



קמנקוביץ זלמנוביץ משרד עורכי דין
Kamenkowitsch Zelmanowitsch Law Office

רח' היצירה 3, רמת גן 5252141 3 Hayetzira St., Ramat Gan
Tel: 03-5280800 Fax: 03-5280008 www.kamen.co.il

6 בינואר 2026

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

שלומציון המלכה 1

ירושלים 9414601

בדוא"ל: inbargo@iplan.gov.il

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0061531 – שימור מבנה אכסניית בנימין

1. מצ"ב התנגדות מוסכמת של מגישת התכנית ודיירי רחוב הנביאים 45, ירושלים.
2. מבקשים להיות מוזמנים לכל דיון באמצעות הח"מ.

בכבוד רב,
בנימין זלמנוביץ, עו"ד



העתיקים

1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
2. פנינת הנביאים בע"מ
3. נציגות הדיירים רחוב הנביאים 45 ירושלים באמצעות עוה"ד קרן גרוסמן



6 בינואר 2026

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

שלומציון המלכה 1

ירושלים 9414601

בדוא"ל: inbargo@iplan.gov.il

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0061531 – שימור מבנה אכסניית בנימין

1. מגישת התכנית פנינת הנביאים בע"מ (להלן: "מגישת התכנית") ונציגות הבית המשותף ברחוב הנביאים 45 בירושלים (להלן: "הנציגות") מתכבדים בזאת להגיש התנגדות **מוסכמת ומשותפת** 101-0061531 "שימור מבנה אכסניית בנימין, שינוי קווי בניין ותוספת שטחי בנייה": (להלן: "התכנית"), שהוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים החליטה על הפקדתה ביום 10.09.2024 (להלן: "החלטת הוועדה המחוזית") בהתאם להוראות סעיף 103 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"). התכנית פורסמה להפקדה ברשומות (י.פ. 13943 עמוד 854) ביום 09.11.2025 ובעיתונים ביום 03.11.2025 ועל כן בהתאם לסעיף 102 לחוק המועד האחרון להגשת התנגדות הינו 09.01.2026.

2. המתנגדים הינם מגישת התכנית ונציגות הבית המשותף ברחוב הנביאים 45 ירושלים הידועים כגוש 30050 חלקה 104, (להלן: "המקרקעין") מכח החלטת אסיפת הדיירים מיום 23.10.2025

- העתק החלטת הוועדה מהחוזית להפקדת התכנית מצ"ב **כנספח "1"**.
- נוסח הפרסום ברשומות מצ"ב **כנספח "2"**.

2. התכנית נועדה להסדיר סטטוטורית את מבנה "אכסניית בנימין" ברחוב הנביאים 45 בירושלים כמבנה לשימור, לרבות קביעת השימושים המותרים בו, וזאת נוכח ייעודו הקודם לשצ"פ בתכנית ג/2709 מבלי שניתן משקל לערכיו ההיסטוריים. בנוסף, התכנית מסדירה שטח עם זיקת הנאה לציבור שישמש מעבר להולכי רגל וכן פתרון הנגשה בין מבנה האכסניה לבין המבנה הקיים בחלקה 104, ותוך כך נותנת



התכנית מענה לבעיית בטיחות שנוצרה ברחוב הנביאים עקב הותרת המבנה על כנו. בנוסף, מסדירה התכנית את הגישה לחניה לחלקה 104, את קווי הבניין ומאפשרת תוספת שטחי בנייה למבנה האכסניה ולמבנה המגורים והמלונאות בחלקה 104 בתוך מעטפת הבנייה הקיימת.

3. עובר להגשת ההתנגדות, ניהלה הנציגות ומגישת התכנית מגעים ענייניים במטרה להגיע להבנות ביחס לטענות שהועלו באשר לתכנית ולבינוי המוצע מכוחה. מגעים אלה הבשילו לכדי הבנות בין הצדדים.

4. בהתאם להבנות האמורות, ובהסכמת הצדדים, מבוקש לקבל את ההתנגדות **המוסכמת** ולתקן את מסמכי התכנית, כך שיכללו הוראות התואמות את ההסכמות שהושגו, הכל כמפורט להלן.

א. סימון המרפסות במבנה לשימור ישונה לפי הנספח המצ"ב **כנספח "3"**. בהתאם ולאחר תיקון מסמכי התכנית יקבע בסעיף 1.7.1 כי נספח הבינוי מחייב לעניין המרפסות במבנה לשימור בחלקה 104.

ב. בסעיף 4.1.2 (א) יבוטלו 5-1 ובמקומם ייכתב:

1. לא תתאפשר כל תוספת קומות על הבניין לשימור לרבות הצבת קולטי שמש, דודים וכיו"ב למעט מזגנים וכיו"ב שיוצבו צמוד ככל הניתן לחזית הפונה לרחוב הנביאים, בכפוף לאישור מחלקת שימור.

2. לא תתאפשר נגישות מהמבנה לשימור לגג המבנה לא יותר כל שימוש בגג המבנה, לרבות הפיכתו למרפסת גג.

3. תותר בניית מרפסת זיזית לפי המפרט ההיסטורי המקורי במפלס 3.00+ כמתואר בנספח הבינוי המחייב לעניין המרפסות במבנה לשימור.

4. לא תתאפשר פתיחת פתחים לגישה לבור המים מהמבנה לשימור.

5. לא יהיה כל חיבור, תת קרקעי, בין חלקה 105 (המבנה לשימור) לחלקה 104 (בניין המגורים), לרבות דרך בור המים.

ג. סעיף 4.1.2 (ב) יימחק.

ד. בסעיף 4.2.1 לתקנון יובהר ויודגש כי במסגרת ייעוד **"מגורים מסחר ותיירות"**:



לא תותר כל פעילות מסחרית, לרבות הסעדה או אולמת אירועים, למעט פעילות מסחרית נלווית לשימוש מלונאות.

יותר שימוש עיקרי למלונאות או מגורים בתת הקרקע לרבות מחסנים.
יותר להקים ספא בבור המים. בהתאם לשטח בור המים המסומן בתשריט.

מצ"ב שינוי תשריט מוצע כנספח "4".

ה. סעיף 4.2.2 (א) בס"ק 3 יבוטל וייכתב כי לא תותר כל תוספת קומות על המבנה לשימור. בס"ק 5 יותרו שימושים מסחריים בהתאם להגבלות בסעיף 4.2.1.

ו. בכפוף לאישור אפרת קנופף, יועצת נגישות, ייכתב בסעיף 6.3.1 כי, תבוצע הנגשת הגישה מרחוב הנביאים, מצדו המערבי של הבניין לשימור, למקרקעין בתוך בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום כשטח זיקת הנאה להולכי רגל.

ז. מסעיף 6.3.1 ס"ק 3 יימחקו המילים "לבית קפה/מסעדה"

5. הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות המוסכמת ולתקן בהתאם את מסמכי התכנית.

• נוסח הוראות התכנית בהתאם לתיקונים הנדרשים מצ"ב כנספח "5".

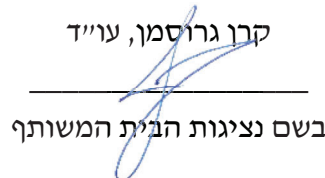
6. התנגדות זו נתמכת בתצהיר של מר נפתלי שטיצר מגיש התכנית וגברת קרין וולף מטעם נציגות הבית המשותף.

7. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדים לכל דיון שייקבע בקשר לתכנית או להתנגדות זו לתכנית.

