חזית מסחרית בקו בניין אפס לחלקת מגורים קיימת- נושא המסחר ייבחן בשלב היתר הבניה בהתייחס לתכנית התקפה מדרום וככול והמצב יישא כפי שהוא היום, לא יוצע מסחר.

התנגדות עצמית:

67. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית קובעת כי היא מחליפה את תכנית פזג (0779645).
אולם בפועל, מטלות ציבוריות מהתכנית הקודמת – בהיקף 1,800 מ"ר – *נגררות* לתכנית החדשה.
מאחר שהתכנית החדשה אינה מבטלת את המטלות אלא רק משנה את מסגרתן, אין לראות בה תכנית מחליפה אלא תכנית משנה.
לכן יש לתקן את סעיף 1.6 כך שהיחס יהיה "שינוי" ולא "החלפה".
היקף שטחי המסחר – סעיף 1.7 – התכנית מחליפה את התכנית המאושרת ולכן יש לקבוע החלפה ולא שינוי, התכנית החדשה כוללת הן התייחסות לשטחי הבניה המאושרים והן לשטחים לצורכי הציבור המופיעים בתקנון התכנית וצריכים להירשם על שם העירייה.

68. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שהתקנון קובע כי נספח הבינוי מחייב גם לגבי היקף שטחי המסחר, עם סטייה של 15%.

בנוסף לכך, שטחי המסחר מופיעים גם בטבלה 5 וגם בנספח המטריצות. ריבוי מקורות מחייבים יוצר סתירות אפשריות ומורכבות מיותרת. נספח הבינוי נועד להציג עקרונות בינוי, לא לקבוע היקפי שטחים. לכן יש להסיר את מגבלת שטחי המסחר מסעיף 1.7 ולהותיר את ההיקפים רק בטבלה 5 ובמטריצות. יש לבטל את ההתייחסות בסעיף 1.7.

69. **לקבל** את ההתנגדות בעניין חוב נספחי עקרונות הבינוי – סעיף 1.7 התקנון כבר כולל הוראה מפורטת בסעיף 6.11(1) המחייבת את עקרונות הבינוי ואת משרד MVRDV.

הוספת חוב נוסף בסעיף 1.7 מיותרת ועלולה ליצור סתירות. לכן יש להסיר את החוב הכפול. יש לבטל את ההתייחסות בסעיף 1.7.

70. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין פיתוח תא שטח 14 – סעיף 4.1.2(1)(5) הסעיף דורש התאמת הפיתוח לתכנון עתידי של חלקה 68, שאינה חלק מהתכנית ואין לה תכנון סופי.

קביעה של מפלסים סופיים בשטח שאינו מתוכנן עדיין אינה ישימה ועלולה להתברר כבלתי נכונה בעתיד. לכן:

יש להשאיר הוראה כללית בלבד להתאמת הגישה, ללא קביעת מפלסים קשיחה, או לאפשר לוועדה המקומית לשנות את המפלסים בעת הוצאת היתר. יש לבטל את הסעיפים המתייחסים לחלקה 68 שאינה כלולה בתחום התכנית.

71. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שימושים – מעונות סטודנטים בייעוד "שטח עירוני מעורב" מותר שימוש למעונות סטודנטים, אך הדבר לא מופיע בטבלה 5. יש להוסיף הערה בטבלה 5 המבהירה כי שימוש זה מותר. יש להוסיף בהערת לטבלה 5 כי יותרו שימושים למעונות סטודנטים כפי שקובע התקנון בסעיף השימושים.

72. **לקבל** חלקית שימושים נוספים בקומות העליונות של מגדלים G ו-E התקנון מאפשר מסעדה/תצפית במגדל G וגלריות/תרבות במגדל E. אין שטחים אחרים בתכנית לשימושי בריאות וספורט (למעט אולם ספורט אחד). לכן יש לאפשר גם שימושים אלו בקומות העליונות. יש לאפשר שימושים של בריאות וספורט ציבורים בקומות אלה בנוסף לשימושים הקיימים.

73. **לדחות** את ההתנגדות בעניין תכנון קיוסק – סעיף 4.4.2(א)(7) קיוסק בהיקף 50 מ"ר אינו יוצר מרחב ציבורי איכותי ואינו תואם את תכנון האדריכלים.

הבקשה: לאפשר קיוסק בהיקף 180 מ"ר בשתי קומות, כפי שתוכנן בבניין M. - הכוונה היא לייצר מרחב ציבורי רחב ופתוח שסביבו חזיתות מסחריות ופעילות ולכן אין מקום להגדלה של המסחר כפי שמוצע בהתנגדות ויש להשאיר אותו כפי שמוצע בתכנית המופקדת.

74. **לקבל** את ההתנגדות בעניין התאמת נספח הבינוי לשטחי המסחר כדי לאפשר מימוש מלא של שטחי המסחר המופיעים בטבלה 5, יש לעדכן את נספח הבינוי בהתאם. - מסמכי התכנית צריכים להיות תואמים אחד ולשני ולכן יש להציג בנספחים את כל שטחי המסחר במוצעים בתקנון.

75. **לקבל** את ההתנגדות בעניין התאמת שטחי המגרשים קיימת סתירה בין שטחי המגרשים בטבלה 5 לבין נספח האיחוד והחלוקה. יש לבצע התאמה מלאה בין המסמכים. - מסמכי התכנית צריכים להיות תואמים אחד ולשני ולכן יש להתאים בין המסמכים השונים.

76. **לקבל** את ההתנגדות בעניין גמישות במספר יחידות הדיור הגבלת הגמישות ל-15% אינה מספקת בתכנית בסדר גודל כזה. העיר מתפתחת במהירות, והגדלת מספר יח"ד ללא תוספת שטח בנוי מאפשרת דירות קטנות יותר – בהתאם למדיניות העירונית. הבקשה: להגדיל את הגמישות ל-20%. - לאור הרצון לאפשר תמהיל דירות הכולל דירות קטנות במרכז העיר ניתן להגדיל את סעיף הגמישות בעניין יחידות דיור מ 15 ל 20 אחוז.

77. **לקבל** את ההתנגדות בעניין פתרונות מיגון – סעיף 6.11(14) התקנון מחייב מיגון באמצעות ממ"ק בלבד. במגדלים זה מתאים, אך במבנים מרקמיים יש צורך בגמישות (ממ"דים). לכן יש להחיל את הסעיף רק על המגדלים. - ניתן לאפשר גמישות בעניין זה במבנים המרקמים.

78. **לדחות** את ההתנגדות בעניין איסור על תחנת כוח – סעיף 6.11(2) התקנון אוסר הקמת תחנת כוח. מאחר שדרישות חברת החשמל אינן ידועות מראש, יש להסיר את האיסור. - לא ניתן להציע שינוי המאפשר הקמת תחנת כוח ללא בדיקות סביבתיות והבנת המשמעות של כך על הסביבה.

79. **לקבל** את ההתנגדות בעניין תקן בנייה ירוקה – סעיף 6.12. התקנון דורש BREEAM EXCELLENT ו-5281 ארבעה כוכבים. היועצים והאדריכלים מנוסים דווקא ב-LEED, הנחשב מקביל ואף עדיף. לכן יש לשנות את הדרישה לתקן LEED - יש לשנות את התקן הנדרש לתקן LEED.

80. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שטחי חצרות לגני ילדים ומעונות יום הדרישה ל-1,005 מ"ר אינה סבירה, מאחר שהחצרות אינן במפלס הקרקע ולכן נחשבות שטח

בנוי (תקרה, רצפה, גרעינים וכו').

הבקשה: להפחית ל-500 מ"ר - לא ניתן להפחית את שטח הנדרש עבור חצרות לגני ילדים, ניתן לקבוע כי ניתן לקרות חלק מהחצר בתיאום עם אגף מבני ציבור בשלב ההיתרים .

81. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שקיימת סתירה בין דרישות שמאי הוועדה לדרישות העירייה

שמאי הוועדה הוריד זכויות בנייה והסיר מטלות יזם (למשל פיתוח גן שרמון).

אך העירייה דורשת במסגרת הסכם טרום תב"ע שהיזם יממן את פיתוח הגן.

לכן יש להשיב זכויות בנייה שנגרעו כדי לאפשר רווחיות מינימלית - לאור ההחלטות המפורטות

בעניין גובה הבניינים של הוועדה המקומית והוועדה המחוזית והיקף ההתנגדויות הגבוה בעניין

גובה בניינים אין מקום להוסיף קומות או זכויות בניה בשלב זה לתכנית.

82. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לגבי מבנה H (פרק 4.12 ב')

א. נבקש לעדכן את סעיפי השימור ולקבוע כי המבנה לא מיועד להעתקה והשימור במבנה הינו

לחזית המערבית כולל המרפסות. - יש לתקן בהתאם את מסמכי התכנית .

ב. תותר פתיחת והרחבת פתחים כדי לאפשר חזיתות לשטחים פתוחים ומסחר - נושא הפתחים

יתואם בשלב היתר הבניה עם מחלקת שימור ומהנדס העיר לצורך שימור מיטבי של הבניין.

ג. קומת הקרקע לרחוב המלך ג'ורג' תשמש למסחר וכניסות לבניין - יש לקבוע חזית מסחרית

מחייבת לרחוב המלך גורג.

ד. הקומה שמתחת למפלס הרחוב תשמש למסחר, מבואות כניסה, אחסנה ושירותים - יש לתקן

בהתאם.

ה. תותר פתיחת חלונות ודלתות בחזיתות על קווי בניין "אפס" כלפי שטחים ציבוריים - נושא

הפתחים ייבחן בשלב ביתר בהתאם לתקנות.

83. **לקבל** חלקית את ההתנגדויות בעניין מבנה I

א. הסרת המילה "העתקה" – המבנה יישמר במקומו - יש לתקן את המסמכים בהתאם ולקבוע את

הבניין לשימור ולא להעתקה.

ב. קירות וגדרות - תותר פריצת פתחים בקירות ובגדרות ליצירת מעבריות ונגישות, תוך שמירה על

האופי השימורי - לאור ערכי השימור של הבניין יש לבטל את המעבר הציבורי המוצע דרך הבניין

המחבר בין רחוב המלך גורג לפנים המתחם, אומנם המעבר נמצא ממול לרחוב ש"ץ אך

הפגיעה בבניין לשימור היא משמעותית ול ראווה ולכן יש לבטלה, התכנית מציעה מעבר ציבורי

קרוב מאוד מדרום בין בניינים H ל E .

נושא פתיחת פתחים או שינוי פתחים בבניין ייבחן על ידי מחלקת שימור ומהנדס העיר במסגרת

התכנון המפורט.

84. **לדחות** את ההתנגדות בעניין מבנה C

התוספת המאוחרת למבנה אינה בעלת ערך שימורי ותיהרס כדי לחשוף את החזית ההיסטורית וליצור מרחב ציבורי פתוח. בהתאם לבחינה של מחלקת השימור מדובר במבנה בעל ערכים לשימור ואין הצדקה לסמן אותו להריסה במסמכי התכנית, יש לקבוע במסמכי התכנית כי הבניין ייבחר בשלב התכנון המפורט באמצעות בדיקה פרטנית ותיק תיעוד וההחלטה אם לשמר אותו או להרוס אותו תיקבע במסגרת התכנון המפורט.

ככול שיוחלט לשמר את הבניין יהיה צורך בהרחבת המעבר במיקום זה על ידי יצירת מעבר בקומות הקרקע של המגדל המוצע ממערב כדי לאפשר רוחב מעבר דומה למוצע בתכנית.

85. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין השצ"פ הדרומי (גן שרמן)

א. שימוש חוזר באלמנטים שימוריים, אך ללא שמירת קירות תמך כדי לאפשר רצף הליכה הוספת גמישות בתכנון השצ"פ (הוספת "ככל האפשר"). הנושא ייבחן במסגרת התכנון המפורט של השטח הציבורי הפתוח על ידי מהנדס העיר.

ב. הסרת סעיפים לגבי קיוסק וערוגה אליפטית שאינם מתאימים לפיתוח. הנושא ייבחן במסגרת התכנון המפורט של השטח הציבורי הפתוח על ידי מהנדס העיר.

86. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין רוחב המעבר בין בניין H לבניין E – רוחב המעבר המופיע בתשריט הוא 5 מטרים ככול ומופיע נתון אחר במסמכי התכנית יש להתאימו לכך.

87. **לקבל** חלקית את ההתנגדות של רשות מקרקעי ישראל שטוענת לפגיעה בזכויות המדינה עקב שינוי ייעוד שטחי שצ"פ לשטח סחיר ללא תמורה למדינה.

לטענתה, שטח ציבורי שהופקע ושייעודו משתנה – צריך לחזור למדינה.

הרשות דורשת להכניס את המדינה לטבלת האיזון ולתת לה זכויות/יחידות בהתאם.

הרשות מתנגדת לכך ששטחי שצ"פ שהופקעו לפי סעיף 19 נרשמים בבעלות עיריית ירושלים במקום כהפקעה בלבד. – יש לבחון טענות אלא על ידי שמאי הוועדה המחוזית.

88. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין התמורות שמקבל המתנגד שהוא הבעל זכויות החכירה בבניין רוני- הנושא ייבחן על ידי השמאי של הוועדה המחוזית.

89. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שמבוקש כי התכנית תקבע כי עד למימוש התכנית והוצאת היתרי בניה ניתן יהיה להמשיך להשתמש במקרקעין ובמבנה הרוני לא מגבלה וכי לא תתאפשר הריסת הבניין הקיים אלא רק במסגרת הוצאת היתר בניה עילי למבנה G וכי ייקבעו הוראות מעבר כדי להבטיח כי המתנגד יוכל להמשיך להפעיל את המסעדות והאולם במקרקעין ובכך לצמצם את הפגיעה למינימום ההכרחי. יש להוסיף סעיפים בהתאם לתכנון התכנית שייקבעו שהריסת הבניין תהיה במסגרת היתר חפירה של בניין G.

90. יש להסיר בכל הסעיפים בתקנון כי השטחים הציבוריים יועברו לרשות המקומית ברמת מעטפת, אין לרשום במסמכים נושא זה.

91. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1336015
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מ.ק. תבע קפיטל בע"מ
עורך התכנית:	לזרוביץ נוי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	5/6/2025
כתובת	קרית משה 8 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	187	כן
30138	188	כן
30138	53	כן
30138	190	כן
30138	185	כן
30157	121	לא
30157	41	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 25 תשריט 17

תכנית להעצמת עירוניות במתחם שיכון העובדים בקרית משה בירושלים. התכנית מהווה את החוט המקשר בין רובע הכניסה לירושלים לשכונת קרית משה, ולכיוון גבעת שאול תוך קירבה לשני צירי רק"ל משמעותיים. התכנית הינה תכנית מסוג פינוי ובינוי ובה בנייה חדשה הכוללת מגוון שימושים : מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. בנוסף לכך התכנית יוצרת חטיבת קרקע משמעותית למבני ציבור בלב המתחם. בתחומי המתחם מוצע להרוס חלק מהבנים הקיימים ובמקומם להקים מרקם עירוני חדש שיאפשר דופן אינטנסיבית לשדרות הרצל ומסחר ברחוב צבי יהודה, תוך שמירה על אזורים שקטים הפונים לרחובות הפנימיים של השכונה ועוטפים מתחם ציבורי שיכלול מבני ציבור משמעותיים ושטח פתוח ציבורי בו יגששו דיירי המתחם ותושבי השכונה, ותיקים עם חדשים, באוויר הרים ירושלמי

1. תכנון מתחם התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי, על ידי הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים חדשים למגורים בעירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה וצרכי ציבור, בסמיכות לרובע הכניסה לעיר ולצירי הרכבת הקלה
2. שינוי יעוד ממגורים, למגורים ה' (הכולל שימושים נוספים כגון דיור מיוחד, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור וכדומה), ולמבנים ומוסדות ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים, לדרך, ולכיכר עירונית.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, קווי בניין, מספר קומות וכו'.
4. קביעת שטחי בנייה מירבים על פי הפירוט הבא :
 - א. שטחי מגורים- 218364 מ"ר מרבי מתוכם 160688 מ"ר עיקרי.

- ב. שטחי מסחר- 14440 מ"ר מרבי מתוכם 10830 מ"ר עיקרי.
- ג. מבני ציבור- 25832 מ"ר מרבי מתוכם 20857 מ"ר עיקרי
- ד. קביעת גובה בינוי מירבי.
- ה. קביעת בינוי ל 10 בניינים בגבהים הבאים : 52, 49, 47, 44, 41, 14, 7, 6.
- ו. הבניין על שדרות הרצל בגובה 52 קומות, הבניינים על רחוב הרב צבי יהודה בגבהים של 49, 47, 44, 41, הבניינים על רחוב קריית משה בגובה של 43 ו 14, הבניינים הפנימיים 6 ו 7 קומות.
- ז. התכנית מציעה 1703 יחידות דיור חדשות.
- ח. קיימות כיום במתחם כ 250 יחידות דיור.
- ט. מכפיל מוצע ביחידות דיור הוא 6.8.
- י. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 94 מ"ר עיקרי.
- יא. התכנית כוללת שטח של כ 38 דונם מתוכם כ 36 דונם בייעוד מגורים, התכנית מציעה הפרשה לצורכי ציבור בהיקף של כ 50 אחוז.
- יב. התכנית מציעה שטח למגורים בהיקף של כ 18 דונם ויתר השטחים עבור שטחים לדרכים, שטחים לבנייני ציבור ושטחים פתוחים.
- יג. התכנית מציעה שטח ציבורי פתוח משמעותי שמחבר בין תחנת הרכבת הקלה לפני המתחם.
- יד. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.
- טו. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל/ רוכבי אופניים.
- טז. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
- יז. קביעת שימושים ותכליות המותרות בכל ייעוד קרקע.
- יח. קביעת הנחיות לעקירה/ שימור/ העתקה לעצים בוגרים הקיימים בשטח התכנית.
- יט. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- כ. קביעת מגרש תלת מימדי על פי פרק ג' סימן ד' של חוק התכנון והבנייה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך ואו טיפול נופי		2540	6.63		
דרך מוצעת		4875	12.73		
כיכר עירונית		1704	4.45		
מבנים ומוסדות ציבור		3.925	10.25		
שטח ציבורי פתוח		3720	9.71		
מגורים ה		18024	47.05	1703	שטחים המהווים 1291 אחוזים.
שביל		2480	6.48		
סה"כ		38,305.9			

תיאור המצב הקיים
בשטח קיים מתחם הכולל 239 יחידות דיור ובית כנסת המתחם בנוי ממש כמו קיבוץ בתחום העיר חלק גדול מהבניינים בנו הרחבות דיור לאורך השנים . קיים כביש היקפי פנימי שיצא ונכנס מרחוב קריית משה. במתחם עצים רבים.
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מתאר 62 שאושרה בשנת 1959 שקבעה את ייעוד החלקות לאזור מגורים 2 . על חלקה 15 חלה תכנית מספר 2253א שאושרה בשנת 1982 וקבעה אזור מגורים 2 עבור קופת חולים.
היתרים: ל"ר כל הבניינים מסומנים להריסה
עבירות בניה: ל"ר כל הבניינים מסומנים להריסה.
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
שיכון "מעונות העובדים" הוקמו בשנות ה-50 כעיר-גנים בתכנון האדריכל ריכרד קאופמן, עבור חברי ההסתדרות, רובם עולים חדשים, עם דגש על מרחבים פתוחים, גינות ושבילי הליכה בין מבני מגורים מוקפדים בסגנון קלאסי- ירושלמי. קריית משה הוכרה כרקמה בעלת ערך שימורי, ולא רק נקודות של מבנים בודדים. במתחם גת הושם דגש על ערכי הבינוי הקיים- מרווח בין מבנים, צמחייה סביבם ושפה אדריכלית אחידה, מרחב אינטימי בלב עיר, הליכתי ומהווה ריאה ירוקה נדירה במרחב מצטופף- בפן העירוני, התרבותי והחברתי. מדובר על מבני שיכונים טוריים מטיפוס "השיכון העממי", מבנים נמוכי קומה בני 2-4 קומות וגג רעפים, מחופים טיח. קמינים בדירות וארובות רבות הבולטות מגגות הרעפים ומהוות חלק מזהות השכונה. במתחם התגוררו פקידים ובחירים בהסתדרות, פועלים ובעלי מלאכה. דמויות בולטות שגרו במתחם: * בן-ציון דינור- היסטוריון ושר החינוך של מדינת ישראל. * יהודה ליבס- חוקר קבלה ידוע.

* מאיר שליו- סופר ישראלי מוביל. מאיר שליו התגורר בילדותו במתחם וכותב על כך בספריו. מתאר פרות רעות במרחב שצפונית למתחם- בית חינוך עיוורים.

* ישעיהו (ישו) ריבו- זמר-יוצר מפורסם בישראל.

* יצחק יעקב ילין- ממייסדי בית הכנסת המרכזי בשכונה, דמות ציבורית בתקופת היישוב.
* בן-ציון גת- רחוב גת נקרא על שמו, חוקר מוכר של הישוב היהודי בארץ ישראל, שנולד ב-1909 ונפטר ב-1959. שמו נקשר משמעותית לאזור והוא חלק מהמורשת התרבותית של המקום.

המתחם הינו בעל ערכים שימוריים:

- ערך אדריכלי- מבנים נמוכים, בעלי פתחים מאופיינים וחזיתות פשוטות. בהתאם לתקופת הצנע בה תוכנן ובוצע.

- ערך מרקמי- המרווחים בין הבתים, המעברים הציבוריים, גרמי המדרגות והצמחייה המקורית- עצים בוגרים רבים תורמים לאופי הכפרי-עירוני הייחודי של השכונה.

- ערך היסטורי- חלק מתהליך ההתיישבות היהודית במערב ירושלים.

- ערך קהילתי- שימור חוויית המרחב הציבורי ותחושת השייכות של תושבי השכונה לדורותיהם.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

- א. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני
- ב. התייחסות לתכנית הבנייה: אין התייחסות לתכנית בניה בינוי בתכנית המתאר.
- ג. תכנית שכונתית: קודמה תכנית שכונתית לגבעת שאול וקריית משה , התכנית לא הגיעה לדיון בפני וועדת התכנון.- במהלך הדיונים בתכנית האב לא התקבלה החלטה לעניין שימור המתחם , פינוי בינוי או חלופה משולבת.
- ד. תקן חנייה עירוני: בינוי

התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1

תואם

התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות

מרקמים - שטח התכנית מוגדר במרקם עירוני. הגדרה זו מנחה לפיתוח עירוני רווי במטרה למצות שטחים עירוניים ובכך לשמר שטחים פתוחים ומשאבי טבע ציבוריים בשאר חלקי הארץ, כאשר

תמ"א 35

במקביל יובטחו תשתיות התחבורה הדרושות, בתחבורה ציבורית והסעת המונים. ב . הנחיות סביבתיות - שטח התכנית מוגדר כשטח לשימור משאבי מים (בדומה לרוב שטחים של הרי יהודה ושומרון). על-פי הוראות התמ"א על מוסד תכנון הדן בשטח התכנית, לשקול את הצורך לקביעת הוראות בדבר חדור מי נגר עיליים. במידה ועולה החשש בדבר זיהום למי התהום, ובעוד קיימת סמיכות יחסית) כ- 500 מ' (לשטח בעל רגישות נופית-סביבתית גבוהה, יש לצרף לתכנית חוות דעת הידרולוגית ולקבוע הוראות מתאימות לשם מניעת הזיהום. לא ידוע על שימוש קרקע פוטנציאלי לזיהום באזור התכנית ואין ק ירבה לשטח בעל רגישות נופית-סביבתית, אם כי יש לציין כי עבור התכנית יוכן נספח הידרולוגי .	
שטח התכנית מוגדר כאזור להחדרה והעשרת מי תהום בחשיבות גבוהה. בשטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה ולהעשרה של מי-תהום, כמסומן בתשרי ט. על-פי הוראות התמ"א, תכנית בעלת פוטנציאל לזיהום מי-תהום, תכלול נספח הגנה על מי -תהום בהתאם להנחיות התמ"א. יש לציין כי בתחום התכנית המוצעת לא קיימים בהווה ולא ידוע כי היו קיימים בעבר שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע, מעבר לכך, התכנית המוצעת לא מציעה שימושים פוטנציאליים לזיהום מי התהום. לפיכך, נראה כי אין חשש לפוטנציאל לזיהום קרקע בתחום התכנית ולא קיים צורך בהכנת נספח הגנה על מי תהום. ב . דרך בגין) כביש 50 (נמצאת במרחק של כ- 150 מ' ממזרח לתכנית והיא מוגדת על-ידי התמ"א כדרך פרברית מהירה. שדרות ויצמן) ממשיכות את שדרות הרצל מצפון,, אשר עוברות במרחק של כ- 370 מ' מצפון לתכנית מוגדרות על- ידי התמ"א כדרך מהירה. ג . ממערב, צפון-מערב ומצפון- מזרח, במרחק של מעל ל – 200 מ' מגבולות התכנית, קיימים אזורים חשודים בזיהום מי תהום. האזור הקרוב ביותר נמצא	תמ"א 1
ל"ר	תמ"א 18
	אחרת
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור	

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	כן	כן	השלמת מערכת הדרכים

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 25 מונה תדפיס תשריט 17 שם התכנית: מתחם גת, קרית משה מטרת התכנית: פינוי ובינוי ובה בנייה חדשה הכוללת מגוון שימושים: מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור בכל מגרש. התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית בדיקת בעליות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30138/53 בעלות מדינה 30138/185 בבעלות עיריה ביעוד מגורים שטח החלקה 851 מ"ר. 30138/188 בבעלות עיריה ביעוד מגורים שטח החלקה 47 מ"ר. 30138/190 נכס 4421 שצ"פ ומקלט ציבורי- עיריית י-ם שוכרת הנכס עבור מועדון הגיל השלישי. 30157/41 רישום פנקס בתים משותפים

30157/187 נכס 4422 מקלט ציבורי מס 978 ושצפ היקף שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 : מצב מאושר דרך 214 מ"ר, שצ"פ מיוחד 915 מ"ר סה"כ 1,129 מ"ר מצב מוצע דרך(מוצעת+ כיכר) 6,580.29 מ"ר, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ – 11,160.84 מ"ר סה"כ 17,741.13 מ"ר הערות הנכסים בתחום התכנית קיימים מגרשים ביעוד מגורים בבעלות עיריית ירושלים בשטח כולל של 898 מ"ר. שטחים אילו יופיעו בטבלת האיזון מעל הקו. תנאי להפקדת התכנית יהא אישור אגף הנכסים לטבלאות האיזון/ נספח האיחוד וחלוקה. בתחום התכנית נכס פעיל המשמש מועדון הגיל השלישי. יש לתת מענה לצורך זה בתחום התכנית כמגרש נפרד ביעוד מבנה ציבור. יש לקבוע שלביות ביצוע לפינוי נכסים אשר בשימוש העיריה. ההפרשות המבונות יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון וירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
עיקרי התכנית ומטרותיה: מהות: תכנון מתחם עירוני במתחם גת, באמצעות פינוי ובינוי, על ידי הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים חדשים למגורים בעירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה וצרכי ציבור, בסמיכות לרובע הכניסה לעיר ולצירי הרכבת הקלה. התייחסות למבנים ואתרים לשימור: עיר היסטורית מחוז לעיר ההיסטורית שימור סטטוטורי רשימת שימור סומן בתכנית האב לשימור לא מסומן קיים תיק תיעוד שנערך ע"י אדר' נוי ליזרוביץ ב27.05.25	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מצב מוצע: בתחומי המתחם מוצע להרוס 18 מבנים קיימים למגורים המסומנים לשימור ובמקומם להקים מרקם עירוני חדש שיאפשר דופן אינטנסיבית לשדרות הרצל ומסחר ברחוב צבי יהודה, תוך שמירה על אזורים שקטים הפונים לרחובות הפנימיים של השכונה ועוטפים מתחם ציבורי שיכלול מבני ציבור משמעותיים ושטח פתוח ציבורי.

תיאור המצב הקיים: שיכון "מעונות העובדים" הוקמו בשנות ה-50 כעיר-גנים בתכנון האדריכל ריכרד קאופמן, עבור חברי ההסתדרות, רובם עולים חדשים, עם דגש על מרחבים פתוחים, גינות ושבילי הליכה בין מבני מגורים מוקפדים בסגנון קלאסי-ירושלמי.

קריית משה הוכרה כרקמה בעלת ערך שימורי, ולא רק נקודות של מבנים בודדים. במתחם גת הושם דגש על ערכי הבינוי הקיים- מרווח בין מבנים, צמחייה סביבם ושפה אדריכלית אחידה, מרחב אינטימי בלב עיר, הליכתי ומהווה ריאה ירוקה נדירה במרחב מצטופף- בפן העירוני, התרבותי והחברתי. מדובר על מבני שיכונים טוריים מטיפוס "השיכון העממי", מבנים נמוכי קומה בני 2-4 קומות וגג רעפים, מחופים טיח. קמינים בדירות וארובות רבות הבולטות מגגות הרעפים ומהוות חלק מזהות השכונה.

במתחם התגוררו פקידים ובחירים בהסתדרות, פועלים ובעלי מלאכה.
דמויות בולטות שגרו במתחם:

* בן-ציון דינור- היסטוריון ושר החינוך של מדינת ישראל.

* יהודה ליבס- חוקר קבלה ידוע.

* מאיר שליו- סופר ישראלי מוביל. מאיר שליו התגורר בילדותו במתחם וכותב על כך בספריו. מתאר פרות רועות במרחב שצפונית למתחם- בית חינוך עיוורים.

* ישעיהו (ישי) ריבו- זמר-יוצר מפורסם בישראל.

* יצחק יעקב ילין- ממייסדי בית הכנסת המרכזי בשכונה, דמות ציבורית בתקופת היישוב.
* בן-ציון גת- רחוב גת נקרא על שמו, חוקר מוכר של היישוב היהודי בארץ ישראל, שנולד ב-1909 ונפטר ב-1959. שמו נקשר משמעותית לאזור והוא חלק מהמורשת התרבותית של המקום.

המתחם הינו בעל ערכים שימוריים:

- ערך אדריכלי- מבנים נמוכים, בעלי פתחים מאופיינים וחזיתות פשוטות. בהתאם לתקופת הצנע בה תוכנן ובוצע.

- ערך מרקמי- המרווחים בין הבתים, המעברים הציבוריים, גרמי המדרגות והצמחייה המקורית- עצים בוגרים רבים תורמים לאופי הכפרי-עירוני הייחודי של השכונה.

- ערך היסטורי- חלק מתהליך ההתיישבות היהודית במערב ירושלים.

- ערך קהילתי- שימור חוויית המרחב הציבורי ותחושת השייכות של תושבי השכונה לדורותיהם.

היתרים:

* לא נמצאו היתרי בנייה מקוריים למבנים.

* ישנם היתרי בניה רבים למבנים הקיימים במתחם תוספות בהתאם לתב"ע 115 ב'.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :

- ייעוד לפי תכנית-

* תכנית 3588 משנת 1988- קובעת במקום אזור מגורים 2 עליו חלות הוראות תכנית מתאר 62.
* תוכנית 115 ב' משנת 2019- שכוללת חתכים טיפוסיים והוראות לביצוע בנייה- התכנית כוללת תוספת בניה (תוספת של קומה), הרחבות, תוספת של מרפסות סוכה מדורגות.

- תכנית שכונתית- תכנית אב קריית משה גבעת שאול-

* בתשריט מסומן כשטח לתכנון בעתיד, מתחם לשימור. מסומן במתחם ה-3.

* בנספח השימור מסומן כמתחם לשימור, חצר לשימור, הוראות מיוחדות.

* בהוראות ישנם ההנחיות הבאות: בבניה חדשה יש להקפיד כי רוב המתחם ישמר. שמירה על המרקם. השוליים של המבנים יכולים לההרס. בעדיפות הדופן כלפי רחוב הרצל, שימור המרחבים הפתוחים האיכותיים במרכז מתחם גת.

במתחם תותר בנייה של עד 24 קומות בחזית הפונה לשדרות הרצל, ובניה של עד 16 קומות בחזית הפונה לרחוב הרב צבי יהודה. גובה הקומות הסופי ואחוזי הבנייה יקבעו בהתאם לתקן 21. הפרשות לצורכי ציבור יהיו 40% משטח התכנית, כקבוע בחוק. ההפרשות לצרכי ציבור יחולקו באופן שווה בין שצ"פים ומבני ציבור על-פי הצורך. השטח למבנה ציבור ימוקם בסמוך לשדרות המאירי וישמש לבית ספר (מכיוון שמדובר בשטח היחיד שמתאים בגודלו להקמת בית ספר בשכונה). תכנית על קרקעית מקסימלית- עד 60% מהשטחים המיועדים לבנייה לאחר ההפרשות לצרכי ציבור. המרחב הפתוח ישמור בהתאם להוראות השימור בפרק 6.1. כניסה לכלי רכב למתחם תהיה דרך רחוב קריית משה בשאיפה להקטנת עומסי התנועה בשכונה למינימום ההכרחי. גובה הבינוי ואחוזי הבניה מותרים בבחינה סביבתית ובמקרה של הצללה חורגת אשר תגרום לפגיעה בלתי סבירה בבתי המגורים, לא יינתנו כל אותם אחוזי בניה וקומות. תתבצע פתיחה של מבטים אל הנוף הרחוק דרך או במרווחים ביניהם, בנקודות קריטיות. תכנית מפורטת תכלול הוראות לשלבויות ביצוע אשר יבטיחו את מימוש הטיפול והשדרוג של השטחים הציבוריים בד בבד עם הקמת המבנים. זאת לגבי דרכים, זיקות הנאה, מבני ציבור וכן הוראות בדבר פיתוח השטח לרווחת הציבור לרבות עצים, שבילים, תאורה, ספסלים וכיו"ב ע"פ הנחיות האגף לשימור פני העיר.

