

פרוטוקול ועדת הקצאות מס' 4/2026
שהתקיימה ביום שלישי כ"ט בתמוז תשפ"ו 14.07.26

חברי ועדה:

גב' אריאלה רג'ואן, מנכ"לית העירייה, יו"ר הוועדה
מר חיים נרגסי, עו"ד, היועץ המשפטי לעירייה
מר שמואל זליגמן, גזבר העירייה
מר אלעד גונן, מנהל אגף נכסי העירייה
מר אבישי פישל, מתכנן ערים בכיר, מדיניות תכנון עיר, מ"מ מהנדס העיר

נוכחים:

מר יהודה ארנד, עוזר מקצועי למנכ"ל העירייה
מר שלום כהן, עוזר מקצועי למנכ"ל העירייה
גב' עופרי גררה, ממונה על תכלול וקידום תוכניות עירוניות
גב' שני חזן, מנהלת מח' בכירה להקצאות מבנים
גב' שירן שרוני, רפרנטית בכירה להקצאות מקרקעין
עו"ד מוטי סטי, ראש צוות בכיר נכסים, לשכה משפטית
עו"ד מוריה דוד וייס, ראש צוות תביעה מרחבי, מנהל יועמ"ש
מר יצחק הנאו, מנהל אגף מבני דת
מר יאיר אייפרמן, מנהל אגף חינוך חרדי
אלי כהן, סגן מנהלת האגף וממונה על מוסדות תרבות
גב' אפרת גריינמן, ממונה על מערך נכסים ומוסדות מנח"ח
גב' ענבל מזרחי, ממונה על מעונות הגיל הרך, אגף פדגוגיה מנח
גב' טליה הלל, ממונה על מערך נכסים למוסדות חינוך הנהלת מינהל חינוך
מר יהודה נוימן, ממונה על החינוך העל יסודי, מנח"י
מר אופיר לוי, מנהל תחום וועדת הקצאות
גב' נעמי יפת, מנהלת תחום ועדת הקצאות

אריאלה רג'ואן
מנכ"לית העירייה

רשמו: קלדנית

גב' נעמי יפת, מנהלת תחום וועדת הקצאות

אגף נכסי העירייה
دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714
ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714
safra square 1, P.O.B 775, jerusalem 91007, israel, Tel 02-6297857 fax – 02-6296714
www.jerusalem.muni.il

סדר יום לתאריך: 14/07/2026 – כ"ט בתמוז תשפ"ו
סוג ועדה: ועדת הקצאות מקצועית
מספר ועדה 4/2026

על סדר היום:

א. רשות שימוש

מס	כתובת	שעה	מס. תיק	שם עמותה	מס. תאגיד	סוג בקשה	הערה
1	ניסים בכר 2 מחנה יהודה	13:00	7247.01	המרכז הישראלי לקידום תרבות וידע	580555092	בקשה חדשה	תרבות הוזמנו מבקשים
2	ישראל אהרון פישל 8, בוכרים	13:20	4347.05	פותח שערים	580257194	הארכת רשות שימוש	רווחה
3	עין גדי 28, תלפיות	13:25	1028.02	ידידי אות הכפרה ושלוש בישראל	580179828	הארכת רשות שימוש	רווחה
4	הרב רפאל קצנלבוגן 43, הר נוף	13:25	3563.08	מהות מפעלי הוראה והרבצת תורה	580364180	הארכת רשות שימוש	מעון יום
5	הבבא סאלי 26, חומת שמואל	13:30	8863.11	רשת דובדבן	580159275	הארכת רשות שימוש	מעון יום
6	ישראל זנגוויל 25, קרית היובל	13:30	4170.01	מרכז החינוך העצמאי	580514446	הארכת רשות שימוש	מנחח
7	יפו 236, רוממה	13:30	10992.02	חסד נעורים ירושלים	580524569	הארכת רשות שימוש	מנחח
8	הרב פנחס קהתי 19, גבעת שאול	13:35	3503.06	אבני צדק	580161511	הארכת רשות שימוש	מנחח הוזמנו מבקשים
9	יצחק מירסקי 1, רמות	13:35	5807.23	רשת עמל 1	513705699	ועדת חריגים + הארכת רשות שימוש	מנחח
10	יצחק מירסקי, רמות	13:35	5554.02	חדות יעקב	580411254	הארכת רשות שימוש	מנחח
11	רובין 30, רמות	13:40	5814.06	בית אשר	580088201	רשות שימוש לאחר תום חכירה	מנחח
12	מרן הגרי"ש אלישיב 45, רמות	13:40	8357.08	בית יעקב דרכי רחל	580250215	הארכת רשות שימוש	מנחח
13	הרב מוצפי סלמן 4, בית וגן	13:45	5856.10	מעלות חיים	580179844	הארכת רשות שימוש	מנחח