בכבוד רב,

בנימין זלמנוביץ, עו"ד

בשם מגישת התכנית

קרן גרוסמן, עו"ד

בשם נציגות הבית המשותף

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	נספח 1 - החלטה להפקדת התכנית	6
2	נספח 2 - פרסום	11
3	נספח 3 - תשריט מרפסות	14
4	נספח 4 - תשריט שימושים	16
5	נספח 5 - הוראות התכנית מתוקנות לפי ההתנגדות	18

נספח 1

נספח 1 - החלטה להפקדת התכנית

עמ' 6

מסמך החלטות משיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2024014**שהתקיימה ביום ראשון, ז' אלול תשפ"ד, 10/09/24****בשעה 09:15 באולם הישיבות, של הוועדה המחוזית**

יו"ר הועדה מר גידי בן עמי- סגן מתכנן המחוז (סעיפים 1-7, 14-9, 25, 29-28, 33-37)

יו"ר הועדה אדר' דן קינן- מתכנן המחוז (יתר הסעיפים)

<u>השתתפו:</u>	חיים כהן	-	נציג עיריית ירושלים
	ענת ישראלי	-	נציגת רמ"י (סעיפים 1-12)
	שולמית מונסונגו-	-	נציגת משרד הבינוי (מסעיף 13)

(הסוף)

<u>נכחו:</u>	שרון עזרן	-	מזכירת הוועדה
	נטע גולשטיין לוי -	-	ועדה מקומית עיריית ירושלים
	איתן רובינשטיין	-	לשכת התכנון
	עלא המאר	-	לשכת התכנון
	ברכה בלחדב	-	לשכת התכנון
	אלון סיגל	-	לשכת התכנון
	שירה עמר	-	לשכת התכנון
	ברברה קורונל	-	לשכת התכנון
	שי רדשקביץ	-	לשכת התכנון

מוזמנים:

<u>102-1316405</u>	מורן אוחנה	-	ועדה מקומית, עיריית בית שמש
<u>101-0061531</u>	יואל בריידמן	-	אדריכל
	אבי פורטן	-	עו"ד
	נפתלי שטיצר	-	מגיש
	פייגי גרטנר	-	ב"כ מגיש התכנית
<u>101-0917138</u>	ורד רוזנבלום	-	אדריכלית
	ירון עזרן	-	אדריכל

13. גובה גדרות סביב החלקה יקבעו בהתאם להנחיות המרחביות.
14. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.
- תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.
15. עריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.
17. 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. מספר תוכנית 101-1313006 תוספת קומות מעל קומת מסחר, ברח' כף החיים 7,

ירושלים

התכנית ירדה מסדר היום.

13. מספר תוכנית 101-0061531 שימור מבנה אכסניית בנימין, שינוי בקווי בניין ותוספת

שטחי בנייה

החלטה

לאחר עיון במסמכי התכנית, שמיעת עורך ומגיש התכנית, ושמיעת נציגת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן:

1. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית שטח המבנה לשימור בחלקה 105 יוגדר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בהתאם להסכם פשרה הקיים בין היזם לעירייה, השימוש שיעשה ע"י המבקשת יהא בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 188 ב לחוק התכנון והבניה. מסמכי התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון והיועצת המשפטית של הוועדה.
2. יותר שינוי יעוד משטח למלונאות ומסחר ליעוד מגורים, מסחר ומלונאות בחלקה מס' 104.
3. קו הבניין לתוספת מעל המבנה לשימור יהיה בהתאם לקונטור המבנה הקיים. יפורט קו בניין עילי ותחתית עבור התוספות המוצעות בבניין המאושר בחלקה מס' 104.
4. בהתייעצות עם יועץ התנועה לוועדה יורחב הקו הכחול בגבול התכנית כדי להנגיש מעבר הולכי רגל רציף כתחליף ראוי למדרכה הצרה הקיימת בתחום הדרך. מעבר זה יסומן כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל. מסמכי התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון ובתיאום עם התנועה של הוועדה.
5. תתאפשר זכות מעבר לרכב בשצ"פ כדי לאפשר גישה מוטורית לחניון המבנה המאושר בחלקה 104. כמו כן, ועל מנת לא להפריע לרציפות המרחב הציבורי יש לבחון בתיאום עם יועץ התנועה לוועדה את שינוי מיקום המחסום לרכב הקיים ברחוב הנביאים.
6. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום תכנית פיתוח עם אגף שפ"ע. תנאי לתעודת גמר יהיה סיום פיתוח המעבר הרגלי בפועל לרבות גיבון ופיתוח נופי.
7. המבנה ההיסטורי יחד עם שער המתחם יסומנו לשימור.
8. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת הנחיותיה של מחלקת שימור בעניין שימור פנים וחוף המבנה ההיסטורי לרבות מפלסים, בור המים, מרפסות, גג וכדומה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובתיאום עם לשכת התכנון. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת שימור בעירייה.
9. תותר תוספת של קומת גג רעפים מעל בנין לשימור מס' 3. סוג הבניה יקבע על ידי חוות דעת מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים בשלב הליך הרישוי. תיבחן חלופה אשר תימנע ככל הניתן מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה.
10. הבינוי אשר נמצא ביעוד שצ"פ ואינו מוצע לשימור יסומן להריסה ויהרס כתנאי לתחילת עבודות בשטח.

11. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וכן תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.

14. מספר תוכנית 101-1312891 תוספת קומות ובינוי לבניין מגורים קיים ברחוב יוסף לוריא

5

התכנית ירדה מסדר היום.

15. מספר תוכנית 101-1261726 הריסת מבנה והקמת מבנה חדש ברחוב מימון 16 קריית

משה ירושלים

החלטה

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן:

1. הוועדה בחנה את היקפי הבינוי המוצעים בתכנית בהתאם לתכנית מתאר 2000 המשמשת כמדיניות המאפשרת 6 קומות, 240% זכויות בניה, במגרשים הקטנים מדונם. ומצאה כי היקפי הבינוי המוצעים חורגים מהמתאפשר בהתאם לתכנית המתאר. כמו כן, הוועדה סבורה כי מאפייני הבינוי המוצע, הכולל חזיתות במישורים שונים אינם ראויים.

2. עם זאת ובהתייחס לכך שמדובר בהריסה ובניה של מבנה קיים ובהתאם להמלצת הוועדה המקומית לעניין ההפרשה המבונה (לעיל) הוועדה קובעת כי יש לצמצם את היקפי הבינוי ולהציע בינוי של עד 320% בניה מירביים בגובה של עד 7 קומות. יותרו קווי בניין של 3 מ' באופן נקודתי עבור הבינוי המוצע וכן עד 2 מ' עבור מרפסות וזאת על מנת לאפשר גמישות תכנונית במאפייני המגרש הלא-רגולרי.

נספח 2

נספח 2 - פרסום

עמ' 11



רשומות

ילקוט הפרסומים

9 בנובמבר 2025

13943

י"ח בחשוון התשפ"ו

עמוד

הודעות לפי חוק התכנון והבנייה –

854. הודעות מאת הוועדות המחוזיות

858. הודעות מאת הוועדות המקומיות.

הודעות לפי חוק התכנון והבנייה,

התשכ"ה-1965

הודעות מאת הוועדות המחוזיות

מחוז ירושלים

מחוז: ירושלים, מרחב תכנון מקומי: ירושלים

הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת ברמה מפורטת

מס': 101-0061531

שם התכנית: שימור מבנה אכסניית בנימין,

שינוי ייעוד ותוספת שטחי בנייה

נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, כי במשרדי הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז ירושלים ובמשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים מופקדת תכנית מפורטת ברמה מפורטת מס': 101-0061531 גרסת התכנית: הוראות - 57 תשריט - 43

איחוד וחלוקה: ללא איחוד וחלוקה

התרי בנייה והרשאות: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

המתייחסת לתכניות הבאות:

סוג היחס	מס' התכנית
שינוי	2709 / ג
כפיפות	5166 / ב

השטחים הכוללים בתכנית ומקומם:

יישוב: ירושלים רחוב: הנביאים 45.

מרכז העיר ירושלים, גובל מצפון ברחוב הנביאים.