תכנית האב לא אושרה אך מהווה בסיס להנחיות התכנון בשכונה.

המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 35:

מחלקת השימור ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה הריסה של כלל המבנים במתחם וזאת על אף שבשלבי התכנון השונים הוצגו חלופות אשר משמרות חלק מהמבנים במתחם. מאחר וכלל המתחם מסומן לשימור מרקמי, המבנים מסומנים לשימור, מחלקת השימור מבקשת לשמר חלקים מן המבנים הקיימים, מתוך מטרה לשמר את זיכרון העבר ולשלב תכנון חדש ועדכני לצד המרקם ההיסטורי הקיים. דווקא בתכנית אחת גדולה יש אפשרות לבצע ניווד זכויות ועדיין לשמור חלק מהמבנים והמרחבים המקוריים של השכונה. יש לשמור על המבנים המסומנים בתשריט מס' 1670- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (אזור המרכז) ניתן להציע באזור זה שימושים ציבוריים ומסחריים ואף מגורים כקיים היום. בנוסף יש לשמור על האזור הגובל עם שדרות המאירי, המסומן כייעוד בתכנית מאושרת אחרת הינו לשימור. מדובר בבנייני ייחודי איכותי הגובל עם שדרה לשימור. מוקף גינות ושבילים. בעלי הבתים אף הם ככל הנראה מתנגדים להריסתו.
2. הכביש בצידו המערבי של התשריט (רחוב גת) מתוכנן ברוחב שאינו תואם את רוחב הכביש הקיים, ויוצר חיבור שאינו רציף או איכותי לאזור בו הכביש צר יותר. לא ניתן להרחיב כביש זה בעתיד ללא בחינה מדוקדקת שכן בחלקות הסמוכות קיימים מבנים לשימור ברמה גבוהה. ככלל נראה כי מדובר בכביש עצום אשר יפגע באיכות השטחים הציבוריים הייחודיים למתחם. יש לבחון את נחיצותו ברוחב זה ולהתאימו להתחברות ריאלית עם חלקות סמוכות.
3. אופייה של קריית משה כשכונת גנים נשמר באדיקות מראשיתה. גם בשנות ה-70 עם התרחבותה של השכונה והבנייה החדשה ניטעו עצים וצמחייה לצד גבולות החלקות ובכך המשיך הרעיון שנקבע עוד בתוכניתו של קאופמן. ע"פ סקר העצים שהתקבל נראה כי ישנם עצים רבים

המיועדים לכריתה. יש להציע נטיעות עצים בוגרים באופי העצים המאפיינים את השכונה במקרה בהם מחוייבת עקירה.

4. לסיום נציין שנושא התמורות חורג מגדר הרגיל, באופן שאינו אופייני לתכנון בעיר ולא הוגן כלפי שכונות אחרות ואפילו מבנים נוספים בשכונה עצמה אשר עוברים תהליכי התחדשות עירונית ומוביל לבניה שלא מאפשרת את שימור המרקמים הקיימים בנפחים מוגזמים. בשכונה נערכו שיתופי ציבור רבים, והמשובים שהתקבלו מצביעים על כך שהתושבים חשים קשר עמוק ויוצא דופן למקום מגוריהם. מדובר במתחם בעל איכות הליכתית גבוהה, אשר תורמת לאופי הייחודי של האזור ולתחושת השייכות של הדיירים אליו. נציין כי התקבל מכתב מדיירי המתחם אשר מתנגד לתכנית ולא בטוח כלל כי יש מספיק הסכמות לביצוע התכנית. אין להמשיך את קידום התכנית בטרם יובהר נושא זה.

5. יש להשלים תיק תיעוד על ידי עורך תיק מתוך רשימת עורכי תיעוד מוסמכים, בהתאם להנחיות ולפי פורמט טופס ש/3.

החלטת וועדת השימור:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

ועדת השימור בחנה את התכנית המוצעת למתחם גת והחליטה שניתן לאשרה בשינויים הבאים: הוועדה מכירה במתחמי "מעונות עובדים" כנכס אסטרטגי, אדריכלי ותרבותי ממדרגה ראשונה. מתחמים אלו אינם רק מבני מגורים, אלא עדות פיזית לערכי הקואופרציה, השוויון והתכנון המודרניסטי שהניחו את היסודות לעירוניות הישראלית.

עקרונות ואמנות השימור הבינלאומיות קובעות כי יש לשמר את המורשת התרבותית (ערכים היסטוריים, חברתיים או רוחניים של דורות העבר וכן בשימוש, בהקשרים ובמשמעויות). מעונות עובדים מהווים דוגמה לתופעה חברתית-פוליטית-חינוכית חשובה בהיסטוריה של ארץ ישראל בכלל ושל ירושלים בפרט. מבנה מעונות עובדים הוא חלק מסדרה של שיכונים עובדים קואופרטיביים-היסטוריים אשר עודם משמרים איכויות אדריכליות נופיות וקהילתיות. זאת למרות שהיום המתחם אינו מגלם חלק מן ערכיו; איננו משמש עוד קואופרטיב.

בערים אחרות אף הוכנו תכניות שימור מפורטות לשיכונים אלו. המתחם גם עונה על עקרונות השימור של המועצה לשימור אתרים בישראל הדורשת לשמר: "מבנים בעלי חשיבות מקומית – אתרים אלה הם חלק מההיסטוריה של היישוב. הם מהווים חלק מהווי החיים בו ונטועים בזכרון ההיסטורי" אכן ערכיו ההיסטוריים והתרבותיים הגבוהים של המתחם מקנים לו חשיבות אורבנית וציבורית גבוהה.

"אתרים המהווים דוגמא אופיינית לתרבותה של חברה מסוימת בתקופה מסוימת – לדוגמא דגמי התיישבות שנוצרו בארץ בעקבות העליות", ואכן השיכון הוא דוגמא מצויינת לחברת העובדים, התכנון נעשה לפי מודל סוציאליסטי שיתופי, צרכניה נפרדת, וועד מקומי, בית כנסת, בית ספר ומרכז קהילתי נפרדים כשהקהילה הסגורה איננה מקיימת קשרים יום יומיים עם שכונת האם קריית משה.

"מבנה או מכלול מבנים המהווים דוגמא לתרבות בנייה, טכנולוגיית בנייה וחומרי בנייה." ואכן המתחם משקף עד היום את המחסור בחומרי הבנייה בשנים הראשונות להקמת המדינה ואף החיפוי בטיח שפריץ הוא בגווני שונים היות והמלט הגיע ממספר מקומות. חלקו של המתחם מופיע בכרטסת השימור הבלתי מאושרת ותכנית האב שאף היא לא אושרה מבקשת את שימור רובו של המתחם והמרחבים הפתוחים שבו ובנייה על דפנות שדרות הרצל והרב צבי יהודה לפי תקן 21. מתכניות אחרות שנעשו באזור וכמובן שללא בדיקה שמאית נראה כי המכפיל המבוקש גבוה מאוד ויש להסתפק במכפיל 3.5 שיענה גם על עלויות השימור של רוב המתחם.

נכון להיום באתר מינהל התכנון לא מופיעים הדוח השמאי והדוח החברתי. הוועדה מבקשת שתוצג תכנית שתשמר את רובו של המתחם ובנייה לגובה לפי התקן השמאי בשולי המגרש לפי העקרונות הבאים.

א. שימור רובו של המתחם: נקבע בזאת כי אין לאשר תוכניות "פינוי-בינוי" הכוללות הריסה

מלאה של מעונות עובדים שהוכרו כבעלי ערך היסטורי. חלופת השימור, השיקום ההתחדשות ובנייה בשוליים תועדף על פני הריסה ובנייה מחדש. ב. הגנה על המרקם המגרשי: יש לשמר את הקומפוזיציה הייחודית של המבנים במגרש, בדגש על החצרות הפנימיות המשותפות. חצרות אלו מהוות "ריאות ירוקות" הכוללות עצים בוגרים בעלי חשיבות נופית וסביבתית רבה, ומוקד קהילתי שאין לפגוע בו באמצעות בנייה חדשה במרכז המגרש. ג. פיתוח מוטה שימור: פיתוח פנים המתחם יתאפשר אך ורק בדרך של חיזוק המבנים הקיימים נגד רעידות אדמה ושדרוג תשתיות פנימיות. תוספת קומות תוך שמירה על פרופורציות המבנה המקורי למעט לצרכי מיגון ונגישות. הוועדה מבקשת שתוצג תכנית שתשמר את רובו של המתחם ובנייה לגובה לפי התקן השמאי בשוליים. 1. התכנית מציעה הריסה של כלל המבנים במתחם וזאת על אף שבשלבי התכנון השונים הוצגו חלופות אשר משמרות חלק מהמבנים במתחם. מאחר וכלל המתחם מסומן לשימור מרקמי, הצעתנו לשמר את פנים המתחם ברובו, וזאת מתוך מטרה לשמר את זיכרון העבר ולשלב תכנון חדש ועדכני לצד המרקם ההיסטורי הקיים באופן שיכבד ויזכיר את אופייה הייחודי של הסביבה. 2. עצים: א. אופייה של קריית משה כשכונת גנים נשמר באדיקות מראשיתה. גם בשנות ה-70 עם התרחבותה של השכונה והבנייה החדשה ניטעו עצים וצמחייה לצד גבולות החלקות ובכך המשיך הרעיון שנקבע עוד בתוכניתו של קאופמן. ע"פ סקר העצים שהתקבל נראה כי ישנם עצים רבים המיועדים לכריתה. התכנית האחרונה מציעה שימור שתי חורשות בהן ריכוזי העצים הבוגרים במתחם. יש להימנע מחפירת החניון תחתם. יש להציע בתחום התכנית נטיעות עצים בוגרים באופי העצים המאפיינים את השכונה במקרים בהם מחוייבת עקירה ולשמור על עומק אדמה גננית מתאים. ב. יש לשלב את גינת הסלעים הטבעיים המשולבת היום בשטחים הציבוריים בתחום השצ"פ. ג. יש להשלים תיק תיעוד על ידי עורך תיק מתוך רשימת עורכי תיעוד מוסמכים, בהתאם להנחיות ולפי פורמט טופס ש/3.	
קיימת אי הלימה בין מסמכי התוכנית לבין המצגת שהועברה באמצעות המייל בתאריך 30.12.25, כל הכתוב בחוות הדעת מתבסס אך ורק על הוראות התוכנית והתשריטת המקום: רח' גת 6, 7, 8, 10, 12, 14, 25, רח' הרב צבי יהודה 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, רח' קריית משה 8, שד' המאירי 16, 18 ושד' הרצל 18, שכונת קריית משה. גוש 30138 חלקות בשלמותן 53, 185, 188, 190. גוש 30157 חלקות בשלמותן 41, 187 וחלקה בחלקה 12. שטח התכנית 38.303 דונם. מצב סטטוטורי: מחליפה את תכניות 3588, 2253 א ו-565895. מצב מאושר: בתכנית 3588 ייעודי קרקע הם: "אזור מגורים 2" (מגרשים 35 ו-40 בגודל 34,706 מ"ר) ו"שטח פתוח ציבורי מיוחד" המשמשים כמקלט ציבורי (מגרשים 1 ו-2 בגודל 915 מ"ר) לפי תכנית המתאר 62, ניתן לבנות בניינים בין 3-4 קומות. בתכנית 2253 א ייעודי הקרקע הם: "אזור מגורים 2- שטח למרפאה" (מגרש 1 בגודל 1,441 מ"ר, שטח עיקרי 1,644 מ"ר) ו-"דרך" (מגרש 2 בגודל 214 מ"ר). בתכנית 565895 ייעודי הקרקע הם: "מגורים ב (מגרש 1 בגודל 1,027 מ"ר, שטח עיקרי 1,583 מ"ר) בניין בן 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. מצב קיים: 18 מבני מגורים בגובה של בין 3-5 קומות מעל הכניסה הקובעת, 239 יח"ד אשר הוקמו בשנות ה-50 כ"שיכון עובדים" בתכנון של שכונת עיר גנים. בגבול הקו הכחול קיימת מרפאת קופת חולים כללית, גני ילדים (מנח"ח), בית כנסת, שלוחת מתנ"ס במבנה המגורים.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מצב מוצע:

תוכנית פיננסי ביוני הכוללת הריסת המבנים הקיימים ובינוי 6 מבנים, מתוכם 5 מגדלים בגבהים של 41-46 קומות ומבנה נוסף בן 14 קומות סה"כ יח"ד 1703. תוספת של 1464 יח"ד, מכפיל 7.1 + צפיפות נטו 94.6 יח"ד.

תא שטח 141 שטח בניה עיקרי 25430 מ"ר מעל הכניסה הקובעת 297 יח"ד, 46 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 7 מתחת לכניסה הקובעת.

תא שטח 142 שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת 30481 מ"ר, 344 יח"ד, 44 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 7 מתחת לכניסה הקובעת.

תא שטח 143 שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת 29234 מ"ר, 324 יח"ד, 42 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 7 מתחת לכניסה הקובעת.

תא שטח 144 שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת 25694 מ"ר, 286 יח"ד 41 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 7 מתחת לכניסה הקובעת.

תא שטח 145 שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת 44383 מ"ר, 400 יח"ד 42 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 7 מתחת לכניסה הקובעת.

תא שטח 146 שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת 5466 מ"ר, 52 יח"ד 14 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 7 מתחת לכניסה הקובעת.

שינוי בייעודי הקרקע מ "דרך", "מגורים ב", "מגורים 2", "מגורים 2-שטח למרפאה" ו"שטח ציבורי פתוח מיוחד" ל: "דרך ו/או טיפול נופי" "דרך מוצעת" (תאי שטח 831+830), " כיכר עירונית" (תא שטח 780), "מבנים ומוסדות ציבור" (תא שטח 400), מגורים ה" (תאי שטח 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146) "שביל" (תאי שטח 860, 861, 862, 863), "שטח ציבורי פתוח" (תאי שטח 670, 671) ו "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" (תאי שטח 471, 472)

התוכנית מציעה הפרשה מבונה בתא שטח 144 ו 145, בשטח כולל של 7030 מ"ר עיקרי ו 2350 מ"ר שירות.

התוכנית מציעה מבנים ומוסדות ציבור עם העדפה להקמת בתי ספר יסודי ותיכון. הערכת התכנית:

מפרוגרמה לשכונת קריית משה, אשר הוכנה במחלקת מדיניות התכנון, עולה כי כבר כיום השכונה נמצאת במחסור בשטחי ציבור, בדגש עבור חינוך. בנוסף, קיים חוסר בשטחים ציבוריים פתוחים. כך עולה גם מעבודת הפרויקטור לשכונות גבעת שאול-קריית משה. במסגרת העבודה נעשית, בין היתר, בדיקה פרוגרמטית מקיפה של היצע צרכי הציבור הקיים והעתיד, לאור תוספות יח"ד הצפויות בשכונה.

עיריית ירושלים והאגף לתכנון העיר, רואים חשיבות רבה בתהליכי התחדשות עירונית ובבנייה חדשה כמנוף לשיפור איכות החיים מחד, וציפוף המרקם העירוני הבנוי מאידך, תוך טיוב השטחים.

מכפיל יח"ד בתוכנית זו גבוה מאוד (7.1) ויש לצמצמו ליחס הדומה והמקובל בשכונה ובפרויקטים סמוכים ולהתכנס לאזור מכפיל של 3.8. לאור זאת, יש להקטין את הכמות הכוללת של יח"ד ל 1000.

לאור תוספת יח"ד, זכויות הבנייה המבוקשות, צרכי השכונה ובהתאם לפרוגרמה שהוכנה במחלקת מדיניות התכנון ועבודת הפרויקטור, נדרשות הפרשות ציבוריות כדלקמן: לפי 1000 יח"ד במידה ומספר יח"ד יהיה גבוה מזה תינתן חוות דעת מעודכנת בהתאם בכל הנוגע להפרשות ציבור.

בשטח המיועד למבני ציבור יינתנו השימושים הבאים:

בית ספר יסודי – 24 כיתות בשטח בנוי של 4500 מ"ר + חצרות נדרשות.

בית ספר על יסודי - 30 כיתות בשטח בנוי של 8200 מ"ר + חצרות נדרשות.

הפרשות מבונות יינתנו השימושים הבאים:

1000 מ"ר לשימוש חברה פנאי קהילה תרבות כגון אולם רב תכליתי.

6 בתי כנסת, כ"א בגודל של 400 מ"ר כל אחד סה"כ 2400 מ"ר.

מקווה טהרה 1 בגודל של 100 מ"ר – ככל הניתן לשלב אותו באחד מבתי הכנסת.

2 אשכולות מעונות יום (4 כיתות בכל אשכול) בגודל של 650 מ"ר וחצר צמודה בגודל של 430 מ"ר לכל אשכול מעון יום. סה"כ 1300 מ"ר בנוי ו 860 חצרות.

11 גני ילדים בגודל של 130 מ"ר לכל כיתת גן וחצר צמודה 175 מ"ר לכל כיתת גן. סה"כ 1430 מ"ר בנוי ו 1925 חצרות. מבדיקה מול תושי"ה אין צורך ביעוד ושימוש דרך בתא שטח 831, ניתן לבטלה ולהגדיל את השטח החוס, כך גם מתייטר תא שטח 850+850. יש לשנות את ייעוד הקרקע ל "מבנים ומוסדות ציבור" יחד עם תא שטח 471+472. באופן זה יתקבל שטח גדול יותר בעל צורה רגולרית לשימוש מבנים ומוסדות ציבור באופן מיטבי כתוספת לשטח החוס המוצע. יש לתקן את סעיף 4.2.1.1 ולהגדיר שימושים עבור חינוך, חברה, פנאי, רווחה, קהילה, תרבות ודת. ע"פ הפרוגרמה ועל מנת לתת מענה לשטחים ציבוריים הנגזרים מכך יש להפריש כ 12.9 דונם שצ"פ, חושב לפי 3 מ"ר לנפש. חלק מהשצ"פ העתידי יש ליעד כ"טבע עירוני" (אזור תא שטח 142+670). יש לשמר את "חורשת הזיכרון" הממוקמת בתא שטח 144 ולהסדיר את ייעודה כשצ"פ. יש לשמור על השטחים הציבוריים הפתוחים ללא נתיבי כניסה לחניות ופנויים ממערכות טכנולוגיות או חניות תת"ק. בהמשך לעבודה שבוצעה באגף התכנון, בשיתוף מתכנן הרובע ובמסגרת תכנון יזום, חיזוק ציר שדרות המאירי כציר מרכזי נועד לעודד הליכתיות ולחזק את החיבור בין קהילות שונות, תוך המשך ושימור מאפייני השדרה. מהלך זה מבקש להפוך את האזור לציר עירוני משמעותי, המחבר בין מרחבים היסטוריים לבין אורבניות עכשווית. לפיכך, יש להציג חזית פעילה לשדרות המאירי ככל הניתן יש לשמר את המבנים הנמצאים בתא שטח 400 ולשלב אותם כחלק ממבני החינוך, כך שישמרו על השפה האדריכלית המקורית ורוח המקום. במידה ולא יאושר השימור על היזם לשאת בעלויות ההריסה. כל השטח התת קרקעי של התכנית משמש לחניה, דבר זה יוצר מצב שבו אין באמת שצ"פ אפקטיבי לגדילה של עצים בוגרים וגדולים וחילחול של מים לקרקע. על היזמים למצוא חלופה זמנית למבני הציבור הקיימים בשטח (גני ילדים, מרפאות, בתי כנסת ועוד). יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ומול האגפים והמחלקות הרלוונטיות ולקבל את אישורם. בינוי השטח הציבורי בפועל בתיאום עם האגף למבני ציבור יהווה תנאי למתן טופס 4. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
---	--

לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים: ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. ייקבע בהוראות התכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(-כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התחדשות עירונית של מתחם משמעותי	הריסה של מתחם ייחודי בעיר. חריגה במספר הקומות מהמדיניות של הרקל. החלת מדיניות רקל על מתחם גדול ומשמעותי. מספר גבוה של יחידות דיור מוצעות
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת משמעותית של יחידות דיור	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	השלמת מערכת הדרכים	
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

1. התוכנית מציעה התחדשות כוללת של המתחם ומהווה ניצול מיטבי של הקרקע תוך הגדלת מלאי יחידות הדיור, שטחים לצרכי ציבור ושטחי מסחר. התוכנית משפרת את הקישוריות העירונית ומייצרת מתחם מגורים, מסחר וצרכי ציבור מודרני.
2. מדובר על מתחם גדול ומשמעותי המצוי על 2 צירים של רכבת קלה מצפון וממזרח ולא ברור לחלוטין מכוח איזה מדיניות התכנית מקודמת – מדיניות רקל או פינוי בינוי.
3. מבחינת מדיניות רקל – התכנית מציעה חריגה משמעותית בגובה הבניינים המוצע.
4. מבחינת פינוי בינוי – התכנית מציעה מכפילים גבוהים משמעותיים מהמקובל בשכונה בתכניות פינוי בינוי.
5. בעבר קודמה תכנית אב לשכונות קריית משה וגבעת שאול ואחת הסיבות המרכזיות שהתכנית אלא קומה לוועדות הייתה מחסור גדול בשטחים לצרכי ציבור.
6. תכנית האב סימנה מספר מתחמים גדולים בתחומה שצריכים לתת מענה משמעותי למחסור הגדול בשטחי ציבור בשכונות – מתחם דיסקין, השוק הסיטונאי, שכונת נווה אליהו ומתחם גת.
7. במסגרת עבודה שנעשית בימים אלה בדגש על התחדשות עירונית בשכונות קרית משה וגבעת שאול כולל ניתוח של כל מגמות התכנון ובחינה של כל התכניות במרחב עולה כי התחזית לשנת 204 היא תוספת של כ 5000 יחידות דיור חדשות מעבר ל 5848 יחידות דיור קיימות כיום. (העבודה לקחה בחשבון במתחם זה 800 יחידות דיור בלבד ולא 1700 יח"ד כמוצע).
8. במסגרת העבודה גם הוכנה פרוגרמה מפורטת לכל צרכי הציבור המצביעה על מחסור משמעותי בכל שטחי הציבור המבונים וגם הפתוחים בשכונה והיא חוזרת כל המסקנות של תכנית האב שהמתחמים הגדולים צריכים לתת מענה לא רק לתוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית אלא גם למחסור הקיים בשכונה.

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. במטרה לייצר איזונים בין הרצון לתוספת יחידות דיור חדשות מצד אחד ולתת מענה משמעותי לצרכי ציבור לשכונה מצד שני יש לתקן את המסמכים של התכנית על פי העקרונות הבאים:
 - א. הבניינים המוצעים ירוכזו בעיקר בחלק הצפוני והמזרחי של התכנית על צירי הרכבת הקלה ופנים המתחם יהיה מיועד ברובו לשטחים לצרכי ציבור עבור פארק ציבורי משמעותי ושטחים למבני ציבור.

- ב. מספר יחידות הדיור המוצע יוקטן ל 1000 יחידות דיור.
- ג. שטחי הבניה למגורים יצומצמו בהתאם על פי גודל ממוצע של יחידת דיור כמבוקש (94 מ"ר עיקרי).
- ד. 1000 יחידות הדיור ימוקמו ב 7 בנינים על פי הפירוט הבא:
- ה. יש להציע 5 מגדלים בחלק הצפוני של התכנית בצמוד לרחוב הרב צבי יהודה – בנינים A, B, C, D, E - הבנינים יהיו בגובה של עד 45 קומות בבנין המזרחי על רחוב הרצל הקרוב למתחם הכניסה לעיר ויתר הבנינים בגבהים שונים עד 35 קומות.
- ו. המגדל הדרומי – בנין F יזוז מזרחה לצומת של שדרות הרצל ורחוב קריית משה ויוצע בגובה של עד 40 קומות.
- ז. בנינים 3 ו 4 המוצעים בגובה של 6 ו 7 קומות ומוצעים בתכסיות גבוהות על חשבון שטח ציבורי פתוח משמעותי במרכז המתחם יבוטלו והשטח ישנה את ייעוד לשטח ציבורי פתוח ליצירת פארק משמעותי ואיכותי במרכז המתחם.
- ח. בנין G המוצע על רחוב קריית משה בחלקה קטנה ונפרדת של דונם בלבד יצומצם לבנין של 10 קומות בדומה לבנינים אחרים שאושרו בסביבה.
- ט. יישמר מפתח גודל ומשמעותי בין מגדלים A ו F שיצור כניסה משמעותית מהתחנה של הרכבת הקלה והציר הראשי לפארק המתוכנן וגם מרחוב קריית משה על ידי הזזת מגדל F מזרחה.
- י. תכסית של המגדלים תכלול עד 6 דירות בקומה ותוצע בתכסית מקסימלית של 800 מ"ר למגדל , ניתן להציע קומות מסד רחבות יותר בגובה של עד 5 קומות.
- יא. הפארק המרכזי יכלול את מגרשים חדשים – 780, 670, 671, 672, חלק מ 145 שיוסט מזרחה, ואת שטח שני בנינים 3, ו 4 שיבוטלו.
- יב. מתחת לפארק המרכזי – יש לשמור על לפחות 50 אחוז נקי מבינוי מתחת לקרקע כדי לייצר פארק אפקטיבי ככול הניתן.
- יג. בכל מקרה לא תותר חניה מתחת לחורשות המסומנות לשימור בתכנית.
- יד. העמדת החניה ברובה מתחת לשצ"פ ולא מתחת לבנינים אינה מקובלת ויש להציע את רוב החניה במגרשי המגורים.
2. רחוב חדש גת 1 הוא המשך של רחוב דגל ראובן ומייצר חיבור לרחוב קריית משה – יש לבחון את רוחב הרחוב הנדרש , נראה כי הוא מוצע ברוחב לא אחיד ורחב מאוד – יש לצמצם למינימום הנדרש מבחינה תחבורתית.
3. רחוב חדש גת 2- לא ברור הצורך ברחוב המוצע יש לבחון את נחיצות הכביש.
4. יש להשלים חוות דעת של אגף תושיה למערכת הדרכים המוצעת בתכנית.

5. לא ברור ייעוד הקרקע המוצע בתא שטח 850 בשטח של שניים וחצי דונם עבור טיפול נופי כולל על בביש גת 2- יש לייעד את המגרש כשטח לבנייני ציבור כחלק מהמענה לשטחים הציבוריים.
6. ככול ויוחלט כי יש צורך ברחוב גת 2 – יש לתת לו יעוד של דרך לכל האורך עד החיבור עם רחוב גת 2 ולייעד את יתר המגרש כשטח לבנייני ציבור.
7. יש להשלים תיאום עם תכנית אב לתחבורה.
8. התכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים אך לא כוללת נספחי איחוד וחלוקה, טבלת איזון שמאית, מפה המציגה את האיחוד וחלוקה והחלוקה החדשה, כמו כן לא מצויין בתשריט גבול האיחוד וחלוקה המוצע- יש לתקן את מסמכי התכנית ולכלול בהם את כל המסמכים הנדרשים ולסמן בתשריט בהתאם.
9. בתחום התכנית קיימים מגרשים ביעוד מגורים בבעלות עיריית ירושלים בשטח כולל של 898 מ"ר. שטחים אילו יופיעו בטבלת האיזון מעל הקו. תנאי להפקדת התכנית יהא אישור אגף הנכסים לטבלאות האיזון/ נספח האיחוד וחלוקה.
10. בתחום התכנית נכס פעיל המשמש מועדון הגיל השלישי. יש לתת מענה לצורך זה בתחום התכנית כמגרש נפרד ביעוד מבנה ציבור. יש לקבוע שלביות ביצוע לפינוי נכסים אשר בשימוש העיריה.
11. יש לתת גמישות בשטחי המסחר המוצעים באופן שיאפשרו הסבה למשרדים בקומות שמעל לקומות הקרקע, בקומת הקרקע יותר מסחר בלבד
12. יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
13. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים
14. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
15. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
16. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
17. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
18. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
19. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
20. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-20 מ'.
21. אין לאפשר תוספת של עד 10% יח"ד מעבר למוצע בתוכנית, יש להסיר הערה (ז) בטבלה 5 מהוראות התוכנית- יש לקבוע במסגרת התכנית את כל יחידות הדיור המבוקשות בהתאם לדוח

השמאי.

22. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
23. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.
24. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).
25. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
26. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
27. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
28. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.

שימור

29. התכנית מציעה הריסה של כלל המבנים במתחם וזאת על אף שבשלבי התכנון השונים הוצגו חלופות אשר משמרות חלק מהמבנים במתחם. מאחר וכלל המתחם מסומן לשימור מרקמי, המבנים מסומנים לשימור, מחלקת השימור מבקשת לשמר חלקים מן המבנים הקיימים, מתוך מטרה לשמר את זיכרון העבר ולשלב תכנון חדש ועדכני לצד המרקם ההיסטורי הקיים. דווקא בתכנית אחת גדולה יש אפשרות לבצע ניווד זכויות ועדיין לשמור חלק מהמבנים והמרחבים המקוריים של השכונה- יש לקבוע במסמכי התכנית כי יותר לשמר או לפרק ולהרכיב חלק מהבניינים הקיימים במתחם ולמקם אותם בשטחים המיועדים לשטחים ציבוריים.
30. כחלק מהיתר הבניה ייערך תיאום בנושא זה עם מחלקת השימור ומהנדס העיר.
31. אופייה של קריית משה כשכונת גנים נשמר באדיקות מראשיתה. גם בשנות ה-70 עם התרחבותה של השכונה והבנייה החדשה ניטעו עצים וצמחייה לצד גבולות החלקות ובכך המשיך הרעיון שנקבע עוד בתוכניתו של קאופמן. ע"פ סקר העצים שהתקבל נראה כי ישנם עצים רבים המיועדים לכריתה. יש להציע נטיעות עצים בוגרים באופי העצים המאפיינים את השכונה במקרה בהם מחוייבת עקירה.

32. יש להשלים תיק תיעוד על ידי עורך תיק מתוך רשימת עורכי תיעוד מוסמכים, בהתאם להנחיות ולפי פורמט טופס ש/3.

פרוגרמה :

33. בשטח המיועד למבני ציבור או מתחת למגדל הצפון מזרחי יינתנו השימושים הבאים:

- א. בית ספר יסודי – 24 כיתות בשטח בנוי של 4500 מ"ר + חצרות נדרשות.
- ב. בית ספר על יסודי - 30 כיתות בשטח בנוי של 8200 מ"ר + חצרות נדרשות.
34. בהפרשות מבונות במגרשי המגורים יינתנו השימושים הבאים:
 - א. 1000 מ"ר לשימוש חברה פנאי קהילה תרבות כגון אולם רב תכליתי.
 - ב. 6 בתי כנסת, כ"א בגודל של 400 מ"ר כל אחד סה"כ 2400 מ"ר.
 - ג. מקווה טהרה 1 בגודל של 100 מ"ר – ככל הניתן לשלב אותו באחד מבתי הכנסת.
 - ד. 2 אשכולות מעונות יום (4 כיתות בכל אשכול) בגודל של 650 מ"ר וחצר צמודה בגודל של 430 מ"ר לכל אשכול מעון יום. סה"כ 1300 מ"ר בנוי ו 860 חצרות.
 - ה. 11 גני ילדים בגודל של 130 מ"ר לכל כיתת גן וחצר צמודה 175 מ"ר לכל כיתת גן. סה"כ 1430 מ"ר בנוי ו 1925 חצרות.

35. יש לתקן את סעיף 4.2.1.1 ולהגדיר שימושים עבור חינוך, חברה, פנאי, רווחה, קהילה, תרבות ודת.

36. יש לשמר את "חורשת הזיכרון" הממוקמת בתא שטח 144 ולהסדיר את ייעודה כשצ"פ.

37. יש לשמור על השטחים הציבוריים הפתוחים ללא נתיבי כניסה לחניות ופנויים ממערכות טכנולוגיות או חניות תת"ק.

38. בהמשך לעבודה שבוצעה באגף התכנון, בשיתוף מתכנן הרובע ובמסגרת תכנון יזום, חיזוק ציר שדרות המאירי כציר מרכזי נועד לעודד הליכתיות ולחזק את החיבור בין קהילות שונות, תוך המשך ושימור מאפייני השדרה. מהלך זה מבקש להפוך את האזור לציר עירוני משמעותי, המחובר בין מרחבים היסטוריים לבין אורבניות עכשווית. לפיכך, יש להציג חזית פעילה לשדרות המאירי.

39. יש לקבוע בשלכיות ביצוע כי על היזמים למצוא חלופה זמנית למבני הציבור הקיימים בשטח (גני ילדים, מרפאות, בתי כנסת ועוד).

40. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ומול האגפים והמחלקות הרלוונטיות ולקבל את אישורם. בינוי השטח הציבורי בפועל בתיאום עם האגף למבני ציבור יהווה תנאי למתן טופס 4.

41. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.

42. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה

של המחלקה הרלוונטית בעירייה.

43. תנועה וחניה

44. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברחובות הגובלים עם התוכנית.

45. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.

46. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום ובתי הספר.

47. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.

48. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.

49. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.

50. תשתיות

51. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

52. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

53. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

54. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

55. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

56. עצים

57. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.

58. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.

59. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל

50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).