אגף נכסי העירייה

דائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

14	מאיר בלבן 6, נוה יעקב	13: 45	4015.10	שתילים רשת חינוך רווחה חברה	580503167	הארכת רשות שימוש	מנחם
15	שד גבעת משה 8, תל ארזה, עזרת תורה	13: 45	3188.01	ישיבת תפארת יעקב	580111532	הסדרת רשות שימוש אחרי תום חכירה	מנחם
16	המ"ג 5, רוממה	13: 50	10998.01	סמינר בית יעקב עלי באר	580316859	הארכת רשות שימוש	מנחם
17	משה קורדובירו 28, גבעת שאול	13: 50	7946.05	משך חכמה	580621142	הארכת רשות שימוש	מנחם
18	הטורים 36, מקור ברנך	13: 50	9911.09	מוסדות למען אחי	580517175	בקשה חדשה	מנחם
19	שמחה הולצברג 35, פסגת זאב	13: 55	7604.01	חינוך וחסד בנוה יעקב	580585115	בקשה חדשה	מנחם
20	אריה אלטמן, פסגת זאב	13: 55	3849.02	חינוך וחסד בנוה יעקב	580585115	בקשה חדשה	מנחם
21	יהושע יעקב פסגת זאב	13: 55	9561.15	חינוך וחסד בנוה יעקב	580585115	בקשה חדשה	מנחם
22	יהושע יעקב פסגת זאב	13: 55	5914.02	חינוך וחסד בנוה יעקב	580585115	בקשה חדשה	מנחם הוזמנו מתנגדים ומבקש
23	עזרא 19, כרם אברהם	14: 00	2941.04	בנות מלכה	580682235	הסדרה רשות שימוש	מנחם
24	שמעון הצדיק 23, ארזי הבירה	14: 00	7505.02	בית הספר העל יסודי לבנות בית חנה חב"ד ירושלים	580084911	ועדת חריגים + רשות שימוש אחרי תום חכירה	מנחם
25	קארו יוסף 32, בית ישראל	14: 00	10064.04	מאירים לקידום חינוך מיוחד	580642924	הארכת רשות שימוש	מנחם
26	תורה ועבודה 2, בית וגן	14: 05	1617.21	גדולת יעקב	580624849	הסדרה רשות שימוש	מנחם
27	סלמן מוצפי 4 בית וגן	14: 05	5994.12	עושה חיל אחיעזר	580247781	הארכת רשות שימוש	מנחם
28	רבי חנינא, גוננים	14: 05	3851.03	עמותת אדם - לקידום אמנות החינוך מתוך האנתרופוסופיה	580105880	הארכת רשות שימוש	מנחם
29	המליץ 8 המושבה הגרמנית	14: 10	179.04	עמותת אדם - לקידום אמנות החינוך מתוך האנתרופוסופיה	580105880	הארכת רשות שימוש	מנחם

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

30	אלעזר המודעי 17 קטמון הישנה	4159.03	14: 20	דרור בתי חינוך ע"ש גימנסיה דרור- החלוץ	580015055	הארכת רשות שימוש	מנחי
31	ארן זלמן 7 רמת אשכול	2030.10	14: 20	מרכז למידה דתי	580298842	הארכת רשות שימוש	מנחי
32	איש מצליח 5, חומת שמואל	8806.06	14: 25	תלמוד תורה אריאל ארץ המוריה	580485514	הארכת רשות שימוש	מנחי
33	יעקב אלעזר, רמות	9872.01	14: 25	מכון פורשטיין	580163830	בקשה חדשה	מנחי
34	יעקב טהון 13, קרית היובל	9653.01	14: 30	מכון פורשטיין	580163830	בקשה חדשה	מנחי
35	הנורית 29, עיר גנים	5772.04	14: 30	תנועת הנוער עזרא התורני הלאומי בא"י	580043297	בקשה חדשה רשות שימוש	חברה
36	יהושע ביצור 8, גבעת משואה	7367.02	14: 35	תנועת בני עקיבא בישראל	580040343	הסדרה בקשה חדשה	חברה
37	שמורק, קרית היובל	4124.03	14: 40	הסתדרות השומר הצעיר בישראל	580001659	הארכת רשות שימוש	חברה
38	אדם 4, תלפיות מזרח	3846.01	14: 40	תנועת הצופים העבריים בישראל	580028454	הסדרה בקשה חדשה	חברה
39	צפת 23, נחלאות	987.07	14: 45	אריאל תנועת נוער ישראלית	580004562	הארכת רשות שימוש	חברה

ב. הארכת תוקף הקצאה

מס'	כתובת	מס. תיק	שם עמותה	מס. תאגיד	הערה
1	סורוצקין 24 הקריות החסידיות מגרש 1 תב"ע 2841ב	3775-52	ועד תושבי קרית איתרי, ירושלים	580062396	הארכת תוקף הקצאה לב"כ
2	מגרש 1 תב"ע 1025147 יוסף חכמי בית וגן	8659-4	הישיבה התיכונית ליד המרכז האקדמי לב תורה ומדע	580292159	הארכת תוקף הקצאה לפנימייה
3	עמנואל זיסמן חומת שמואל מגרש 507 תב"ע 1031	9631-2	יחד באורך	580644607	הארכת תוקף הקצאה לב"כ
4	בעל השאליותות 22 גבעת שאל תב"ע 1605א מגרש 8	3121-11	בית הכנסת המרכזי גבעת שאל	580186331	הארכת תוקף הקצאה לב"כ
5	בוקשפן 8 רמות מגרש 11 תב"ע 103754	8476-1	ברכת אברהם	580546430	הארכת תוקף הקצאה לב"כ