קואורדינטה X: 220925

קואורדינטה Y: 632350

גושים וחלקות:

גוש: 30050, לא מוסדר, חלקות במלואן: 104.

גוש: 30050, לא מוסדר, חלקי חלקות: 102, 105.

מגרשים:

11 - 12 בהתאם לתכנית 2709 ג

מטרת התכנית:

קביעת מבנה אכסניית בנימין כמבנה לשימור בשינוי ייעוד משצ"פ למבנה ומוסדות ציבור ויעוד משולב, השלמת קומה. ההוספת זיקת מעבר להולכי רגל, תוספת שטחים.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי במערך יעודי הקרקע שנקבעו בתכנית 2709 ג.
- שינוי ייעוד שטח משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 2.
- שינוי ייעוד משטח למלונאות ומסחר ליעוד משולב למגורים, מסחר ותיירות בתא שטח 3
- קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.
- קביעת קוי בניין חדשים.
- קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע
- הוראות שימור.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ולמעבר כלי רכב.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.

- קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור.
- קביעת תנאים בהליך הרישוי.
- קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות הפקעה.

כל מעוניין רשאי לעיין בתכנית באתר מידע תכנוני של מינהל התכנון בכתובת <https://mavatiplan.gov.il>, במשרדי הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז ירושלים, שלומציון 1 ירושלים 9100701 טל': 074-7697100 ובמשרדי ועדה מקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, כבר ספרא 1 ירושלים טל': 02-6296811 בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל. כל מעוניין בקרקע הרואה את עצמו נפגע על ידי התכנית, רשאי להגיש התנגדות תוך חודשיים ימים מפרסום ההודעה המאוחרת מבין הפרסומים בעיתונים, לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, עם העתק למשרדי הוועדה המקומית. התנגדות לוועדה המחוזית תוגש באמצעות טופס הגשת התנגדויות באתר מידע תכנוני של מינהל התכנון בכתובת <https://mavatiplan.gov.il> או בכתב למשרדי הוועדה.

התנגדות לתכנית לא תתקבל ולא תידון אלא אם כן הוגשה בכתב בפירוט הנמקות ובלווי תצהיר המאמת את העובדות שעליהן היא מסתמכת ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סדרי ניהול בהתנגדויות לתכנית סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט - 1989.

מחוז: ירושלים, מרחב תכנון מקומי: ירושלים

הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית ברמה

מפורטת מס': 101-1186584

שם התכנית: מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)

נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, כי במשרדי הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז ירושלים ובמשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים מופקדת תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס': 101-1186584 גרסת התכנית: הוראות - 41 תשריט - 22

איחוד וחלוקה: ללא איחוד וחלוקה

התרי בנייה והרשאות: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים

או הרשאות

המתייחסת לתכניות הבאות:

סוג היחס	מס' התכנית
שינוי	101-0462176
כפיפות	תתל/ 18

סוג היחס	מס' התכנית
החלפה	5166 / ב
כפיפות	תתל/ 108

השטחים הכוללים בתכנית ומקומם:

יישוב: ירושלים רחוב: יפו 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 189, 191. אזור הכניסה לעיר בין רחוב יפו (מול התחנה המרכזית) לבין תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה. מצפון- מזרח לתחנת הרכבת יצחק נבון (בנייני האומה). קואורדינטה X: 219397

קואורדינטה Y: 632869

גושים וחלקות:

גוש: 30107, מוסדר, חלקות במלואן: 275, 276, 277, 278, 279, 280, 282.

מטרת התכנית:

הקמת מתחם למסחר, תעסוקה, מגורים, מעונות סטודנטים, מלונאות ומבני ציבור, תוך שינוי הבינוי ביחס לתכנית המאושרת.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח, בנוסף ליעודים עירוני מעורב, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מאושרת ושביל.

נספח 3

נספח 3 - תשריט מרפסות

עמ' 14

מפלס גלריה +3.00

מפלס = 0.00 + 803



נספח 4

נספח 4 - תשריט שימושים

עמ' 16

אין לעצער וואסן יז ער זענען אדער

שטח אספסוף
לאן 800

און מאונטאין
און אספסוף



מפלס - 8.28 = 794.72

1:

נספח 5

נספח 5 - הוראות התכנית מתוקנות לפי ההתנגדות

עמ' 18

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0061531

שימור מבנה אכסניית בנימין, שינוי יעוד ותוספת שטחי בנייה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1000220355/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה להסדיר סטטוטורית את מבנה 'אכסניית בנימין' ברחוב הנביאים 45 בירושלים כמבנה לשימור ואת השימושים המותרים בו.

בתכנית 2709 ג' מבנה האכסניה יועד לשצ"פ, אך הבניין לא נהרס ומחלקת השימור העירונית דרשה את שימורו. מצב דברים זה בו התכנית החלה לא הביאה בחשבון את המבנה ההיסטורי יצר מציאות תכנונית מורכבת המחייבת גם פתרונות יצירתיים.

כמו כן התכנית נועדה להסדיר שטח עם זיקת הנאה לציבור שישמשמעבר להולכי רגל בין מבנה 'אכסניית בנימין' לבין המבנה הקיים בחלקה 104 (מדרום למבנה אכסניה) שכן הותרת מבנה האכסנייה על כנו יצרה בעיית בטיחות חמורה במעבר להולכי רגל צר ברחוב הנביאים.

בנוסף, מסדירה התכנית את הגישה לחנייה לחלקה 104, משנה את קווי הבניין וכן מוסיפה שטחי בניה למבנה אכסניית בנימין ולמבנה המגורים והמלונאות בחלקה 104. תוספת שטחים זו הינה בתוך מעטפת הבנייה הקיימת.

התכנית מסדירה קיום של בור מים עתיק הנמצא מתחת למבנה המגורים אך שייך למבנה ההסטורי של אכסניית בנימין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שימור מבנה אכסניית בנימין, שינוי יעוד ותוספת שטחי בנייה		

מספר התכנית	101-0061531
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
1.814 דונם	

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
	תכנית מפורטת	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 220925

קואורדינאטה Y 632350

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר ירושלים, גובל מצפון ברחוב הנביאים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הנביאים	45	

מרכז העיר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30050	לא מוסדר	חלק	104	102, 105

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2709 ג	11 - 12

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>ג/2709</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2709 ג' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	4989	2832		24/05/2001
<u>ב/5166</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
<u>62</u>	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62 בתחומה.	687	1586		16/07/1959

1.7	מסמכי התכנית
-----	--------------

1.7.1	רשימת מסמכים בתכנית
-------	---------------------

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					יואל בריידמן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		יואל בריידמן		לא
בינוי	מחייב חלקית	מחייב לעניין : שימור <u>ומרפסות</u>	1: 200		16/10/2025	יואל בריידמן	10: 58 20/10/2025	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2	רשימת מסמכי רקע לתכנית
-------	------------------------

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	חישוב שטחים	1: 200		11/09/2025	יואל בריידמן	13: 27 11/09/2025	לא
תיעוד ושימור	רקע		1: 250		05/05/2024	גיורא סולר	13: 56 09/05/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250		16/10/2025	ראובן אלסטר	11: 13 16/10/2025	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית ירושלים	ירושלים		1	02-6297777	
	פרטי	(2)		פנינת הנביאים בע"מ	ירושלים	אדמון	11	073-7961961	62634@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר ספרא 1.