60. יש לשקם ולפתח מדרכה ובביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

61. כללי

62. בסעיף 4.1.1 יש לבטל את הסעיף בדבר שימושים דומים- יש לקבוע בסעיף זה את כל השימושים המבוקשים.

63. יש לבטל את סעיף 5.4.1.2, 7 - יש לבקש ולסמן את כל הקומות המבוקשות בתכנית בצורה ברורה.

64. יבטל סעיף 4.1.2.10 - תותר הוצאת כיסאות ומקומות ישיבה לשטחים הפתוחים, לרחבות ולמדרכות- השטחים ציבורים המוצעים הם עבור מעברים ציבורים ופארק ציבורי משמעותי ולא מיועד להצבה של כיסאות ומקומות ישיבה מסחרים- הנשוא ייבחן על פי התקנות בעניין לעת התכנון המפורט.

65. דיוריות יותרו רק ב20 אחוז מהדירות ולא 30 אחוז כפי שמבוקש בתקנון ויחולו עליהן ההנחיות של מנהל התכנון בעניין דיוריות.

66. תמהיל יחידות הדיור יכלול 10 אחוז דירות עד 55 מ"ר ועוד 10 אחוז עד שטח של 80 מ"ר, הממוצע של יתר הדירות (למעט דירות ה 55 מ"ר) יהיה 100 מ"ר מרבי.

67. סעיף 4.2 – יש לבטל את הסעיף בשטח למבני ציבור- מסחר ושירותים נלווים למסחר במסד כגון: מסחר לסוגיו, מסעדות ובתי קפה, מרפאות, גלריות, וכדומה- במקומות יירשם שתותר חזית מסחרית בלבד לכיוון הרחוב.

68. סעיף 4.6- לא ברורה סעיף המתיר בניה של מסחר ותעסוקה ב 50 אחוז מהשטח- יש לבטל סעיף זה לא יותרו שטחי בניה בשטח זה המיועד לדרך ושצ"פ.

69. מרפסות מקורות בתקנון בסעיף 5 יצומצמו ל 12 מ"ר כמקובל.

70. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.

71. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.

72. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים בתיאום עם מהנדס העיר.

73. יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבנות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

74. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
75. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
76. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
77. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
78. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
79. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
80. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטטוס בעלויות קרקעות בעלות עיריית ירושלים במצב נכנס- יוצא.
81. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
82. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
83. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
84. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
85. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבורים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע
86. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
87. תנאי להיתר בניה יהא אישור תכנית בוועדה המקומית.
88. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות.
89. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
90. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
91. הערה:
92. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
93. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -

המחלקה להיטל השבחה.

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1436765
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	יעקובוב יצחק
עורך התכנית:	לוי טלי מזל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	9.12.2025
כתובת	שד משה דיין 19, 21, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30627	11	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 3

הרחבות דיור ותוספת דיורית, בשד' משה דיין 19, 21, ירושלים.

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

1.1. תוספות בנייה בקומות כניסה (במפלס 0.00), א' (במפלס +3.06), ב' (במפלס +6.12), ג' (במפלס +9.18), ד' (במפלס +12.24), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

1.2. תוספת בניה בקומת קרקע תחתונה במפלס -3.15, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמעליה, ותוספת דיורית בהתאם לנספח בינוי.

2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים ל – 2,804.64 מ"ר. מתוכם: 2,126.86 מ"ר שטחים עיקריים (2,016.86 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 110 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 677.78 מ"ר שטחי שירות (195.62 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 482.16 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).

3. קביעת מספר הקומות ל – 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

4. תוספת דיורית בהתאם להנחיות מינהל התכנון.

5. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.

6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית כאמור.

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

8. קביעת הוראות בגין הריסה.

9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	17	1,267.21	100	2,322.48	מהווים 183.27% אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע.
סה"כ	17	1,267.21	100	2,322.48	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים. 4 קומות מעל מפלס שדרות משה דיין. קיימות סגירות בלי הסדרה ועבירות בניה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 8356 מאושרת משנת 2004. חלק ממגרש 409, ביעוד אזור מגורים. תכנית להרחבות דיור בחזית צפון מזרחית ב - 3 בניינים. לבניין 19-21, נשוא תכנית זו, מאושרים 1,770.68 מ"ר כוללים, מתוכם 1,738.88 מ"ר שטח עיקרי (1595.24 מ"ר קיים ו- 143.64 מ"ר מוצע) ו-31.8 מ"ר לשטחי שרות (מצוין כשטח קיים). 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים. תב"ע 3340' מאושרת משנת 1990. חלק ממגרש 409, ביעוד אזור מגורים. 48 יח"ד, 4,800 מ"ר מרבי, 4 קומות מעל קומת חניה, חניה במגרש. בכל מגרש יותר לכל היותר בניית שני בנייני מגורים. מספר יח"ד מירבי במגרש יהיה 36 יח"ד. קווי בניין יהיו: קדמי כמצוין בתשריט, אחורי 3 מטר, צדדי 3 מטר.					
היתרים: 1990/1105.00 – הופק היתר בניה בשנת 1991. אושרו לבניין מס' 1 - 1,553.34 מ"ר עיקרי ו- 422.58 מ"ר שרות, סה"כ 1,975.92 מ"ר, 16 יח"ד, 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים. 1990/1103.01 – הופק היתר בניה בשנת 2003. אושר תוספת על הגג בשטח של 30 מ"ר. 1999/0419.02 – הופק היתר בניה בשנת 2005. תוספת מרפסת הפונה לחניה עבור דירה 15. 2004/0261.00 – הופק היתר בניה בשנת 2012. תוספת בניה בשני עמודות בחזית המזרחית לקומות א', ב' ו-ג' ותוספת בניה בחזית הצפונית בקומות ב' ו-ג'. עבירות בניה: לא אותרו עבירות בניה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עד 6 קומות ו. תכנית שכונתית - אין ז. תקן חנייה עירוני - גבוה					

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	ל"ר		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1436765 שכ' פסגת זאב, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות דיור בשד' משה דיין 19-21. התכנית חלה בחלקה 11 בגוש 30627, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 11 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 304/2011 הרשומה מתאריך 13.12.11. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת דיורית והרחבות דיור	בניה בקו אפס ובתת קרקע למגורים בלי אוורור ואור.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים על

הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. מוצעת תוספת דיורית במפלס 3.15- בקו בניין אפס לכוון שדרות משה דיין ובמרחק של כ – 1.10 מ' מחלון המקלט והבניין הקיים, וללא פתרון מספק של אור ואוויר. יש לבטל את הבינוי המוצע במפלס זה לדיורית. ככל ויוצע בינוי לדיורית תוך שמירה על קווי בניין של 3 מ' מגבול החלקה, עם אוורור ואור ובלי לחסום את פתח המקלט הקיים, ניתן יהיה לבחון את התכנון, בתיאום מחלקת התכנון.
2. להשמיט סימון קו בניין תת קרקעי המסומן בתשריט.
3. בהמשך לנ"ל, תוספת החניה המוצעת בקומת הקרקע התחתונה תבוטל, היות ומוצעת על מקומות חניה מאושרים.
4. תוספת הבניה המוצעת בחזית הצפונית, תהיה במרחק 3 מ' מגבול החלקה, למעט חריגה שניתן לאפשר עבור עמודת ממ"ד. יש לוודא שהתוספת אינה מבטלת מקומות חניה מאושרים. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון.
5. לקבל אישור אגף תושייה לכך שתוספת העמודים בקומת החניה הקיימת אינה מבטלת מקומות חניה מאושרים, או לחילופין מתן פתרון חניה חלופי.
6. ניתן להציע הרחבה בקומת הגג לכל יח"ד בקומה העליונה, על מנת להציע הרחבה ליח"ד נוספות בבניין, בתיאום מחלקת התכנון.
7. יש לסמן את כל עבירות הבניה בתחום החלקה להריסה בכל מסמכי התכנית ולהוסיף הוראות הריסה לתקנון.
8. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבנייה של מבקש הבקשה להיתר.

9. יש לקבוע שלבי ביצוע למימוש התכנית בסעיף 7.1 בתקנון. תוספת הבנייה בחזית הצפונית תבוצע בעמודה שלמה. סגירת המרפסות בחזית המזרחית ותוספת הבניה על הגג, תהיה לכל יח"ד בנפרד וללא תלות בתוספת הבניה המוצעת בקומות האחרות.
10. יש לתקן את סיכום שטחי הבניה המוצעים בטבלה 5, ובהתאמה לתיקון התכנית כמפורט לעיל.
11. לוודא התאמה בין תכניות חתכים וחזיתות ולסמן כל הבניה ללא היתר להריסה ו / או להכשרה, לסמן בניה מאושרת בהיתר, בהתאם למקובל.
12. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
13. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
14. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך 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.

הערות טכניות

הוראות התכנית

16. סעיף 4.1.2.א.(2).ב - הסעיף יתוקן כך שיצוין שנספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט מספר יח"ד מירבי, גובה בניין וקווי בניין.
17. סעיף 7.2 - יקבע זמן משוער למימוש התכנית ל-5 שנים מיום אישורה.

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1426378
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	נעמד יעקב
עורך התכנית:	שמואלי מירי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	4/12/2026
כתובת	המשוררת זלדה 4 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30732	96	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 3

הרחבת דירה קיימת ותוספת יח"ד חדשה רחוב המשוררת זלדה 4 רמות,ירושלים 1- קביעת בינוי לתוספות בנייה במפלסים מרתף, א' ו ב', לשם הרחבת יח"ד, תוספת יח"ד ותוספת שטחי שירות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. 2- תוספת יח"ד חדשה . סה"כ 2 יח"ד. 3- הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ל- 478 מ"ר, מתוכם 390 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, ו- 88 מ"ר שטחי שירות (מתוכם 19 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-69 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 11 מ"ר עבור מרפסות. 4- הגדלת מספר הקומות מ – 2 קומות וחלל גג רעפים מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה, ל- 3 קומות וחלל גג רעפים מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה. 5- קביעת קווי בניין. 6- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה. 7- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 8- קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית			
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד	
		מ"ר	%
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל		

	לקרקע				
מגורים ג'	409	100	547.27	2	מתוכם 74.73% בניה מרביים מעל הקרקע
סה"כ		100	547.27	2	
תיאור המצב הקיים					
בית צמוד קרקע עם יח"ד אחת, 2 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים. המגרש נמצא בין רחוב ישראל זרחי והמשוררת זלדה. המבנה מוגבה בקומה מעל הרחוב והכניסה לחניה המקורה מתוך קיר תמך צמוד לכביש המשוררת זלדה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
4192 - תכנית מאושרת משנת 1991 אזור מגורים 5 מיוחד, מגרש 95, 50% בנייה מרביים עד 2 קומות ו- 1 יח"ד בלבד. שטח בנייה מירבי הוא 250 מ"ר. שטח מגרש 535 מ"ר. מפלס 0.00 +790.50					
4192א- תכנית מאושרת משנת 1993 שינוי מפלס ה- 0.0 במגרש 95 ל- 791.00 +					
היתרים: 94/390 - הופק בשנת 1994 הקמת בניין מגורים בן שתי קומות וחצי קומות. סה"כ שטחים 249.50 מ"ר.					
94/390.1 - היתר שינויים - הופק בשנת 2002 שינויים בבניין – מדרגות, קירות, פתחים ומפלסים. ותוספת של 32 מ"ר עבור שטחי שירות (חניה + מקלט).					
עבירות בניה: במגרש קיימים מספר של עבירות בניה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ח. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני ט. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור ללא ציפוף י. תקן חנייה עירוני- גבוה					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		ל"ר			

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			אחרת
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1426378 שכ' רמות, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת דירה קיימת ותוספת יח"ד חדשה רחוב המשוורת זלדה 4. התכנית חלה בחלקה 96 בגוש 30732, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 96 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 649/1996 הרשומה מתאריך 11.11.97. - במקום קיים תצ"ר גובל מס' אליפסה 996/2002 הרשומה מתאריך 1.10.04. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים. בדיקה מול תקנון התכנית: - דברי הסבר לתכנית נדרש לתקן את מס' החלקה. - סעיף 3.2 - יש לתקן במצב מאושר את הייעוד למגורים 5 מיוחד בהתאם לתכנית המאושרת. תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת יח"ד אחת + הרחבת יח"ד	תוספת יח"ד ב"אזור ללא ציפוף"
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

- 1- על פי המדיניות באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א) לחוק התו"ב. בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62א(א) 15 ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר ליח"ד.
- 2- במסגרת התכנית מוצעים 81 מ"ר שטחי שירות עבור מחסנים, חדר הסקה, מעברים תת קרקעיים לשתי יחידות דיור בלבד. יש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.
- 3- קו הבניין יסומן בהתאם לקונטור הבניין הקיים ותוספת הבניה המוצעת מעל הקרקע. קו בניין תת קרקעי יסומן בחלק הדרומי של החלקה ויכלול את מבנה החניה ושטחי שירות אחרי צמצום, בתיאום מול מחלקת התכנון. יש לתקן סימון קווי הבניין על גבי התשריט.
- 4- עיצוב המבנה וגג הרעפים יהיו בהתאם לתכנית המאושרת 4192. התכנית תהיה כפופה לתכנית זו לעניין העיצוב. יש לקבוע בסעיף 1.6 כי התכנית משנה את תכנית 4192 ולא מחליפה אותה.
- 5- תנאי להיתר יהיה תיאום עיצוב המבנה והגג עם צוות אדריכל העיר וקבלת אישורם.
- 6- תכנון הגשר המוצע במפלס 3.40+ המאפשר גישה מהרחוב אל יח"ד מס' 1, והמדרגות המוצעות ככניסה לדירה 2 יתואמו בשלב היתר בניה מול מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 7- תותר הקמת גשר גישה אל הדירה לצורך יצירת נגישות עבור אדם עם מוגבלות. על מנת לוודא שלא מדובר בתוספת של יח"ד חדשה, יש לקבוע סטייה ניכרת לעניין מספר יח"ד. סך כל יחידות הדיור בחלקה יהיה שתי יחידות דיור בלבד.
- 8- תוספת החניה עבור יח"ד המוצעת תהיה בהתאם לתקן התקף ובתחום המגרש בלבד. תנאי להפקדה יהיה אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית. יש לתקן בהוראות התכנית סעיף 4.1.2א(ב) חניה.

9- בצד הצפוני של החלקה קיימת בניה קלה ללא היתר בקו אפס. יש לסמן אותה להריסה. יש לסמן את כל עברות הבניה בתחום החלקה להריסה בתשריט ובנספח הבינוי, ולהוסיף הוראות בתקנון.

10- תנאי לתחילת עבודות בתחום התכנית יהיה הריסת כל עבירות הבניה בתחום החלקה וקבלת אישור על כך מהפיקוח על הבניה.

11- יש לתחם את הקומה המוצעת ותוספת יח"ד החדשה בקו אדום רצוף בנספח הבינוי.

12- יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר. יש לסמן להכשרה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות.

13- לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.

14- בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965 החלטה זו תהיה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

15- לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית

16- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך 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.

הוראות תכנית

17- דברי הסבר לתכנית נדרש לתקן את מס' החלקה. להשמיט שניתן אישור לקידום התכנית ממנהל מחלקת תכנון עיר.

18- סעיף 1.2, 3.2 מצב מאושר ומצב מוצע, טבלה 5 – להתאים שטח התכנית בכל הסעיפים.

19- סעיף 3.2: יש לתקן במצב מאושר את הייעוד לאזור מגורים 5 מיוחד בהתאם לתכנית המאושרת.

20- סעיף 1.7 – להשלים נתונים. נספח הבינוי מחייב חלקית.

21- סעיף 4.1.2 א (4) – להוסיף כי הנספח מחייב גם לעניין מספר יח"ד.

22- תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

23- סעיף 7.2 זמן משוער למימוש התכנית לתקן ל – 7 שנים.

נספח בינוי

24- יש להשמיט את ההדמיות.

25- להשמיט סימון קו בניין מנספח הבינוי.

26- לתקן את טבלת חישוב שטחי הבניה בהתאמה לחוק בהתאם לשטחי הבניה המאושרים.

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1500636
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קרוסו נדל"ן
עורך התכנית:	ביטמן בועז
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	01/01/2026
כתובת	קולומביה , קרית מנחם קולומביה

גוש	חלקה	בשלמות
30435	42	לא
30435	85	לא
30435	81	לא
30435	144	לא
30435	151	לא
30435	149	לא
30435	148	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 11 תשריט 5

מטרת התוכנית: קביעת הוראות לתוספת 160 מ"ר בתא שטח 3 המיועד ל"מבנה ציבור" וניוד שטח של 160 מ"ר מתא שטח 3 לתא שטח 2, לשם הגדלת השטח הציבורי המיועד לתוספת גן ילדים בנוסף לשני גני הילדים שאושרו בתכנית מאושרת 101-0496463. עיקרי הוראותיה: 1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה שנקבע בתא שטח 3 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, לפי סעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. 2. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית- ניוד 160 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור מתא שטח 3 לתא שטח 2 לשם הוספת גן ילדים למניין גני הילדים המאושרים ע"פ תכנית מאושרת 101-0496463 בתא שטח 2, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. 3. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור				היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע תוספת 160 מ"ר ציבורי
מגורים ד'				
סה"כ				
תיאור המצב הקיים				
בשטח התכנית קיימים שני מבני מגורים אופייניים (מבני רכבת) בני 4 קומות. האחד כולל 7 כניסות ו-8 דירות בכל כניסה, השני כולל חמש כניסות ו-8 דירות בכל כניסה. סה"כ קיימות 96 יח"ד. בנוסף, קיים מבנה מסחר , 2 מבני ציבור של גני ילדים (6 כיתות) וכן שצ"פ שאינו מטופח ומפותח ובו מגרש משחקים קטן.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
- תוכנית מתאר 62 משנת 1959 – מייעד את המגרש כ"אזור מגורים, מבני ציבור, דרך מאושרת ושצ"פ". - תרש"ץ 5/09/1 משנת 1973 – מייעד את שאר המתחם לאזור מגורים 3-4 קומות, מסחר, שב"צ, שצ"פ ושבילים. - תוכנית 496463 משנת 1959 – מייעד את המגרש כ"אזור מגורים ג', מגורים ד', שטח למבנה ציבור, שצ"פ ושפ"פ", בינוי של 2 מגדלי מגורים, 3 מבני מגורים ושטחי ציבור בנויים.				
היתרים: - היתר 2021/0247.01 משנת 2021 – תוכנית דיפון וחפירה ברחוב קולומביה עבור 454 יח"ד – התחדשות עירונית. - היתר 2022/0006.00 משנת 2022 – הקמת מבנה ציבור בן 3 קומות הכולל 3 כיתות מעון יום ו-4 כיתות גן.				
עבירות בניה: ל"ר				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל"ר				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				
יא. ייעוד לפי תכנית המתאר 62 – מגורים מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח. יב. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני, בנייה עד 6 קומות. יג. תכנית האב יובלים גנים מסמנת את מבנה המגורים כ'אדום' (=מתחמי בינוי הנדרשים לפתרון מעמיק של התחדשות עירונית).				

י"ד. תקן חנייה עירוני - תקן בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	
מבני ציבור	כן	כן	הגדלת השטח הציבורי המיועד לתוספת גן ילדים עבור תוספת של 160 מ"ר, בנוסף לשני גני הילדים שאושרו בתכנית מאושרת 101-0496463.
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1500636 שכ' קריית מנחם, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטחים לגן ילדים- קולומביה. התכנית חלה בחלקות 148,149 בגוש 30435, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקות. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר :

- חלקות 148,149 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1734/2019 הרשומה מתאריך 21.3.21. גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 1.2 - מדובר בחלקות בשלמות -שטח התכנית -אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן ל 2,412 דונם. - סעיף 3.2 - מדובר בחלקה בשלמות - יש לתקן במצב מאושר את השטח בהתאם לרשום בנסח: 2412 מ"ר. - סעיף 5 -טבלת זכויות והוראות בניה גודל מגרש מוחלט - מדובר בחלקות בשלמות יש לתקן את שטח 'תאי השטח' בהתאם לשטח הרשום: תא שטח 2 חלקה 148 : 1,302 מ"ר, תא שטח 3 חלקה 149 : 1,110 מ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
מונה תדפיס הוראות 13 מונה תדפיס תשריט 9 שם התכנית : קולומביה- הוספת שטחים לגן ילדים מטרת התכנית : מוסיפה שטחים עיקריים לשב"צ, בתא שטח 3 במתחם קולומביה. התכנית מניידת שטחים מתא שטח 3 לתא שטח 2 לשם הגדלת השטח הציבורי המיועד לגן ילדים בתא שטח 2, לשם מימוש התחייבות מכח תכנית מאושרת קודמת 496463. בדיקת בעליות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30435/149 בעלות עיריה- נכס מספר 107777- תא שטח 3 הקמת 3 כיתות מעון יום, 4 כיתות גן לרבות חצרות. 30435/148 תא שטח 2- נכסים : מספר 4029 – גן ילדים גילאי 3-4 ונכס 10779 שטח מבונה בקומת הקרקע בהיקף של 330 מ"ר + חצרות צמודות 175 מ"ר כל חצר. הערות הנכסים יש לקבל את אישור המחלקה לתועלות ציבוריות. ניתן להעביר טופס מקדמי תכניות לחתימת העיריה. הערות טכניות יש להתאים את הקו הכחול של התכנית לרשימת הגושים וחלקות המופיעות בהוראות התכנית. באופן שיכלול את כל החלקות שבתחום התכנית, ולציין בהם יעוד ע"פ תכנית מאושרת קודמת. אחרת יש להוציאם מהוראות התכנית.	אגף נכסי עיריה

העתק:	
אלעד גונן- ממונה על תועלות ציבוריות, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי	
יעל דרייפוס שקד- ממונה על בקרת תכנון ומיפוי נכסי העיריה	
ערן מוטר- ממונה על רישום זכויות והפקעות מקרקעין	
צדוק בסון- רפרנט בכיר לרישום נכסים	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:	מענה להגדלת מספר משפחות בשכונה בתהליך התחדשות עירונית.	
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- יש לסמן בצורה ברורה מה מוצע בנספח בינוי/תשריט מצב מוצע, בקו אחיד ואדום.
- יש לתקן בנספח בינוי כי כתוב "הוספת...מתא שטח 1 לתא שטח 2" ולכתוב במקום "מתא שטח 3 לתא שטח 2".
- שטח התוכנית אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה – יש לתקן ל-2,412 דונם.
- יש לתקן במצב מאושר את השטח בהתאם לרשום בנסח 2,412 דונם.
- יש לתקן את שטח 'תאי השטח' בהתאם לשטח הרשום – תא שטח 2 חלקה 148: 1,302 מ"ר, תא שטח 3 חלקה 149: 1,110 מ"ר.
- יש להתאים את הקו הכחול של התכנית לרשימת הגושים וחלקות המופיעות בהוראות התכנית. באופן שיכלול את כל החלקות שבתחום התכנית, ולציין בהם יעוד ע"פ תכנית מאושרת קודמת. אחרת יש להוציאם מהוראות התכנית.
- שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום

דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.

8. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהיה בטלה בתום ארבעה

חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך

הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות

ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה

בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1370931
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	הופמן שמואל
עורך התכנית:	ברלב דן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	2/12/2025
כתובת	חיים לסקוב 17, פסגת זאב דרום

גוש	חלקה	בשלמות
30668	22	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 4 תשריט 2

תוספת קומה תת קרקעית, תוספת בניה להרחבת יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשה, ברח' חיים לסקוב 17, פסגת זאב.

- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
תוספת קומת מרתף לשם הרחבת יחידת דיור בקומת הקרקע ולשם תוספת יח"ד חדשה, כמפורט בנספח הבינוי.
תוספת בניה בעמודות לשם תוספת ממ"דים לכל יחידות הדיור.
תוספת בניה והכשרת בניה בקומות קרקע (מפלס 0.00), א' (מפלס +2.71), ב' (מפלס +5.42), ג' (מפלס +8.13), לשם הרחבת יח"ד הקיימות.
- הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל – 890.13 מ"ר. מתוכם 775.58 מ"ר שטחים עיקריים ו – 114.55 מ"ר שטחי שירות.
- הגדלת מספר קומות מירבי מ – 3 קומות ל – 4 קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה.
- הגדלת מספר יח"ד המירבי מ – 6 יח"ד ל – 7 יח"ד.
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית כאמור.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין הריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	7	527.88	100	890.13	מהווים 168.62% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ	7	527.88	100	890.13	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 4 קומות. לבניין יש חריגות בניה רבות בכלל החזיתות, חלק מהן פולשות לשטחים מחוץ לחלקה ולשצ"פ מאושר.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 3339 מאושרת משנת 1985. מגרש 354 ביעוד אזור מגורים, בהתאם להוראות תכניות 3058. 591 מ"ר מירבי, 6 יח"ד, 3 קומות. 2 יח"ד צמודות קרקע. תותר הקמת מחסנים תת קרקעיים בשטח שאינו עולה על 8% מסה"כ שטחי הבניה ובתנאי שלכל יח"ד יהיה מחסן אחד בלבד. תכנית מס' 3058 מאושרת משנת 1982. חלק ממגרש 39 ביעוד אזור מגורים. שטח הרצפה המירבי למגורים המותר למתחם כולו יהיה 34,500 מ"ר, מותר 345 יח"ד מירבי, ו-4 קומות. תרש"צ 5/53/15 – משנת 1998. מגרש 22. אזור מגורים.					
היתרים: 1985/0452.00 – הופק היתר בניה בשנת 1986. אושרו 453.78 מ"ר כוללים. 3 קומות, 6 יח"ד. 2011/0295.00 – הופק היתר בניה בשנת 2013. אושרה תוספת שטחים של 133.5 מ"ר כוללים בתוספת קומה רביעית לשם הרחבות יח"ד במפלס הגג. 2011/295.1 – היתר בתהליך. הבקשה נדונה בוועדת המשנה 19.11.25. החלת הועדה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים. תוספת בניה / הרחבת יח"ד, בנית מחסן בקומת מרתף, ממ"ד. עבירות בניה: 2012/7952.00 – התקבלה תלונה עבור בניית תוספת חדר בשנת 2012. דירה 1, מוסיפים חדר ללא אישורים. 2024/7714.00 - התקבלה תלונה עבור עבירת בניה בשנת 2024. מבצעים בנייה ללא היתר על גג הבניין.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
טו. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עד 6 קומות. טז. תכנית שכונתית - אין					

יז. תקן חנייה עירוני - גבוה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1370931 – רח' רב אלוף לסקוב 17, פסגת זאב כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה ותוספת יח"ד, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים כללי שנקבע בתכנית 3339 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 22 בגוש 30668, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה בבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לתקן את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. - בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל המגרש ל528 מ"ר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 22 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 945/1999 הרשומה מתאריך 27.11.2007. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. מפת המדידה שהוגשה נערכה ב14.04.2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות

מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	
יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
הרחבות דיור, תוספת יח"ד אחת ותוספת ממ"דים.	התעלמות מעבירות בניה בהיקף נרחב ופלישה לשצ"פ.	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	תוספת יח"ד ללא מתן פתרון חניה במגרש.	
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. לוודא ששטחי הבניה המוצעים הם במסגרת מה שניתן לאשר בתכנית בסמכות מקומית בהתאם לסעיף 62(א)(א). במידת הצורך, שטחי הבניה יצומצמו בתיאום מול מחלקת התכנון.
2. במסגרת התכנית מסומנת בקומה ב' הריסה של חריגת בנייה משמעותית הפולשת אל מחוץ לגבול החלקה לתחום חלקה 42 ושצ"פ מאושר. ניתן לראות בתצ"א שמדובר בבינוי של בניין זה. יש להרחיב את גבול התכנית כך שיכלול את חלקה 42, ולסמן להריסה בכל מסמכי התכנית, לרבות תשריט מצב מוצע. לפרט בנספח הבינוי את הבינוי הקיים, ולתקן את כל מסמכי התכנית, בתיאום מחלקת תכנון.
3. בהמשך לנ"ל, יש לסמן את כל עבירות הבניה בתחום החלקה להריסה בכל מסמכי התכנית.
4. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מבקש הבקשה להיתר.
5. לא תותר תוספת יח"ד חדשה בקומת המרתף ללא מתן פתרון חניה בתחום החלקה, בהתאם לתקן החניה התקף ובאישור אגף תושייה. יש להציג את הפתרון במסמכי התכנית.
6. תוספת בניה בקומת המרתף תהיה בתנאי שיינתן פתרון אור ואוורור בהתאם לתקנות, ובכפוף לקבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה.
7. לא ברור למה מסומנת בקומת המרתף בניה מוצעת בכל קונטור הבניין, בשטח מילוי קיים. ככל

ומבוקשת הרחבת הדירה, יש להציג בתכנית קומת המרתף. יש לתקן את התייחום של השטח המוצע להרחבה בהתאם למבוקש בתכנית.

8. מוצעת עמודת ממ"ד באגף המערבי בסמוך למקלט הקיים של הבניין. במסגרת הבינוי המוצע יישמר מרחק מינימלי של 1.3 מ' לפחות לשמירה על מעבר חופשי אל המקלט, כולל בתקופת הבניה. יש לציין מידה למרחק בין המקלט והבינוי המוצע בתשריט ובנספח הבינוי.

9. בהמשך לנ"ל, תנאי להיתר בניה באגף המערבי הסמוך למקלט, יהיה אישור הג"א לכך שאין פגיעה במקלט הקיים המהלך הבניה, אשר ישמש את הדיירים שעדיין אין להם מקלט.

10. יש לציין על גבי התכנית שניתן יהיה להסב את שטח המקלט בתחום החלקה עבור מחסן או שטח משותף לכל דיירי הבניין, לאחר הקמת הממ"דים לכל יחידות הדיור בבניין.

11. קווי הבניין יהיו בהתאם לקונטור הבניין הקיים ותוספת הבניה המוצעת בנספח הבינוי, לרבות בינוי שנמצא לקראת אישור בהיתר בניה. לא ברור מדוע מסומן קו בניין אפס בחזית דרומית. יש לתקן את סימון קווי הבניין על גבי התשריט.

12. יש לקבוע שלבי ביצוע למימוש התכנית בסעיף 7.1 בתקנון. תוספות הבניה יבוצעו בעמודות שלמות בכל אגף בנפרד. תוספת הבניה המוצעת בקומת המרתף תהיה לכל יח"ד בנפרד וללא תלות בתוספת הבניה המוצעת בקומות האחרות.

13. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף 7.2, זמן משוער למימוש התכנית ל-7 שנים.

14. לוודא התאמה בין תכניות חתכים וחזיתות ולסמן כל הבניה ללא היתר להריסה ו / או להכשרה, לסמן בניה מאושרת בהיתר, בהתאם למקובל.

15. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.

16. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק הת"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

17. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך 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.

הוראות תכנית

19. בטבלה שבס' 1.5.5 יש לתקן את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.

20. טבלה 5, זכויות והוראות בניה, לציין מספר קומות מעל הכניסה ומספר קומות מתחת לכניסה. לתקן שטח המגרש.

21. להשמיט סעיף עתיקות 6.2.1.

נספח בינוי

22. להציג את המקלט הקיים בתכנית.

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1472455
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שחר שמעון
עורך התכנית:	קטורה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	8.12.2025
כתובת	ליבוביץ 8, רמת דניה

גוש	חלקה	בשלמות
30191	3	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות גרסה 3, תשריט גרסה 3

מטרת התוכנית:
הרחבת דיור לדירה קיימת.
עיקרי התוכנית:
1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים א'.
2. קביעת בינוי להרחבת דיור לדירה 8 בקומת קרקע וקומה א', בהתאם לנספח בינוי.
3. הגדלת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות בינוי.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת קווי בנין.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בגין גדר/מדרגות להריסה/פיתוח.
9. קביעת הוראות בדבר הקמת בריכת שחיה ביתית בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים א'	1	474.23	100	סה"כ שטחי בניה מרביים מעל הכניסה קובעת

ומתחת 307 מ"ר					
סה"כ	1	474.23	100	270	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 2 קומות עבור 11 יח"ד ו 3 כניסות , הכולל יח"ד שעבורה מבוקשת ההרחבה- אגף דרומי.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
3640- משנת 1995 מייעדת את המגרש לעזור מגורים 2, ממערב גובל לשטח חנויות. חלקות 3 ו-6 בינוי בהתאם למאושר בתוכנית 1269 ו1269 ג'. 12083 א- משנת 2012 הרחבות הבינוי למבנה קיים ברחוב צבי ליבוביץ 1-11- התוכנית נדחתה לאור העובדה שחלק מהדירות בתכנית הקודמת נמצאו בתחום מגבלות הבנייה של תמ"א 18.					
היתרים: לא קיימים היתרים לאגף הנדון (דירה 8)					
עבירות בניה: לא קיימות					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יח. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000- אזור מגורים עירוני, בינוי עד 4-6 קומות. יט. תקן חנייה עירוני- גבוה					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
אזור פיתוח עירוני					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
תמ"א 35	תואם				
תמ"א 1	תואם				
תמ"א 18	התוכנית בקרה רבה לתחנת דלק				
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	ל"ר				
מבני ציבור	ל"ר				
עתודות / אחר	ל"ר				
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק					
התובע העירוני	לא התקבל				
המחלקה לאיכות					

התכנית מבקשת לחפור בריכה בחצר של בניין קיים, באיזור עם חשש לזיהום קרקע . 1. נדרשת בדיקת קרקע ותיאום מול המשרד להגנת הסביבה. 2. התוספת אינה עומדת בהנחיות תמ"א 18 מרחק מגורים מתחנות דלק .	הסביבה
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
כללי -מדובר בתכנית המבקשת הרחבת יח"ד קיימת רח' לייבוביץ' 8. התכנית חלה בחלק מחלקה 3 בגוש 30191, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. מאחר ומדובר בתכנית לתוספת למבנה מתוך חלקה ללא שינוי ייעוד אין צורך בתצ"ר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 3 נוצרה במפת גוש סופית 30191 מתאריך 10.01.1991. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 3.2 יש לתקן ביעוד מצב מאושר- למגורים א' בהתאם לרשום בתשריט תכנית 12083ב. בדיקה מול תשריט התכנית: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	ל"ר	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
הרחבות למבנה מגורים בסמיכות תחנת דלק		תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה מחוזית לדחות את התוכנית בתנאים הבאים:

מדובר בתוכנית להרחבת דיור מס' 8 במבנה רכבת הכולל 3 כניסות ותוספת בריכה. ממערב התוכנית גובלת לתחנת הדלק.