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

ג. הקצאות מקרקעין

מס'	כתובת	גו"ח	מס. תיק	שם עמותה	מס. תאגיד	הערה
1	תמיר שמואל, פסגת זאב	31338/118	10983.01	מרכז התפילה הגדול פסגת זאב מערב	580714046	מבוקש בית כנסת מעל בניין פו' עירונית התקבלו התנגדויות
2	הרב מ.נ. ולינשטין 34, רמות	31329/5	4810.06	ישיבת נתיב הדעת -- ירושלים	580525871	בקשה להרחבת הקצאה ורשות שימוש, ישיבה גבוהה הפועלת במגרש. התקבלו התנגדויות נדרש ועדת חריגים
3	הרב דוד זריצקי 7, רמות	30727/83 30168/268 30727/73	7645.01 7645.02	משכן ברמה הרבצת תורה על טהרת הקודש	580473924 580275386	מבוקש בית כנסת מעל פוני' עירונית מתוכננת. הוגשה בקשה ליסודי בנות
4	הסיירת הירושלמית 24, פסגת זאב	30669/27	5849.04	קהילת פסגת יוסף	580725356	מבוקש בית כנסת מעל גג גני ילדים קיימים במגרש
5	הרב פרנק 20, בית וגן		3499.01	קריית נוער ירושלים	580059426 580680551	מבוקש מבני חינוך ובית כנסת הוגשו התנגדויות
6	הצדיק משטפנשט, רמת שלמה	30616/193	8948.01 8948.03 8948.02 8948.04	וזאת הברכה - ארץ הקודש (ע"ר) "בית הרבי" (ע"ר) בית כנסת הרמב"ם קריית יובל ירושלים אהל תמר יצחק (ע"ר)	580728871 580562270 580502490 580505584	מבוקש להקצות בתי כנסיות מעל /לצד גני ילדים הוגשו התנגדויות
7	הצדיק משטפנשט, רמת שלמה	30616/177 30566/ 71,59,74	9206.02 9206.01	שיח נקי (ע"ר) עמותת שיח סוד	580653574 580014322	מבוקש להקצות בית כנסת ומבנה חינוך מיוחד הוגשו התנגדויות

אגף נכסי העירייה
دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714
 ميدان سفرا 1 ص.ב. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714
 safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714
 www.jerusalem.muni.il

ב.הארכות תוקף הקצאה

1. רחוב: הרב זלמן סורוצקין שכונה: הקריות החסידיות

מספר נכס	3775-21
שם התאגיד	ועד תושבי קרית איתרי, ירושלים ע"ר 580062396
כתובת הנכס	הרב זלמן סורוצקין 24, הקריות החסידיות
מהות הבקשה	הארכת תוקף הקצאה לצורך הקמת בית כנסת

נתוני מיקום

גוש	חלקה	בשלמות
30236	93	לא

תבע	סטטוס	ת. סטטוס	תא שטח	יעוד
2841ב	תחילת תוקף	11/11/1998	1	שטח לבניין ציבורי

דברי הסבר לבקשה

מועצת עיריית ירושלים בישיבתה מיום 19.1.23 אישרה הקצאת מקרקעין לעמותה לצורך הקמת בית כנסת. העמותה חתמה על הסכם רשות שימוש המציאה מקורות מימון לפרוייקט שאושרו על ידי היועץ המשפטי. הסכם רשות השימוש אושר במועצת העיר. העמותה החלה בתכנון והוציאה היתר בניה לפני כחודש. העמותה המציאה לוח גאנט.

חוות דעת מקצועיות

שם גורם	תאריך	חוות הדעת
אגף נכסי העיריה	1.7.26	לעמותה יש ניהול תקין בתוקף וכתובתה רשומה בירושלים
המחלקה למדיניות התכנון	6.7.26	מיקום: רח' זלמן סורוצקין 24, הקריות החסידיות. גוש 30236 חלקה 93. מצב סטטוטורי: בשטח חלה תב"ע 2841ב (מגרש 1) לפיה השטח לבניין ציבורי. השימוש המותר לפי התב"ע: מעון יום, גני ילדים ובתי כנסת. מדובר בקרקע בבעלות עיריית ירושלים. הבקשה: מבוקשת הקצאה לבית כנסת. המלצת מחלקת מדיניות התכנון: 1. ככל הידוע לנו, בשטח קיימים 12 גני ילדים ו-3 בתי כנסת, ביניהם ביה"כ המבקש רשות שימוש. 2. השימוש בקרקע תואם את התב"ע המאושרת. 3. אין לנו התנגדות לרשות השימוש בנכס בכפוף לאישור מנח"ח.
אגף הרישוי	9.7.26	הופק היתר בניה ביום 13/5/2026 מס תיק- 1983/300.5
האגף למבני דת	11.3.26	העמותה פתחה בקשה מקוונת להיתר בניה בתאריך 11/2024. בתאריך 5/2025 נפתח תיק רישוי 83/300.5. בחודש 6/2025 הבקשה להיתר עברה הליך פרסום. בחודש 7/2025 הבקשה נידונה בועדת רישוי. לפני מס' ימים חתמתי על תכניות להוצאת ההיתר. במקביל נפגשתי עם אנשים מטעם שהבטיחו את מימון הבנייה. בהתאם אני ממליץ על מתן הארכת תוקף.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

שני חזן: הבקשה של וועד תושבי איתרי קיבלו הקצה להקמת בית כנסת ברח' זלמן סורוצקין 24 קיבלו הקצאה בשנת 2023 חתמו על הסכם המציאו מקורות מימון ההסכם אושר במועצת העיר והפיקו היתר בנייה לפני כחודש.

אריאלה רג'ואן: זאת אומרת הם מתחילים לבנות.

שני חזן: מבקשים הארכת הקצאה לשנתיים.

אריאלה רג'ואן: אני מציעה לעשות אותה שנה עם אופציה בסוף עוברות 5 שנים, ואז אנחנו מגלים שמה שיכלו לעשות כבר לא תקף, אז אני מציאה ניתן שנה, תוך כדי נבדוק את ההתקדמות נראה שהם יעשו חפירה דיפון התחילו מתקדמים.