(2) כתובת: ת.ד. 50533.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	יואל בריידמן	80789	ברידמן אגמון אדריכלים	מסילת ציון	הר יעלה (1)	176	02-9910721	office@ag-br.com
	אדריכל	נורית אגמון	83823	ברידמן אגמון אדריכלים	מסילת ציון	הר יעלה (1)	176	02-9910367	nurit@baw-arch.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	86	02-6522294	meimad@meimad-sur.co.il
	אדריכל	מטיאס וייסבאום	121155	ברידמן אגמון	מסילת ציון	הר יעלה (1)	176	02-9910721	matias@baw-arch.com

מועד הפקה: 11:17 29/10/2025 - עמוד 8 מתוך 19 - מונה תדפיס הוראות: 57

					אדריכלים				
dror@solarchitects.net	077-3212315	176	(2)	ירושלים			ג'ורא סולר	יועץ	יועץ שימור

(1) כתובת: ת.ד. 176.

(2) כתובת: משה לונץ 1 משרד 148 ירושלים..

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת מבנה אכסניית בנימין כמבנה לשימור בשינוי יעוד משצ"פ למבנה ומוסדות ציבור ויעוד משולב, השלמת קומה. ההוספת זיקת מעבר להולכי רגל, תוספת שטחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע שנקבעו בתכנית 2709 ג.
2. שינוי יעוד שטח משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 2.
3. שינוי יעוד משטח למלונאות ומסחר ליעוד משולב למגורים, מסחר ותיירות בתא שטח 3
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
5. קביעת קוי בניין חדשים.
6. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע
7. הוראות שימור.
8. קביעת הוראות בינוי.
9. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ולמעבר כלי רכב.
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
11. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
12. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור.
13. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
14. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.
15. קביעת הוראות הפקעה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח ציבורי פתוח	1, 4 - 6
מגורים מסחר ותיירות	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
אתר/מתחם לשימור	מגורים מסחר ותיירות	3
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותיירות	3
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים מסחר ותיירות	3
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	1
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	2
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים מסחר ותיירות	3
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	1, 4 - 6
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותיירות	3
קו בנין תחת/תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים מסחר ותיירות	3
קו בנין תחת/תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלונאות ומסחר	1,281.47	70.66
שצ"פ	532.23	29.35
סה"כ	1,813.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
------	-----------	--------------

14.76	267.73	מבנים ומוסדות ציבור
70.66	1,281.47	מגורים מסחר ותיירות
14.58	264.49	שטח ציבורי פתוח
100	1,813.7	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, לרבות שטחי נופש.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. תותר תוספת בנייה לבניין אכסניית בנימין בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח הבינוי. 2. גובה גג התוספת יהיה כמתואר בנספח הבינוי ולא יהיה גבוה יותר ממפלס גג הרעפים הקיים. 3. תותר בניית מרפסת זיזית לפי הפרט ההיסטורי המקורי במפלס +3.00 כמתואר בנספח הבינוי. 4. יותר חיבור תת קרקעי בין מבנה אכסניית בנימין לבור המים הנמצא מתחת לתא שטח 3. 5. בבניין לשימור בתא שטח 2 יוקצו שטחים לשימושי עיריית ירושלים בהיקף של כ-300 מ"ר, כמתואר בנספח הבינוי. 1. לא תתאפשר כל תוספת קומות על הבניין לשימור לרבות הצבת קולטי שמש, דודים וכיו"ב למעט מזגנים וכיו"ב שיוצבו צמוד ככל הניתן לחזית הפונה לרחוב הנביאים, בכפוף לאישור מחלקת שימור. 2. לא תתאפשר נגישות מהמבנה לשימור לגג המבנה לא יותר כל שימוש בגג המבנה, לרבות הפיכתו למרפסת גג. 3. תותר בניית מרפסת זיזית לפי המפרט ההיסטורי המקורי במפלס +3.00 כמתואר בנספח הבינוי המחייב לעניין המרפסות במבנה לשימור. 4. לא תתאפשר פתיחת פתחים לגישה לבור המים מהמבנה לשימור. 5. לא יהיה כל חיבור, תת קרקעי או על קרקעי, בין חלקה 105 (המבנה לשימור) לחלקה 104 (בניין המגורים), לרבות דרך בור המים.
ב	בניין סימון מהתשריט: קו בנין עילי – קו הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בצבע תכלת מיועדים לתוספת הבנייה במבנה לשימור במפלס הגג הקיים.
4.2	מגורים מסחר ותיירות
4.2.1	שימושים
	1. מגורים 2. מסחר 3. תיירות. לא תותר כל פעילות מסחרית, לרבות הסעדה או אולמת אירועים, למעט פעילות מסחרית נלווית לשימוש מלונאות. יותר שימוש עיקרי למלונאות או מגורים בתת הקרקע לרבות מחסנים. יותר להקים ספא בבור המים. בהתאם לשטח בור המים המסומן בתשריט
4.2.2	הוראות

א	בינוי 1. תותר תוספת שטחי בנייה בתוך המעטפת של המבנה המאושר, כמתואר בנספח הבינוי במפלס 4.73- (מפלס פריקה וטעינה ומטבח מלונית) יותר שימוש בחלל שנוצר לבניית מחסנים בקומת ביניים וכן יותרו שימושים עיקריים בקומה זו . 2. תותר הצבת פרגולה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה וכפי שמצוין בנספח הבינוי . 3. <u>לא תותר כל תוספת קומות על המבנה לשימור תותר השלמת קומה בחלק ממבנה לשימור-הקיים בתא השטח כמתואר בנספח הבינוי.</u> 4. יותרו שימושים מלונאים בחלק מהמבנה לשימור . 5. בבור המים <u>המיועד לשימור</u>, יותרו שימושים מסחריים <u>בהתאם להגבלות בסעיף 4.2.1.</u>
ב	קוי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. קו נקודותיים אדום לקו עילי וקו נקודה אדום לקו בנין תת קרקעי.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	1. שטחים מגוננים ונטועים, מעבר הולכי רגל, רחבות ישיבה. 2. מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
א	זכות מעבר סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר ברכב תותר גישה לכלי רכב לרבות רכב פרטי, רכב מסחרי, רכב שירות, ורכב פינוי אשפה עבור גישה לחניה דרך תא שטח 1 אל תא שטח 2. תותר הקמת רחבת כיבוי אש בתא שטח 1.
ב	בינוי במפלסים התת קרקעיים שמתחת למפלס הרחוב , קיימים חללים תת קרקעיים היסטוריים. כגון בור מים קיים וכד'. תותר בניית מדרגות עבור גישה לחללים אלה.
ג	פיתוח ונוף תנאי בהליך הרישוי יהא תיאום תכנית הפיתוח עם אגף שפ"ע. תנאי לתעודת גמר יהא סיום פיתוח המעבר הרגלי בפועל לרבות גינון ופיתוח נופי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3)	(3)	(2)	(2)						344.85	28	(1) 44.85	56	216.5		2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(5)	(5)	(5)	(5)	3	11		100		(4) 449.5	96	90	75	188.5	267	2		מבנים ומוסדות ציבור		
(9)	(9)	(9)	(9)	10	38.06	54	47	589	8763.5	1207	(8) 218.5	(7) 1247	(6) 4091	1281.47	3		מגורים מסחר ותיירות		

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2	מבנה לשימור חלק מערבי	15
מבנים ומוסדות ציבור		2	מבנה לשימור חלק מזרחי	30
מגורים מסחר ותיירות		3	מבנה מגורים מסחר ומלונאות	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

שטחי הבנייה חושבו לפי עובי קיר של 25 ס"מ. מעבר לעובי זה לא יחשב יתרת עובי הקיר כלל.

שטחי מרפסות וזיזות במבנה לשימור לא יחושבו במניין שטחי הבנייה.

בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה, מתחת לכניסה הקובעת של תאי שטח 2 ו-3, קיים בור מים הסטורי בהיתר מספר 743.4, בשטח של 87 מ"ר היכול לשמש את השימושים המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) דודל המרתף יהא בהתאם לקירות הקיימים בפועל בתת הקרקע.

(2) כמצוין בתשריט.

(3) כמצוין בתשריט.

(4) תוספת 64.45 מ"ר לשטח הקיים במבנה.