לפי חו"ד של מחלקת איכות הסביבה התוכנית איינה עומדת בהנחיות תמ"א 18 מרחק מגורים מתחנות דלק, לא ניתן לקדם את התוכנית בחלקה בשל קירבה לתחנת דלק.

חשוב לציין, בעבר קודמו תב"עות להרחבות לכל המבנה בחלקה 3 ולפי החלטת הוועדה לתב"ע 12083 א מה 01/01/1999 אשר הציגה בינוי זהה לדירות המוצעות, הומלץ לצמצם את הבינוי לאור העובדה שחלק מהדירות בתכנית הקודמת נמצא בתחום מגבלות הבנייה של תמ"א 18.

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1394345
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קסלסי נפתלי
עורך התכנית:	גוטמן יאיר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	24/12/2025
כתובת	הצלף 16, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30437	71	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 13 תשריט 10

מטרת התוכנית:

תוספת 10 יח"ד ב-3 קומות עליונות נוספות לבניין וקומה תת קרקעית ברח' הצלף 16 ו-18.

עיקרי הוראותיה:

- שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
- קביעת סך שטחי הבנייה ל- 1969.48 מ"ר מירבי מתוכם:
 - הצלף 16** – 576.84 מ"ר שטח עיקרי ו-000 מ"ר שטח שירות **מעל הכניסה הקובעת**.
 - הצלף 16** – 244.1 מ"ר שטח שירות **מתחת לכניסה הקובעת**.
סה"כ 912.62 מ"ר מירבי.
 - הצלף 18** – 563.08 מ"ר שטח עיקרי ו-102.08 מ"ר שטח שירות **מעל הכניסה הקובעת**.
 - הצלף 18** – 391.7 מ"ר שטח שירות **מתחת לכניסה הקובעת**.
סה"כ 1056.86 מ"ר מירבי.
- קביעת בינוי להריסת בניין קיים, ברחוב הצלף 18.
- קביעת בינוי להוספת 10 יח"ד ל-2 יח"ד קיימות ובסה"כ-12 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
- הגדלת מספר קומות מירבי מ-2 קומות ל-3 קומות מעל מפלס 0.00.
- הקמת מכפילי חניה בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה שטח

9. הגדלת שטחי הבניה בבניין עד ל-1970 מ"ר, מתוכם מעל מפלס 0.00 1140 מ"ר שטחים עיקריים, ו-194.00 מ"ר שטחי שרות. וכן 636 מ"ר שטחי שרות מתחת למפלס 0.00 ובסה"כ 1970 מ"ר.
10. קביעת הוראות בגין גדר/מדרגות להריסה.
11. קביעת הוראות בגין עץ לעקירה, עץ להעתקה, ושבעה עצים לשימור.
12. קביעת שלבי להקמת תוספות הבניה, כאמור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
	576.84			6	מגורים ב'
	563.08			6	מגורים ב'
103.48% בניה כוללים	1,333.68	100	1,288.83	12	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
במגרש קיימים 2 מבנים צמודים, בן קומה, הכוללים 2 יח"ד.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
- תוכנית 2483 משנת 1980 – מייעד את המגרש כ"אזור מגורים 6 מיוחד". - תוכנית 2483ב משנת 1993 – שנוי יעוד מ"אזור מגורים 6 מיוחד" ל"אזור מגורים 5 מיוחד", אחוזי הבניה המירביים 55% משטח החלקה, שטח חלל גג הרעפים אינו עולה על 2.20 מ', תכסית הבניה המירבית תהיה 25% בכל חלקה, מס' קומות המירבי יהא שתי קומות וגג רעפים.					
היתרים: ל"ר					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כ. לפי תוכנית תשריט מתחמים יובלים גנים – אזור 9, מרקמי "עיר גנים" – בתים חד/דו משפחתיים או בניינים בעלי 4 דירות. כא. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית – תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם
אחרת	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור	
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות
שצ"פ	לא
מבני ציבור	לא
עתודות / אחר	
הערות	מוצע בתכנית

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח – מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1394345 שכי' עיר גנים, ירושלים. כללי – מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות ויח"ד ברח' הצלף 16 ו 18. התכנית חלה בחלקה 71 בגוש 30437, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 71 נוצרה במפת גוש סופית 30437 מתאריך 24/12/1981. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע – המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר – המחלקה	אל: אדרי' ילנה קוסה – המחלקה לתכנון עיר מאת: יעל שסקין לב-ארי – מתכנתת ערים, מחלקת מדיניות התכנון.

14.1.26

למדיניות התכנון	לחוות דעת מעודכנת מחלקת מדיניות התכנון תכנית 1394345, קריית מנחם [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 11 מתאריך 27.10.25 ולגרסת תשריט מוצע 9 מתאריך 27.10.25] 1. מיקום התכנית: רחוב הצלף 16, 18 שכונת עיר גנים. גוש , 30437 חלקות בשלמותן 17. שטח התוכנית: 1.28 ד' 2. מצב סטטוטורי: התכנית מבקשת לשנות את תכנית מתאר/62, 2483/ב רק בנושאים מפורטים בתוכניות וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול, וכפופה לתוכנית 5166/ב. 3. מצב קיים: בשטח התכנית קיימים 2 מבני מגורים בני 2-1 קומות ובהם כ-2 יחידות דיור. 4. תיאור התכנית: • התוכנית מציעה שינוי ייעוד מ"מגורים 5 מיוחד", ל "מגורים ב." • הריסת מבנה קיים והוספת 10 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד, ב 3 קומות ממפלס רחוב הצלף. 4. המלצת מחלקת מדיניות התכנון: ○ לפי תוכנית אב יובלים גנים, מתחם התוכנית נמצא באזור המיועד לחד/דו-משפחתי וזאת על מנת לשמר ולפתח את האזור כ"בנה ביתך" וטיפול במרחב הציבורי, ועל כן זכויות בניה בהתאם. ○ על פי הערכת צוות הבקרה הפרויקטור של תכנית האב של יובלים גנים, האזור עתיד לגדול בכ - 8,000 יח"ד בעשר שנים הבאות. זאת לנוכח לתהליכי התחדשות עירונית המתרחשים באזור בכלל ובאזור רחוב זה בפרט. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. ○ במסגרת עדכון תוכנית האב יובלים גנים ובדיון הוועדה המחוזית שנערך בתאריך 23.11.22 נכתב במפורש " לאור היקפי המימוש שהוצגו לוועדה המייצרים תוספת משמעותית של כ 8000 יחידות דיור חדשות בשני החומשים הקרובים יש לקבוע סדרי עדיפות ברורים לקידום תכניות חדשות ולהתרכז באזורים המסומנים כאדומים בתכנית האב ובכתומים, לאור זאת יש להפסיק לקדם תכניות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי כגון אזורי בני ביתך ובניה בלתי רוויה גם אם הם נמצאים על ציר רכבת קלה". ○ מפרוגרמה שנערכה לאזור במחלקת מדיניות התכנון וכך גם בהתאם לעבודה שנעשתה ע"י צוות הפרויקטור לאזור יובלים גנים, עולה כי קיים מחסור בשכונה בשטחים ציבוריים ופתוחים בשכונה. ○ לתוספת יחידות הדיור המוצעת באזור המיועד ל "בני-ביתך" ובהתאם למגמה המתרחשת באזור, להערכתנו יהיו השלכות פרוגרמטיות מורכבות על שכונת קריית מנחם. בשכונה זאת עתידות להתווסף אלפי יח"ד ומצויה במחסור של שטחים ציבוריים ופתוחים. לאור האמור לעיל, מחלקת מדיניות התכנון מתנגדת לקידום התוכנית במתכונתה הנוכחית. בברכה, יעל שסקין לב-ארי מתכנתת ערים העתקים: אד'ר' ענבר וייס-עברי- סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף ומנהל מחלקת תכנון העיר. מר עופר אהרון - מנהל מחלקת מדיניות תכנון. אד'ר' דניאל פרוינד- מבני ציבור.
-----------------	---

אדרי' ליאור שלם- מתכנן רובע מערב.	
לא התקבל	אגף תושייה – צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:		לא תואם למדיניות יובלים גנים
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

- חריגה במדיניות – חריגה במדיניות –** לפי תוכנית אב יובלים גנים החלקה מצויה באזור המיועד לחד/דו-משפחתי, וזאת על מנת לשמר ולפתח את האזור כ"בנה ביתך" וטיפול במרחב הציבורי, ועל כן זכויות בניה בהתאם. במסגרת עדכון תוכנית האב יובלים גנים ובדיון הוועדה המחוזית שנערך בתאריך 23.11.22 נכתב במפורש " לאור היקפי המימוש שהוצגו לוועדה המייצרים תוספת משמעותית של כ-8000 יח"ד חדשות בשני החומשים הקרובים יש לקבוע סדרי עדיפות ברורים לקידום תכניות חדשות ולהתרכז באזורים המסומנים כאדומים בתכנית האב ובכתומים, לאור זאת יש להפסיק לקדם תכניות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי.
- מפרוגרמה שנערכה לאזור במחלקת מדיניות התכנון וכך גם בהתאם לעבודה שנעשתה ע"י צוות הפרויקטור לאזור יובלים גנים, עולה כי קיים מחסור בשכונה בשטחים ציבוריים ופתוחים בשכונה.
- לתוספת יחידות הדיור המוצעת באזור המיועד ל "בני-ביתך" ובהתאם למגמה המתרחשת באזור, יהיו השלכות פרוגרמטיות מורכבות על שכונת קריית מנחם. בשכונה זאת עתידות להתווסף אלפי יח"ד ומצויה במחסור של שטחים ציבוריים ופתוחים.

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1417039
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	בנאסולי אבירם
עורך התכנית:	לוי אדר' יגאל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	07/12/2025
כתובת	האומן 17, תלפיות תעשיה

גוש	חלקה	בשלמות
30131	83	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 25 תשריט 15

מטרת התכנית:

הרחבת הקניון הקיים לכיוון רחוב האומן, תוספת 2 מגדלי מגורים והקצאה מבונה ציבורית במבנה הקניון הקיים בחזית המערבית.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת קווי בניין למגרש המיועד לבניה.
2. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית לסה"כ 105,602 מ"ר מתוכם 75,587 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 30,015 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
4. קביעת הוראות לבינוי של 2 מגדלים בגובה 33 קומות מעל 2 קומות מסד קיימות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
5. קביעת מספר יחיד ל- 430. (שטח עיקרי ממוצע ליחיד כ-115 מ"ר).
6. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
9. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
10. קביעת תנאים להליך הרישוי.
11. קביעת תנאים לתעודת גמר.
12. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.

13. קביעת שלביות פיתוח/ביצוע.
14. קביעת הוראות לזכויות מותנות למגורים עבור קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים.
15. קביעת מגבלות בניה.
צפיפות : 49 יח"ד לדונם.
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד כ-115 מ"ר.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
		5	491.46		דרך מאושרת
		2.16	212		דרך מוצעת
מהווים 828.22% בניה מרביים.	מגורים : 49,319 מסחר ותעסוקה : 21,068 מבנים ומוסדות ציבור : 2,000 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך : 3,200 סה"כ : 75,587	92.84	9,126.37	430	עירוני מעורב
		100	9,829.83		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
קיים מבנה בן שתי קומות, בחזית החלקה קיימת חנייה לטובת המרכז המסחרי.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 0974 משנת 1963, שינוי למתאר 62, התווית דרכים חדשות, הקצאת שטחים למבני"צ, לשצ"פים ולמבני תעשייה. תכנית מס' 3439 משנת 1986, קבעה איחוד וחלוקה. תכנית מס' 3439א משנת 1987 עבור איחוד מגרשים. תכנית מס' 351411 משנת 2019 מייעדת את שטח התכנית לאזור מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת. בינוי בגובה של 12 קומות מעל הקרקע ועד 400% בניה מרביים מעל ומתחת לקרקע + הפרשה מבונה בשטח של 900 מ"ר.					

היתרים : היתר 2001/0529.00 משנת 2002 לתוספת בנייה למבנה בשלב הבנייה. במהלך השנים הופקו עשרות היתרים לשינויים במבנה, הרחבות ורישוי עסקים במתחם.	
עבירות בניה : קיימות מספר עבירות בניה במערכת העירונית, התיקים נסגרו.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות	
כב. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור לא למגורים לפי תכנית כוללת, לאזור מגורים מסחר ותעשייה. כג. תכנית אב תלפיות ייעדה את שטח התכנית לאזור עירוני מעורב ב', דרך/טיפול נופי, 670% בניה מהם 370% למגורים 240% לתעסוקה ו-60% למסחר. יש להדגיש כי אחוזי בנייה אלה יינתנו לאחר הפרשת 40% משטח המגרש. בנייה ב- 5 קומות מסד ו- 19 קומות למגדל סה"כ 24 קומות. "באזורים א' וב' תשקול הוועדה גמישות בקביעת תמהיל השימושים בין מסחר ותעסוקה וכן תוספת של עד 200% בנייה לשימוש למגורים, וזאת ללא חריגה מתבנית הבנייה ומספר הקומות שנקבעו בתכנית האב". מספר יחידות הדיור בתכנית יקבע על ידי חלוקת שטחי הבניה המרביים למגורים ב - 113 מ"ר. כד. תקן חנייה עירוני- האזור מוחרג, התכנית בקרבת רק"ל. תקן חניה לאזור מוטת תחבורה ציבורית על פי תכנית 5166ב'.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30	
מתחת למבנה קיים קו מובל שפכים	
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות	
	תמ"א 35
התכנית נמצאת בתחום פוליגון	תמ"א 1
	תמ"א 18

קיימת תחנת דלק במרחק של כ-50 מ' מדרום מערב לקו כחול של התכנית				
אחרת				
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור				
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות	
שצ"פ	כן			
מבני ציבור	כן	כן	ראה חוו"ד מדיניות תכנון מטה	
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף מבני ציבור-המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 12 מונה תדפיס תשריט 9 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30131 חלקה 83 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות מדינת ישראל וקק"ל. שטח החלקה תחום התוכנית 9.641 דונם. נכסים 8043 - רחוב האומן (חלקי) שטחים

מצב קיים

תוכנית 351411 מגרש 1 ביעוד מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. במגרש זה אמורה להיות הפרשה מבונה בשטח של 900 מ"ר.

תוכנית 351411 מגרש 2 ביעוד דרך מאושרת, שטח המגרש 110.97 מ"ר.

תוכנית 351411 מגרש 3 ביעוד דרך מוצעת, שטח המגרש 365.4 מ"ר.

סה"כ שטח מגרשים ביעוד ציבורי 476.37 מ"ר.

מצב חדש

תא שטח 1 ביעוד עירוני מעורב, שטח התא 9,126.37 מ"ר.

תא שטח 2 ביעוד דרך מוצעת, שטח התא 24.16 מ"ר.

תאי שטח 3 ו-4 ביעוד דרך מאושרת, שטח התאים 491.46 מ"ר.

סה"כ שטח תא שטח ביעוד ציבורי 515.62 מ"ר.

הערות הנכסים

1. יש לקבל חו"ד מחלק מדיניות התכנון לנושא ההפרשה הציבורית.
2. יש לקבל חו"ד מח"י לבי"ס המוצע.
3. יש להוסיף לעדכן את הראות הרישום הפקעה ותנאים בתהליך לפי הנוסח הבא :

סוג, מיקום והיקף הפרשות לצרכי ציבור יהיו בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון, בהתאמה יתווספו להוראות התכנית הסעיפים מטה :

בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן :

בתא שטח מספר _____ תבנה כיתת גן בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה _____ מ"ר .) בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ_____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון : טיפת חלב בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים: גן הילדים, החצר ושטח לשימושי קהילה/רווחה.

7.

מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה

להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.

רישום שטחים מבונים

תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: _____ בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף

תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ואו שיעבוד.

חלוקה ו/או רישום

8. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

9. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

10. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

הפקעה

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: 11. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תצ"ר. 12. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. 13. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1417039 כללי - מדובר בתכנית בקניון לב תלפיות - מתחם שימושים מעורבים לאורך רחוב האומן התכנית חלה בחלקה x בגוש 30131, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 83 נוצרה במפת גוש סופית 30131 מתאריך - חלקה 83 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 1765/2023 הכשרה לרישום מתאריך 12/2023. גבולות החלקה וכן הקו הכחול אינם לגבולות החלקה במפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית: הנחיות מיוחדות: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית תנאים בהליך הרישוי:	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

- תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר הפקעות לצרכי ציבור : - השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות (ככל שמוצעות בתכנית), יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 23/7/2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	האגף למבני דת
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך גנישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל גניש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות	המחלקה לנגישות

	בבניין- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
חברת עדן - אזור תלפיות	נדון : חוו"ד חברת עדן – תכנית 101-1417039 לב תלפיות <u>חלק א' - אדריכלות</u> שטח התכנית הוא 9.6 דונם נמצאת במגרש 83 במתחם 20 בתכנית האב על רח' האומן במתחם "לב תלפיות". על פי תוכנית האב מיועד השטח לאיזור עירוני מעורב ב' (5 קומות מסד ועד 24 קומות סה"כ בהוראות תכנית האב), שצ"פ, שב"צ ודרך מוצעת (הרחבת דרך על רח' האומן ב-2 מקומות). התוכנית מציגה שינוי יעוד של המגרש הקיים מ – מסחר, תעסוקה ומבני ציבור ל- עירוני מעורב. התכנית לא מציגה הפרשה מהמגרש ליעודים ציבוריים מלבד הפקעה של 25 מ"ר לדרך. התכנית מוגשת לאחר תכנית קודמת שהוגשה – תכנית מס' 101-0934174 - אך התכנית הנ"ל לא קודמה לעמידה בתנאי סף. בתחום התכנית קיימת תכנית מאושרת מס' 101-0351411 משנת 2019 למסחר, תעסוקה ומבני ציבור. בתכנית זו אושר בינוי בגובה של 12 קומות מעל הקרקע ועד 400% בניה מירביים מעל ומתחת לקרקע + הפרשה מבונה בשטח של 900 מ"ר. התכנית עוסקת בתא שטח 1. תאי השטח הנוספים הם הרחבת דרך וכן דרך מאושרת ב-2 תאי שטח. בתא שטח 1 קיים מרכז קניות "לב תלפיות" והתכנית מציעה בינוי על גג הבניין הקיים לפי עקרונות תכנית האב (בניגוד לתכנית המאושרת אשר הציגה בינוי לתעסוקה מעל המרכז הקיים) התכנית מוגשת על חלק מחלקה 83 – ולא על החלקה במלואה. להלן פירוט התייחסותנו לתכנית : 1. הערה טכנית לגבי טבלה 5 – טבלה 5 אינה מתייחסת כלל לקווי בניין. בנוסף (כפי שהערנו לגבי התכנית הקודמת על המגרש הנ"ל) – מומלץ היה לצרף מצגת או נספח עם הסבר של חישוב זכויות הבניה ביחס למדיניות. אחוזי הבניה המצויינים אינם תואמים לגודל המגרש לבניה (הם תואמים לגודל המגרש לאחר הפחתה של 40% להפרשת קרקע – אשר אינה מוצעת בתכנית) 2. הפרשות קרקע – התכנית אינה מפרישה שצ"פ + שב"צ כפי שנדרש בתכנית האב.

עם זאת התכנית מפרישה בתחומה הפרשה מבונה משמעותית ולוקחת את שטח המגרש "לאחר הפקעה" כבסיס לחישוב זכויות הבניה המוצעות.

3. הפרשות מבונות – התכנית מציגה הפרשה מבונה של 3200 מ"ר בנוי בתא שטח 1. יש לציין כי לעומת התכנית הקודמת שהוגשה מדובר בהפחתה של כ- 1000 מ"ר בהפרשה לשטח מבונה.

בסעיף 4.1.2 ג' מפורטים השימושים המותרים – בית ספר. יש לציין כי בנספח הבינוי מוצגת חצר במפלס הגג של בית הספר המוצע – אך נראה כי במפלס זה מוצעים שטחים למגורים (לובי) – יחד עם גג מגוון פרטי – מומלץ לבחון השפעה הדדית של חצר בית הספר על חצר המגורים.

ההפרשה המבונה מוצגת בנספח הבינוי ללא כניסה ייעודית מהחוץ ולא הוצג מעבר מבית הספר למפלס החצר בקומה מעל. יש להציג כיצד מתבצעת הגישה הנפרדת לבית הספר ולחצר מעליה.

גובה הקומה המוצעת לבית הספר הוא כ- 5 מ' לפי נספח הבינוי - זה בהחלט מספק – מומלץ לדרוש גובה מינימלי בחלל ההפרשות המבונות גם בהוראות התכנית.

4. זכויות בניה – מוצעות זכויות בניה של 870% (ביחס ל- 60% משטח המגרש המקורי – כאילו שנדרשה הפקעה של 40%) + הפרשה מבונה - כאשר זכויות הבניה לפי תכנית האב הן 670% - כלומר תוספת של 200% (בהתייחס לאפשרות של הגדלה ב- 200% עבור הריסת המבנים הקיימים במגרש לפי תכנית האב – למרות שלא מוצעת הריסה של המבנה הקיים).

החלוקה בין השימושים השונים היא – 300% למסחר ותעסוקה, ו- 570% למגורים (לפי תכנית האב).

5. דיור להשכרה / דיורית – התכנית אינה מציעה דיור להשכרה כלל. התכנית מוסיפה הגדרה של דיורית בסעיף 1.9 אך אין כל התייחסות למס' הדיוריות המוצע – כך שמומלץ להשלים / לבטל את ההגדרה במידה ולא רלוונטי.

6. מס' ותמהיל יח"ד – מספר יח"ד המוצע – 400 יח"ד – מגדיל בכ- 30% את הצפיפות לפי תכנית האב – 275 יח"ד (לאחר חלוקה של שטחי המגורים ב- 113 מ"ר). יש לציין כי זאת בנוסף לתוספת 200% למגורים שמגדילה את הצפיפות גם כך (מדובר בכ- 140 יח"ד מתוך 400 יח"ד המוצעות שנוספו במסגרת תוספת ה- 200%) - מוצע שטח מממוצע ברוטו של כ- 77 מ"ר ליח"ד. יש לציין כי במידה ויתוכננו דיוריות הצפיפות עוד תגדל. מומלץ לקבל התייחסות פרוגרמטית להגדלת צפיפות זו ביחס לדרישה להפרשות לצרכי ציבור.

כ"כ לא מופיעה בהוראות התכנית כל התייחסות לתמהיל יח"ד הנדרש בתכנית האב – אך מוצע 20% ליח"ד קטנות.

מס' יח"ד המוצג בנספח הבינוי תואם את הצפיפות המוצעת טבלה 5.

7. נפח בינוי – מוצע בינוי בגובה סה"כ של 29 קומות (לפי הוראות) בנסיגה מעל פודיום של 3 קומות המכיל קומת 2 קומות מסחריות קיימות וקומות תוספת. גובה הקומות המסחריות לפי הקיים. בנוסף קיימת קומת מסחר תת קרקעית במבנה הקיים + קומות קומות חניון.
- גובה הבינוי המקסי' אינו תואם את עקרונות תכנית האב (5 קומות מסד + 19 קומות למגדל – סה"כ 24 קומות) – ישנה חריגה של 8 קומות מהגובה לפי המדיניות.
- יש לציין כי בנספח הבינוי מוצע בינוי נמוך יותר בן 26 קומות – כלומר 6 קומות פחות ממה שרשום בטבלה 5 (ו-7 קומות ממה שרשום בסעיף 2.2 שבו רשום 33 קומות סה"כ).
8. אופי הבינוי - בנספח הבינוי מוצע בינוי עם פודיום בן 3 קומות ומעליו 2 מגדלים בני 29 קומות – שלא בהתאמה לתכנית האב אשר מגבילה את הגובה ל- 24 קומות. במגבלות השימוש במבנה קיים נראה שהפודיום המוצע הגיוני – יש לציין כי קיימת קומה תת קרקעית למסחר כך שמדובר למעשה בפודיום בן 4 קומות כולל קומת המרתף המסחרית הקיימת.
- התכנית החדשה מציעה תוספת משמעותית של מסחר בחזית הפונה לרח' האומן על מנת לקיים את דרישות תכנית האב.
- יחד עם זאת יש לציין כי עדיין מפלס המסחר המוצע נמצא כ- 1 מ' מתחת למפלס הרחוב ואף נמוך מכך – כפי שקיים כיום. מומלץ לנסות להקדיש מחשבה נוספת לסוגיה זו.
9. תכנית פיתוח והתייחסות לסביבה – הוצג נספח פיתוח ראשוני המתייחס בעיקר לגינון בכיכר ברח' האומן שמהווה רקע לכניסה למגדלי המגורים ואין לה תרומה ממשית למרחב הציבורי. במסגרת הצגת החצרות על הגגות יש להתייחס לעקרונות תכנית האב לגגות ירוקים / מועילים.
- הנספח אינו מתייחס לגינון על הגגות ומס' התכנית המצויין עליו אינו תואם לתכנית שהוגשה.
10. נספח תנועה וחניה – בנספח התנועה והחניה הכניסה לחניון מרח' האומן (ליד מס' 17) שלא בהתאמה לנספח התנועה לתכנית האב - אך בוטלה הכניסה הקיימת הנוספת מרח' האומן בחזית המסחרית. יש לציין כי תכנית האב מציינת כי תתאפשר כניסה רכובה לפי הקיים והמאושר בתכנית 101-0351411 והתכנית המוצעת עומדת בכך.
- כניסה לרכב תפעולי מוצעת בחזית האחורית מהדרך הקיימת בחזית הדרומית של המגרש. מתוך נספח התנועה לתכנית האב
- בנספח התנועה לא מוצגים חתכים כפי שנדרש בתכנית האב – חתכים FF ו- EE משפיעים על התכנון במתחם זה (חתך EE במידה מועטה יותר כיוון שהממשק של התכנית עם החלק הזה ברח' קטן יותר). יש לציין כי מומלץ לשלב את חתכי הרחוב גם בנספח הפיתוח על מנת להראות התייחסות של תכנון הפיתוח לחתכי הרחוב בתכנית האב.

כ"כ מומלץ לבחון התייחסות לחתך II – ברחוב החדש המוצע לפי תכנית האב – כיוון שבתכנית האב מוצעת כניסה מרחוב זה.
עוד הערה חשוב לגבי נספח התנועה – גם הוא כמו נספח הפיתוח עם מס' תכנית ישן.

11. חתך הרחוב וקווי הבניין – בנספח חתכי רחוב לתכנית האב מופיעות רצועות פיתוח ברח' האומן הגובל – ברוחב של 5 מ'. התכנית מציעה קו בניין 0 לרח' האומן הנוגד את תכנית האב, אך נראה שהבינוי מנסה לעמוד בעקרונות תכנית האב ביחס לחזית המסחרית לרחוב.
יש לציין כי עמודות קווי הבניין בטבלה 5 חסרות – יש להשלים. לא קיימת התייחסות לקווי הבניין בהוראות התכנית.

עקרונות תכנית האב קובעים רצועת פיתוח ברוחב של כ-5 מ' על רחוב האומן אשר תשתמש את המסחר ותהווה חלק אינטגרלי מחלל הרחוב. כפי שניתן לראות בחתכים הנ"ל מתקיים חלקית ומדובר בתוספת לבניין קיים.
חתך רחוב כפי שמופיעים במסמכי תכנית האב :
חתך טיפוסי ברח' האומן – עם רצועת פיתוח של 5 מ'

לסיכום – נראה כי התכנית תואמת את עקרונות תכנית האב במידה חלקית, עם מס' הסתייגויות.

- דרישות ביחס לאי התאמות עיקריות בתכנית המוצעת לתכנית האב :
- נדרש ניתוח שמאי והמלצה/הסבר לתוספת 200% בניה ביחס לתכנית האב למגורים. כ"כ כיוון שמוצעת בפועל חריגה מ-% הבניה מהמדיניות מומלץ לשקול לתת את יחיד הללו (200% שחורגים מהמדיניות) כיחיד להשכרה לתקופה מוגבלת.
 - נדרשת התייחסות לנושא הצפיפות המוצעת שגדולה מהצפיפות לפי המדיניות – עם המלצה כנ"ל כיחיד להשכרה במידה ותאושר החריגה מהצפיפות המוצעת.
 - נדרשת התייחסות בהוראות התכנית לתמהיל הדירות הנדרש לפי תכנית האב.
 - מומלץ להציג התייחסות לזכויות הבניה כפועל יוצא מתוך 60% משטח המגרש הקיים. – על מנת להסביר את חישוב הזכויות. מה מקור השטח המקורי של המגרש אשר 60% מתוכו מהווים 5562 מ"ר שהם כביכול שטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבניה.
 - חסרה התייחסות לגגות הבינוי כגגות ירוקים / פעילים – כפי שנדרש בתכנית האב

חלק ב' - אדריכלות נוף

מתחם 20 והמלצות- תכנית האב:

הערות לתוכנית:

1. תשומת לב להבדלים בין קו זכות הדרך לפי תכנית האב לקו הדרך המוצע בתכנית בתכנית המוצעת זכות הדרך מצומצמת יותר) השטח הירוק המלווה בתכנית האב את זכות הדרך לא הופנם בתכנית המוצעת).
2. לפי הנחיות תכנית האב מבנה מסד יצמדו לקווי הבנין בלפחות 60% מאורך כל חזית הרחוב, והשימושים במסד יהיו מסחר מחייב, ושימושי תעסוקה המקבלים קהל. מפלסי הכניסה לני"ל יהיו במפלס המדרכה הסמוכה. בתכניות שהוצגו מבנה המסד לא נצמד לקו הבניין ולמדרכה, מפלסי המסחר לא עוקבים אחרי מפלסי הכביש ונוצר תווך לא ברור, כניסה לחניון והפרשי מפלסים בין המבנה לכביש שלידו. יש לשנות את התכנון באופן שתיווצר דופן רחוב עירונית על רחוב האומן.
3. הכניסה לחניון כפי שמופיעה בתכנית הפיתוח אינה אפשרית (רח' האומן הופך לשדרה ואין רדיוס פניה תקין בפניה של הנוסעים ממערב למזרח אל החניון).
4. השטח הירוק שמוצע בשטח בין המבנה למדרכה לא מציע כל התייחסות אורבנית (כיכר עירונית, שוק וכו') ומיצר נתק ברצף האורבני תכנית האב מנסה לייצר.
5. מבנה בית הספר ממוקם בצורה אנונימית כחלק ממפלסי המסחר. יש לייצר לו כניסה (לובי יעודי) וזהות.
6. הזרוע המערבית בתכנית, לא מפורטת בתוכניות הבינוי או הפיתוח. בתכנית התנועה בלבד(!) מצויין שהיא מזינה את האזור התפעולי הקיים. הנחיות תכנית האב מנחה כי מתקנים טכניים לסוגיהם השונים לא יופנו או ימוקמו בשטח ציבורי פתוח או בשטחי מעבר ציבוריים. יש לקבוע כי מתקנים ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת"ק ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות. חניונים תפעוליים יהיו תת קרקעיים בלבד והם ישמשו לשימושים תומכים בפעילות המבנה, כגון הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, ומיקום חדרי אשפה ומחזור. יש לחשוב על מיקום חליפי לאזור התפעולי, גם בראיה של הגדלה משמעותית מאוד של מספר המשתמשים בתשתיות הנ"ל.
7. מתקנים טכניים וקומה טכנית ימוקמו ככל הניתן על גגות המגדלים, ומפלס המסד יתוכנן, אף אם בחלקו באופן רציף לשטחים הפתוחים במגרש או ברצף לשטחים הציבוריים הפתוחים, יש לתת לני"ל דגש בהוראות התכנית
8. לציין בהוראות התכנית הנחיות מתכנית האב כמו את החובה לקבוע את מפלסי המסחר ביחס למפלס הרחוב, השימושים במסד וכו'.