שני חזן: שזה יגיע לפה, שיהיה נתון לשיקול דעת,

אריאלה רג'ואן: אין שום בעיה, אם בתום השנה זאת לא קרה שם כלום, מביאים את זה שם.

שני חזן: כל מי שאנחנו מביאים להארכת תוקף מציג לוח גנט.

החלטה

מונחת בפנינו בקשת עמותת "ועד תושבי קרית איתרי, ירושלים" להארכת תוקף ההקצאה שניתנה לה לצורך הקמת בית כנסת ברחוב הרב זלמן סורוצקין 24.

מהנתונים שהוצגו בפני הוועדה עולה כי העמותה חתמה על הסכם רשות שימוש, המציאה מקורות מימון והשלימה את הליך הוצאת היתר הבניה.

עוד הובא בפנינו כי בחודש מאי 2026 הונפק היתר הבניה והעמותה הציגה לוח זמנים לביצוע הפרויקט.

בשים לב לכך שהעמותה מצויה בשלב מתקדם לקראת תחילת עבודות הבניה ולנוכח המלצותיהם החיוביות של הגורמים המקצועיים, אנו סבורים כי יש מקום להאריך את תוקף ההקצאה בשנה אחת נוספת.

ככל שבתום תקופת ההארכה יוצגו התקדמות ממשית בשטח וביצוע עבודות הבניה בהתאם ללוח הזמנים שהוצג, ניתן יהיה לשקול הארכה נוספת.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כוכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

מספר נכס	3121-11
שם התאגיד	בית הכנסת המרכזי גבעת שאול, ירושלים ע"ר 580136331
כתובת הנכס	בעל השאלות 22, גבעת שאול
מהות הבקשה	הארכת תוקף הקצאה

נתוני מיקום

גוש	חלקה	בשלמות
30094	79	לא
30094	78	לא

תבע	סטטוס	ת. סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1605א	תחילת תוקף	07/06/1984	8	שטח לבניין ציבורי	295

דברי הסבר לבקשה

מדובר במקרקעין שהוקצו בשנות ה-90 עבור בית הכנסת מנחם. בית כנסת נבנה עם עבירות בניה בהיקף של כ-700 מ"ר. מועצת עיריית ירושלים בישיבתה מיום 22.6.23 אישרה הרחבת הקצאה שבמסגרתה יוכשרו גם עבירות הבניה. העמותה חתמה על הסכם רשות שימוש המציאה מקורות מימון לפרוייקט שאושרו על ידי היועץ המשפטי. הסכם רשות השימוש אושר על ידי המועצה ונחתם כדיון. העמותה הוציאה היתר להכשרת העבירות, אך הבניה טרם הושלמה. העיכוב נבע בין היתר מהמלחמה. העמותה מבקשת אורכה לסיום העבודות.

חוות דעת מקצועיות

שם גורם	תאריך	חוות הדעת
אגף נכסי העיריה	1.7.26	לעמותה יש ניהול תקין בתוקף וכתובתה רשומה בירושלים
המחלקה למדיניות התכנון	7.7.26	מיקום: רחוב: בעל השאלות 22, גבעת שאול, גוש 30094 חלקה 78 מהות הבקשה: עמותת "בית הכנסת המרכזי גבעת שאול" מבקשת הארכת תוקף רשות שימוש בנכס. שימושים מותרים על פי התב"ע שטח למבני ציבור מצב קיים: בשטח קיים מבנה בן 3 קומות עם שימושי דת שונים, ככל הידוע לנו יש מספר עמותות בנכס הנל לשימושי דת שונים. המלצת מחלקת מדיניות התכנון: מחלקת מדיניות התכנון אינה מתנגדת להארכת התוקף
אגף הרישוי	9.7.26	הופק היתר בניה בתיק 1997/0355.05
האגף למבני דת	5.7.26	בית הכנסת קיבל בשנת 2023 הארכת הקצאה וכן הגדלת הקצאה במטרה להכשיר בנייה שנעשתה ללא היתר. בית הכנסת פתח תיק רישוי שמספרו 97/355.5 שקיבל היתר בנייה בחודש 5/2025. ע"פ הפיקוח על הבניה, ההיתר, ככל שיבוצע בשלמותו, מכסה את עבירות הבניה. ע"פ דוח הפיקוח על הבניה, טרם הסתיימו העבודות, קרי: ישנם עדיין עבירות בנייה שטרם הוכשרו בשל אי סיום הבניה ע"פ ההיתר הנ"ל. ממליץ לאשר הארכת תוקף אך כפוף להגשת לו"ז לסיום.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

שני חזן: קרקע משנות ה 90 עבור הקמת בית כנסת ברכת מנחם בית הכנסת נבנה עם עברות בניה היקף של 700 מ"ר בשנת 2023 המועצה אישרה הרחבת הקצאה, שבמסגרתה יוכשרו עברות הבניה חתמו על הסכם המציאו מקורות מימון ההסכם אושר ע"י המועצה, הוציאו היתר להכשרת העברות הבנייה, מבקשים הארכה לשנתיים.

יצחק הנאו: אני מציע לשנה, פה הוא שנה,

החלטה:

מונחת בפנינו בקשת עמותת "בית הכנסת המרכזי גבעת שאול" להארכת תוקף ההקצאה. מהחומר שהוצג בפני הוועדה עולה כי מדובר במקרקעין שהוקצו בעבר לצורך הקמת בית כנסת וכי במסגרת הרחבת ההקצאה שאושרה בשנת 2023 פעלה העמותה להסדרת עבירות בניה שבוצעו במקום.