(5) כמסומן בתשריט.

(6) תוספת 188.29 מ"ר מעבר למאושר בהיתר 2009/743.4.

(7) כמאושר בהיתר 2016/743.4.

(8) תוספת 100.25 מ"ר מעבר למאושר בהיתר 2009/743.4.

(9) כפי שמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
6.1.2	חניה
	החנייה תהיה על פי תקן התקף העת מתן היתר הבנייה. עפ"י נספח הבינוי.
6.1.3	ניהול מי נגר
	1. יעד נפח נגר יממתי לניהול בתחומי התכנית יהיה לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח. 2. רום מפלסי הבינוי והפיתוח ותכנון מערכות הניקוז וניהול הנגר יבטיחו הגנה מפני הצפות.
6.1.4	שימור סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור
	סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור א. מבנה אכסנית בינימין והשער למתחם הינם לשימור. לא תותר הריסת בניין / שער לשימור. ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין או השער למעט התחברות לצורך תוספת בנייה , ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בניין הקיימים בו לרבות סוג האבן פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ג. תותר תוספת בניה לבנין לשימור בהתאם לנספח הבינוי ובתנאי שתלווה עם אדריכל או מהנדס בעל ניסיון מוכח בתחום שימור מבנים הסטוריים. ד. כל העבודות בבניין לשימור יעשו לאחר הכנת תיק תעוד מלא ובתיאום עם מחלקת שימור בעריית ירושלים. ה. בור המים מיועד לשימור תינתן אפשרות לפתוח פתחים לגישה אליו בתנאי שיעשו בתאום עם אדריכל/מהנדס שימור בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. ו. מערכות טכניות יוטמעו באופן נסתר ולא תותר הצבת קולטי שמש ודוים על גגות המבנה.
6.1.5	שמירה על עצים בוגרים
	א. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
6.1.6	שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור
	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	1. תנאי לתעודת גמר יהא סיום פיתוח המעבר הרגלי בפועל לרבות גינון ופיתוח נופי. 2. תיאום עם מחלקת השימור בעירייה. 3. תיאום עם מהנדס או אדריכל המתמחה בשימור מבנים היסטוריים בעניין תוספת הבניה

במבנה לשימור.	
4. תנאי לקבלת טופס איכלוס, יהיה התקנת עמודונים בתא שטח 1 כמתואר בנספח הבינוי, כפתרון חלופי למחסום הקיים לכניסה ויציאה של רכבים למתחם.	
5. תנאי בהליך הרישוי לתאי השטח הכוללים זיקת הנאה יהיה רישום הערה בספרי המקרקעין בדבר קיומה של זיקת הנאה.	
6. תיאום תכנית הפיתוח של המרחב הציבורי עם אגף שפ"ע.	

6.3	מקרקעין
6.3.1	זכות מעבר
	1. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום כשטח זיקת הנאה להולכי רגל מיועד לאפשר מעבר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה. <u>2. תבוצע הנגשת הגישה מרחוב הנביאים, מצדו המערבי של הבניין לשימור, למקרקעין בתוך בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום כשטח זיקת הנאה להולכי רגל.</u> <u>3. 2-</u> פיתוח תחום זה יעשה באופן המשכי למפלסי פיתוח הרחוב הגובל. <u>4. 3-</u> זיקת ההנאה לא תמנע שימושים אחרים המותרים בשטח זה ובכלל זה שימוש כחצר של תא שטח 3 ובין היתר יותר שיוצבו בו שולחנות וכיסאות לבית קפה/מסעדה וכן ספסלים, הצללות ותאורה.
6.3.2	זכות מעבר סימון בתשריט: זכות מעבר למעבר ברכב
	1. השטח המסומן בתשריט בתא שטח 1 בקווים אלכסוניים בצבע אדום כשטח זיקת הנאה לכלי רכב מיועד לאפשר מעבר לכלי רכב וגישה לחניון הנמצא בתא שטח 3. יותר שימוש בשטח זה לפריקה וטעינה. 2. פיתוח תחום זה יעשה באופן המשכי למפלסי פיתוח הרחוב הגובל.
6.3.3	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות בתא שטח 2, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הליך הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	תעודת גמר	סיום פיתוח המעבר הרגלי בפועל לרבות גינן ופיתוח נופי

7.2 מימוש התכנית

פרק זמן למימוש התכנית יהיה 10 שנים מיום פרסומה לתוקף.

תצהיר

אני הח"מ, קארין וולף, נושאת ת.ז. מספר 340970847 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת, כדלקמן:

1. אני בעלת דירה ברחוב הנביאים 45 בירושלים.
2. תצהיר זה ניתן לתמיכה בהתנגדות המוגשת על-ידי לתכנית, 101-0061531 וזאת מכוח היותי נציגת הדיירים לצורך הגשת ההתנגדות, בהתאם להחלטת אסיפת הדיירים מיום 23.10.25.
3. הנני מצהירה, כי העובדות המובאות בהתנגדות זו, הינם מידעתי האישית, מתוקף תפקידי כנציגת הדיירים או בהתאם למסמכים שנמצאים ברשותי או הועברו לעיוני.
4. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.


קארין וולף

אישור

אני הח"מ, קרן גרוסמן, עו"ד, מאשרת בזה כי ביום 5.1.2026 הופיעה בפני קארין וולף המוכרת לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליה להצהיר את האמת, וכי אם לא תעשה כן תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפניי.

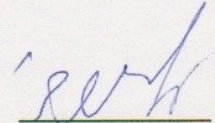

קרן גרוסמן, עו"ד
42685 - ת.ז.
סניף 34, ירושלים
02-5633074

תצהיר:

אני הח"מ אדריכל עלי ורדי הנושא ת.ז. 056619166, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי כמגיש התנגדות לתכנית מס' מס' 101-0061531 לרחוב הנביאים 45 ירושלים.
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, ומיטב הבנתי, על פי שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

אני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה עו"ד שרה יפרת, מאשר בזה כי ביום 7/1/20,

הופיע בפני א' ארזי, הנושא/ת ת.ז. 0566/9/66,

ולאחר שהזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, ואישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

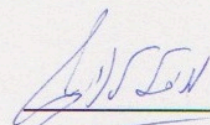
שרה יפרת, עו"ד
מ.ר. 70151
חתימת עורך הדין

תצהיר:

אני הח"מ מיכל לויט הנושאת ת.ז. 054852850, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי כמגישת התנגדות לתכנית מס' 101-0061531 לרחוב הנביאים 45 ירושלים.
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, ומיטב הבנתי, על פי שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

אני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

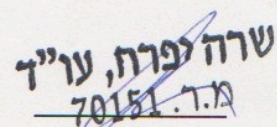

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה עו"ד שרה לפרח עז"ד, מאשר בזה כי ביום 7/11/26,

הופיע בפני א"ל א'ל, הנושא/ת ת.ז. 054852850,

ולאחר שהזהרתי/וה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, ואישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.


שרה לפרח, עו"ד
מ.ד. 70151
חתימת עורך הדין

לכבוד הועדה המחוזית תכנון ובניה – ירושלים
רחוב שלומציון המלכה 1, ירושלים

א.ג.נ.,

הנידון: התנגדות לתכנית מס' 101-0061531 הנביאים 45 ירושלים

אנו החתומים מטה, הגברת מיכל לויט (ת.ז. 054852850) ואדריכל שימור עלי ורדי (ת.ז. 056619166), מגישי כתב ההתנגדות זה המפורט מטה, דרים ברחוב הנביאים או בסמיכות לו שנים רבות, ומשתמשים בו יומיומית. אנו חוזים באופן שוטף בקשיים ובבעיות הנפוצות בו, כמו גם בצרכים הצומחים במהירות, ובוחנים הזדמנויות לשיפורים ומינוף. לפיכך פעלנו גם במשך השנים לטובת שיפור הרחוב, גם במסגרת "הוועד למען רחוב הנביאים".