חלק ג' - התייחסות פרוגרמטית

התייחסות זו נועדה לבחון את האפשרויות להשפעות פרוגרמטיות של תכנית מס' 101-1417039, מתחם "לב" תלפיות". הקו הכחול של התכנית כולל כ-9.6 דונם, וממוקם באזור תעשייה ברחוב האומן ובסמוך לרכבת הקלה. התכנית ממוקמת במתחם מס' 20 של תכנית האב לאזור התעשייה תלפיות, שטח הכולל במצב הקיים את מבנה קניו לב תלפיות בגובה של 2 קומות מסחר ו-4 קומות תת קרקעיות לטובת מסחר וחניון. התכנית מציעה שימור המבנה הקיים והרחבת הקניון לכיוון רחוב האומן ובינוי שני מגדלי מגורים בגובה 32 קומות. מתוכן 29 קומות בייעוד מגורים הכוללות 400 יח"ד בחזית רחוב האומן מסמכי התכנית שנבחנו כוללים: הוראות התכנית (מונה תדפיס 8), תשריט מצב מאושר (20.01.2025), תשריט מצב מוצע (מונה תדפיס 7), נספחי בינוי ונספח תנועה.	
1. הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור בתכנית המוצעת הקצאת קרקע - לא קיימת הקצאת קרקע עבור שטחים למוסדות ציבור שימושים מותרים: לא רלוונטי הקצאת הפרשה מבונה - תא שטח 1- מגרש בייעוד עירוני מעורב ובו הפרשה מבונה למבני ציבור בסך 3,200 מ"ר שימושים המותרים: שטחים מבונים לצרכי ציבור לשימוש בית ספר. 2. פירוט שטחים מוצעים בתכנית שטחי ציבור - התכנית מציעה שטחי ציבור בהיקף של כ-5% (דרכים 5.35%). שטחי בניה המוצעים שימוש מ"ר בניה עיקרי יחס שטחי הבניה מסחר ותעסוקה (מ"ר) 13,140 32.4% מגורים (מ"ר) 24,166 59.6% מבנים ומוסדות ציבור 3,200 7.9% זכויות בניה סה"כ (מ"ר) 40,506 100%	
3. מדיניות עירונית תכנית אב לאזור תעשייה תלפיות- התכנית מנחה ל-850% זכויות בנייה מרביים + תוספת המאפשרת עד 1050%, הקצאה של 40% משטח התכנית עבור שטחים ציבוריים, הקצאה של 10 מ"ר בנוי למבני ציבור בעבור כל דירה, וכן מאפשרת בנייה בגובה מקסימלי של עד 30 קומות. התכנית הנידונה לא עומדת בהנחיות תכנית האב בעבור שום פרמטר שנבחן בסעיף זה. בחינה השוואתית: קטגוריה תכנית האב התכנית המוצעת זכויות בניה מקסימליות מעל הקרקע, עיקרי ושירות, ללא הפרשות מבונות לצורכי ציבור 1050% 522% מס' קומות מקסימלי 30 32	

אחוז הקצאת קרקע לשטחים ציבוריים 40% 5.5%			
יחס הפרשה מ"ר בנוי ציבורי ליחידת דיור 10 מ"ר לדירה 8 מ"ר לדירה			
4. התייחסות פרוגרמתית			
5.1. הנחות עבודה דמוגרפיות- תכנית האב מנחה לגודל משק בית ממוצע של 3.5 נפשות לדירה ולגודל שנתון חינוך 2.2%.			
5.2. הנחות עבודה פרוגרמתיות- שירותי הציבור נבחנים בהתאם למדריך להקצאת קרקע לצורכי ציבור (2018), וכן לעדכון פרק שירותי בריאות (2023). על-אף האמור בסעיף זה, כיתות בתי הספר היסודיים והעל יסודיים נבחנים לפי 30 תלמידים בכיתה בהתאם להנחיית הרשות המקומית.			
5.3. ניתוח פרוגרמתי של התכנית המוצעת- התכנית מציעה 400 יח"ד, תוספת יח"ד שעתידה להוסיף כ-1,400 תושבים. ניתוח פרוגרמתי לשירותי הציבור הנדרשים בהתאם למדיניות העירונית ניתן לראות בטבלה מטה. התכנית מציעה ביי"ס יסודי הכולל 12 כיתות ב-3,200 מ"ר (הפרשה מבונה של תא שטח 1). מלבד הקצאת השטח לביי"ס, התכנית אינה מקצה שטחי ציבור נוספים.			
להלן ניתוח פרוגרמתי לביקוש לשירותי ציבור בהשוואה למוצע בפרוגרמת התכנית :			
תחום השירות סוג השירות יחידות ביקוש פרוגרמתימוצע בתכנית פער כיתות/מ"ר			
שירותי חינוך	מעון יום	כיתות 3	-3
גני ילדים	כיתות 3	-3	
בי"ס יסודי	כיתות 6	12	6
בי"ס על יסודי	כיתות 6	-6	
שירותי חינוך מיוחד	מעון יום ח"מ	כיתות 1	-1
גן ילדים ח"מ	כיתות 1	-1	
בי"ס יסודי ח"מ	כיתות 1	-1	
בי"ס על-יסודי ח"מ	כיתות 1	-1	
שירותי בריאות	מרכז בריאות רובעי עירוני	מ"ר בנוי	0
מרכז בריאות שכונתי	מ"ר בנוי	280	תתכן הקצאה בשטח המסחר
0			
שירותי רווחה	מרכז יום לקשיש - תשושי גוף	מ"ר בנוי	23
מרכז יום לקשיש - תשושי נפש	מ"ר בנוי	5	0
מחלקה לשירותים חברתיים	מ"ר בנוי	15	0
מוסדות רווחה נוספים	מ"ר בנוי	70	0
תרבות וקהילה	מרכז קהילתי	מ"ר בנוי	140
מועדון/תנועות נוער	מ"ר בנוי	54	0
מועדון לקשיש	מ"ר בנוי	26	0
אולם מופעים	מ"ר בנוי	168	0
ספרייה	מ"ר בנוי	120	0

שירותי דת	בית כנסת	מ"ר בנוי	415	-415
מקווה	מ"ר בנוי	160	-160	
שטח למוסדות ציבור מתחמיים ו/או כלל עירוניים לפרוט רשימה מצרפית ראו עמוד 117				
במדריך לצורכי ציבור	מ"ר בנוי	0	0	
שצ"פ סף הבית 3 מ"ר לנפש	דונם קרקע	4.2	0	-4.2
6. סיכום				
- הפרויקט הנבחן מציע 400 יח"ד וסה"כ תוספת מוערכת של כ-1,400 תושבים. - התכנית מקצה 3,200 מ"ר הפרשה מבונה למוסדות ציבור לטובת ביי"ס יסודי בתא שטח 1 (לפי סעיף 4.1.2 הוראות בינוי בהוראות התכנית). ביי"ס עשוי לכלול 12 כיתות יסודי, ובכך יוכל לסייע מעט עם שירות זה לסביבת הפרויקט (היצע עודך של כ-6 כיתות). - התכנית אינה עומדת בהקצאה הנדרשת של 10 מ"ר הפרשה מבונה בעבור כל יח"ד בפרויקט. יש לבחון השלמת מ"ר נדרשת לטובת שירותי ציבור לסך של 4,000 מ"ר. - בבחינת סך המ"ר העיקרי הבנוי הנדרש לשירותי ציבור (מלבד ביי"ס יסודי ועל יסודי), הביקוש נאמד בכ-2,285 מ"ר (כ-810 מ"ר למעונות וגני ילדים, לא כולל שטחי חצר, וכ-1,475 מ"ר לשירותי ציבור). יש לציין כי התכנית מקצה כ-3,200 מ"ר בלבד לטובת הקמת ביה"ס בן 12 כיתות, לפיכך ניתן להניח כי התכנית לא מציעה מענה לצרכים אלו. - התכנית מייצרת מאזן שלילי של כ-4.2 ד' שצ"פ, כאשר מרחב התכנון סובל כבר היום מהיצע חסר של שצ"פ. מאזן שלילי זה מחזק את הצורך (1) להגדיל את היצע שטחי השצ"פ/כיכר עירונית/גג ירוק נגיש לציבור ככל הניתן ו-(2) השמת דגש על איכות השצ"פ שיהיה אפקטיבי ונגיש לציבור. - מלבד האמור לעיל, בבחינת תא השטח הנבחן במסגרת תכנית האב, ישנה הנחייה להקצאת קרקע לשב"צ בגודל 3.2 ד' לשימוש ביי"ס בצמידות לשטחי שב"צ בתאי שטח בתחום המתחם. ניתוח המרה משטח השב"צ למ"ר בנוי במבנה של 3 קומות על תכסית של 60% מציג צורך של 5760 מ"ר (ניתוח שמרני של עד 3 קומות). בנוסף לזה תכנית האב מנחה להפרשה מבונה של כ-1,170 מ"ר נוספים (התחשיב לא כולל חצרות), או כאמור 10 מ"ר עבור כל יח"ד. - בעקבות האילוצים של קניון קיים ושימורו בתכנון המוצע, נראה כי ישנו קושי של התכנית לעמוד בהנחיות המדיניות של תכנית האב. עם זאת, מומלץ לבחון מנגנון לפיו התכנית תוכל לספק היקף שטחי ציבור משמעותיים יותר.				
חלק ד' – תנועה ודרכים				
(1) התוכנית אינה מתייחסת לתוכנית האב בכל הנוגע להסדר התנועה ותוספת שטחי דרך.				
(2) יש להציג חתכי רחובות מותאמים לחתכי נספח התנועה של תוכנית האב.				
(3) אחת הנקודות עליהן עמדנו בתוכנית האב הוא אפשרות ליצירת מרחק גדול יותר בין שני הצמתים של הפרסה והאומן כדי לאפשר מחסנית גדולה יותר מהקיימת עבור הפנייה מהאומן לפרסה.				
מצב קיים 16.5 מ' מחסנית				

המחסנית נדרשת עבור חיבור עתידי של הפרסה לברעם
חיבור עתידי לברעם

(4) נספח התנועה מציג כניסה למגרש מכביש חדש בצד המזרחי של הפרוייקט , הכניסה והכביש מופיעים גם בתוכנית ישנה של המגרש הנ"ל. יש לבחון האם לא נפגעת האפשרות לביצוע הכביש הנ"ל ולבחון חיבור ממנו למגרש ולא מרחוב האומן.

(5) יש להוסיף תקן חניה לאזור מוטת תחבורה ציבורית על פי תשריט תוכנית 5166ב'.

סיכום עדן

1. - הפרשות קרקע – התכנית אינה מפרישה שצ"פ + שב"צ כפי שנדרש בתכנית האב, ואין התייחסות בטבלה 5 ובתסריט מצב מוצע לעניין 40% הפקעה מכלל שטח התוכנית. הפרשות מבונות – התכנית מציגה הפרשה מבונה של 3200 מ"ר בנוי בתא שטח 1 לטובת מבנה חינוך. התכנית אינה עומדת בהקצאה הנדרשת של 10 מ"ר הפרשה מבונה בעבור כל יח"ד בפרוייקט. יש לבחון השלמת מ"ר נדרשת לטובת שירותי ציבור לסך של 4,000 מ"ר.

2. זכויות בניה – מוצעות בתוכנית זכויות בניה של 870% כאשר זכויות הבניה לפי תכנית האב הן 670% - כלומר תוספת של 200% - כאשר אין הריסה של השטח הקיים, דבר הנוגד את תוכנית האב.

3. מס' ותמהיל יח"ד – מספר יח"ד המוצע כ-400 יח"ד. לא מופיעה בהוראות התכנית כל התייחסות לתמהיל יח"ד הנדרש בתכנית האב – אך מוצע 20% ליח"ד קטנות.

4. נפח הבינוי - גובה הבינוי המקסי' אינו תואם את עקרונות תכנית האב (5 קומות מסד + 19 קומות למגדל – סה"כ 24 קומות) - ישנה חריגה של 8 קומות מהגובה לפי המדיניות.

5. קווי בניין - בתכניות שהוצגו מבנה המסד לא נצמד לקו הבניין ולמדרכה, מפלסי המסחר לא עוקבים אחרי מפלסי הכביש ונוצר תווך לא ברור, כניסה לחניון והפרשי מפלסים בין המבנה לכביש שלידו. יש לשנות את התכנון באופן שתיווצר דופן רחוב עירונית על רחוב האומן.

6. תכנית פיתוח והתייחסות לסביבה - התכנית מייצרת מאזן שלילי של כ-4.2 ד' שצ"פ, השטח הירוק שמוצע בשטח בין המבנה למדרכה לא מציע כל התייחסות אורבנית (כיכר עירונית, שוק וכו') ומיצר נתק ברצף האורבני שתוכנית האב מנסה לייצר, יש לשים דגש על

איכות השצ"פ שיהיה אפקטיבי ונגיש לציבור. 7. התוכנית אינה מתייחסת לתוכנית האב בכל הנוגע להסדר התנועה ותוספת שטחי דרך. 8. יש להציג חתכי רחובות מותאמים לחתכי נספח התנועה של תוכנית האב. 9. יש להוסיף תקן חניה לאזור מוטת תחבורה ציבורית על פי תשריט תוכנית 5166ב'.	
לא התקבל	הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית
הנדון : חוות דעת לתב"ע 1417039, א.ת. תלפיות [חוו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 25 מתאריך 29.10.2025 וגרסת תשריט מוצע 15 מתאריך 21.10.2025] 1. המקום : א.ת. תלפיות, רח' האומן 17, גוש 30131 חלק מחלקה 83. שטח התכנית 9.829 דונם. 2. מצב סטטוטורי : בשטח התכנית חלה תב"ע 351411, לפיה השטח מיועד למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (9,155 מ"ר), דרך מאושרת (472 מ"ר) ותעשייה (202 מ"ר). שטח עיקרי למסחר ותעסוקה : 33,009 ושטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור 900 מ"ר. ניתן לבנות עד 12 קומות. בשטח התכנית קיים קניון "לב תלפיות". 3. מצב מוצע : - התכנית מציעה להרחיב את מבנה הקניון הקיים מזרחה לכיוון רח' האומן, תוספת 2 מגדלי מגורים והקצאת שטח ציבורי מבונה במבנה הקניון הקיים בחזית המערבית. - מוצע שינוי ייעודי הקרקע בשטח ליעודים הבאים : עירוני מעורב - תא שטח 1 בגודל 9,126 מ"ר ; דרך מוצעת - תא שטח 2 בגודל 212 מ"ר ; ודרך מאושרת - תאי שטח 3-4 בגודל כולל בסך 491 מ"ר. - בתא שטח 1 מוצעים שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחים מבונים לציבור. שמירת המבנה הקיים והקמת שני מגדלים בני 36 קומות מעל הכניסה הקובעת, מהן 2 קומות מסד קיימות למסחר ותוספת שטחי מסחר חדשים בחזית המזרחית, תוספת קומת מסד שלישית למסחר חדש ושטח למבני ציבור (בית ספר 12 כיתות, קומה 3), ו-33 קומות למגורים, וכן 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת (קיימות). - התכנית מציעה בינוי בהיקף של 105,602 מ"ר שטח כולל עבור כל השימושים,	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מתוכו שטח עיקרי/מרבית בסך 75,587 מ"ר (828% בנייה), מתוכם: 49,319 מ"ר למגורים (540% בנייה), 21,068 מ"ר למסחר ותעסוקה (230% בנייה) ו-5,200 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור, מתוכם 3,200 מ"ר בנוי למבנים ומוסדות ציבור לחינוך – בית ספר.

- מוצעות 430 יח"ד, בצפיפות של 49 יח"ד לדונם.

4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון:

1. התכנית המוצעת כלולה בתחום תכנית האב המעודכנת למתחם תלפיות אשר מציעה תוספת משמעותית של מגורים באזור.

2. שטח התכנית המוצעת כלול במתחם 20 בתכנית האב, ומיועד לאזור עירוני מעורב ב' – שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים.

3. לפי עקרונות תכנית האב, שטח חלקה 83 יהווה יחידת קרקע להגשת תכנית מפורטת אחת. התכנון המוצע מותיר שטח בצפון החלקה מחוץ לתחום התכנית ולאור זאת חורג מהעיקרון הנ"ל, מה גם שתכנון כזה מונע קידום תכנית מפורטת על השטח הנותר.

4. לפי הגדרת תכנית האב באזור זה יותר בינוי בסך 670% בנייה מרביים לכלל השימושים (61,144 מ"ר), מהם 370% למגורים (33,766 מ"ר), 240% לתעסוקה (21,902 מ"ר) ו-60% למסחר (5,476 מ"ר). יש להדגיש כי אחוזי בנייה אלה יינתנו לאחר הפרשת 40% משטח המגרש, כלומר שטח הקרקע למגרש הסחיר אמור להיות 5,475 מ"ר, ולפי החישוב שלעיל סך יח"ד למגורים (לפי 113 מ"ר מרבי ליח"ד) יוצא 180 יח"ד. בתכנית המוצעת ניתנת הקלה בהתאם לסעיף בתכנית האב לפיו "באזורים א' וב' תשקול הוועדה גמישות בקביעת תמהיל השימושים בין מסחר ותעסוקה וכן תוספת של עד 200% בנייה לשימוש למגורים, וזאת ללא חריגה מתבנית הבנייה ומספר הקומות שנקבעו בתכנית האב". מכאן שניתן לאפשר את התוספת המוצעת באחוזי הבנייה למגורים - 570%, אך עדיין מדובר באחוזי בנייה לאחר הפרשת 40% שטח קרקע. במקרה זה מס' יח"ד הדיור המוצעות אמור לעמוד על 276 יח"ד וכאמור התכנית מציעה 430 יח"ד, כך שעדיין מדובר בחריגה משמעותית שאנו ממליצים לצמצם. כמו-כן, לפי תכנית האב יותר בינוי של עד 24 קומות, מהן 5 קומות מסד ומעליהן 19 קומות מגדל. לפיכך קיימת חריגה גם בגובה המגדלים המוצעים.

5. כאמור לעיל, זכויות הבנייה המצוינות אמורות להינתן לאחר הפרשת 40% משטח המגרש שהם כ-3.650 דונם. יש לציין כי בין עקרונות תכנית האב נקבע כי במתחם 20 יש צורך בהפרשת קרקע למבני ציבור לשימוש ב"ס יסודי 18 כיתות. שטח הקרקע המסומן להפרשה הוא 4 דונם, מתוכו 3 דונם יופרשו מתוך חלקה 83, ועוד דונם יופרש מתוך חלקות 4-6 הסמוכות. במידה ומוצעת הקצאה מבונה של שטח ציבורי במקום הפרשת קרקע, אנו סבורים כי סך השטח הציבורי הבנוי צריך להיות תואם לשטח שניתן היה לקבל במקרה של הפרשת קרקע בסך 3.65 דונם עם זכויות בנייה של לפחות 240%, דהיינו – 8,760 מ"ר.

6. התכנית מציעה דיוריות, אשר יכולות לשמש כמשק בית נפרד, אך לא מצוין

מספרן. יש לבטל את השימוש לדיוריות או לחלופין לנקוב במס' הדיוריות המוצע לצורך עדכון חוות דעתנו. 7. לפי עקרונות תכנית האב, יש להקצות שטח ציבורי מבונה ביחס של 10 מ"ר לכל יח"ד מוצעת. לפיכך על פניו יש להקצות שטח ציבורי בנוי בסך 4,300 מ"ר. עם זאת מכיוון שהפרויקט לא מציע הפרשת 40% משטח קרקע לצרכי ציבור, כאמור לעיל, סך השטח המבונה הנדרש הוא 8,760 מ"ר. 8. לצורך הערכת שטחי הציבור הנדרשים בתכנית זו אנו מתייחסים למצב המוצע בגרסת התכנית שעמדה בתנאי סף – ללא הפרשת 40% מהמגרש ו-430 יח"ד. במידה ותוגש תכנית מעודכנת מבחינת יח"ד המוצעות או המציעה הפרשת שטח קרקע, יש להעבירה אלינו לצורך הכנת חוות דעת מעודכנת. 9. התכנית מציעה שטח ציבורי בנוי עבור ביי"ס בן 12 כיתות. עם זאת, לפי עקרונות תכנית האב נדרש ביי"ס 18 כיתות. עבור ביי"ס בן 18 כיתות נדרש שטח בנוי בסך 3,220 מ"ר ושטח חצרות בסך 2,430 מ"ר. כמו כן נדרש לשלב אולם ספורט קטן בגודל של כ-600 מ"ר – יש לקבל מאגף הספורט התייחסות ודגשים נוספים לגבי השטח הנדרש והבינוי. יש להציג גישה נוחה משטח ביה"ס אל החצר המוצעת במפלס שמעליו, וגם ליצור גישה נפרדת משטחי המגורים אל חצר ביה"ס על מנת לאפשר לציבור להשתמש בשטח החצר בשעות שביה"ס לא פעיל, כחלק מהמענה הנדרש לשטחי ציבור פתוחים כפי שיפורט בהמשך. יתרת השטח הציבורי הבנוי (מתוך 8,760 מ"ר סה"כ) תוקצה לשימושים הבאים: • החטיבה לקידום נוער במינהל החינוך וקוקה למרכז פעילות אזורי רב-תכליתי לנוער וצעירים בסיכון מקרב האוכלוסייה הכללית והדתית בדרום העיר. מרכז כזה ייתן מענה למרחב תלפיות, ארנונה, בקעה וגוננים. עבור המרכז הרב-תכליתי נדרש שטח בנוי בגודל של 600 מ"ר. ההעדפה היא שיחולק לשניים-שלושה מפלסים. יש לתכנן עבור המרכז כניסה נפרדת וכן להקצות 4 מקומות חניה לעובדי קידום נוער/מדריכים. • אשכול מעונות יום בן 3 כיתות. נדרש שטח בנוי בסך 510 מ"ר ושטח חצרות צמודות בסך 305 מ"ר. מעון היום ייבנה בשטח אחד ורציף בשל הצורך במטבח ופונקציות משותפות אחרות, ויש להבטיח נגישות מלאה למטבח בישול עצמי. • שלוש כיתות גן ילדים. נדרש שטח בנוי בסך 130 מ"ר וחצר צמודה בשטח 175 מ"ר עבור כל כיתה. סה"כ שטח בנוי בסך 390 מ"ר וחצרות בשטח 525 מ"ר. • יש לציין כי שטחי מעברים וחצרות מקורות עשויים לשנות את סך השטח הבנוי הנדרש ולכן נתונים אלה עשויים לגדול. • השטחים הציבוריים למעונות ולגני ילדים יוצעו בקומת הקרקע. • שטח בסך 2,440 מ"ר יוקצה לשימושי תרבות ואמנות. שטח זה יכול לשמש למרכז לאמנויות הבמה (חללי חזרות ומופעים לקבוצות יוצרים בתחומי מחול/ תיאטרון/ קרקס/ בינתחומי). אפשרות אחרת היא שהשטח יוקצה עבור מרכז אולמות מופעים כולל Black Box שימוש זה דורש שטחים רחבים עם מינימום עמודי תמיכה. גובה תקרה מינימלי 6 מ'.	
---	--

• שטח בהיקף של 1,000 מ"ר בנוי יוקצה לשימושי ספורט, בתיאום עם אגף הספורט. • יש לדאוג לכניסה נפרדת ונגישות מלאה לשטחי הציבור המבונים. 10. ע"פ התשריט של תכנית האב מוצעת בשטח מתחם 20 בצד המזרחי רצועה בייעוד שצ"פ אשר מתחברת לשצ"פים סמוכים נוספים היוצרים יחד המשכיות. בתכנית המקודמת שצ"פ זה לא מופיע. לפי מדד של 2.4 מ"ר שצ"פ לנפש, עבור 430 יח"ד נדרש שצ"פ בגודל 3.7 דונם. כבר כיום מתחם תלפיות סובל ממחסור חמור בשטחי השצ"פים כמענה לתוספת יח"ד המקודמות: התכניות הנמצאות כיום בהליכי תכנון (משלב פתיחת תיק ועד מאושרות) כוללות כ-6,164 יח"ד, עבורן נדרש שצ"פ בשטח כולל של כ-53 דונם, לפי מדד "צנוע" של 2.4 מ"ר שצ"פ לנפש בלבד (אשר מהווה מחצית מהמדד הסטנדרטי). סך השצ"פ המוצע בתכניות הנ"ל מגיע ל-13.6 דונם בלבד, כלומר 0.6 מ"ר לנפש בלבד! 11. לאור המתואר לעיל, על התכנית להציע שצ"פ משמעותי בשטח של לפחות 2 דונם, אשר יכלול את השצ"פ המסומן בתכנית האב, וכן עשוי לכלול גם כיכר עירונית שניתן למקם בחזית המזרחית הפונה למעגל התנועה. בנוסף, יש לנצל ככל הניתן את גגות המבנים לטובת מרחב ציבורי פתוח, מעבר לחצרות ביה"ס המוצעות ביה"ס, אשר יש להסדיר את פתיחתן אחה"צ לשימוש הציבור כמצוין לעיל. 12. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור, מח' מדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים - מנח"י, החטיבה לקידום נוער, אגף תרבות ואמנות ואגף הספורט. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר. 13. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ובמנותק ממערכות שאר השימושים. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. 14. הנחיות נוספות בנושא השטחים הציבוריים המבונים יש להטמיע בהתאם לחו"ד אגף נכסים. 15. התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. 16. מדרום לשטח התכנית קיימת תחנת דלק אשר חלק ממבנה הקניון הקיים נמצא בתחום רדיוס ה-80 מטר ממנה, כולל השטח שבו מוצע שטח ציבורי בית הספר. אין אפשרות למקם שטח ציבורי בנוי לצרכי חינוך בתחום זה, ולפיכך יש ל 17. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם אל מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר.	
	המחלקה לאיכות

הסביבה	1. כללי
	1. התכנית מבקשת להרחיב את קניון לב תלפיות הקיים ולהוסיף עליו 2 מגדלים עבור מגורים ובית ספר 2. הערות הרשות מתייחסות למונה תדפיס תשריט 9 ולמונה הדפסה 14 של הוראות התכנית 2. הערות הרשות לתכנית 1. התכנית המוצעת, בדומה לתכניות רבות המקודמות בתלפיות מכוח תכנית האב, מייצרת קונפליקט מובנה בין אזור תעשייה פעיל ורועש לבין שינוי אופייה של השכונה ומעבר מגורים ומבני ציבור. תכנית האב בפרק הסביבתי ניסתה להתמודד עם הסוגייה ולתת את הדגש על שלביות הביניים שבו כלל השימושים הקיים והמתחדשים פועלים זה לצד זה. על אף זאת בתכנית זו- לב תלפיות, מקודמים מבני מגורים ובתי ספר כשבצמוד אליהם מתקיימים מוסכים וללא מענה מערכתי משלים לשאלה כיצד יוכלו התעשייה והשימושים הרגישים לחיות יחד ? 3. תנאי להפקדת התכנית 1. יש להכין דוח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה. 2. יש לתאם מול המשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ותכנית דיגום ולקבל את אישורם לתכנית. 3. השלמת המסמך הסביבתי כמפורט בסעיף 4 בנושאי רעש, מיקרו-אקלים רוחות וסקר שימושים. 4. התקבל מסמך סביבתי מאת אלון טופצ'יק. המסמך נערך באופן שאינו תואם את הנחיות הרשות, ממצאיו אינם ברורים וחסרים בו פרטים רבים הנדרשים להשלמה. עד לעדכון המסמך, מובאות להלן מסקנותיו והערות הרשות לגביו: 1. סקר שימושים 1. המסמך מציג סקר שימושים בטבלה מפורטת ובה נבדקים כל השימושים הקיימים בסביבת התכנית. על פי המסמך, הקונפליקט היחיד הוא עם תחנת הדלק 'טן חרשי הברזל' הנמצאת במרחק של כ-50מ' מגבול התכנית. על פי נספח הבינוי, בית הספר המוצע בתכנית לא עומד במרחק הנדרש של 80מ' מתחנת הדלק בהתאם לתמ"א 18. יש לבחון האם במרחק אנכי מתקיימת עמידה בדרישות התמ"א ולבחון את שימושי התכנית בהתאם. 1. יש לציין כי בשטח תחנת הדלק אושרה תכנית 1062645 המבטלת את תחנת הדלק ובמידה ולא מתקיימת עמידה בתמ"א 18 ניתן להתנות את היתר הבנייה לתכנית המוצעת בהריסת תחנת הדלק. 2. על פי תכנית האב נדרש לשמור על מרחק מינימאלי של 30מ'

ממוסד לשימושי מגורים 501 ממוסד צבע למגורים. על פי סקר השימושים בתכנית קיימים שני מוסכים שהמסמך טוען לגביהם שאינם מחזיקים חומ"ס ואין איתם בעיה, אך הם אינם עומדים במרחק הנדרש: מוסד אוטוויק ברחוב האומן 19 ומוסד רנו, מאזדה, פורד ברחוב האומן 15. שני המוסכים הללו צמודים לתכנית ואינם עומדים במרחקים הנדרשים. לא ניתן לקדם שימושי מגורים ומבני חינוך בצמידות למוסכים כפי שלא ניתן יהיה לקדם מוסכים בלב שכונת מגורים.

2. רעש

1. המסמך ערך חיזוי לרעש הצפוי לתכנית משני מקורות רעש שונים: התחבורה ומערכות מכאניות קיימות. הרעש הצפוי מתחבורה (בהתאם לתחזיות תנועה) מוצג עם חריגות הן עבור שימושי המגורים והן עבור בית ספר מתוכנן. יש לציין כי לא ברור לאיזה מפלס בתכנית המוצעת מתייחסים קולטני הרעש. הרעש הקיים מהמערכות המכאניות על גגות מבנים קיימים הסמוכים לתכנית מציג גם הוא חריגות גבוהות אשר, בהתאם לנכתב במסמך מתאימות לאזור תעשייה כפי שמאופיינת שכונת תלפיות כיום, אך אינן מתאימות וכאמור חורגות עבור מגורים ומבני ציבור.

2. הפתרונות לבעיית הרעש שמציע המסמך אינן סבירות כמו הפסקת פעילות העסקים הקיימים שמהווים את מקורות הרעש. כמו כן ההנחה כי השינוי התכנוני המתרחש ומייצר שינוי מאזור תעשייה לשכונת מגורים, אינו נותן מענה לשלב הביניים בהם התכנית תתממש ותאוכלס בדירים ובתלמידים בעוד העסקים מסביב עדיין קיימים ופועלים.

3. המסמך חייב להציג פתרון קונקרטי, נקודתי, ישים ומעשי למצב שבו התכנית מתממשת והעסקים ממשיכים לפעול לצידה, הצעה כללית של המסמך בדבר נקיטת צעדים לצמצום הרעש ע"י השתקה, קירוי וכו' אינה מפורטת דיה. על המסמך להבהיר לגבי כל אחד מהעסקים הסובבים את התכנית האם וכיצד ניתן לצמצם את המפגעים שהוא מייצר ובמידה ואין אפשרות לצמצום המטרדים, להמליץ שלא לתכנן בסמיכות אליו שימושים רגישים.

3. איכות אוויר

1. על פי חיזוי שערך המסמך, לא צפויה חריגה בזיהום האוויר ביחס לתכנית.

4. מיקרו-אקלים הצללות

1. על פי המסמך לא צפויה חריגה בקריטריון ההצללות על החזיתות הדרומיות וגגות מבנים סמוכים לתכנית.