העמותה חתמה על הסכם רשות שימוש, המציאה מקורות מימון והוציאה היתר בניה לצורך הכשרת הבניה הקיימת, אולם העבודות טרם הושלמו.

בשים לב לכך שקיים היתר בניה בתוקף, כי הליכי ההסדרה מצויים בעיצומם וכי הגורמים המקצועיים המליצו על המשך קידום הפרויקט, אנו סבורים כי יש מקום להאריך את תוקף ההקצאה בשנה אחת נוספת.

הארכה זו ניתנת לצורך השלמת העבודות והסדרת מלוא הבניה בהתאם להיתר.

אגף נכסי העירייה
دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714
ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714
safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714
www.jerusalem.muni.il

מספר נכס	8659-4
שם התאגיד	תורה ומדע ליד המרכז האקדמי לב ע"ר 580292159
כתובת הנכס	יוסף חכמי 38, בית וגן
מהות הבקשה	הארכת תוקף הקצאה

נתוני מיקום

גוש	חלקה	בשלמות
30196	9	לא
30196	11	לא

תבע	סטטוס	ת. סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1025147	תחילת תוקף	22/06/2024	1	מבנים ומוסדות ציבור	7679
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	402	שטח לבניין ציבורי	

דברי הסבר לבקשה

מועצת עיריית ירושלים בישיבתה מיום 22.2.23 אישרה הקצאת מקרקעין לעמותה לצורך הקמת הקמת פנימייה עבור בית הספר העמותה חתמה על הסכם רשות שימוש המציאה מקורות מימון לפרוייקט שאושרו על ידי היועץ המשפטי. העמותה החלה בתכנון וקיימה מספר רב של פגישות עם הנהלת מנח"י. העיכוב בבניה נבע מהצורך בהגיש תכנית להקמת קיר תמך. לאחרונה אושרה התכנית לקיר התמך ולמעשה אין מניעה לפעול להוצאת היתר בניה. אולם בשל פקיעת תוקף ההקצאה נמנע מהעירייה להגיש את החוזה לאישור שר הפנים. רק לאחר שמשרד הפנים יאשר את ההסכם, תפעל העמותה להוצאת היתר בניה.

העמותה המציאה לוח גגאנט

חוות דעת מקצועיות

שם גורם	תאריך	חוות הדעת
אגף נכסי העיריה	1.7.26	לעמותה יש ניהול תקין בתוקף וכתובתה רשומה בירושלים
המחלקה למדיניות התכנון	7.7.26	מיקום: רח' יוסף חכמי, בית וגן. גוש 30196 חלקה 9. מצב סטטוטורי: בשטח חלה תב"ע 1025147 (מגרש 1) – שטחים למבנים ומוסדות ציבור. השימוש המותר לפי התב"ע : חינוך, ספורט, קהילה ורווחה. מדובר בקרקע בבעלות עיריית ירושלים. הבקשה: מבוקשת הקצאת רשות שימוש לבית ספר. המלצת מחלקת מדיניות התכנון: 1. למיטב ידיעתנו מדובר בבית ספר על-יסודי. 2. על המתחם חלה תב"ע מאושרת חדשה 1025147 לקביעת התחדשות בינוי. 3. השימוש תואם לתב"ע המאושרת. 4. לאחר התייעצות עם מנח"י, אין לנו התנגדות להארכת תוקף ההקצאה בנכס.
אגף הרישוי	9.7.26	תיק 2019/439.5 הופק היתר ביום 25/12/2025. שם המבקש: מנח"י עיריית ירושלים. מהות התיק- חפירה ודיפון עבור הקמת פנימייה בית ספר אולם ספורט מתנס ומבני ציבור

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

דיון: 14.07.26

שני חזן: תורה ומדע האקדמיה לב קיבלו הקצאת קרקע בשנת 2023 לצורך הקמת פנימייה עבור בית הספר חתמו על הסכם המציאו מקורות מימון התעקבו הם למעשה לא רוצים להתחיל ד שאין להם אישור שר הפנים על החוזה.

אלעד גונן: על החוזה של ההקצאה.

שני חזן: הם קיימו ישיבות עם מנח"י, עשו שינו תוכניות, ונכון לעכשיו ממתינים לאישור שר הפנים והחוזה נמצא בחתימות ויגיע לשר הפנים.

אריאלה רג'ואן: גם פה מדובר על אחריות שלכם יהודה אי אפשר למשך את הדברים האלה .

יהודה נוימן: יש שמה בעיות של קיר תמך.

החלטה:

מונחת בפנינו בקשתה של עמותת "הישיבה התיכונית ליד המרכז האקדמי לב תורה ומדע" להארכת תוקף ההקצאה שניתנה לה לצורך הקמת פנימייה עבור בית הספר ברחוב יוסף חכמי, בית וגן

מהחומר שהוצג בפני הוועדה עולה כי מועצת העירייה אישרה את ההקצאה בשנת 2023 וכי העמותה חתמה על הסכם רשות שימוש והמציאה מקורות מימון אשר אושרו על ידי היועץ המשפטי לעירייה. הובא בפנינו כי לאחרונה אושרה התכנית הנדרשת וכי הוצא היתר בנייה לחפירה ודיפון, אולם הליכי מימוש ההקצאה טרם הושלמו בין היתר מאחר שהסכם ההקצאה טעון אישור שר הפנים. בשים לב לכך שהעמותה פעלה לקידום הפרויקט, כי ניתן היתר בנייה וכי העיכוב במימוש ההקצאה אינו נובע מזניחת הפרויקט אלא מהשלמת הליכים תכנוניים ומינהליים, ולאור חוות הדעת החיוביות של הגורמים המקצועיים, אנו סבורים כי יש מקום להאריך את תוקף ההקצאה בשנתיים נוספות. החלטתנו זו כפופה להמשך קידום הפרויקט בהתאם ללוחות הזמנים שיוצגו לעירייה ולהשלמת כלל האישורים הנדרשים על פי דין.