ראשית, אנו המתנגדים כאן, מברכים על מטרת התוכנית להסדיר את שימור מבנה אכסניית בנימין. גם שימוש מסודר ורציף בבניין יהיה מבורך שכן אי שימוש במבנים היסטוריים מוכר כבעיה לקיומם הטוב לאורך זמן.

אך אנו מוצאים את התוכנית חסרת מענה לגמרי לצרכי הציבור במקום – משום התפיסה המוטעית לחלוטין בה על מהם באמת צרכי הציבור במרחב העירוני המדובר ובמקום עצמו. ונסביר להלן.

ככזו עולה שהתוכנית מתוכננת לשרת בראש ובראשונה את צרכי היזם/בעלים הפרטי ולא את צרכי הציבור האמיתיים – וזאת על שטח שהוקצה כאיזון בתוכנית הפיתוח המסיבי של "גוש 50" (תכנית 2709), איזון שהגדיר כך את תרומתה לרווחת הציבור ומשתמשי רחוב הנביאים הישירים, ולשיפור המרחב האורבני הפתוח במקום. סדר עדיפויות כזה גוזל בעצם את זכויות הציבור, ואנו דורשים את תיקון הדבר באופן משמעותי וניכר. וגם נציע הצעות.

רקע:

רחוב הנביאים הוא יחידה אורבנית מובהקת וגדולה המשתתפת במערך התפקודים של מרכז העיר ירושלים וביצירת החוויה האורבנית למשתמשים במרכז ולתושבי ירושלים כולם.

א. ציר גישה מרכזי – עוד מתחילת התכנון המודרני הבריטי מוקדש לרחוב תפקיד ניכר במערך התנועה העירוני. מאז פנייתו של ירושלים להסעת המונים משולבת אמצעים (מדרגת הרכבת הקלה ועד הרכב הדו-גלגלי והולך הרגל) הפך הרחוב לצלע משמעותית ביותר בטבעת התנועה המזינה את המרכז, כשהוא מעביר נתח גדול של קווי האוטובוס הנדרשים במערך. כמזין את המרכז הוא מהווה מעין טרמינל לאוכלוסיית משתמשים ניכרת הנוחתת במרכז העיר בתחנות ומדרכות הרחוב או עוזבת אותו בסיום הפעילות במרכז.

ב. מוסדות ומשתמשים – גם בסביבה הישירה הנידונה משרת הרחוב מוסדות גדולים ומרכזיים: - שניים מהמוסדות האקדמיים הגדולים ביותר בעיר יושבים על גדתו או בסמוך לה. - מרכז רפואי גדול שתוכנן עליו בחלקות ביקור חולים הוותיק. גם אם ישתנה הייעוד הרי צפוי שהזכויות המוקנות להיקפי בינוי ופעילות גדולים לא יקטנו. - התחנה הבין-עירונית של רכבת ישראל על גדתו שזה עתה הוחל בהקמתה. מכלולים מוסדיים רבים סמוכים, כלכליים, שלטוניים, ואחרים פועלים בסביבה, מעסיקים עובדים רבים ומשרתים קהל משתמשים אף גדול יותר. מנוכחות ציבור משתמשים ומבקרים גדול מפיק המרכז והעיר כולה חיים כלכליים ניכרים. וע"פ כל הסימנים והיעדים תנועת המשתמשים הזו צפויה לגדול עוד הרבה יותר ובמהירות. באותו היחס יגבר הלחץ ברחוב הנביאים אם התכנון שלו לא ישכיל להתאים עצמו נכון ולעשות רווח חיובי מתנועה כזו.

ג. יחידה אורבנית הסטורית - רחוב הנביאים ידוע היסטורית ואף הוגדר ע"י עיריית ים-כיחידה אורבנית היסטורית משמעותית, שלידתה בשלבים המוקדמים של 'ציאת העיר מהחומות', עוד באמצע המאה ה-19. בשל נסיבות היווצרותו רכש זהות ייחודית, המצוטטת רבות ומשוחזרת כך בתודעת תושבי העיר ומבקריה. די אם נסקור את כמות הייצוגים המופיעים על גדרות אתרי בניה המנסים להצביע בהם כאלמנט שיווקי על 'ירושלמיות' ויוקרתיות של הפרויקט המוקם. לא שכונה ולא צבר בניינים קטן ומקומי - אלא רחוב בעל זהות הארוגה בתולדות העיר ובפניה האדריכליים החיוביים והאהובים. וככזה גם הוגדר פעמים רבות כבעל פוטנציאל תיירותי רב.

ד. שצ"פ בתכנית 2709 - לתהליך הכולל של העיסוק התכנוני ברחוב הצטרפה ברגע משמעותי של בחינה אורבנית תכנית זו הידועה גם בכינוי תכנית "גוש 50". תכנית זו איזנה במאמץ רב בין דרישות מופלגות של בניה צפופה וגדולה (שהרבה ממנה כבר מומש) ובין מערך שטחים פתוחים המשמש הן למעבר והן לקיום צמחיה ומקומות הינפשות בתוך המערך המרכז-עירוני האינטנסיבי. תכנית זו הקצתה גם את חלק השטחים המחושב להיות פס שצ"פ רחב על גדת הגוש ברחוב הנביאים. בכך גילתה את ההבנה החשובה לתפקיד הרחוב כיום ובעתיד אל מול העומסים הנוספים במרכז עיר המפותח בדרגות האינטנסיביות המוצהרות של העיריה לדורותיה, והגיבה בהקצאת פוטנציאל משמעותי לשרת איתו את הביקושים הגוברים מהמרחב הסביבתי שלו (ולא רק באמצעות רכב ממונע). קביעת התכנית שהנחוץ במקום הנידון הוא תפקוד שצ"פ (ולא תיירות או מוסד) תקיפה ומשמעותית היום עוד יותר.

ה. תכנון חברת עדן - ואכן השצ"פ סומן בתכנית הנ"ל על גבי מדידה הכוללת את מבנה אכסניית בניימין – ולא (!) סימנה את המבנה לפינוי העברה או הריסה. מצב זה זוהה בגלוי, נידון ואושר בתהליכי עבודה ומדיניות דרך שנות הכניסה למילניום השלישי, יחד עם שינוי מדיניות למרכז העיר, לתחבורה הציבורית בעיר, ולהגדרת העיר ההיסטורית ושימורה... מימדים חשובים שמסתכמים בתופעת ההחייאה של מרכז העיר מאז ועד היום. במסגרת תהליך זה ותוך דיון פומבי בגורל רחוב הנביאים העסיקה חברת עדן מתכנן והציגה מדיניות מעשית לטיפול ברחוב כולו ובשצ"פ הנ"ל. ההצגה בתהליך שיתוף ציבור כללה כנס פומבי בעירייה עם מתכנניה ומקבלי ההחלטות. לצערנו זו היה הפעם האחרונה שחברת עדן פעלה בשצ"פ ואנו תושבי העיר מחכים עדין למימוש, בעוד ההזנחה והבעיות צומחות ועולות.