5. מיקרו-אקלים רוחות

1. המסמך נערך שלא על פי הנחיות הרשות ולא ניתן להבין ממנו האם קיימים מטרדי רוח בתכנית. יש לחזור על הבדיקה ולהציג את הממצאים באופן ברור אשר ניתן להבין ממנו האם והיכן קיימת הגברת רוחות וכן מהי עוצמת הרוח הנמדדת.
5. נגר- לתכנית הוגש נספח ניהול נגר מאת אלון טופצ'יק.
 1. נספח הנגר מציע כי הטיפול בנגר יהיה על ידי תכנון ערוגות בשטחי הפיתוח לנגר העילי ובעיקר באמצעות מאגרי השחייה.
 2. פתרון מאגר ההשחיה הוא לכאורה פתרון ישים ונכון בתכנית המוצעת אולם המסמך הציע מאגר אחד מחוץ לקו הכחול של התכנית ומאגר נוסף על דרך הגישה לחניון הת"ק. שני המיקומים הללו אינם אפשריים ויש להציע מיקום אחר.
6. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית
 1. הרשות מקבלת את הוראות התכנית בסעיף 1 כי התכנית תידרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה בדרגה של ארבעה כוכבים.
 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
 3. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
 4. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
 5. גג מבנה המסד משמש כגג פעיל עבור בית הספר. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשחיית מי נגר, או גגות פוטו-וולטאים.
 6. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין באופן שלא יפגע ולא יהיה קרוב לבית הספר והכולל מערכת מסננים למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות. מיקום הפיר יתואם מראש עם הרשות לאיכות הסביבה לעת מתן היתר בנייה.
 7. על מנת למנוע מטרדי רעש, ריחות וכו', המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית הדרישה להקצות בחניון המוצע בתכנית, שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכניות, טיפול בשפכים, אצירת אשפה, מחזור וכו' ולקבוע כך בהוראות התכנית.
 8. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. מיקום הפיר יתואם מראש עם הרשות לאיכות הסביבה לעת מתן היתר בנייה.
 9. לא תותר הקמה של השנאי 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.
 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות

החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
תוספת מגורים ותעסוקה		התאמה לחזון העיר
התכנית מציעה השארת המסחר הקיים		כלכלת היישוב/ הרשות:
התכנית מציעה מוסדות ציבור לחינוך		השפעות חברתיות:
מוצע להשתמש בחנייה הקיימת ללא תוספת.	חניה בתת"ק	תשתיות ותחבורה:
התכנית אינה מציעה שצ"פ בתחומה.		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- מדובר על בניין המשמש בפועל כמרכז מסחרי מקומי, כאשר המבנה עצמו אינו יושב עם דופן משמעותית כלפי הרחוב, קיימת חנייה עילית כלפי רחוב האומן שמהווה מחסום הליכתי לחזית המסחרית והמבנה אינו מייצר כל פעילות משמעותית עם המרחב העירוני סביבו. מטרה מרכזית בקידום התכנית היא שיפור הממשקים של הקניון עם הרחובות הסובבים אותו ושיפור המעברים והמרחב הציבורי, ע"י יצירת חזית בקו אפס על הרחוב.
- המדיניות קבעה תמריצים לתוספת זכויות במקרה של הריסה של מבנים גדולים בכפוף להצגת דוח שמאי, התכנית מציעה התוספת זו למרות שלא מציעה הריסה של הבניין - יש לבחון מול השמאי של הוועדה המחוזית ניתוח שמאי והמלצה/הסבר לתוספת 200% בניה ביחס לתכנית האב למגורים. כ"כ כיוון שמוצעת בפועל חריגה מ-10% הבניה מהמדיניות מומלץ לשקול לתת את יח"ד הללו (200% שחורגים מהמדיניות) כיח"ד להשכרה ארוכת טווח.
- השטחים המוצעים בתכנית חורגים באחוזי הבנייה המותרים לפי תכנית האב: אופן חישוב

- זכויות הבנייה יחושב לאחר הפקעה של 40% משטח התכנית, כלומר חישוב משטח של- 5475.82 מ"ר ולא כפי שנקבע בהוראות התכנית. יש לצמצם שטחים מוצעים בהתאם כתנאי להפקדת התכנית ולקבל את אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. גובה הבינוי המקסי' חורג ביחס לתכנית האב (5 קומות מסד + 19 קומות למגדל – סה"כ 24 קומות) - ישנה חריגה של 8 קומות מהגובה לפי המדיניות - מספר הקומות ייקבע בהתאם להחלטה בעניין זכויות הבנייה.
5. יש לבחון צרוף לתחום התכנית של השטח בצפון החלקה שאינו כלול בה ולאור זאת חורג מתכנית האב מונע קידום תכנית מפורטת על השטח נותר זה.
6. יש לשנות את התכנון באופן שתיווצר דופן רחוב עירונית על רחוב האומן בהתאם לתכנית האב מבנה מסד יוצמדו לקווי הבניין בלפחות 60% מאורך כל חזית הרחוב, והשימושים במסד יהיו מסחר מחייב, ושימושי תעסוקה המקבלים קהל.
7. יש לקבוע כי מפלסי הכניסה יהיו במפלס המדרכה הסמוכה. מפלסי המסחר לא עוקבים אחרי מפלסי הכביש ונוצר תווד לא ברור, כניסה לחניון והפרשי מפלסים בין המבנה לכביש שלידו. יש לשנות את התכנון באופן שתיווצר דופן רחוב עירונית על רחוב האומן.
8. השטח הירוק שמוצע בשטח בין המבנה למדרכה לא מציע כל התייחסות אורבנית (כיכר עירונית, שוק וכו') ומיצר נתק ברצף האורבני תכנית האב מנסה לייצר.
9. יש לנצל ככל הניתן את גגות המבנים לטובת מרחב ציבורי פתוח או שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור. כמו כן יש להתייחס לכל גגות הבינוי כגגות ירוקים / פעילים – כפי שנדרש בתכנית האב.
10. יוצעו 2 קומות המהוות 24 דירות בגודל של עד 80 מ"ר לאזרחים ותיקים. הדירות יהיו ברות התאמה או מוגגשות במלואן ומותאמות לבעלי מוגבלויות/ נכים. (ראה הנחייה מטה).
11. הדירות הנ"ל יהיו מרוכזות באותו אזור בבניין (קומות שלמות בבניין) באופן שמאפשר פעילות בחללים משותפים. בעדיפות לקומות הנמוכות שצמודות לשטח הגג הירוק המוצע.
12. יוצע שטח ציבורי בהיקף של 150 מ"ר לטובת שימושי חברה ורווחה במפלס הגג הירוק המוצע, עבור פעילות ציבורית חברתית משותפת.
- פרוגרמה וצרכי ציבור:**
13. יצוין כי קיימת תחנת דלק במרחק של כ-50 מ"ר מדרום מערב לתכנית, יש לבחון את מיקום מבני הציבור המוצעים בתכנית בהתאם להנחיות איכות הסביבה מטה.
14. מכיוון שהפרויקט לא מציע הפרשת 40% משטח קרקע לצרכי ציבור, סך השטח המבונה הנדרש הוא 8,760 מ"ר. שהוא פועל יוצא של הנחיות בתכנית האב של 10 מ"ר לדירה ועוד שטחים שהם חליפים לכך שלא בוצעה הפקעת קרקע.
15. נדרש בייס 18 כיתות לפי עקרונות תכנית האב:
16. נדרש שטח בנוי בסך 3,220 מ"ר ושטח חצרות בסך 2,430 מ"ר. כמו כן נדרש לשלב אולם ספורט קטן בגודל של כ-600 מ"ר. (התכנית מציעה שטח ציבורי בנוי עבור בייס בן 12 כיתות בלבד)
17. יש לקבל מאגף הספורט התייחסות ודגשים נוספים לגבי השטח הנדרש והבינוי.
18. יש להציג גישה נוחה משטח ביה"ס אל החצר המוצעת במפלס שמעליו, וגם ליצור גישה נפרדת משטחי המגורים אל חצר ביה"ס על מנת לאפשר לציבור להשתמש בשטח החצר בשעות שביה"ס לא פעיל, כחלק מהמענה הנדרש לשטחי ציבור פתוחים כפי שיפורט בהמשך.
19. יתרת השטח הציבורי הבנוי (מתוך 8,760 מ"ר סה"כ) תוקצה לשימושים הבאים:

20. מרכז פעילות אזורי רב-תכליתי לנוער וצעירים בסיכון מקרב האוכלוסייה הכללית והדתית בדרום העיר שייתן מענה למרחב תלפיות, ארנונה, בקעה וגוננים. עבור המרכז הרב-תכליתי נדרש שטח בנוי בגודל של 600 מ"ר. ההעדפה היא שיחולק לשניים-שלושה מפלסים. יש לתכנן עבור המרכז כניסה נפרדת וכן להקצות 4 מקומות חניה לעובדי קידום נוער/מדריכים.
21. אשכול מעונות יום בן 3 כיתות. בשטח בנוי בסך 510 מ"ר ושטח חצרות צמודות בסך 305 מ"ר. מעון היום ייבנה בשטח אחד ורציף בשל הצורך במטבח ופונקציות משותפות אחרות, ויש להבטיח נגישות מלאה למטבח בישול עצמי.
22. שלוש כיתות גן ילדים. נדרש שטח בנוי בסך 130 מ"ר וחצר צמודה בשטח 175 מ"ר עבור כל כיתה. סה"כ שטח בנוי בסך 390 מ"ר וחצרות בשטח 525 מ"ר.
23. יש לציין כי שטחי מעברים וחצרות מקורות עשויים לשנות את סך השטח הבנוי הנדרש ולכן נתונים אלה עשויים לגדול.
24. השטחים הציבוריים למעונות ולגני ילדים יוצעו בקומת הקרקע.
25. שטח בסך 2,440 מ"ר יוקצה לשימושי תרבות ואמנות. שטח זה יכול לשמש למרכז לאמנויות הבמה (חללי חזרות ומופעים לקבוצות יוצרים בתחומי מחול/ תיאטרון/ קרקס/ בינתחומי). אפשרות אחרת היא שהשטח יוקצה עבור מרכז אולמות מופעים כולל Black Box. שימוש זה דורש שטחים רחבים עם מינימום עמודי תמיכה. גובה תקרה מינימלי 6 מ'.
26. שטח בהיקף של 1,000 מ"ר בנוי יוקצה לשימושי ספורט, בתיאום עם אגף הספורט.
27. יש לדאוג לכניסה נפרדת ונגישות מלאה לשטחי הציבור המבונים.
28. יש לנצל ככל הניתן את גגות המבנים לטובת מרחב ציבורי פתוח, מעבר לחצרות ביה"ס המוצעות ביה"ס, אשר יש להסדיר את פתיחתן אחה"צ לשימוש הציבור כמצוין לעיל.
29. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור, מח' מדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים - מנח"י, החטיבה לקידום נוער, אגף תרבות ואמנות ואגף הספורט. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר.
30. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ובמנותק ממערכות שאר השימושים. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
31. מדרום לשטח התכנית קיימת תחנת דלק אשר חלק ממבנה הקניון הקיים נמצא בתחום רדיוס ה-80 מטר ממנה, כולל השטח שבו מוצע שטח ציבורי בית הספר. אין אפשרות למקם שטח ציבורי בנוי לצרכי חינוך בתחום זה.
32. הערכת שטחי הציבור הנדרשים בתכנית זו מתייחסת למצב המוצע בגרסת התכנית שעמדה בתנאי סף – ללא הפרשת 40% מהמגרש ו-430 יח"ד. במידה ותוגש תכנית מעודכנת מבחינת יח"ד המוצעות או המציעה הפרשת שטח קרקע, יש להעבירה אלינו לצורך הכנת חוות דעת מעודכנת.

בינוי ואדריכלות:

33. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ביחס לרחוב הסמוך. תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש להציע כניסות למבנים מהמפלסים הציבוריים שסמוכים אליהם.

34. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
35. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
36. מרפסות זיז עבור סוכה יוצעו בעומק מרבי של 2 מ', מרפסות מקורות ישולבו בתכנון בתחום קווי הבניין ויוצעו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
37. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
38. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות כקומות בגובה כפול.
39. גובה קומות המסחר יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.
40. יש לקבוע בהוראות התכנית תמהיל דיוור התואם את תכנית האב: 15% יח"ד קטנות עד 55 מ"ר, ולכל הפחות 30% דירות קטנות (עד 75 מ"ר פלדלת) ולא יותר מ-60% דירות קטנות.
41. יש להציע הכללת דיוורית כהגדרתה בתכנית, עד 20% ממספר יחידות הדיוור בתכנית.
42. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.

נכסים:

43. יש לקבל חו"ד מנח"י לבי"ס המוצע.
44. יש להוסיף לעדכן את הראות הרישום הפקעה ותנאים בתהליך לפי הנוסח הבא:
- סוג, מיקום והיקף הפרשות לצרכי ציבור יהיו בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון, בהתאמה יתווספו להוראות התכנית הסעיפים מטה:
45. בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.
46. בסעיף 4.1.2 יש לפרט את ההפרשות המבונות המוצעות בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון.
47. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים: גן הילדים, החצר ושטח לשימושי קהילה/רווחה.
48. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
49. להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.
50. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
51. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
52. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
53. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
54. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
55. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות

המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

56. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

57. יש להוסיף סעיף 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 ממגישי התכנית.

58. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:

59. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תצ"ר.

60. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.

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

פיתוח ותשתיות:

62. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

63. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

64. יש להשלים חוות דעת מחלקת תברואה כתנאי להפקדת התכנית.

65. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון, שיפועי הרמפה ורדיוסי הסיבוב יאפשרו את הפינוי בו בתת הקרקע. תנאי לאישור התוכנית יהא הצגת פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה.

66. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות בלבד (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

67. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרוייקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

68. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה.

69. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.

עצים:

70. בתחום צפון התכנית קיימים מספר עצים בוגרים, יש לסמנם במסמכים ולקבוע הוראות לשמירתם ככל הניתן.

71. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על גג הקניון הקיים. יש לקבוע בהוראות התכנית כי נטיעות מעל שימוש

בתת-קרקעותקרת בטון יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים.

תנועה וחנייה:

72. יש להשלים חוות דעת אגף תושי"ה והטמעתה במסמכי התכנית כתנאי להפקדתה.
73. התוכנית אינה מתייחסת לתוכנית האב בכל הנוגע להסדר התנועה ותוספת שטחי דרך. יש לבחון זאת מול אגף תושי"ה.
74. יש לבחון ולאשר מול תושי"ה את הכניסה המוצעת לחניון ולסנכרן מול תכנית מקודמת של שדרוג רחוב האומן. (רח' האומן ישודרג לשדרה ואין רדיוס פניה תקין בפניה של הנוסעים ממערב למזרח אל החניון).
75. בנספח התנועה והחניה הכניסה לחניון מרח' האומן (ליד מס' 17) שלא בהתאמה לנספח התנועה לתכנית האב, כמו כן בוטלה הכניסה הקיימת הנוספת מרח' האומן בחזית המסחרית. יש לציין כי תכנית האב מציינת כי תתאפשר כניסה רכובה לפי הקיים והמאושר בתכנית 101-0351411 והתכנית המוצעת עומדת בכך. מוצעת כניסה לרכב תפעולי מוצעת בחזית האחורית מהדרך הקיימת בחזית הדרומית של המגרש.

איכות סביבה:

76. התכנית המוצעת, בדומה לתכניות רבות המקודמות בתלפיות מכוח תכנית האב, מייצרת קונפליקט מובנה בין אזור תעשייה פעיל ורועש לבין שינוי אופייה של השכונה ומעבר מגורים ומבני ציבור. תכנית האב בפרק הסביבתי ניסתה להתמודד עם הסוגייה ולתת את הדגש על שלביות הביניים שבו כלל השימושים הקיים והמתחדשים פועלים זה לצד זה. על אף זאת בתכנית זו- לב תלפיות, מקודמים מבני מגורים ובתי ספר כשבצמוד אליהם מתקיימים מוסכים וללא מענה מערכתי משלים לשאלה כיצד יוכלו התעשייה והשימושים הרגישים לחיות יחד.
77. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להפקדת התכנית יהא:
- א. הכנת דוח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
 - ב. תיאום מול המשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ותכנית דיגום ולקבל את אישורם לתכנית.
 - ג. השלמת המסמך הסביבתי כמפורט בסעיף 4 בנושאי רעש, מיקרו-אקלים רוחות וסקר שימושים.
78. התקבל מסמך סביבתי מאת אלון טופצ'יק. המסמך נערך באופן שאינו תואם את הנחיות הרשות, ממציא אינם ברורים וחסרים בו פרטים רבים הנדרשים להשלמה. עד לעדכון המסמך, מובאות להלן מסקנותיו והערות הרשות לגביו:
- א. המסמך מציג סקר שימושים בטבלה מפורטת ובה נבדקים כל השימושים הקיימים בסביבת התכנית. על פי המסמך, הקונפליקט היחיד הוא עם תחנת הדלק 'טן חרשי הברזל' הנמצאת במרחק של כ-50 מ' מגבול התכנית. על פי נספח הבינוי, בית הספר המוצע בתכנית לא עומד במרחק הנדרש של 80 מ' מתחנת הדלק בהתאם לתמ"א 18. יש לבחון האם במרחק אנכי מתקיימת עמידה בדרישות התמ"א ולבחון את שימושי התכנית בהתאם.
 - ב. יש לציין כי בשטח תחנת הדלק אושרה תכנית 1062645 המבטלת את תחנת הדלק

ובמידה ולא מתקיימת עמידה בתמ"א 18 ניתן להתנות את היתר הבנייה לתכנית המוצעת בהריסת תחנת הדלק.

ג. על פי תכנית האב נדרש לשמור על מרחק מינימאלי של 30 מ' ממוסך לשימושי מגורים 500 מ' ממוסך צבע למגורים. על פי סקר השימושים בתכנית קיימים שני מוסכים שהמסמך טוען לגביהם שאינם מחזיקים חומ"ס ואין איתם בעיה, אך הם אינם עומדים במרחק הנדרש: מוסך אוטוויק ברחוב האומן 19 ומוסך רנו, מאזדה, פורד ברחוב האומן 15. שני המוסכים הללו צמודים לתכנית ואינם עומדים במרחקים הנדרשים. לא ניתן לקדם שימושי מגורים ומבני חינוך בצמידות למוסכים כפי שלא ניתן יהיה לקדם מוסכים בלב שכונת מגורים.

ד. המסמך ערך חיזוי לרעש הצפוי לתכנית משני מקורות רעש שונים: התחבורה ומערכות מכאניות קיימות. הרעש הצפוי מתחבורה (בהתאם לתחזיות תנועה) מוצג עם חריגות הן עבור שימושי המגורים והן עבור בית ספר מתוכנן. יש לציין כי לא ברור לאיזה מפלס בתכנית המוצעת מתייחסים קולטני הרעש. הרעש הקיים מהמערכות המכאניות על גגות מבנים קיימים הסמוכים לתכנית מציג גם הוא חריגות גבוהות אשר, בהתאם לנכתב במסמך מתאימות לאזור תעשייה כפי שמאופיינת שכונת תלפיות כיום, אך אינן מתאימות וכאמור חורגות עבור מגורים ומבני ציבור.

ה. הפתרונות לבעיית הרעש שמציע המסמך אינן סבירות כמו הפסקת פעילות העסקים הקיימים שמהווים את מקורות הרעש. כמו כן ההנחה כי השינוי התכנוני המתרחש ומייצר שינוי מאזור תעשייה לשכונת מגורים, אינו נותן מענה לשלב הביניים בהם התכנית תתמשש ותאוכלס בדירים ובתלמידים בעוד העסקים מסביב עדיין קיימים ופועלים.

ו. המסמך חייב להציג פתרון קונקרטי, נקודתי, ישים ומעשי למצב שבו התכנית מתממשת והעסקים ממשיכים לפעול לצידה, הצעה כללית של המסמך בדבר נקיטת צעדים לצמצום הרעש ע"י השתקה, קירוי וכו' אינה מפורטת דיה. על המסמך להבהיר לגבי כל אחד מהעסקים הסובבים את התכנית האם וכיצד ניתן לצמצם את המפגעים שהוא מייצר ובמידה ואין אפשרות לצמצום המטרדים, להמליץ שלא לתכנן בסמיכות אליו שימושים רגישים.

ז. המסמך נערך שלא על פי הנחיות הרשות ולא ניתן להבין ממנו האם קיימים מטרדי רוח בתכנית. יש לחזור על הבדיקה ולהציג את הממצאים באופן ברור אשר ניתן להבין ממנו האם והיכן קיימת הגברת רוחות וכן מהי עוצמת הרוח הנמדדת.

ח. נספח הנגר מציע כי הטיפול בנגר יהיה על ידי תכנון ערוגות בשטחי הפיתוח לנגר העילי ובעיקר באמצעות מאגרי השהייה. פתרון מאגר ההשהיה הוא לכאורה פתרון ישים ונכון בתכנית המוצעת אולם המסמך הציע מאגר אחד מחוץ לקו הכחול של התכנית ומאגר נוסף על דרך הגישה לחניון הת"ק. שני המיקומים הללו אינם אפשריים ויש להציע מיקום אחר.

79. יש לקבוע כי התכנית תידרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה בדרגה של ארבעה כוכבים.

80. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.

81. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

82. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
83. גג מבנה המסד משמש כגג פעיל עבור בית הספר. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, או גגות פוטו-וולטאים.
84. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין באופן שלא יפגע ולא יהיה קרוב לבית הספר והכולל מערכת מסננים למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות. מיקום הפיר יתואם מראש עם הרשות לאיכות הסביבה לעת מתן היתר בנייה.
85. על מנת למנוע מטרדי רעש, ריחות וכו', המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית הדרישה להקצות בחניון המוצע בתכנית, שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכניות, טיפול בשפכים, אצירת אשפה, מחזור וכו' ולקבוע כך בהוראות התכנית.
86. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. מיקום הפיר יתואם מראש עם הרשות לאיכות הסביבה לעת מתן היתר בנייה.
87. לא תותר הקמה של השנאי 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.
88. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

נגישות:

89. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
90. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
91. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.

כללי:

92. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות במגדלים כמפורט להלן:

- א. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
- ב. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
- ג. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
- ד. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
- ה. דר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
- ו. חדר הדיירים ימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי

הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.

93. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:

- א. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
- ב. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
- ג. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.

94. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים:

- א. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
- ב. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
- ג. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
- ד. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
- ה. חדר זה ייחשב כשטח שירות.

95. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

96. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

97. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.

98. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.

99. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:

א. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

100. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה

101. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: תושי"ה, אדריכלית העיר, מחלקת תועלות ציבוריות, כבאות והצלה, מבני ציבור, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, מנח"י – תכנון פיזי.

102. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי הענין בחלקות המצרניות.

103. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך 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.

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1454255
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	כהן מואס אורלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	יפו , מרכז העיר כיכר ספרא 1

גוש	חלקה	בשלמות
30051	27	לא
30817	33	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 12 תשריט 8

תוספת 3 קומות למבנה העירייה ללא שינוי ייעוד כדלקמן : 1. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 22000 מ"ר כוללים מעל הכניסה הקובעת. 2. הגדלת מס' הקומות מ- 6 ל- 4 3. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר ושלביות ביצוע
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		2736.07	100	22000	804.07%
סה"כ		2736.07	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה העירייה מבנה בן 6 קומות					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 3555 משנת 2000 קבעה ייעוד של שטח למרכז אזרחי ושטח עם זכות מעבר לציבור השימוש המותר - משרדים					
היתרים:					
2014/0895.00 הופק היתר בניה להריסת מבנים קיימים, עקירה והעתקת עצים קיימים דיפון וחפירה					

14/895.00 הופק היתר בניה לדיפון חפירה ביסוס. שינויים לתיק 14/895.03 2014/0895.04 הופק היתר בניה למעבר ופורטל לחניה עתידיים 2014/0895.05 הופק היתר בניה למעטפת לחניה בעתיד 2014/0895.07 הופק היתר בניה משנת 2021 לשימוש במעטפת מאושרת בתיק 14/895.5 לחניון וחיבור לחניון ספרא הקיים			
עבירות בניה:			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כה. ייעוד לפי תכנית המתאר – בניינים ומוסדות ציבור כו. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור לא למגורים, לפי תכנית מפורטת כז. תכנית שכונתית - אין כח. תקן חנייה עירוני - לא מוגדרת בתכנית 5166ב			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
מרכז מטרופוליני, אזור מוטת תחבורה ציבורית, מסילת ברזל לפי תממ 30 קווי			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת		תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן/לא/ל"ר		
מבני ציבור	כן/לא/ל"ר		
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	22/07/2025 כ"ו/תמוז/תשפ"ה

הערות הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1454255 תוספת זכויות, קומות ושימושים כיכר ספרא, בניין 1 1. כללי 2. התכנית מבקשת להוסיף 2 קומות לבניין ולקבוע חזית מסחרית 3. הערות הרשות מתייחסות למונה תדפיס תשריט 3 ולמונה הדפסה 3 של הוראות התכנית 4. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל וישמש עבור גג חי/ירוק וייוותר בו עומק שתילה של 30 ס"מ ו/או ישולב בגג כחול- להשהיית מי נגר ו/או למתקנים פוטו-וולטאים, ויהיה משולב עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. 6. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין, אשר יידרש להשתלב עם חזית המבנה הקיים, הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות. 7. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה בברכה, יעל צור	
תאריך 27/07/2025 בודק – עמרי אדר חו"ד תוכנית מס' – 1454255 תוספת זכויות, קומות ושימושים, כיכר ספרא (בניין 1), ירושלים מונה תדפיס הוראות 5 מונה תדפיס תשריט 4 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30817 חלקה 33 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות. נכסים 5137 - קריית העירייה שטחים מצב קיים מגרש 1 מתוכנית 3555 ביעוד מוסד + חנויות+ מסעדות, שטח המגרש 2,737.00 מ"ר. מצב חדש תא שטח 1 ביעוד מתוכנית אחרת. הערות הנכסים אין הערות.	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
	אגף רישוי

לא התקבל	ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	המחלקה לנגישות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
עיבוי		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה מברכת על קידום התכנית המהווה חיזוק למערך המבנים הציבוריים ולתפקודו התקין של המוסד העירוני. התכנית מציעה תוספת של שלוש קומות על גבי המבנה הקיים (סה"כ 8 קומות) ללא שינוי ייעודו, לצורך הרחבת שטחי מבנה העירייה, לטובת שיפור השירות הניתן לציבור והתאמת המבנה לצרכים תפקודיים עכשוויים ועתידיים.
2. יש להסיר את השימוש המסחרי מטבלה 5 וזאת בהתאם לייעוד המאושר שהתכנית דן אינה משנה.
3. יש להציג את קומת הקרקע בסימונים המקובלים ולא כתכנית גגות.
4. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה על ידי מחלקת בקרת תכניות ממוחשבות.
5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל וישמש עבור גג חי/ירוק וייוותר בו עומק שתילה של 30 ס"מ ו/או ישולב בגג כחול- להשיית מי נגר ו/או למתקנים פוטו-וולטאים,
6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה
7. יש לקבוע יחס של כפיפות לתכניות מאושרות קודמות.
8. תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות; מידע תכנוני,
9. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1444355
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים - מנח"י
עורך התכנית:	דבוריינסקי יואל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17/12/2025
כתובת	רחוב פסח חברוני , שכונת קרית היוכל המתחם נמצא בין הרחובות חברוני, רח' אולסוונגר ובקצה הצפון מערבי דרך כרמית, בקרית יובל .

גוש	חלקה	בשלמות
30397	90	כן
30397	89	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 5

מטרת התוכנית: הרחבת שטחים ושימושים במגרש של כ-10 דונם המיועד למבנים ומוסדות ציבור. עיקרי הוראותיה: 13. קביעת סך שטחי הבנייה ל-46,840 מ"ר מירבי מתוכם: ה. 26,840 מ"ר שטח מעל הכניסה הקובעת. ו. 20000 מ"ר שטח מתחת לכניסה הקובעת. 14. תוספת זכויות והוראות בניה. 15. קביעת השימושים המותרים. 16. קביעת הוראות בינוי מבנים חדשים, תוספות למבנים קיימים, הריסת מבנים ופיתוח השטחים לא מבונים. 17. תוספת קומות וקביעת גובה. 18. תוספת חניות בתת הקרקע. 19. קביעת קווי בניין.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור	ל"ר	10,735.5	100	26,840
סה"כ	ל"ר	10,735.5	100	250% 26,840
תיאור המצב הקיים				
מתחם ציבורי מתוכנן 3 מבנים: מרכז תעסוקה, בית רחל ובית ספר לחינוך מיוחד.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
- תוכנית מתאר 62 משנת 1959 – מייעד את אזור ל"שטח לבניין ציבורי". - תוכנית 1624 משנת 1972 – מייעד את אזור ל"שטח לבניין ציבורי". מתחם 1, מגרש 3+4,				
היתרים: - היתר 1971/1171.01 משנת 2005 – שיפוצים במבנה קיים ותוספת בנייה. - היתר 1971/1171.02 משנת 2006 – פיצול היתר לקראת קבלת אישור איכלוס לבית ספר מיוחד. - היתר 1971/1171.03 משנת 2006 – פיצול היתר. - היתר 1971/1171.04 משנת 2007 – תוכנית שינויים.				
עבירות בניה: ל"ר				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל"ר				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				
כט. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. ל. תקן חנייה עירוני – תקן בינוני.				
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1				
תואם, אזור מוטה תח"צ. כ- 100 מטר מציר רק"ל- הנטקה.				
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית				
תמ"א 35		תואם		
תמ"א 1		תואם		
תמ"א 18		תואם		
אחרת				

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ			
מבני ציבור	כן	מוצע עירוב ותוספת שימושים, הגדלה של היקפי הבניה במתחם, תוספת קומות על בניינים קיימים ותוספת חניות תת קרקעיות.	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	יום חמישי י"ב טבת תשפ"ו 01/01/2026 הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתוכנית לתוכנית 1444355- מתחם המעיין, ירושלים 1. כללי תיאור התכנית : יצירת מתחם עבור שימושים ציבוריים שכונתיים. במסגרת התכנון הכולל של המתחם מוצע עירוב ותוספת שימושים, הגדלה של היקפי הבניה במתחם, תוספת קומות על בניינים קיימים ותוספת חניות תת קרקעיות. ותוספת בניינים חדשים, תוך הריסה של בניינים קיימים, לניצול טוב יותר של הקרקע. תכנית זו תאפשר זכויות בניה מקסימליות בהיקף של 190% משטח המגרש. שטח התוכנית 10 דונם. הערות המחלקה מתבססות על מונה תדפיס התשריט 5 והוראות 8. 2. השלמות נדרשות כתנאי להפקדה :

3. בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר כולל השפעת התוכנית על אתר הטבע הגובל. 4. נספח סביבתי הבוחן היבטי איכות אוויר (הן מתחבורה והן משימושי התוכנית), רעש ואקוסטיקה, קרינה וכו'. 5. דו"ח מיקרואקלים ע"פ המתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה כולל פרק אנרגיה הכולל בחינת נתוני צרכיה, נתוני ייצור ואגירה. 6. הערות לתוכנית : 7. התוכנית מציעה כריתה נרחבת של עצים בשטחי החצרות והמעברים, המחלקה סוברת כי כריתה העצים כפי שמתואר בתשריט תפגע בסביבה ואינה הכרחית. לכן, המחלקה מבקשת למנוע ככל הניתן כריתה של עצים. בנוסף, שינוי זה ישאיר שטח חלחול שנדרש וכרגע לא קיים בשטח התוכנית. 8. הערות המחלקה להוראות התכנית : 9. יש להטמיע את המסקנות וההנחיות העולות מחוות הדעת הסביבתית להוראות התוכנית. 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים בתכנית יהיה C. 11. בהתאם לנספח הבינוי יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשחיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים לטובת המוסדות וכו' בתכנית מינימאלית של 70%. עבור גגות חיים וירוקים יש לקבוע עומק שתילה של 30 ס"מ. 12. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים. 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השחייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת הרשות לאיכות הסביבה. 14. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין. 15. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, מתקני ספורט וכו' אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית. 16. לא תותר הקמה של השנאי 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. 17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בתקן בנייה ירוקה רמה של 3 כוכבים. 19. בשל הקרבה לאתר טבע עירוני יש להגיש בשלב הבקשה להיתר תוכנית תאורה אישור הרשות לאיכות הסביבה. 20. בשל הקרבה לאתר טבע עירוני יש להגיש בשלב ההיתר תוכנית של האתר בזמן העבודות כולל דרכי גישה ואתר התארגנות לאישור הרשות לאיכות הסביבה. 21. בברכה, ניר מרגלית.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
	מנח"י- המחלקה

לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 6 מונה תדפיס תשריט 5 שם התכנית : מתחם המעיין מטרת התכנית : הרחבת שטחים ומבנים לשימושים ציבוריים התכנית מסוג : איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית התכנית יזומה ע"י מנח"י בדיקת בעליות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30397/89 בעלות עיריה 30397/90 בעלות עיריה נכס 4053- ע"פ טבלת 3.2 בהוראות התכנית היקף השטח ביעוד ציבורי במצב מאושר הנו 10,736 מ"ר ובמצב מוצע הנו 10,735.5 מ"ר. הערות הנכסים הפעלת שימושים מסחריים תהא בהתאם לחוק חובת המכרזים ברשויות המקומיות.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1444355 שכ' קרית יובל, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת יצירת מתחם עבור שימושים ציבוריים שכונתיים 'מתחם המעיין' במסגרת התכנון הכולל של המתחם מוצע עירוב ותוספת שימושים, הגדלה של היקפי הבניה במתחם, תוספת קומות על בניינים קיימים ותוספת חניות תת קרקעיות. התכנית חלה בחלקות 89,90 בגוש 30397, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקות 89,90 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 600/2006 הרשומה מתאריך 16.3.11. - במקום קיים תצ"ר גובל מס' אליפסה 962/2008 הכשרה לרישום מתאריך 5.10.08. גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 1.2

מדובר בחלקות בשלמות -שטח התכנית אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן ל10681 מ"ר. - סעיף 3.2 יש לתקן במצב מאושר את השטח בהתאם לרשום בנסח: 10681 מ"ר. - סעיף 5 -טבלת זכויות והוראות בניה גודל מגרש מוחלט מדובר בחלקה בשלמות יש לתקן את בהתאם לשטח הרשום 10681 מ"ר. - פרק 6 יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון : איחוד וחלוקה : - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. הנחיות מיוחדות : מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. תנאים בהליך הרישוי : - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר רישום : - בהתאם לחלוקה החדשה כלל השטחים בתכנית זו ירשמו ע"ש עיריית ירושלים. תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - התכנית לאיחוד וחלוקה -נדרש לסמן בגוף המפה ובמקרא את תחום השטח לאיחוד וחלוקה: יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
תוספת קומות מתחם המעיין - קריית יובל אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים

1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן כנספח מחייב לתב"ע, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 2. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	ומדרכות
23/12/25 אל: אדר' ילנה קוסה, מחלקת תכנון העיר מאת: יעל שסקין לב-ארי – מתכנתת ערים, מחלקת מדיניות התכנון הנדון: חוות דעת מהמחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1444355 שכונת קריית יובל "מתחם המעיין". [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 8 מתאריך 2.12.2025 ולגרסת תשריט מוצע 5 מתאריך 9.11.2025] 1. מיקום: רחוב ברזיל 50, 66 קריית היובל. גוש 30397, חלקה בשלמותן: 89, 90. שטח התוכנית: 10.73 דונם. 2. מצב סטטורי: התכנית מבקשת להחליף את תכנית 1624 – רק את המפורט בתוכנית זו, כל יתר הוראות תוכנית 1624 ממשיכות לחול. - מצב מאושר: במסגרת תכנית 1624 ייעודי הקרקע המאושרים הם: "שטח לבניני ציבור". - מצב קיים: בשטח קיימים מספר מבנים לשימוש הציבור ביניהם: בית ספר לחנ"מ, גני ילדים, מגרש ספורט, מועדון יום לקשיש ומרכז תעסוקה של אלו"ט. 3. תיאור התכנית: - התכנית מציעה מבנים חדשים לצד עיבוי והרחבת השטחים המבונים לצרכי ציבור. - שימושים: מבני חינוך מסוגים שונים, מבני דת, קהילה בריאות רווחה תרבות מבני ספורט ונופש, משרדים לפעילות הרשות העירונית, מבני התקהלויות. יתאפשר מסחר נלווה לשימושים הציבוריים. - שטחי הבניה – 26840 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו 20000 מתחת לכניסה הקובעת. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: 5. במסגרת עבודה משותפת בין אגף תכנון עיר ומנח"י נמצא שנדרש לעבות את מתחם של בית ספר "הטנא" על מנת לתת מענה לצרכי החינוך המיוחד, הן ביובלים גנים והן כמענה כלל עירוני. בין היתר ביוזמת מנח"י, המתחם נועד לתת פיתרון לבית ספר "המעין", בית ספר חנ"מ הנמצא כיום בשכונת עין כרם, המיקום הנוכחי של המוסד אינו במקום נגיש לאוכלוסייה אותה הוא משרת. 6. על פי הערכת צוות הבקרה של תכנית האב של יובלים גנים, האזור עתיד לגדול בכ - 8,000 יח"ד בעשר שנים הבאות. זאת לנוכח התהליכי התחדשות עירונית, ובנייה חדשה, המתרחשים באזור בכלל ובאזור רחוב זה בפרט. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. 7. מפרוגרמה לשכונת קריית היובל, אשר הוכנה במחלקתנו, עולה כי כבר כיום השכונה נמצאת במחסור לכיתות גני ילדים ומעונות יום, שטחים ציבוריים פתוחים וזה לצד צרכים נוספים עבור רווחה, קהילה וחברה, הדורשים מענה גם כן. 8. לאור האמור, מחלקת מדיניות התכנון רואה בחיוב את פיתוח ועיבוי המתחם. 9. יש לשים לב שבהוראות התוכנית מצוין שחלק מהמבנים מיועדים להריסה, אך	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

בשריט אין התייחסות למבנים אלה. 10. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. 11. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. בברכה, יעל שסקין לב-ארי מתכנתת ערים	
תוכנית 1444355 מגרש חום בעל מס' מבני ציבור וביניהם בית ספר המעיין מוצע תכנון כולל של המתחם תוך עירוב שימושים ותוספת שימושים, הגדלת אחוזי בניה, תוספת קומות על בניינים קיימים ותוספת חניות בתת הקרקע מוצע תוספת בניינים חדשים, תוך הריסה של בניינים קיימים, לניצול טוב יותר של הקרקע. אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים : 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד 4- הערות לתקנון : - סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166 ב' ב"כפיפות" - סעיף 4.1.2 תת סעיף ב' יש להוסיף כי "תקן החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה וע"פ מדיניות הרק"ל" - סעיף 1.8.4 יש להוסיף את יועץ התנועה לתוכנית (יועץ תנועה- יורי בורוכוב)	אגף תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	לשכה משפטית

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	ציפוף שטחים לבנייני ציבור ותוספת	התאמה לחזון העיר

	שימושים	
		כלכלת היישוב/ הרשות:
	מענה לצרכי ציבור	השפעות חברתיות:
	מוצעת קומת חנייה תת-קרקעית, ניסה עם רכב מדרך כרמית	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. לאור העובדה כי מדובר על מתחם גדול של כ- 10 דונם בעירוב שימושים, התכנית לא תחייב הריסה, ותאפשר שלביות ביצוע גמישה, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. התכנית מציעה כלפיי צפון בינוי שלא בהתאם לקרקע הטבעית, יש להציע את הבינוי כך שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה ככל הניתן בתאום עם תכנון העיר.
3. תכנית בניה מקסימלית תוצע עד 80%, מעל ומתחת לקרקע, יש לתקן סעיף 4.1.2 א 5 א והערה לטבלה 5.