אגף נכסי העירייה
دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714
 ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714
 safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714
 www.jerusalem.muni.il

מספר נכס	9631-2
שם התאגיד	"יחד באור" - הר חומה שלב ג' ע"ר 580644607
כתובת הנכס	עמנואל זיסמן, חומת שמואל
מהות הבקשה	הארכת תוקף הקצאה לשטח ההרחבה

התנגדויות

לא הוגשו התנגדויות

נתוני מיקום

גוש	חלקה	בשלמות
29939	111	לא

תבע	סטטוס	ת. סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10310	תחילת תוקף	11/10/2011	507	מבנים ומוסדות ציבור	637

דברי הסבר לבקשה

מועצת עיריית ירושלים בשיבתה מיום 26/09/2019 החליטה להקצות מחצית מזכויות הבניה במגרש לעמותה לצורך הקמת בית כנסת. ועדת הקצאות בשיבתה מיום 16/08/2022 אישרה לעמותה הארכת תוקף הקצאה לשנתיים נוספות ובתנאי כי העמותה תעמוד במועדים שנקבעו בלוח גאנט. ועדת ההקצאות בשיבתה מיום 7.6.23 אישרה הרחבת הקצאה עבור יתרת זכויות הבניה הפנויות במגרש. בחודש מרץ 2026 הופק היתר בניה

חוות דעת מקצועיות

שם גורם	תאריך	חוות הדעת
אגף נכסי העיריה	1.7.26	לעמותה יש ניהול תקין בתוקף וכתובתה רשומה בירושלים
המחלקה למדיניות התכנון	30.6.25	מיקום: רח' עמנואל זיסמן 14, חומת שמואל גוש 29939 חלקה 111 מצב סטטוטורי: בשטח חלה תב"ע 10310 לפיה יעוד הקרקע הוא למבנים ומוסדות ציבור (מגרש 507), והשימוש המאושר הוא לבית כנסת. שטח המגרש הוא 0.637 דונם ושטחי הבנייה המותרים בו הם 700 מ"ר. הנכס רשום ע"ש מדינת ישראל. בנכס זה אושרה בשנת 2019 הקצאה לעמותת "יחד באור" להקמת בית כנסת בשטח של 350 מ"ר. לאחר כמה שנים בשל צמיחת הקהילה הוגשה ואושרה בקשה להקצאת שטח נוסף בסך 350 מ"ר. הבקשה: מבוקשת הארכת תוקף ההקצאה של השטח הנוסף עבור עמותת "יחד באור" לעוד 350 מ"ר, מעל המבנה המקודם בהיתר, ובכך יגיעו לניצול כל הזכויות הקיימות במגרש. המלצת מחלקת מדיניות התכנון: מדובר בבקשה של עמותה המייצגת קהילה ההולכת וגדלה בחומת שמואל ג'. הבקשה להקצאת שטח נוסף אושרה, כיוון שההקצאה הראשונה לא מספיקה לשם מתן מענה עבור כל המתפללים. לאור האמור לעיל, אין לנו התנגדות לאישור הבקשה להארכת תוקף ההקצאה עבור העמותה המבקשת בכפוף לתנאי שהמבנה יישמש לצרכי הפעלת בית כנסת בלבד.
אגף הרישוי	2.7.26	ביום 22.3.26 העמותה הופק היתר בניה בנייה בתיק 2023/144
האגף למבני דת	2.7.26	ההקצאה עברה גלגולים. מחצית (350 מ"ר) מזכויות הבנייה הוקצו לבית הכנסת בשנת 2019. העמותה קידמה תכנון.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

בהמשך העמותה ביקשה לקבל גם את המחצית השנייה של זכויות הבנייה במגרש (350 מ"ר נוספים) ואז התברר כי הליך ההפקעה שביצעתי מס' שנים קודם לכן עבר רק הליך 5-7 ללא סעיף 19. הרחבת ההקצאה התעכבה ע"מ להשלים סעיף 19. בחודש 9/2023 העמותה קיבלה היתר בנייה לחפירה ודיפון בתיק 23/144. בחודש 3/2026 העמותה קיבלה היתר בנייה לבניית בית הכנסת. בהתאם, ממליץ על מתן הארכת תוקף.

דיון: 14.07.26

שני חזן: יחד באורך הקצאה משנת 2019 להקמת בית כנסת בשנת 2022 קיבלו הארכת תוקף לשנתיים בשנת 2023 באו לוועדה להרחבת הקצאה במרץ האחרון קיבלו היתר בניה למעשה הם צריכים לבנות עכשיו.

שמוליק זליגמן: יש לכם כסף?

שני חזן: הציגו מקורות מימון

שמוליק זליגמן: יש שמה אוהל גדול.

שלום כהן: זה האוהל, זה הבית כנסת שהם בונים.

יצחק הנאו: שמוליק הם עקביים.

שלום כהן: עם חפרו.

החלטה :

מונחת בפנינו בקשתה של עמותת "יחד באורך" להארכת תוקף ההקצאה שניתנה לה לצורך הקמת בית כנסת ברחוב עמנואל זיסמן, חומת שמואל.

מועצת העירייה החליטה בשנת 2019 להקצות לעמותה מחצית מזכויות הבנייה במגרש לצורך הקמת בית כנסת. בהמשך, בשנת 2023, אושרה לעמותה הרחבת הקצאה עבור יתרת זכויות הבנייה במגרש.