ו. התוואי הפיזי – תוואי הרחוב ייחודי במרחב של מרכז העיר ואף מעבר לו, בהיותו משלב ציר ארוך ישר למדי עם טופוגרפיה כמעט אופקית לחלוטין ברובו. לכל אורך השיח על הרחוב עלתה השאלה למה לבד מתחבורה ציבורית (שבתקווה תשתפר הלאה ובמהרה מבחינה אקולוגית) הנהנים הבאים בעדיפות הבאה הם רכבים פרטיים היוצרים עומס גדול ומפריעים גם ליעילות התחבורה הציבורית. מדוע לא יעלו בסדר העדיפויות הולכי הרגל ורוכבי דו גלגלי שהם השותפים החיוביים לתחבורה ציבורית? ברור שציר בעל נתונים פיזיים ראוי לנוחותם גם ויש למצוא בתכנון שלו, הכללי, כמו גם המדיניות המדריכה את התכנון הנקודתי, חלוקת משאבים הוגנת יותר בין סוגי המשתמשים השונים. לצערנו מצב השצ"פ של 2709 מוזנח באדישות משוועת מבחינה זו מאז זיהוי ההזדמנויות והצהרות המדיניות לגביהן. הגיע זמן לשינוי כיוון מוחלט. לא יאומן ממש ששני עשורים לאחר זיהוי הצרכים והאפשרויות הללו, יש ללכת עדין על גדת גוש 50, בשתי מדרכות ארוכות שרוחבן פחות מ-1 מטר(!), ללא מקום אפילו לאמצעי מיגון והפרדה בין תנועה סואנת ביותר, וכמות הולכי הרגל המבקשת לעבור ולהשתמש ברחוב אפילו כך. בין שתי המדרכות מדרכה צרה מאוד גם בצידו השני של הרחוב, כך שקריאה נואלת להולכי רגל לדלג מצד לצד של הרחוב כדי להשיג בטיחות ונוחות היא בלתי נסבלת – ועתודת המרחב שנמצאה והוקדשה לשינוי המצב נמצאת בצד התוכנית שלנו – ולא באחר ממול. במדרכות צרות אלו נאלצים אנשים הבאים זה מול זה, ולא פעם נושאים מטען אישי או מובילים עגלות ילדים, להתחמק ממראות בולטות של אוטובוסים ומשאיות המתקרבים יתר על המידה למדרכה, או לרדת ממש לכביש כדי להימנע מחיכוך ולפנות מקום למוגבלים – איך אפשר שמצב זה הוא עדין נסבל עבור עיריית ירושלים שבאחריותה לנהל את המרחב הציבורי. חיי ילד כבר נגבו ממש לצד אכסניית בנימין הנידונה - באחת משתי המדרכות האלה, שלצד השצ"פ המקורי הנידון כעת לתמרון אינטרסנטי בתוכנית שלפנינו. וכך ברחוב ראשי ביותר במרכז העיר שלנו, ירושלים.

לפיכך אין לדון בתוכנית שלפנינו במגמה הנראית לעין במסמכיה כאילו היא הסדר נקודתי פעוט וקוסמטי. הציבור, שלו מיועד השימוש במרחב הציבורי של הרחובות – עברו הוקנו הזכויות בשצ"פ שהוגדר בתוכנית 2709, שכאן מבקשים לסטות ממנה. ובראית העובדה שזהו רחוב עירוני ראשי, לא מדובר כאן בקומץ מבקרי משרד קטן של העיריה. חוסר ההיענות לצרכים המתוארים למעלה הוא לקחת צוואר בקבוק מוזנח שמשווע ליצירתיות ותיעדוף ברור ומובהק של ציבור משתמשי הרחוב דווקא, ולהנציח את הבעיה ולהחמירה עד שתביא לעוד אסונות. וגם צוואר בקבוק מוגבר בודד חותך את הרצף הלינארי המתמשך שהוא הוא מהות התפקוד הנכון של רחוב בכלל.

פירוט סעיפי ההתנגדות:

1. הולכי רגל - למול ההכרזה בדברי ההסבר לתוכנית בפתיחתה ש"הותרת מבנה האכסניה על כנו יצרה בעיית בטיחות חמורה במעבר להולכי רגל צר ברחוב הנביאים". ובכן, פשפשנו בתוכנית ולא מצאנו כל פתרון אמיתי בהמשך לטענה זו. למעשה היא מנציחה את הבעיה שאכן נוגעת בדיני נפשות, וכאמור כבר גבתה חיי אדם.
א. השצ"פ המוגדר מחדש כמוצג בתוכנית במתכונת החצר האחורית המתעקלת סביב אגפי אכסניית בנימין האחוריים, מתקיים כך בפועל גם כיום וכמעט אינו בשימוש, ודאי לא של עוברים ושבים הממהרים לאורך הרחוב, ולעיתים בכמות רבה – ולכן אינו תחליף אמיתי למדרכה המסוכנת. המסלול הבלתי ישיר הזה אינו ברור במתכונתו לבאים ממזרח או ממערב בשל נסתרות, התעקלות ושינויי מפלס שאינם מצופים מרחוב ישר ואופקי. באין הבנה וידיעה לאן הוא מוביל לא בוחרים בו.
ב. מצד מערב מתקיים היום המעבר הקלוש ע"י גרם מדרגות בשינוי מפלס ניכר ללא נגישות תקנית (גם לפי דרישות עיריית ירושלים מתכניות אחרות) בשטח ציבור, בתוך חלקה שכנה נוספת, פרטית, שאינה בשליטת הציבור. כלומר, אין הצגת פתרון (גם לא חדש) למעבר סביר להולכי רגל שמצפים וזכאים לסטנדרט של רחוב. זוהי קריאה לא הגיונית להולכי רגל ברחוב ראשי להשתמש בחצרות אחוריות. והמציאות מוכיחה. סקר קטן בהזמנת הועדה היה מוכיח זאת לפרטים.
ג. תוספת השימושים סביב חצרות אלו אך יגביר את ההגבלות המוסוות או ישירות כפי שמתרחש גם עם גישת הרכב של הבנין כבר כיום (הנקוטה ע"ג השצ"פ המקורי, ראה פירוט להלן). השימוש האינטנסיבי המתוכנן בתת-הקרקע יביא גם הוא להופעת מתקנים על פני השטח שיצמצמו את נוחות המעבר המוגבל הזה הלאה – נושא שלא מפורט ולא מוצג כלל בתוכנית.
ד. ועוד מוסיפה התוכנית להכביד בהקצאת "שטח ייעודי" סגור לצד אגף האכסניה המיועד להיות בשימוש העיריה על חשבון השצ"פ. הייעוד והגדרות הסגירה לא מפורטים. סגירה זו רק מאריכה הלאה את המדרכה הצרה באותה מתכונת שהוגדרה מסוכנת בדברי ההסבר (שפשפנו את עיננו ולא האמנו)... סגירה כזו אף תהפוך את הקשר עם השצ"פ המוצע לנסתר ולא מובן עוד יותר.
ה. מקום זה הוסתר וצומצם בהרשאה בשל סגירה במבנה 'זמני' קבוע לגמרי שהתירה העיריה למלון ליטוב לקיים על השצ"פ (שימש כחדר אוכל של המלון עד לסגירתו, עדין מופיע במדידה עליה משורטטת התוכנית).
לסיכום - התוכנית המוצגת נראית כממשיכה באותה התייחסות אדישה לסיכון החמור במקום בשני העשורים האחרונים.

2. מעבר ראוי - ברחוב ראשי כזה הנידון, צריך להיות ישיר רחב וברור ללא סטיות גדולות בכיוון ודילוגים גדולים במפלס. לו יאומצו הגדרות נכונות למהות הצרכים הציבוריים (האקוטיים) במקום נבין שקומת הקרקע כולה של מבנה האכסניה יכולה להוות תחליף אמיתי ומועיל לשצ"פ (במקום חלק מהחצרות האחוריות, וכתרגום נכון של זכויות הציבור בהגדרתן בתוכנית 2709). כך יתאפשר לפרוץ מעבר פתוח ישר להולכי הרגל דרכה (ברצף החללים שבצד הרחוב, לצד חללי משרד קטנים לעירייה, או עסקים שלא גורמים להתקהלות), בנזק קטן לבניין לשימור (שאיננו מונומנט ייחודי בודד של בניה עותומנית בסיסית) מסוג המאפשר כל כך הרבה ע"י יחידת השימור גם ברחבי העיר ההיסטורית. אפשר לוותר בתמורה על שימוש ציבורי בקומה העליונה של האגף המערבי (לטובת המלונית המבוקשת, שחדרים צמודים לרחוב הסואן אינם נכס טוב יותר) – לא משרד עירוני קטן נוסף נדרש במקום שצרכי התנועה הבטוחים להולכי רגל משוועים לפתרון, ושצרכים אלה נחזים לעלות עשרות מונים.