התכנית מציעה

4. התכנית מציעה בנספח הבינוי תכנית בינוי כללית ותכנית מפלס תחתון, לא מספיק ברור התכנון, יש להוסיף תכנית של קומה טיפוסית, והבהרות נוספות לנספח בינוי, בתאום תכנון העיר.
5. **מסחר** – יש לבטל את המסחר החדש מוצע, מכיוון שתוכנית בסמכות מקומית, לא מאפשרת תוספת שימושים.

חניה

6. מוצעת כניסה עם רכב מרחוב אולסוונגר ומדרך כרמית. יש לבחון עם מחלקת תכנון העיר כניסה אחת עם רכב, לחניון אחד, תחת המבנים באופן שימנע מעקירת עצים בוגרים.
7. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.
8. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.

9. ייקבע כי נספח תנועה הוא מנחה בלבד ותתאפשר גמישות בתכנון החניה התת קרקעית בתאום מהנדס או מי מטעמו בשלב התכנון המפורט להיתר, ומתוך ראייה רחבה של מתן מענה לכלל השימושים הצפוניים לקום במגרש

10. יש להוסיף גמישות לחניה עילית/ תת קרקעית, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו, סעיף 4.1.2 ב 3.

עצים

11. בתחום התכנית מוצעים כל העצים הבוגרים, כ-40, לעקירה. מדובר על מגרש של 10 דונם ואין הצדקה לא לתכנן באופן שיאפשר שימור של חלק גדול מהעצים הבוגרים וותיקים בעלי ערכיות גדולה. על כן תאום עם תכנון העיר יש לבחון שימור משמעותי של עצים בעלי ערכיות.

12. יש לקבוע נטיעה מחייבת לעצים בוגרים, על כל עץ בעל ערכיות גבוהה שיעקר ינטע אחר במקומו, לשביעות רצון אגף שפ"ע.

13. **סקר עצים** – יש לבחון את עדכניות סקר עצים והנספח כנדרש עפ"י נוהל מבאת בתאום תכנון העיר.

14. העיצוב האדריכלי יהיה בתאום עם אדריכל העיר בשלב התכנון המפורט להיתר.

15. יש להשלים את הנדרש עפ"י חו"ד **איכות הסביבה** וככל הנדרש, בתאום עימם, להטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית כתנאי להפקדה – בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר כולל השפעת התוכנית על אתר הטבע הגובל, נספח סביבתי הבוחן היבטי איכות אוויר (הן מתחבורה והן משימושי התוכנית)/רעש ואקוסטיקה/קרינה, ובסוף דו"ח מיקרואקלים ע"פ המתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה כולל פרק אנרגיה הכולל בחינת נתוני צרכיה, נתוני ייצור ואגירה.

16. יש להטמיע את המסקנות וההנחיות העולות מחוות הדעת הסביבתית להוראות התוכנית, בתאום מחלקת איכות הסביבה.

17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים בתכנית יהיה c.

18. בהתאם לנספח הבינוי יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עובר שימושים לטובת המוסדות וכו' בתכנית מינימאלית של 70%. עובר גגות חיים וירוקים יש לקבוע עומק שתילה של 30 ס"מ.

19. יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים.

20. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת הרשות לאיכות הסביבה.

21. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מבבישים, מתקני ספורט וכו' אשר יתבסס על נתונים

תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית.

22. לא תותר הקמה של השנאי 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.

23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בתקן בנייה ירוקה רמה של 3 כוכבים.

24. בשל הקרבה לאתר טבע עירוני יש להגיש בשלב הבקשה להיתר תוכנית תאורה לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

25. בשל הקרבה לאתר טבע עירוני יש להגיש בשלב ההיתר תוכנית של האתר בזמן העבודות כולל דרכי גישה ואתר התארגנות לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

26. יש לתאם את התכנית עם מחלקת מידע תכנוני בהתאם לחוות דעתם.

27. יש לקבוע בתכנית הוראה המחייבת שיקום מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.

28. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1446319
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	חסידי שרון
עורך התכנית:	פרוס קרלוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	27/10/2025
כתובת	עמק רפאים , מושבה גרמנית צפונית לצמת אורנים, בין רחוב עמק רפאים לרחוב הרכבת.

גוש	חלקה	בשלמות
30014	103	כן
30014	127	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 7

- הקמת מבנה בעירוב שימושים הכולל מגורים ודיוור להשכרה. - שינוי ייעודי מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. - קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למסחר ומגורים. 50 אחוז סך יחידות הדיוור ישמשו כדירות להשכרה לתקופה של 20 שנה לפחות. 20 אחוז מיחידות הדיוור יהיו בשטח של 55 מ"ר. - היקף שטחי המסחר הוא 514 מ"ר. - היקף שטחי המגורים הוא 23546 מ"ר. - היקף השטחים לצורכי ציבור הם 1408 מ"ר, ללא הגדרת שימושים. - מספר יחידות הדיוור יהיה 200 יחידות דיוור. (קיים סעיף המאפשר תוסף 10 אחוז בשלב ההיתר). - שטח ממוצע של יחידת דיוור הוא 88 מ"ר עיקרי. - קביעת הוראות בדבר בינוי עבור מגדל הכולל 42 קומות. - קביעת הוראות להריסת כל הבניינים הקיימים בחלקה. - קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי. - קביעת תנאים להליך רישוי. - קביעת הוראות לעניין חניה ומתקנים טכניים וקומות תת קרקעיות. - קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה. - קביעת שטחי זכות מעבר, שימושים המותרים בהם והוראות בינוי ופיתוח עבורם. - קביעת הוראות לרישום תלת מימד
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	200	1047	85.66	23546	שטחי הבניה מהווים 1755 אחוז בניה מעל לקרקע
כיכר עירונית		165	13.54		
דרך מאושרת		9.8	0.8		
סה"כ		1222	100		
תיאור המצב הקיים					
רוב השטח ריק מבינוי והוא חלק ממתחם משתלה שהיה קיים בשטח שנים רבות בחלקה קיימים מספק מבנים					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מתאר 62 שאושרה בשנת 1959 וקבע את ייעוד הקרקע לאזור מגורים 1. אזור מגורים אלד מאפשר הקמת בניין בן שלוש קומות ו 75 אחוז עבור שטחים עיקריים.					
היתרים: ל"ר					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
קיימים בחלקה מספר בניינים כולל פילבוקס המיועדים לשימור					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לא. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עירוני לב. התייחסות לתכנית הבנייה: עיר היסטורית – בנייה על פי חתך הרחוב לג. תכנית שכונתית: תכנית אב מושבות : חלק מהמגרש מסומן כאזור להתחדשות עירונית וחלק משמעותי כשטח ציבורי פתוח . לד. מדיניות רק"ל : עמק רפאים - לסמן התוואי המאושר של הרק"ל ולסמן כתכנית אב גוברת למעט המגרשים המצרניים לצומת עמק רפאים/אלעזר המודעי/פייר קניג, היות והמגרש קטן מדונם וחצי מדיניות רקל מאפשרת בניה נפחית של עד 10 קומות. לה. תקן חנייה עירוני: גבוה					

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	כן	הפרשות מבונות
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיוון מח' המים	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1446319 המשתלה- צומת אורנים כללי התכנית מבקשת לבנות מגדל מגורים הכול חזית מסחרית והפרשה ציבורית מבונה. הערות הרשות מתייחסות למונה תדפיס תשריט 7 ולמונה הדפסה 9 של הוראות התכנית תנאי להפקדת התכנית יש להכין דוח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה. התכנית נדרשת להשלים את נושאי המיקרו-אקלים המפורטים בסעיף 3. התכנית הממוקמת בצומת משמעותית, מציעה הפרשות ציבוריות לגני ילדים ומעונות יום ועל כן נדרשת בביצוע חיזוי רעש מכבישים, על מנת לקבוע האם ובאילו תנאים יתאפשרו אותם שימושים רגישים. התקבל מסמך סביבתי מאת חב' שפע וקיימות בע"מ ממאי 2025. להלן עיקרי ההתייחסות. מיקרו-אקלים רוחות הבינוי המוצג במודל תואם את המוצג בנספח הבינוי, אולם מתוך הוראות התכנית (מונה 9) אנחנו מבינים כי האלמנטים לאורך חזיתות המבנה המתוכנן אינם מעוגנים בהוראות התכנית ולכן אינם מחייבים. אלמנטים אלו מסייעים בהפחתת מטרדי הרוח. לפיכך, יש לבצע את ההרצה כהרצה גושנית בלבד לפי קו הבניין המוצע. נתוני הרוח שנלקחו למודל הרוח אינם לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.

לא ברור מה נקודת הרפרנס שנבחרה למודל. נציין כי לפי התוצאות המוצגות בדוח מתקבלות חריגות מהקריטריונים. ככל שישנם חריגות יש להציג פתרונות למיתון רוח ולהוכיח את יעילותם במודל חוזר. מיקרו-אקלים הצללות חישובי ההצללה המוצגים מתייחסים לקריטריונים של אזור ב' כאשר ירושלים מוגדרת כאזור ג'. יש לתקן את החישובים ולהציג בנוסף את מידת ההחמרה ביחס להצללה במצב הקיים. הצללה על שטחים פתוחים מוצגת ללא סקלה או זום אין המאפשר הבנה של עמידה בקריטריונים. מודל הצללה - אין התייחסות לתכניות במרחב למשל תכנית 1301753 שאושרה להפקדה בתנאים. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C. 3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה מועיל וישמש עבור גג חי/ירוק/כחול-להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. יש לקבוע כי העבודות לא יהיו מכיוון אתר הטבע הסמוך: ציר מסילת הרכבת. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. לא תותר הקמה של השנאי 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. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	מנח"י - המחלקה לתכנון עירוני פיזי
מונה תדפיס הוראות 9 מונה תדפיס תשריט 7 שם התכנית המשתלה - צמת אורנים מטרת התכנית: פינוי ובינוי ובה בנייה חדשה הכוללת מגוון שימושים: מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור בכל מגרש. התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית בדיקת בעליות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה	אגף נכסי עיריה

	30014/103 בעלות מדינה 30014/127 חלק מנכס 5566 בעלות עיריה, שטח החלקה 864 מ"ר, בשלמות, בתחום התכנית כ 165.84 (מדוד ע"ג GIS) ביעוד מגורים היקף שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 : מצב מאושר דרך 174.94 מ"ר מצב מוצע דרך 9.8 מ"ר, כיכר עירונית 165.56 מ"ר הערות הנכסים בתחום התכנית קיימים מגרשים ביעוד מגורים בבעלות עיריית ירושלים בשטח כולל של כ 165.84 מ"ר. שטחים אילו יופיעו בטבלת האיזון מעל הקו. תנאי להפקדת התכנית יהא אישור אגף הנכסים לטבלאות האיזון/ נספח האיחוד וחלוקה. ההפרשות המבונות יהיו בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות התכנון ויירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	המלצת מחלקת השימור לוועדת שימור מס' 36: לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים: 1. יש לקבוע הוראות שימור למבנה הפילבוקס והנחיות לשימוש מסחרי כבית קפה שכונתי. יותרו שינויים מינימאליים לצורך התאמה לשימוש המוצע בחזיתות בטון יצוק המבנה לשימור. 2. תבחן אפשרות לתכנון עמדת תצפית במפלס הפנימי העליון שישמש כעמדת תצפית פתוחה לציבור בהתאם לשימוש המקורי של המבנה, גישה באמצעות מדרגות (ללא מענה נגישות). 3. שטח המיועד לכיכר עירונית בחלק הדרומי של המגרש המקיף את מבנה הפילבוקס לשימור יתוכנן כשטח ציבורי פתוח לציבור ונגיש מכל הכיוונים ללא גדרות. להמשך תאום עם צוות אדריכל העיר. 4. המבנה לשימור יועבר לבעלות עיריית ירושלים, להמשך תאום עם מח' נכסים. 5. כתנאי להפקדה יש להשלים תיק תיעוד למבנה הפילבוקס שתתווסף כמסמך רקע בתכנית. 6. אין לאשר כניסה לחניה מחזית דרום מזרחית דרך פארק דרך המסילה. ממליצים לבחון פטור מלא מתקן חניה בהתייחס למיקום החלקה בסמוך לציר רכבת קלה הקו הכחול והקו הסגול. 7. הבניה החדשה הינה לתאום האגף לתכנון העיר ואדריכל העיר.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל

לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
אי התאמה משמעותית למדיניות	דירות להשכרה	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר בחלקה בשטח של כדונם בכניסה לעמק רפאים, על פי המדיניות הקיימת הן בתכנית אב למושבנות והן במדיניות הרכבת הקלה, המגרש מיועד לבניה של עד 10 קומות בלבד.
2. התכנית מציעה בינוי של 42 קומות באחוזי בניה של 1755 אחוזי בניה בחריגה משמעותית

מהמדיניות.

3. מכיוון שניתן על פי מדיניות רקל נפחית להציע בניין של 10 קומות בתכנית גבוהה של כמעט 100 אחוז מכיוון שבשלושה כיוונים התכנית גובלת בשטחים ציבורים ניתן להציע בניין גבוה יותר מהמדיניות בחלקה לצורך קבלת בניין בתכנית מצומצמת יותר, בנוסף יש מספר תכניות שקבלו תוספת קומות בגובה עבור דירות להשכרה.

4. יש לשנות את התכנית על פי העקרונות הבאים:

א. הבניין יוצע בגובה של עד 20 קומות.

ב. תכנית מרבית של המגדל תהיה 600 מ"ר מרבי בהתאם להנחיות מדיניות רק"ל וכדי לצמצם את תכנית הבניין לקבלת בניין תמיר.

ג. מיקום הבניין יהיה בחלק המערבי לשל המגרש רחוק ככול בהיתן ממגרשי המגורים שמצפון ובקו בניין של לפחות 5 מטרים.

ד. הבניין יהיה מיועד כולו לדירות להשכרה לתקופה של 20 שנה לפחות בבעלות אחידה.

ה. קומת הקרקע תהיה מסחרית.

ו. כל השטחים מעבר לקונטור הבניין ישמשו כהרחבה לשטחים הציבוריים שמסביב.

5. התכנית מציעה הסדרת כניסה לרכב לחניון על חשבון פגיעה משמעותית בפארק המסילה בקטע זה – הוועדה סבורה כי אין מקום לאפשר כל פגיעה בפארק המסילה ולא לאפשר את הפתרון המוצע לכניסה לחניון- הוועדה מחליטה כי לבניין יינתן פטור מהצורך בהתקנת מקוות חנייה.

6. לאור העובדה מדובר על דירות להשכרה בלבד יש לבטל את ההנחיות לעניין דיוריות שאינו רלוונטי לבניין שמוצע.

7. כל השימושים בסעיף 4.1.1.1 למעט מגורים להשכרה ומסחר יבוטלו.

8. בטבלה בסעיף 5 ייקבעו בנפרד השטחים עבור מגורים ועבור מסחר קומת הקרקע.

9. מספר יחידות הדיור ייקבע בהתאם לתמהיל המוצע בתכנית עבור בניין של 20 קומות כאמור.

10. השטח עבור צורכי ציבור יתואם עם המחלקה למדיניות תכנון בהתאם לצמצום המוצע בשטח וביחידות דיור – ייקבע שימוש ציבורי המתאים למיקום זה ולא מצריך חצרות.

11. כל סעיפי החניה המוצעים במסמכי התכנית יבוטלו ויירשם בצורה ברורה פטור מחניה- הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.

12. יש להשלים סעיף מימוש תכנית בסעיף 7.2.

13. יש לקבוע סעיף השמדה עצמית לתכנית- ככול ולא יוצע היתר בניה תוך 5 שנים יבולו זכויות הבניה והבינוי שבתכנית.

14. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח התכנית וכל השטחים הציבוריים הסובבים את המתחם לצורך פיתוח המרחב הציבורי שמסביב למתחם הן לכיוון פארק המסילה והן לכיוון

הרחובות הסובבים והצומת.

15. תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע בפועל של כל הפיתוח לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
16. לא יותר כל גידור בשטח התכנית והבניין יגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימים בחלקה לכל המרחב הציבורי הסובב.
17. המסחר המוצע בקומת הקרקע יהיה במפלס המרחב הציבורי הסובב אותו.
18. יבוטל במקרא בתשריט ובהוראות התכנית הרישום בתלת מימד שאינו רלוונטי ואין בו צורך – שטחי השרות יוצעו בתחום החלקה בלבד.
19. יבוטלו כל קומות התת קרקעיות המוצעות לאור ביטול החניות – ניתן להציע קומה או שתיים למחסנים ומתקנים טכנים בתת הקרקע.
20. גובה קומת מסחר יהיה בהתאם להנחיות מרחביות.
21. בתחום התכנית קיימים מגרשים ביעוד מגורים בבעלות עיריית ירושלים בשטח כולל של כ 165.84 מ"ר. התכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמה עם חלקה 127 שהיא בבעלות עיריית ירושלים שטחים אילו יופיעו בטבלת האיזון מעל הקו. תנאי להפקדת התכנית יהא אישור אגף הנכסים לטבלאות האיזון/ נספח האיחוד וחלוקה.
22. התכנית מציעה איחוד וחלוקה ולא מצורפים למסמכי התכנית מפת איחוד וחלוקה, גבול איחוד וחלוקה בתשריט וטבלת איזון – ככול ויהיה צורך באיחוד וחלוקה המוצעים ש לכלול מסמכים אלה כחלק ממסמכי התכנית.
23. יש לקבל חוות דעת של תכנית אב לתחבורה.

שימור:

24. יש לקבוע הוראות שימור למבנה הפילבוקס והנחיות לשימוש מסחרי בבית קפה שכונתי. יותרו שינויים מינימאליים לצורך התאמה לשימוש המוצע בחזיתות בטון יצוק המבנה לשימור.
25. תבחן אפשרות לתכנון עמדת תצפית במפלס הפנימי העליון שישמש כעמדת תצפית פתוחה לציבור בהתאם לשימוש המקורי של המבנה, גישה באמצעות מדרגות (ללא מענה נגישות).
26. השטח המיועד לכיכר עירונית בחלק הדרומי של המגרש המקיף את מבנה הפילבוקס לשימור יתוכנן כשטח ציבורי פתוח לציבור ונגיש מכל הכיוונים ללא גדרות. להמשך תאום עם צוות אדריכל העיר.
27. המבנה לשימור יועבר לבעלות עיריית ירושלים, להמשך תאום עם מח' נכסים.
28. כתנאי להפקדה יש להשלים תיק תיעוד למבנה הפילבוקס שתתווסף כמסמך רקע בתכנית.

איכות סביבה:

29. יש להכין דוח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
30. התכנית נדרשת להשלים את נושאי המיקרו-אקלים המפורטים בסעיף 3.

31. התכנית הממוקמת בצומת משמעותית, מציעה הפרשות ציבוריות לגני ילדים ומעונות יום ועל כן נדרשת בביצוע חיזוי רעש מכבישים, על מנת לקבוע האם ובאילו תנאים יתאפשרו אותם שימושים רגילים.
32. הבינוי המוצג במודל תואם את המוצג בנספח הבינוי, אולם מתוך הוראות התכנית (מונה 9) אנחנו מבינים כי האלמנטים לאורך חזיתות המבנה המתוכנן אינם מעוגנים בהוראות התכנית ולכן אינם מחייבים. אלמנטים אלו מסייעים בהפחתת מטרדי הרוח. לפיכך, יש לבצע את ההרצה כהרצה גושנית בלבד לפי קו הבניין המוצע.
33. נתוני הרוח שנלקחו למודל הרוח אינם לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
34. לא ברור מה נקודת הרפרנס שנבחרה למודל.
35. נציין כי לפי התוצאות המוצגות בדוח מתקבלות חריגות מהקריטריונים. ככל שישנם חריגות יש להציג פתרונות למיתון רוח ולהוכיח את יעילותם במודל חוזר.
36. מיקרו-אקלים הצללות
37. חישובי ההצללה המוצגים מתייחסים לקריטריונים של אזור ב' כאשר ירושלים מוגדרת כאזור ג'. יש לתקן את החישובים ולהציג בנוסף את מידת ההחמרה ביחס להצללה במצב הקיים.
38. הצללה על שטחים פתוחים מוצגת ללא סקלה או זום אין המאפשר הבנה של עמידה בקריטריונים.
39. מודל הצללה - אין התייחסות לתכניות במרחב למשל תכנית 1301753 שאושרה להפקדה בתנאים.
40. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
41. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
42. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה מועיל וישמש עבור גג חי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים,
43. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
44. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
45. יש לקבוע כי העבודות לא יהיו מכיוון אתר הטבע הסמוך: ציר מסילת הרכבת.
46. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות.
47. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
48. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
49. לא תותר הקמה של השנאי 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 .
50. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
51. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות 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 והבנייה.
52. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
53. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1505197
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ארנד רחל
עורך התכנית:	רן עמי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	31/12/2025
כתובת	מדבר סיני 16, גבעת המבחר

גוש	חלקה	בשלמות
30657	56	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 16 תשריט 14

מטרת התכנית
שינוי בבינוי, הכשרת מצב קיים, תוספת מרפסות הגבהת המבנה וקומת יציאה לגג.
עיקרי הוראותיה
1. שינוי מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב'.
2. קביעת קווי בנין חדשים.
3. קביעת הוראות הבינוי.
4. קביעת מספר הקומות ל-3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת הכניסה הקובעת.
5. שינוי בבינוי הכשרת מצב קיים והעברת שטחים ממקום למקום לתכנון מיטבי
6. הוראות למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת שלבי ביצוע לתכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב'	1	355.03	100	293.83 82%
סה"כ		355.03	100	
תיאור המצב הקיים				
בית דו משפחתי, האגף המזרחי עבורו מקודמת התכנית בן 2 קומות מעל הרחוב הבניין בבניה בפועל בימים אלה				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 1424 משנת 1976 אשר קובעת במקום אזור מגורים מיוחד 5 ומאפשרת תוספת 50% - 177.5 מ"ר. תכנית 387993 משנת 2019 הקובעת במקום אזור מגורים א התכנית מכשירה עבירות בניה עבור יח"ד נשוא התכנית. הבינוי המירבי המאושר הוא 240.11 מ"ר , פחות מתוספת של 50% (266.25 מ"ר) .			
היתרים: ת.ב. 89/561 - היתר משנת 1989 לתוספות בניה עבור היחידה המערבית. ת.ב. 89/561.1 - היתר משנת 1996 לתוספות בניה עבור היחידה המערבית.			
עבירות בניה: ת.ע. 12/6336 פעיל עם כתב אישום התכנית מקודמת בסמכות הוועדה המחוזית בגלל עברות הבנייה			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור – ל"ר עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני ב. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור ללא ציפוף המאפשר תוספת של 50% לתכנית המאושרת ג. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב או מתאר לשכונה ד. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 1:2			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות

שצ"פ	ל"ר	
מבני ציבור	ל"ר	
עתודות / אחר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התכנית מציגה היקפי בינוי סבירים ותואמת למדיניות ללא ציפוף תכנית 1424 מאפשרת שטח עיקרי של 177.5 מ"ר + שטחי שירות בתכנית מאוחרת 45 מ"ר = 222.5 מ"ר ניתן להוסיף 50% - סה"כ מותר לבניה 333 מ"ר מוצע 293.83 מ"ר	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר לא מוצעות יח"ד חדשות	
סביבה ונוף:		התכנית מציעה עקירת 2 עצים לטובת הבינוי המוצע
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. קווי בניין

א. התכנית מציעה קווי בניין לטובת הכשרת עבירות בניה בחזית הצידיית מעל הקרקע אשר לא מקובלים כדלקמן:

התכנית מציעה הכשרת "חניה מקורה" ו"מרפסת על עמודים" אך בפועל מדובר במבנה אחד ארוך עם מרפסת גג מעל המבנה בקרבה יתרה לחלקה 55 ביעוד מגורים ובקו אפס כלפי הרחוב. הכשרת המבנה לא מוקבל לאור החריגה המשמעותית מקווי בניין המותרים. יש לסמן להריסה את המבנה בכל במסמכי התכנית כפי שמסומן בתכנית המאושרת, ניתן להציע חניה מקורה בפנים במגרש עבור חניית רכב מקורה כפי שמקובל ללא שימוש של מרפסת מעל.

ב. מוצע קו בניין תת קרקעי בתכנית מלאה, לא מקובל. קו בניין תת קרקעי יסומן בתחום קונטור הבינוי הקיים והמוצע בלבד ולא כקו בניין כללי.

2. כללי

א. יש להסיר הערה (2) מטבלה 5 כי תותר חניה מקורה ומעלית מעבר לשטחים המוצעים. כל השטחים מעל הקרקע יחושבו במסגרת זכויות בניה המותרים.

ב. תכנית הפיתוח מאוד סכמתית. יש לסמן מפלסי פיתוח, גג בטון בתחום הפיתוח המוביל לכניסה לבניין,

ג. עבירות בניה ככל וקיימות יסומנו בקו מקווקו בהתאם למקובל.

ד. התכנית מסמנת עקירת שני עצים בתשריט מצב המוצע, יש לצבוע את העץ השני גם בנספח הבינוי.

ה. יש לקבוע הוראות בגין שתילת עצים, כי על כל עץ בוגר שסומן לעקירה יש להציע עץ בוגר חלופי.

3. חוו"ד גורמים

יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: שפ"ע ומידע תכנוני.

4. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הביניים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

5. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך 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.

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	515ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים מנח"ח
עורך התכנית:	מיכל צייזלר
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	חזון איש 62, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	47	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה תוספת של עמודות ממ"מים, מעלית, ותוספת קומה בבניה קלה עם חיפוי אבן מעל מבנה בית ספר קיים בן 3 קומות.

מצב קיים:

בחלקה קיימים מספר בניינים ומנ"דים המשמשים לבתי ספר ובית כנסת ומחסן. התכנית מתייחסת לבניין האמצעי העיקרי של בית הספר. בניין בן 2/3 קומות, לשימוש בית ספר חזון איש לבנות.

מוצע במסגרת התכנית:

- 1- תוספת של קומה בבניה קלה מעל בית ספר קיים, סה"כ 3/4 קומות בכל חתך.
- 2- תוספת עמודות ממ"מים ומעלית.
- 3- תוספת שטחי בניה – 1,090 מ"ר כוללים לבית הספר, (מתוכם 840 מ"ר עיקרי מוצע ו-250 מ"ר שרות מוצע).
- 4- התוספות עבור כיתות, ספריה, וחדרים נלווים לבית ספר.

תיאור תכנית בינוי

הליך סטטוטורי:

1973ב – מאושרת משנת 1993

מגרש 616. שטח המגרש בתשריט - 7,382 מ"ר. המגרש הוגדר בייעוד שטח לבנייני ציבור. שימושים מותרים: בי"ס בנות + ביכ"נ.

אחוזי בניה הם 100% משטח המגרש. מספר הקומות המירבי יהיה 3 קומות. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש שלם.

התכנית קובעת שיש להגיש כתנאי להיתר בניה תכנית בינוי שתכלול את כל השימושים המותרים, לאישור הוועדה המקומית.

הייתרי בניה:

- **1994/1041.00 – הופק היתר בניה ב 1995**
הקמת בניין 2 בן קומות מעל קומת מרתף לבית ספר. 16 כיתות. סה"כ שטחים מבוקשים 1960.31 מ"ר כוללים.
- **1994/1041.02 – הופק היתר בניה ב 1997**
מגרש 616 מיועד לביכנ"ס ובית ספר לבנות עד שלב זה ניתן היתר לבית ספר לבנות.
בהיתר זה, מבוקש הקמת בניין חדש לבית כנסת בן 3 קומות חדש שלב א'. סה"כ שטחים 419.2 מ"ר כוללים.
- **1994/1041.06 – הופק היתר בניה ב 2001**
תוספת בניה לבית ספר והריסה ופינוי כל המבנים היבילים בצד הצפוני למגרש במגרש בנוי, והריסה ופינוי כל המבנים היבילים. סה"כ תוספת של 891.13 מ"ר. סה"כ בבניין 2,850.44 מ"ר כוללים.
- **1994/1041.07 – הופק היתר בניה ב 2004**
הקמת מבנה יביל בן קומה אחת לבית ספר חזון איש, סה"כ שטח מבוקש 157.68 מ"ר כוללים.
- **2005/0522.00 – הופק היתר בניה ב 2005**
הקמת מבנה ארעי / מנ"ד עבור כיתות לימוד בבי"ס חזון איש, סה"כ שטחים מבוקשים 85.50 מ"ר.
- **2011/1076.00 – הופק היתר בניה ב 2012**
בקשה להתקנת מערכת תאים פוטוולטאים.

נכס עירוני

נכס 7184 - בי"ס בית יעקב רמת שלמה, סמינר בנות+ ביכ"נ.

חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון:

הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית בינוי 515ב – רמת שלמה

1. מיקום: חזון איש 62, רמת שלמה
גוש: 30563, חלקה: 47
שטח: 7.333 דונם
2. מצב סטטוטורי: תכנית 1973ב (מגרש 616)
 - מצב מאושר: ע"פ תכנית 1973ב, השימושים המותרים במגרש 616 הם בי"ס בנות ובית כנסת.
 - מצב קיים: קיים בית ספר יסודי בנות בן 2-3 קומות. בנוסף, קיימים מספר מנ"דים במגרש.
3. תיאור התכנית: מנח"ח מבקש להוסיף קומה לבי"ס, כולל ממ"מים ומעלית מהקרקע.
4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון:
 - אין התנגדות לתכנית בכפוף לאישור של הגורמים הרלוונטיים.

- יש לתאם את הבינוי מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.
- נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.