מהחומר שהוצג בפני הוועדה עולה כי העמותה קידמה את הליכי התכנון והרישוי וכי בחודש מרץ 2026 הוצא היתר בנייה להקמת בית הכנסת. עוד עולה כי העמותה הציגה מקורות מימון לפרויקט וכלל הגורמים המקצועיים המליצו להיעתר לבקשה.

בשים לב לכך שהעמותה השלימה את הליכי התכנון והרישוי וקיבלה היתר בנייה, וכי הפרויקט מצוי בשלב המאפשר את תחילת ביצוע העבודות בפועל, אנו סבורים כי יש מקום להאריך את תוקף ההקצאה לצורך השלמת הקמת בית הכנסת ומימוש הפרויקט.

לפיכך, אנו ממליצים להאריך את תוקף ההקצאה בשנתיים נוספות.

החלטתנו זו כפופה למימוש ההקצאה בהתאם להיתר הבנייה שהוצא ולוחות הזמנים שיוצגו לעירייה.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

מספר נכס	8476-1
שם התאגיד	כולל להוראה ודיינות ברכת אברהם ירושלים (ע"ר) 580546430
כתובת הנכס	הרב שמעון בוקשפן 8, רמות
מהות הבקשה	הארכת תוקף הקצאה

נתוני מיקום

גוש	חלקה	בשלמות
31328	10	כן

תבע	סטטוס	ת. סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
103754	תחילת תוקף	02/03/2019	11	מבנים ומוסדות ציבור	2588
5330	תחילת תוקף	10/01/2008			

דברי הסבר לבקשה

מועצת עיריית ירושלים בישיבתה מיום 27.6.2019 החליטה להקצות חלק מהמקרקעין לעמותה לצורך הקמת בית כנסת לקהילה הספרדית והאשכנזית בשכונה. משך רשות השימוש ל- 25 שנים שתחלנה במועד השלמת הבניה (ככל שתושלם) למפרע, עם אפשרות להארכה בשתי תקופות נוספות שלא תעלנה על 10 שנים כל אחת.

העמותה חתמה על הסכם והציגה מקורות מימון שאושרו על ידי היועמ"ש. הסכם רשות השימוש אושר במועצת העיר ביום 21.7.22.

העמותה הסבירה כי עם קבלת ההקצאה, החלו לעבוד עם כל הגורמים בשכונה להגיע לסיכומים איך לענות על צרכי השכונה, דבר שארך זמן. כמו כן המגרש מיועד גם למעון ולמועדון נוער ולשם כך נדרש תיאום מלא עם גורמים שונים. בנוסף כל תקופת הקורונה גרמה להיעדר פעילות, קיום פגישות ולכן היה קשה להתקדם עם התכנית.

במהלך 2021-2023 התקיימו מספר פגישות עם תושבי השכונה על מנת להגיע להסכמות ולהתחשב בצרכי השכונה. רק במרץ 2023 הגיעו להסכמה עם כל הקהילות המתגוררות בשכונה (ספרדים ואשכנזים) לגבי הצרכים השונים.

ועדת ההקצאות מיום 7.6.23 דנה בבקשה העמותה להארכת תוקף ההקצאה ואישרה אותו בשנתיים.

יחד עם זאת, העמותה טרם החלה בבניה ותקופת ההארכה הסתיימה. העמותה הסבירה כי מדובר בתכנון מורכב ששותפות בו מספר פונקציות, דבר שגורם לעיכובים בשל חוסר שיתופי פעולה מצד חלק מהגורמים. כמו כן נדרשו לבצע שינויים תכנוניים שארכו זמן. העמותה הגישה בקשה להארכת תוקף הקצאה והמציאה לוח גאנט.

חוות דעת מקצועיות

שם גורם	תאריך	חוות הדעת
אגף נכסי העיריה	1.7.26	לעמותה יש ניהול תקין בתוקף וכתובתה רשומה בירושלים. העמותה המציאה לוח גאנט
המחלקה למדיניות התכנון	7.7.26	מיקום: רחוב הרב שמעון בוקשפן 8, רמות גוש: 31328, חלקה: 10 מהות הבקשה: העמותה מבקשות הארכת תוקף הקצאה עבור בית כנסת. מצב סטטוטורי: בשטח חלה תכנית 103754 לפיה ייעוד הקרקע במקום הוא מבנים ומוסדות ציבור. השימושים המותרים במגרש זה (11) הם בתי ספר, תלמודי תורה, מעונות יום, בתי כנסת, גני ילדים, תחנה לאס ולילד, מבנה רב תכליתי לרווחה ולתרבות. מצב קיים: נעשתה חפירה במגרש לקראת בנייה. המלצת מחלקת מדיניות התכנון: א. בימים אלה מקודמת פרוגרמה ציבורית לשכונת רמות על ידי המחלקה והמגרש הזה מסומן עבור מעונות יום, מועדון נוער ובית כנסת. ב. יתר על כן, בסעיף שלבי ביצוע (7.1.2) בתב"ע 103754 מוגדר כי בין התנאים למתן היתר בניה עבור תוספת הבניה למגורים יהיה בניית בית כנסת בהיקף שלא יפחת מ-600 מ"ר.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיצר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1, P.O.B 775, Jerusalem 91007, Israel, Tel 02-6297857 fax 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