3. פילוס ודרך לרכב - שיבוש ניכר נוסף של רציפות השצ"פ המקורי כבר כיום הוא ההרשאה המוזרה לבעלי/דיירי/מפעילי הבניין לסגור מעבר רכב פרטי דרך השצ"פ אל החניון שלהם, תוך שהוא מתחפר בקרקע ומפר את הרציפות הטופוגרפית של השצ"פ הקיים. לכך הוסיפו בהצבת מחסום מתרומם על גבול המדרכה הצרה והמסוכנת. בגבול המגרש בנו עציץ מערכות וגינון שתוחם את התחפרות המיסעה הזו. כך הוסיפו על המגבלות והסיכונים התרחשות נפוצה של חסימות רכבים הנעצרים/ממתנים לצד המחסום ומפריעים באופן בוטה להולכי הרגל ולתנועה העוברת. מוסיפה על נורמה פסולה ולא מבוקרת זו התוכנית המבקשת להרחיב את מיסעת הרכב הלאה וגם לתוך שטח נוסף של השצ"פ שמחוץ לקווי החלקה. אין לקבל דרישה זו ויש להוסיף ולדרוש השגת המחסום לגבול השצ"פ הקיים הדרומי וכך ייווצר גם מרחב לכל המצבים המביאים והמסוכנים שנוצרים בעצירת רכבים והמתנתם במקום, אליהם יתווספו בהפעלת המלונית רכבי שירות ואספקה גדולים אף יותר.

יש למתן גם את ההתחפרות בשטח השצ"פ הנוכחי (כהגדרת 2709) ולהסיר ולאסור חסימות כלשהן מטעם הבנין, דייריו או מפעיליו. רצף תנועה רחב צריך להישמר ללא מכשולים, מדרגות או שיפועים חריגים.

4. עצים וצמחיה

א. אחד מייעדי התכנון המבורכים שבוטאו בהצגת התכנון של העיריה וחברת עדן (שצויינה לעיל, המצגת זמינה בדינו) היה שימוש בשצ"פ המקורי כולו (מרב שטראוס ועד רחוב הרב קוק) להוספת מסה ביולוגית משמעותית. בשטח כזה ניתן לשתול עצים רחבי נוף ובצפיפות שאינה אפשרית לאורך רחובות צרים. התכנון תיאר כעין כיכר לינארית ארוכה המפותחת כשדרה חד צדדית (במתכונת ראמבלה) שמאפשרת תנועה רחבה ופינות הינפשות לציבור גדול כולל מיקום קיוסקים לרווחתם. מסה ביולוגית כזו יוצרת מרחב עם מיקרו-אקלים משופר, שהופך לנדיר וחסר יותר ויותר באזורי ציפוף אורבני. גם במובן זה נדרש איזון עם הפיתוח למען רווחת הציבור המבקר ומשתמש במרכז. מגיע לציבור לעבור בתנועתו ברחובות המרכז בקטעים משופרים – בייחוד כשהרוב הופך למרוצף יותר, בנוי, מסנוור, מחמם ואוגר חום. כך נתמכת גם התיירות, פעילות הקמפוסים האקדמיים והשלטוניים, והדבר מעודד גם עסקים קטנים לנבוט לצידי.

הזדמנות גדולה זו שנוצרה בהשתלשלות התכנונית של הרחוב על גדת גוש 50, לא מומשה למרות מימוש הבינוי הרב ברובו. במקום זאת מצטרפת אף התוכנית החדשה שלפנינו למגמה הפוכה, ובשם צרכי הציבור לכאורה.

ב. היזם/בעלים/מפעיל היה יכול כבר לטעת עצים רבים וצמחיה עניפה – כולם מוזמנים לסקור את ההישגים הנוכחיים בצורת זית גזום בעציץ בודד. בתוכנית רשומה כוונה מילולית לנטיעת עצים נוספים – איפה, כמה ואיזה מינים? לא מצוין ולא מסומן.

ג. הרי עם הרחבת השימוש בתת הקרקע עד מבנה האכסניה תצטמצם הגישה לקרקע טבעית בחלקה שכבר רובה בלתי אפשרי לנטיעה. כאשר הפתרון האפשרי הנותר הוא תחליף מלאכותי של קופסאות אדמה בנויות ושקועות – יש לראותן מתוכננות ומצויינות כחלק מהבינוי. ואין כאלה בתכנית.

ד. החלק המוגדר להפרדה כ"שימוש יעודי" מצד מערב בצמוד למבנה המיועד לשימוש עירי ירושלים, כולל קרקע ואף עצים בוגרים במינים השייכים לנוף ההיסטורי של רחוב הנביאים. גם לגורלם כמו השטח כולו אין פירוט כלל. גם בסעיף זה נמחקות זכויות הציבור למרחב ציבורי, פתוח לכל, משופר ומשודרג. נטיעה נוספת גדולה נדרשת בחלק זה כפיצוי על ביטול קרקע מתאימה לכך בשאר השצ"פ בתכנית.

אנו מבקשים לדרוש תכנית מפורטת גם בנושא זה, מחויבת ומחייבת, כראוי לתכנון מרכזי ערים בני ימינו.

5. מצג אנכי של התכנון - תמוה ביותר בעינינו שההתערבות המורכבת והמשמעותית בתת-הקרקע בצמוד לבניין ההיסטורי במקום בור המים לא מוצגת/מפורטת אנכית כלל. כלומר החתכים המוצגים כולם לא עוברים בתוספת בניה חדשה זו כלל. תיאור כזה צריך גם להציג מהם היחסים בין פעילויות ותשתיות שבתת-הקרקע המבוקש הגבוה (8מ'!) עם הנטען לפעול כשצ"פ מעליו. אל מול המורכבות של יחסי משתמשים ובעלי זכויות שונים במרחב המבוקש, מין הראוי שהתיאור השקוף יהיה נדיב ומורחב ולא מצומצם, כולל דרישת המערכות המצופות עם תוואי השטח הפתוחים ופילוסם, ע"פ כוונות המגיש לממש.

לסיכום, לצערנו הרב, דווקא במקום ובשעה של הזדמנויות אנו נתקלים בתוכנית חדשה שמציגה הנצחת בעיות וצפי להחמרתן. היא לא מביאה שום פתרון יצירתי לצרכי הציבור בעלי המימדים שפורטו למעלה, אלא מקדמת את העמקת תופעת צוואר הבקבוק המסוכנת וידועה לשמצה במקום. הצענו שיפורים – לדעתנו הכרח וחובה לקיים תהליך זהיר, שקוף יותר ופומבי בניהול משאבי המקום - ובתיעדוף ניכר לצרכי הציבור שהוא עדין בעל הזכויות במקום.

לאור חומרת הדברים שהוצגו אנו קוראים לוועדה המחוזית לדחות את התוכנית במתכונתה הנוכחי ולהנחות את המעורבים להליך חליפי אחראי וראוי, שקילת אלטרנטיבות משמעותיות, ומקיים שיתוף ציבור משמעותי, הוא הציבור בעל הזכויות במקום – ובזכות. שיתוף פעולה עם משאבים פרטיים הוא מבורך – כשהוא מוכיח שיתוף פעולה ושיח אמיתי עם הציבור בעל זכויות אלו.

המתנגדת והמתנגד החתומים מטה מבקשים להיות מוזמנים לכל דיון שיערך בתכנית ובהתנגדויות.

בכבוד רב,

מיכל לויט

אדריכל עלי ורדי

ewar@013.net

054-5573617

לוט: תצהירים מאומתים וחתומים ע"י עו"ד להגשת ההתנגדות