בברכה,

דני פייזר

מחלקת מדיניות התכנון

חוות דעת אגף מבנה ציבור:

לאשר את התכנית - התכנית מקובלת.

חוות דעת תושי"ה:

אין התנגדות לתכנית.

עבור 17 כיתות דרוש 17 מ"ח עפ"י התקן.

רשאית הוועדה לאשר עד לרבע מתקן החניה עבור בית ספר יסודי בהתאם לסעיף 14.6.3.

מוצע 5 מ"ח בזכות הדרך בחזית המגרש ללא זיקה פרטית לחלקה (מיתוכם 1 נכה) + 3 מפרצי הורדה והעלאה בשעות.

תנאי להיתר – הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה.

שעיו גאולה

אגף נכסי עירייה:

תכנית בינוי - חלק מנכס 7184

תוספת בינוי למבנה בית ספר ברחוב החזון איש

המבקש מנח"ח

גוש/ חלקה 30563/47 , בבעלות עירייה, בשלמות, שטח החלקה מ"ר.

הערות הנכסים

אין מניעה לקידום התכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

- 1- תנאי להיתר בניה יהיה פרסום הקלה לעניין מספר הקומות.
- 2- לוודא התאמה של המנ"ד בצד הדרום מערבי של המגרש להיתר בניה 1041.5/1994. יש לבחון את הצורך במבנים הניידים וככל הניתן לסמן להריסה, בתיאום מחלקת התכנון.
- 3- תוספת הבניה בקומה +4.70 תוצג בתכנית אחת בלבד. התוספת לא תוצג בבניה קלה.
- 4- להשמיט הדמיות תלת מימד מתכנית הבינוי.

- 5- תנאי להיתר בניה יהיה תיאום תקופת העבודה מול מנח"ח על מנת לאפשר לבית הספר לפעול באופן רציף תוך הפרעה מינימלית. במידה והבנייה תתרחש בשעות פעילות בית הספר, יש להציע מקום חלופי לבית הספר לאורך כל תקופת הבנייה .
- 6- לסמן גבול התכנית כמקובל בתצ"א ובתכנית המדידה ותכנית תנועה וחניה.
- 7- להשמיט טבלת התאמה לתכנית 1973ב', ובפרט שהתכנית אינה תואמת.
- 8- לתקן טבלת שטחי בניה במגרש, לרבות ציון השימוש ולא יעוד, ולודא התאמת שטחי הבניה למאושר ומוצע בתכנית, בתיאום מול מחלקת התכנון.
- 9- לציין ע"ג התכנית כי שטח המקלט הקיים יוסב לשימוש עיקרי לאחר הקמת עמודת הממ"מ. לציין את השימוש.

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1261064
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	אשדר חברה לבניה בע"מ אשדר חברה לבניה בע"מ
עורך התכנית:	יונגמן רחל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17/4/2024
כתובת	אפרסמון , גילה ירושלים, שכונת גילה בין הרחובות האפרסמון מזרז ומזרחי רחוב הלוט וממערב רחוב המור

גוש	חלקה	בשלמות
	13	כן
	9	כן
	5	כן
	10	כן
	14	כן
	6	כן
	8	כן
	15	כן
	17	כן
	4	כן
	11	כן
	7	כן
	16	כן
	12	כן
	47	לא
	99	לא
	65	לא
	3	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

תוספת 75 יח"ד ללא תוספת שטחים ושינוי הוראות בינוי וגובה בתכנית המאושרת מס' 101-0403428. עיקרי הוראות התכנית:

1. תוספת 75 יח"ד חדשות ללא תוספת שטחים, לתב"ע מאושרת מס' 101-0403428. סה"כ מוצעות 603 יח"ד.
2. שטח ממוצע של דירה ע לפי התכנית המאושרת הוא כ-105מ"ר עיקרי לא כולל שטחי ממ"ד.
3. שטח ממוצע של דירה על פי התכנית המוגשת הוא כ-92 מ"ר עיקרי לא כולל שטחי ממ"ד.
4. תוספת גובה וקומות למבנים.
5. שינוי הוראות בינוי במגרשי המגורים שנקבעו 101-0403428 בדבר בינוי מתקנים הנדסיים וחללים טכניים במבנים המגורים, בניית מחסנים ליח"ד ולשטחי המסחר בתת הקרקע.
6. קביעה כי חניות אורחים בהיקף של עד 10% מסך יח"ד, יהיו חניות עיליות לאורך רחוב האפרסמון, רח'

שבטאי הנגבי, בתחום תא השטח 705 ובחלק המסומן לזיקת הנאה לרכב בתחום תא 102 ובאישור רשות התמרור המקומית.
קביעה כי בתאי שטח 101 ו-102 קו הבניין כלפי השצ"פ בפיתת הרחובות האפרסמון ושבטאי הנגבי ייקבע כקו בניין 0 מחייב.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
05/03/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש להסיר דרישה להשלמת חו"ד אדריכל העיר, תושי"ה – צוות בקרת תכנון תנועה, המח' לעבודה קהילתית, מח' תועלות ציבוריות, כבאות – בהחלטת הוועדה מתאריך 29.5.24. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 29.5.24 ו – 11.9.24 ימשיכו לחול. יש לקבוע כי תנאי למתן תוקף אישור אגף נכסים תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה רישום תצ"ר לצורך עריכת תמ"ר יש לקבל את אישור אגף הנכסים.
11/09/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התכנית תוסיף שימוש של בית כנסת בתא שטח 901 בהתאם לתיאום שנעשה עם האגף למבני צבור. קווי בניין יתואמו עם מחלקת התכנון. יתר הסעיפים שהתקבלו ימשיכו לחול.

מאחר והתוכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית הכוללת שטחים ציבורים. יש לאפשר מרפסות סוכה בבניינים הנמוכים לכל הדירות ובמגדלים ככול הניתן ולקבוע קוו בניין בהתאם.. נדרש להשלים את התיאום מול מח' היטלי השבחה בכל הנוגע לבדיקה הכלכלית/שמאית ביחס לתוספת יח"ד המוצעות בתכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לצורך. בתיאום מול מח' תכנון עיר בטבלה שבסעיף 5 בהוראות התכנית, יש להטמיע את הערות שנקבעו בתכנית 101-0403428 המאושרת. יש לתאם את הוראות הבינוי שנקבעו בסעיף 4.1.2 בהוראות התכנית מול מח' תכנון עיר. במידת הצורך, התכנית תתוקן בהתאם להערות שיינתנו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר על חשבון מגישי ההיתר. סעיף הפקעה – יש לעגן בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמקובל זאת על אף קיום סעיף איחוד וחלוקה. יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת מח' מידע תכנוני ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית, כל זאת מלבד ההתייחסות בנושא סעיף ההפקעה. יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף לתכנית ל-7 שנים מיום אישורה. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים. יש להסיר את סעיף 6.4.3 (2) בהוראות התכנית הקובע כי הוספת הקומות המותנות מכוח תב"ע מאושרת מס' 101-0403428 יהיה ללא צורך בפרסום. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות : כבאות, מח' מדיניות תכנון, אדריכל העיר, תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, מח' היטלי השבחה, המח' לעבודה קהילתית, מח' תועלות ציבוריות ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של	29/05/2024

הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה :

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים מבוקש להוסיף שטח עבור מועדון דיירים בקומת המרתף בשטח של 120 מ"ר. ולהוסיף 11 יח"ד, ללא תוספת שטחים, כמענה לדרישה לפתרון של אשפה פניאומטית על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יתווספו תכנית 120 מ"ר עבור מועדון דיירים במטר הלתת דופן פעילה לפארק.
2. יתווספו 11 יחידות דיור לתכנית ללא שינוי של שטחי הבניה.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות הקודמות ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1339522
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	כהן תומר
עורך התכנית:	גדרון עמוס
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	3/6/2025
כתובת	אגריפס 115 , מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
	232	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת קומות למבנה קיים כדלקמן:

- שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
- קביעת סך השטחים בתכנית ל-1,259.45 מ"ר המהווים 413% בניה.
- הגדלת מס' יח"ד מ-10 ל-19
- הגדלת מס' קומות מ-4-5 ל-5 וגג רעפים מוגבה מעל קומת מרתף גלויה בחלק מהחזיתות
- קביעת קווי בניין מרביים חדשים
- קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר ושלביות ביצוע

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
28/09/2025	מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התוכנית בתנאים הבאים : עפ"י המדיניות של ציר אגריפס שאושרה בוועדה המחוזית מתאריך 12/8/18, במקטע שבין רח' ניסים בכר ועד רחוב עובדיה סומך ניתן לבחון בינוי של 5 קומות בהתאם לקווי בניין מאושרים בחלקה. על כן, הקומה החמישית תוצע בגובה של 2.8 מ' בהתאם לקומות שאושרו מתחת, ולא בגובה של 3.55 מ' כפי שהוצע, ניתן להציע גג רעפים מוגבה של 1.2 מטרים) יש לסמן את המבנה הבנוי בקו אפס בחזית מזרחית להריסה בכל מסמכי התכנית. יצוין כי שטח זה כבר סומן להריסה בהיתר הבניה ובתב"ע התקפה ולא נהרס בפועל. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל. יש לקבוע הוראות מחייבות בדבר חזית מסחרית בתקנון, ברוח התוכנית התקפה

4579.

יש לסמן את השטח המוצע להכשרה בקומת בור המים וקומת הקרקע באדום מקווקו כמקובל.

מישורי הגג יישארו שלמים : המעלית במבנה לא תחרוג בגובהה באופן שיחדור דרך גג הרעפים. תבוטל תקרת עמודת הממ"דים המוצעת בגובה שמגיע כמעט לשיא גג הרעפים ובהתאם למתווה שנקבע בסעיף 1.

אין לפגוע בבור המים.

יש לקבל אישור מח' שימור לעניין השינויים המוצעים בקירות ובפתחים בקומות ההיסטוריות.

לא תותר הריסת/פירוק והרכבת אלמנטים המיועדים לשימור לרבות חזיתות, פתחים, פרטי בנין, מסגרות, נגרות ונפחות מקוריים ללא תיאום ואישור מח' שימור.

לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצונית על אלמנטים, חזיתות וחללים פנימיים המיועדים לשימור.

יש להשלים חוו"ד מח' שימור לאופי גג הרעפים והחזיתות החדשות (לקומות החדשות).

בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.

מפת המדידה שהוגשה נערכה ב- 3/1/2024 יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). במתכנות הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה.

תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד : תברואה, כבאות, , ותושייה

יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע בהינף אחד, קווי בניין, גובה בניין, מס' קומות .

תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

בתיאום מול מח' מידע תכנוני יש לקבוע בהוראות התוכנית האם יש צורך בהוראה כי רישום תצ"ר בשטח התכנית יהא תנאי למתן היתר בניה.

לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות : גוש 30045 חלקות 242,229

החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של

הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך 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.	
להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת המגיש	09/07/2025

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 28/9/2025, החלטת הוועדה הייתה להפקיד בתנאים לאור רצון המתכנן לייצר יציאה נגישה דרך המעלית למרפסת שירות לכלל דירי" הבניין, הוכנה הצעה תכנונית מעודכנת.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. יבוטל הסעיף הבא: "יש לסמן את המבנה הבנוי בקו אפס בחזית מזרחית להריסה בכל מסמכי התכנית. יצוין כי שטח זה כבר סומן להריסה בהיתר הבניה ובתב"ע התקפה ולא נהרס בפועל. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל."
2. יבוטל הסעיף הבא: "מישורי הגג יישארו שלמים: המעלית במבנה לא תחרוג בגובהה באופן שיחדור דרך גג הרעפים. תבוטל תקרת עמודת הממ"דים המוצעת בגובה שמגיע כמעט לשיא גג הרעפים ובהתאם למתווה שנקבע בסעיף 1."

יצוין כי הוגש נספח בינוי מתאריך 23/11/2025 המציע הנמכת תקרת עמודת הממ"דים והמציג מעלית המגיעה למפלס +16.08 גג מרפסת משותף, ואינו חודר לגג הרעפים.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 28/9/2025 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 23

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1305812
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	מנח"ח
עורך התכנית:	רוזנהיים אוריאל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	15.12.2025
בתובת	בן ציון 7 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
	181	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התוכנית:
הסדרה והגדרת ייעודי קרקע וזכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, קהילה, חברה, תרבות וספורט.
עיקרי התוכנית:
1. תוספת זכויות. 2. הגדרת שימושים. 3. קביעת הוראות בניה. 4. קביעת גובה ומספר קומות. 5. קביעת קווי בניין. 6. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים. 7. קביעת תנאים בהליך רישוי.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/12/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש לסמן את העצים מס' 101,125-150,153 לעקירה, הסעיף הקודם לעניין העצים יבוטל בהתאם. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 18.06.2025 ימשיכו לחול.
18/06/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א מחליטים

לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

התוכנית המוצעת גובלת מדרום בחלקה 116 ביעוד שב"צ במקום בית כנסת וגני ילדים המגשרים על הפרשי טופוגרפיה בין התוכנית המוצעת ורחוב קורות העיתים מדרום. התוכנית המוצעת מסמנת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך גבול המערבי של המגרש מרחוב בן ציון עד לכניסה הראשית של בית כנסת במפלס חצר קיימת של הבית ספר. יש לכלול את חלקה 116 בתחום התוכנית תוך הסדרת חריגת מבנה בית הכנסת לחלקה של התוכנית המוצעת ולהמשיך את זכות מעבר להולכי רגל דרומה עד לרחוב קורות העיתים מעבר זה יתחבר למעבר סטטוטורי לציר רק"ל ברחוב הרב צבי יהודה ולשצ"פ במקום (ממערב לישיבת מרכז הרב). תוך עידוד הלכתיות וחיבורית בשכונה

התוכנית מסמנת את כל העצים בתחומה לכריתה. העצים לשימור הינם מחוץ לגבולות התוכנית. במקום ישנם עצים רבים מתוכם הרבה עצי פרי בוגרים בערכיות גבוהה כולל עצי זית רבים. התכנון במקום צריך להתחשב ככול הניתן בעצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית, יש לעשות מחשבה מחודשת על הערכים במקום (עצים בוגרים הינם מרכיב זהותי ותרבותי חשוב). לדוגמה נראה ששורת העצים לאורך רחוב בן ציון הינם במפלס הרחוב וניתן לשמרם, יש לסמן להעתקה את כל עצי הזית ועצי פרי נוספים היודעים להתמודד ביתר קלות עם העתקה בתיאום אגרונום לשלבם בתכנון החדש. לפי תצ"א ישנם מספר רב של עצים לאורך הגבול מערבי של התוכנית שיאנם מופיעים במדידה וסקר עצים יש לעדכן

התוכנית נמצאת במגרש פינתי על רחובות בו ציון ודניאל סירקיס ומציעה קו בניין 0 כלפי שתי הרחובות. ברחוב בן ציון מוצעת הרחבת דרך לטובת מפרץ העלאה והורדת והרחבת המדרכה הסמוכה ל- 3 מ' ברחוב. התוכנית מתעלמת מרחוב סירקיס הסמוך בו ישנה מדרכה ברוחב של 1.5 מ' בלבד כשבחלק הצפוני התוכנית המוצעת אף מבטלת אותה. יש להרחיב את המדרכה במקום ככול הניתן בתיאום עם מהנדס העיר.

יש להגדיל קו בניין דרומי בין מבנה מגורים בחלקה 117 לתוכנית המוצעת ל- 4 מ', לעדכן קו בניין כלפי הרחוב בהתאם לשימור עצים במקום.

יש לקבוע כי לא תותר הקמת חדרי שנאים מעל הקרקע. חדרי שנאים יהיו בתת קרקע בתחום בינוי או ישלבו בקירות תמך בפיתוח יש לתקן סעיף 4.1.2 ה' סעיף קטן 1

יש לסמן קו בניין תת"ק עבור חניה קו בניין החניון ימוקם באופן שיתחשב בעצים בוגרים קיימים ככול הניתן.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה/הריסה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה וכן של מניעת רעש ממגרשי הספורט המוצעים למגורים, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

לשלוח הודעות אישיות לחלקות מצרניות לתכנית על ידי הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הסמוכים

הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים. התוכנית המוצעת גובלת מדרום בחלקה 116 ביעוד שב"צ במקום בית כנסת וגני ילדים המגשרים על הפרשי טופוגרפיה בין התוכנית המוצעת ורחוב קורות העיתים מדרום. התוכנית המוצעת מסמנת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך גבול המערבי של המגרש מרחוב בן ציון עד לכניסה הראשית של בית כנסת במפלס חצר קיימת של הבית ספר. יש לכלול את חלקה 116 בתחום התוכנית תוך הסדרת חריגת מבנה בית הכנסת לחלקה של התוכנית המוצעת ולהמשיך את זכות מעבר להולכי רגל דרומה עד לרחוב קורות העיתים מעבר זה יתחבר למעבר סטטוטורי לציר רק"ל ברחוב הרב צבי יהודה ולשצ"פ במקום (ממערב לשיבת מרכז הרב). תוך עידוד הלכתיות וחיבורית בשכונה התוכנית מסמנת את כל העצים בתחומה לכריתה. העצים לשימור הינם מחוץ לגבולות התוכנית. במקום ישנם עצים רבים מתוכם הרבה עצי פרי בוגרים בערכיות גבוהה כולל עצי זית רבים. התכנון במקום צריך להתחשב ככול הניתן בעצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית, יש לעשות מחשבה מחודשת על הערכים במקום (עצים בוגרים הינם מרכיב זהותי ותרבותי חשוב). לדוגמה נראה ששורת העצים לאורך רחוב בן ציון הינם במפלס הרחוב וניתן לשמרם, יש לסמן להעתקה את כל עצי הזית ועצי פרי נוספים היודעים להתמודד ביתר קלות עם העתקה בתיאום אגרונום לשלבם בתכנון החדש. לפי תצ"א ישנם מספר רב של עצים לאורך הגבול מערבי של התוכנית שיאנם מופיעים במדידה וסקר עצים יש לעדכן התוכנית נמצאת במגרש פינתי על רחובות בו ציון ודניאל סירקיס ומציעה קו בניין 0 כלפי שתי הרחובות. ברחוב בן ציון מוצעת הרחבת דרך לטובת מפרץ העלאה והורדה והרחבת המדרכה הסמוכה ל- 3 מ' ברחוב. התוכנית מתעלמת מרחוב סירקיס הסמוך בו ישנה מדרכה ברוחב של 1.5 מ' בלבד כשבחלק הצפוני התוכנית המוצעת אף מבטלת אותה. יש להרחיב את המדרכה במקום ככול הניתן בתיאום עם מהנדס העיר. יש להגדיל קו בניין דרומי בין מבנה מגורים בחלקה 117 לתוכנית המוצעת ל- 4 מ', לעדכן קו בניין כלפי הרחוב בהתאם לשימור עצים במקום. יש לקבוע כי לא תותר הקמת חדרי שנאים מעל הקרקע. חדרי שנאים יהיו בתת קרקע בתחום בינוי או ישלבו בקירות תמך בפיתוח יש לתקן סעיף 4.1.2 ה' סעיף קטן 1 יש לסמן קו בניין תת"ק עבור חניה קו בניין החניון ימוקם באופן שיתחשב בעצים בוגרים קיימים ככול הניתן. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה/הריסה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה וכן של מניעת רעש ממגרשי הספורט המוצעים למגורים, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט	20/02/2025

האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.	
לשלוח הודעות אישיות לחלקות מצרניות לתכנית על ידי הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הסמוכים	

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בועדה המקומית והחלטת הועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים. בתחילה התכנית קודמה בסמכות מחוזית, עם חניון תת"ק בתכנית – מתוך כוונה לבקש פטור ממנו בהיתר. לאחר בדיקה מול יועץ תנועה – הצלחנו לצמצם תקן חניה לחניות עיליות בלבד, וכך לעבור לסמכות מקומית. בדיון בועדה הוצג החניון התת"ק. אך הוסכם שנעדכן את המסמכים ללא החניון לקראת הפירסום להפקדה. בהחלטה נותר סעיף שיש לבטל "יש לסמן קו בניין תת"ק עבור חניה. קו בניין החניון ימוקם באופן שיתחשב בעצים בוגרים קיימים ככל הניתן." על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. התכנית לא תכלול חניה תת קרקעית וקווי הבניין יתוקנו בהתאם. 2. קווי הבניין הדרומי יהיה כמוצע ובהתאם לבינוי המקודם בתיק היתר 2022/192 – 4 מטר למעט בפינה אחת בתיאום עם מחלקת התכנון . 3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות הקודמות ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1096874
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	ועדה מקומית ירושלים
עורך התכנית:	רכס אליעזר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	04/02/2025
כתובת	ים סוף 36 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
	37	כן
	39	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

- בתחום החלקה קיימים 3 אגפים. 2 אגפים בשימוש לבית ספר אפיקים ובית כנסת בחלק הדרומי. התכנית מציעה הריסת האגף האמצעי והקמת מבנה חדש בן 6 קומות כלפי חזית קדמית ו 7 קומות כלפי חזית אחורית. (לצורך חישוב זכויות - האגף הצפוני מסומן באות B ושני אגפים נוספים מרכזי ודרומי מסומנים באות A) .
- התכנית משנה יעוד של חלקה 38 משצ"פ לשטח ביעוד מבני ציבור ודרך.

עיקרי הוראותיה:

1. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות להריסת בניין קיים ובנייה במקומו של בניין חדש בן 6-7 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות.
3. קביעת קווי בנין.
4. קביעת שטחי בניה 7,205 מ"ר מירבי.
5. קביעת מס' קומות מירבי ל 6-7 קומות.
6. קביעת שלבי ביצוע.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/07/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

מסלול סמכות מקומית – לאור כך כי לא נדרש שינוי יעוד השצ"פ, התכנית תקודם במסלול של סמכות מקומית ע"פ סעיף 62א(א) - לעניין תוספת זכויות סעיף 18, שינוי קווי בניין סעיף 4, הרחבת דרך סעיף. עריכת התכנית תיעשה במחלקה לבקרת תכניות. גריעת השצ"פ משטח התכנית - מאחר ואין צורך בחצרות עבור מבני ציבור בחלקה 38 והתייטר הצורך בשינוי יעוד השצ"פ, מסמכי התכנית יתוקנו כך שהשצ"פ לא יכלל בשטח התכנית. כמו כן יתר הסעיפים בהחלטה הנוגעים לשצ"פ בטלים. הרחבת הדרך מוצעת בתחום השצ"פ תשאר בקו הכחול של התכנית. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 27/12/2024 ימשיכו לחול.	
לאחר עיון במסמכי התכנית, שמיעת עמדת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית ולהפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. יש לשמור על קו בניין קדמי של 3 מ' מחזית מזרחית. 2. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת נספח תנועה לאישור יועץ התנועה. נספח התנועה יכלול תכנון מפורט של הכבישים הגובלים עם שטח התכנית לרבות פתרון עבור מקומות החניה, מפרצי הורדה והעלאה באישור יועץ התנועה של הוועדה. 3. יקבע בהוראות התכנון כי יתאפשר ניווד שטחי בניה וקומות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בעת הגשת הבקשה להיתר. 4. יקבע בהוראות התכנית כתנאי בהליך הרישוי תיאום תכנון השטח הציבורי מול מחלקת מבני ציבור. תנאי לתעודת גמר ביצוע בפועל של הרחבת הדרך בתאום עם אגף שפ"ע. 5. יקבע בהוראות התכנית כתנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לתעות גמר יהיה נטיעת העצים בפועל. 6. עריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 7. דבר הפקדת התכנית יבוצע בהתאם לדרישות החוק, בהנחית לשכת התכנון. 8. החלטה זו תהיה בטלה בתום שישה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	06/04/2025
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: הצטרפות הוועדה המקומית – התכנית מקודמת על שתי חלקות 37 וחלק מחלקה 38, שתי החלקות ביעוד ציבורי אשר הינן בבעלות עירייה, על כן הועדה מחליטה להיות	05/03/2025

מגישת התכנית להגדלת הזכויות עבור בית הספר.

עצים – התכנית מציעה כריתה של כ 11 עצים בחלקה 37.

עצים 4-6 מוצעים לעקירה בתחום הפיתוח. העצים מרוחקים מספיק מהמבנה החדש, מדובר בעצים במצב טוב וחלקם בוגרים, על כן יש לשקול לשמרם ולבצע עבודות פיתוח בקרבה בליווי אגרונום.

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד על כל עץ שנעקר.

חניה – התכנית אינה מציעה מקומות חנייה בתחום המגרש אלא מחוץ. ניתן לתת פטור ממקומות חניה בתחום המגרש לאור תנאי המגרש ולאור הקרבה לרכבת הקלה. מפרצי חניה לצורך העלאה והורדה יבחנו בשלב היתר מחוץ למגרש.

יש להציג נספח תנועה מעודכן לאגף תושי"ה ולפעול בהתאם לחו"ד האגף :

יש להראות מדרכות תקניות ורציפות ולסמן בצורה ברורה.

חסר קו כחול בנספח תנועה .

יש לסמן את הקו הכחול בנספח התנועה .

חסר סימון זכויות הדרך.

חסרים חתכים טיפוסיים בנספח התנועה, יש להשלים .

תשתיות ומתקנים טכניים

חדרי אשפה יתוכננו בתחום המגרש, ללא נצפות לחזית הקדמית ובהתאם להנחיות המרחביות.

כל התשתיות כולל חדר טראפו, ימוקמו בתת הקרקע ככל הניתן.

הערות גרפיות

יש להוסיף הערה לטבלה 5 אשר מאפשרת גמישות בין שטחי הבנייה ומס' הקומות מעל הקרקע ומתחת ולהיפך, כל עוד לא חורגים מגובה מקסימלי של הבניין.

יש לתקן סעיף 7.1 (2) קטן לבניית בניין a ולא b בהינף אחד.

חו"ד גורמים - יש להשים חו"ד של המחלקות הבאות: חב' חשמל, אגף למבני דת, מנח"י, שפ"ע, אגף תברואה.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך 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

ירישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : מסמכי התכנית יתוקנו למסלול של סמכות מחוזית , שכן לא ניתן לקדם את התכנית במסלול של ועדה מקומית מכוח סעיף 62א(א) 18 , מאחר והתכנית החלה במקום לא קבעה זכויות בניה. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/07/2024 ימשיכו לחול ויהווה המלצה להפקדה לתכנית לוועדה המחוזית.	11/09/2024
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : גריעת השצ"פ משטח התכנית - מאחר ואין צורך בחצרות עבור מבני ציבור בחלקה 38 והתייתר הצורך בשינוי יעוד השצ"פ, מסמכי התכנית יתוקנו כך שהשצ"פ לא יכלל בשטח התכנית. כמו כן יתר הסעיפים בהחלטה הנוגעים לשצ"פ בטלים. הרחבת הדרך מוצעת בתחום השצ"פ תשאר בקווי החול של התכנית. מסלול סמכות מקומית – לאור כך כי לא נדרש שינוי יעוד השצ"פ, התכנית תקודם במסלול של סמכות מקומית ע"פ סעיף 62א(א) - לעניין תוספת זכויות סעיף 18, שינוי קווי בניין סעיף 4, הרחבת דרך סעיף 2. עריכת התכנית תיעשה במחלקה לבקרת תכניות. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 27/12/2024 ימשיכו לחול.	10/07/2024
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : הצטרפות הוועדה המקומית – התכנית מקודמת על שתי חלקות (37,38) ביעוד ציבורי אשר הינן בבעלות העירייה, על כן הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית לצורך קידום התכנית להגדלת זכויות עבור בית הספר. שינוי יעוד משצ"פ למבני ציבור - התכנית מציעה שינוי יעוד של חלקה 38 אשר הינה ביעוד שצ"פ למבנים ומוסדות ציבור בשל הצורך בשטחים לטובת בית הספר כגון חצרות וכו'. יחד עם זאת, קיים מחסור בשטחים ירוקים בשכונה. על כן יש לאפשר שימוש משולב , לסמן את החלקה בחום / ירוק מפוספס ולקבוע הוראות בתכנית המאפשרות שימוש בחלקה לאחר שעות הצהריים כשטח פתוח ציבורי.	27/12/2023

עצים

בחלקה 38 יש לסמן עצים קיימים לשימור הואיל ומדובר בשטח לחצרות ולא לבינוי.

התכנית מציעה 12 עצים לעקירה בעלי ערכיות נמוכה. יש להוסיף בהוראות התכנית כי על כל עץ לעקירה יוצע עץ בוגר חדש בתחום החלקה.

חניה – התכנית מציעה מקומות חניה מחוץ לחלקה בתחום דרך. תכנון זה מקובל מאחר ולא ניתן להציע מקומות בתחום התכנית (בתחום חלקה 38 נדרשת תחנת השנאה ושטחים לחצרות בעתיד).

תנאי להפקדה יהיה כדלקמן: השלמת חתכים טיפוסיים, הצגת מדרכות תקניות, מדידה עדכנית.

תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אגף תושי"ה לנושא החניה המוצעת בתחום דרך.

הערות טכניות

בתשריט מצב המוצע לסמן את המבנה הצפוני באות b והמבנה הדרומי + מרכזי באות a לצורך חישוב זכויות בהתאמה לטבלה 5.

בדברי ההסבר לציין כי הריסה ובניה המוצעת במסגרת התכנית הינה עבור המבנה המרכזי של המתחם.

בסעיף 4.1.2 (2) יש לנסח את המשפט באופן הבא: " תותר הריסת המבנה המרכזי ובמקומו הקמת בניין חדש בן 6-7 קומות..."

בסעיף 4.1.2 (5) יש להחליף את המילה "להוציא" במילה "למעט".

בשלביות ביצוע יש לציין כי בניית בבנין b יבוצע בהינף אחד.

בדברי ההסבר יש לציין כי מדובר בהקמת בניין חדש בן 6-7 קומות.

בתחום חלקה 38 יש לסמן להריסה את מערכת המיזוג השייכת לחלקה הסמוכה 36.

חו"ד גורמים – יש להשלים חו"ד המחלקות באות: מבני ציבור, חברת חשמל, שפ"ע גננות.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך 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.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריכים 21/11/2023, 10/07/2024, 11/09/2025, 05/03/2025, 23/07/2025, החלטת הועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים.

בין היתר הוחלט ביום 05/03/2025 כי יש לשמור על עצים 4-6 מתוך מקבץ עצים בחזית הבניין מאחר ומרוחקים מהבינוי באופן מספק.

לאחר הבהרות שהתקבלו לעניין עקירת העצים בחזית, נמצא כי לאור אילוצי המגרש שבו מוצע בניין כלוא אשר מצריך הנגשה של כלי עבודה ופיתוח המגרש לטובת הולכי רגל, נאלצים לסמן את כל העצים בחזית לעקירה.

לאור האמור, העצים בחזית יסומנו לעקירה וירשם תנאי בהיתר כי תוצע נגישות מלאה למגרש תוך שמירה על העצים בחזית ככל הניתן.

בנוסף, לאחר בחינה נמצא כי אין צורך בהרחבת דרך בתא שטח 3, יש להסיר את ההרחבה.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לסמן את כל העצים בחזית הבניין לעקירה, כולל עץ מס' 4 וזאת לאור אילוצי המגרש המצריכים נגישות של כלי עבודה במהלך עבודה ולצורך עבודות פיתוח בתחום המגרש לטובת הנגשה להולכי רגל.
2. יירשם תנאי בהיתר כי תוצע נגישות מלאה למגרש תוך שמירה על העצים בחזית ככל הניתן.
3. יש להסיר הרחבת דרך בתא שטח 3 מהתכנית, מאחר ונבדק ונמצא כי אין צורך בהרחבת הדרך.
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות הקודמות ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1345438
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	רישק צאדק
עורך התכנית:	ישראל חיימן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	
כתובת	דרך ענתות צמוד לגדר המערכת, מחנה פליטים שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30541	110	כן
30541	111	כן
30541	113	לא
30541	112	כן
30541	108	לא
30541	109	לא
30541	901	לא
30541	918	לא
30541	990	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

הקמת מתחם לשימושים מעורבים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ותחנת תדלוק זעירה, בהגדרתה בתמ"א 18, סעיף 15.1, הסדרת דרך וקביעת שצ"פ, בשטח ללא תכנון, צמוד לגדר המערכת, דרך ענתות, מחנה פליטים שועפט.

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט: משטח ללא תכנון לייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, תחנת תדלוק, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
2. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.
3. קביעת מספר קומות.
4. קביעת שטחי הבניה המותרים.
5. קביעת מספר יחידות דיור ל – 180.
6. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
7. קביעת הוראות להפקעה של שטח ציבורי פתוח והתוויית דרך חדשה.
8. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה.
9. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

11. קביעת הוראות בגין הריסה.
12. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - הממ' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - הממ' להיטלי השבחה

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
מוגשת תכנית לקביעת מתחם חדש למגורים מסחר ותעסוקה, תחנת דלק זעירה, שטח ציבורי פתוח והתוויית דרך חדשה בצמוד לגדר המערכת, באזור מחנה פליטים שועפט, דרך ענתות, בשטח שברובו ללא תכנון. על מנת להסדיר את הדרך בצמוד לגדר המערכת והסדרת התכנון במתחם,

תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את הדרך בצמוד לגדר המערכת והתחברות לדרך מאושרת, על מנת לאפשר גישה סטטוטורית אל שטח התכנית.
הצטרפות הועדה המקומית אינה מחליפה את הצורך בקבלת הסכמות הבעלים בהתאם לתקנות לצורך עמידה בתנאי סף.

