

תאריך 30/9/2025

תכנית 995332

שכונה

לכבוד

לומברוזו רונית

מינהל גינות העיר

א.ג.ג.

הנדון: החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית תכנון עיר מס' 995332

בתאריך 28/09/2025 ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית הנ"ל והחליטה:

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

**לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא הוגש נספח בינוי, דבר המקשה על הבנת נפחי הבנייה וגובה הבנייה בהרחבות המוצעות:** תוכנית זו הינה תוכנית הקובעת מסגרת נפחית לבינוי אשר פרטי וגובה הבינוי ייקבעו לעת שלב הרישוי בהתייחס לצרכים המתפתחים עם התפתחות השכונה. יחד עם זאת, יש לציין כי בטבלה 5 שבהוראות התכנית מצויין גובה הבינוי וקווי הבנייה אשר יוצרים מעטפת מוגדרת וגמישה לתכנון עתידי. יש לציין כי לאור המחסור הקרקע לצורכי ציבור ברחבי העיר, עיריית ירושלים מקדמת עשרות תכניות בכל רחבי העיר להעצמת זכויות בניה במגרשים לצורכי ציבור על מנת לתת מענה לצרכים העתידיים כולל אפשרות להריסה של בתי ספר קיימים ובניה חדשה ומודרנית.

**יחד עם זאת יש לצמצם את מספר הקומות המוצע בתקנון ולקבוע כי הבניין המוצע יהיה עד 4 קומות בכל חתך.**

**לקבל חלקית את ההתנגדויות בעניין יצירת מעבר להולכי רגל המחבר את רחוב בן לברט לשד' חיים הזז:** יש להוסיף ולקבוע הוראות תקנוניות בתכנית בדבר מעבר להולכי רגל בין הרחובות.

**לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית מפקיעה שטחים אשר הינם בבעלות חברה "קרקעות ירושלים":** מדובר על שטח למבני ציבור ושצ"פ אשר התכנית דגן מציעה לייעל את שטחים אלו לטובת כיתות לימוד וצרכי ציבור לטובת השכונה. יש לציין כי הוראות התכנית כוללת סעיפים בנוגע להפקעות, נושא ההפקעות ייבחן במועד הרלוונטי במידת הצורך.

**לדחות את ההתנגדויות בעניין הטענה כי התכנית מייחסת "החלפה" לתכנית 9988 "רחביה":** מדובר על תכנית חדשה אשר מקודמת בשטח המגרש אשר קובעת זכויות בנייה והוראות בינוי ועל כן ובהתאם להנחיות מנהל התכנון נדרש לקבוע יחס של החלפה לתכנית 9988, יש לציין כי תכנית 9988 לא קבעה זכויות בניה במגרשים לצורכי ציבור.

**לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא נעשה שיתוף ציבור עם תושבי השכונה בנוגע לתכנית:** במסגרת תהליך התכנון נעשה שיתוף ציבור. בנוסף לכך, התכנית פורסמה להפקדה וניתן לציבור הזדמנות להגיש התנגדות לתכנית.

**לדחות את ההתנגדויות בעניין הטענה כי גובה הקומות עלול להצל על הבניינים הסמוכים לתכנית, וכן בירידת ערך הדירות:** התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה לתכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה, מענה לצורכי ציבור ותנועה.

**לדחות את ההתנגדויות שהתכנית תיצור פגיעה במרקם החיים הקיים כיום בשכונה, שקט ופסטורליות:** התכנית מאפשרת הגדלת נפחי הבנייה במגרש למבני הציבור כל זאת תוך מתן פתרון חנייה וזאת לצורך הגדלת היצע שירותי הציבור בשכונה לרבות מבני החינוך. מדובר על מבני חינוך קיימים אשר נדרשים להגדלה כך שהתכנית אינה צפויה לפגוע במרקם חיים בשכונה, אלא להפך היא תגדיל את שירותי הציבור בשכונה לרווחת התושבים. בנוסף, הוראות התכנית כוללות התייחסות להיבטי איכות סביבה ולאישורים שיידרשו בהליך הרישוי, לרבות עריכת סקרים אקוסטיים ואחרים.

**לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי אין התייחסות למפוצי העלאה והורדה לבתי הספר:** תכנון התנועה והחניה, וממשקיו עם הרחובות הגובלים ובמרחק סביר מתחום התכנית, נעשה באופן מיטבי בתיאום עם אגף תושבייה, ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. הנושא ייקבע בשלב הרישוי בתיאום עם אגף תושבייה.

**לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית תיפגע באתר ההיסטורי – בית רוזנבאום:** המבנה המיועד לשימור נמצא מחוץ לגבולות התכנית. יחד עם זאת וכאמור לעיל יש לצמצם את גובה הבינוי ל-4 קומות בכל חתך מעל הכניסה הקובעת.

**לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא הוטמעו הוראות בנוגע לשמירת אתר הטבע העירוני "עמק המצלבה":**  
שד' חיים הזו חוצץ בין האתר טבע העירוני לבין תחום התכנית, על כן התכנית אינה מהווה מטרד או פגיעה באתר הנ"ל.

**לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית תיפגע בעצים מתחום התכנית ומחוצה לה:** במסמכי התכנית קיימים הוראות מפורשות בנוגע לעצים בתחום התכנית. יחד עם זאת, נושא העצים ייבחן בשלב הרישוי בתאום עם אגף שפ"ע במטרה לשמור ככל הניתן על עצים קיימים וכן לנטוע עצים בוגרים בשטח התכנית.

**לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא ניתן מענה פרוגרמטי לתכנית:** נערך תיאום מול מח' מדיניות תכנון בכל הנוגע לנושא הפרוגרמטי וכי התכנית נותנת מענה בהתאם כאמור, כפי שצויין התכנית מציעה שטחי בנייה מרביים כפי שמקובל בעיר במגרשים לצורכי ציבור במטרה לנצל בצורה מיטבית את המגרש בראיה לטווח רחוק.

**לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה לשנות מיקום טרמינל האשפה מרח' בן לברט לשד' חיים הזו:** המיקום ייקבע בשלב היתר הבנייה בתיאום מול אגף תברואה.

**לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי חפירת החניון התת"ק תעמיד בסיכון את המבנים בחלקה:** החפירה והבנייה תיעשה תוך אישור של מהנדס קונסטרוקציה בשלב היתר הבנייה.

**לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי קיים חוסר בשלביות הביצוע ולהסדרי תנועה בתקופת הבנייה וכן בקשר למיקום הכיתות והתלמידים במהלך העבודות:** שלביות איננה רלבנטית בתכנון "נפחי". שלבי הביצוע ייקבעו לעת תכנון מפורט בשלבי הרישוי.

**לדחות את ההתנגדות לעניין שהחברה מקדמת תכנון כוללני, אשר תכנית דגן עלולה לפגוע**

**בקידומה כתכנית כוללנית ולא פרטנית:** התכנית המוצעת היא על חטיבת קרקע גדולה המיועדת לצורכי ציבור וממוקמת בפינת הרחובות ואין אפשרות לתכנון כולל מעבר לכך ואין אפשרות לבינוי אחר בשטח זה עבור שימושים אחרים.

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

בכבוד רב:

רלי  
חיים

מנהלת הוועדה המקומית