ג. לאור האמור לעיל, אין לנו התנגדות לבקשת העמותה הארכת תוקף הקצאה עבור בית כנסת וזאת בכפוף לאישור של אגף מבני דת.		
בתיק 2024/85.01 הוגשה בקשה מקוונת שהושלמה	9.7.26	אגף הרישוי
עמותת בית הכנסת ברכת אברהם קיבלה הקצאה לבניית 3 בתי כנסת (ספרדי, ליטאי, חסידי). בהמשך, לתועלת התכנון והבינוי, הוקצה גג נפרד לבית הכנסת הליטאי "בני הישיבות אשכנז רמות ד". בהתאם התכנון של ברכת אברהם הותאם וצומצם. ברכת אברהם הגישו בקשה להיתר בתיק 24/85 והתיק בהכנה לדיון. בהתאם מומלץ לאשר הארכת תוקף.	5.7.26	האגף למבני דת

דיון: 14.07.26

שני חזן: הקצאה משנת 2019 כולל להוראה ודיינות ברכת אברהם ירושלים חתמו על הסכם הציגו את כל מה שהתבקשו.

יצחק הנאו: עשו פה הקצאה מורכבת, הקצו לעמותה אחת שתכלול 3 בתי כנסת של 3 קהילות שונות, בניגוד להמלצת הפשוטה של הדרג המקצועי זה באמת התפוצץ, ניתקנו עמותה אחת מתוך השלושה והם קיבלו הקצאה בנפרד באותו מגרש בצמוד. השינוי דרש לשנות את כל התכנון בין השאר בהקטנת ההקצאה של ברכת אברהם בהתאם, זה עבר הרבה מאוד תהפוכות, כרגע הם מתקדמים פתחו תיק רישוי, יש להם כסף.

אריאלה רג'ואן: אוקי, אז שנה או שנתיים?

יצחק הנאו: אנחנו ממליצים לאשר לשנה נוספת.

החלטה:

מונחת בפנינו בקשתה של עמותת "כולל להוראה ודיינות ברכת אברהם ירושלים" להארכת תוקף ההקצאה שניתנה לה במקרקעין ברחוב הרב שמעון בוקשפן 8, רמות, לצורך הקמת בית כנסת. מועצת העירייה אישרה בשנת 2019 הקצאת מקרקעין לעמותה לצורך הקמת בית כנסת ובשנת 2023 אושרה הארכת תוקף ההקצאה למשך שנתיים נוספות.

מהחומר שהוצג בפנינו עולה כי במהלך השנים קידמה העמותה תכנון למתחם הכולל מספר שימושים ציבוריים ונדרשה לערוך התאמות תכנוניות שונות, בשל הצורך בתיאום בין מספר גורמים הפועלים במתחם.

עוד עולה כי העמותה פתחה תיק רישוי לקידום הפרויקט וכי הבקשה מצויה בהליכי תכנון מתקדמים. הגורמים המקצועיים ציינו כי המגרש מיועד, בין היתר, לשימוש של בית כנסת וכי קיימת חשיבות ציבורית למימוש הבינוי במגרש. כמו כן, הומלץ על ידי האגף למבני דת להאריך את תוקף ההקצאה לצורך השלמת הליכי התכנון והרישוי.

בשים לב לכך שהעמותה המשיכה לפעול לקידום הפרויקט, פתחה תיק רישוי ופועלת להשלמת הליכי התכנון הנדרשים, ולאור המלצותיהם החיוביות של הגורמים המקצועיים, אנו סבורים כי יש מקום להאריך את תוקף ההקצאה לפרק זמן נוסף שיאפשר את השלמת ההליכים ומימוש ההקצאה.

לפיכך, אנו ממליצים להאריך את תוקף ההקצאה לעמותה **בשנה אחת נוספת**.

החלטתנו זו כפופה להמשך קידום הליכי התכנון והרישוי ולהצגת התקדמות ממשית במימוש הפרויקט במהלך תקופת ההארכה

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

02-6296714 – 02-6297857 Tel, Jerusalem 91007, P.O.B 775, safra square 1

www.jerusalem.muni.il

ג.הקצאת קרקע

1. רחוב: תמיר שמואל, שכונה: פסגת זאב

מספר נכס	10983
שכונה	פסגת זאב
כתובת הנכס	תמיר שמואל, פסגת זאב
מהות הבקשה	הקמת בית כנסת

הבקשות שהוגשו:

מס. תיק	שעת דיון	שם עמותה	מספר עמותה
10983.01	14:20	מרכז התפילה הגדול פסגת זאב מערב	580714046

התנגדויות

הוגשו עשרות התנגדויות של תושבים לבקשה:

- התנגדות מטעם תושבי רח' שמואל תמיר וירמיהו ברדנוב, להלן תמצית הטענות:**
 - התושבים מציינים כי ברחוב כבר פועלים שני בתי כנסת - ספרדי ומרוקאי המשרתים את כלל הקהילה דתיים וחילוניים כאחד. בתי הכנסת הקיימים מהווים עוגן קהילתי שמאחד את כלל תושבי הרחוב. לאורך השנים נוצרה קהילה מלוכדת, מגוונת וסבלנית.
 - פגיעה במרקם השכונתי: נטען כי בניה נוספת תפגע באיזון העדין של הרחוב, תייצר עומס פיזי ותגרום לפיצול קהילתי ומתיחות מיותרת.
 - התושבים טוענים כי חתימות נאספו בזמן הקורונה לצורך אישור תפילה זמני במבנה מסוים (נחמיה אסף) משמשות כעת באופן פסול כדי להצדיק הקמת מבנה קבע.
 - במכתב נטען כי חלק מהשכנים חוששים להביע התנגדות פומבית מחשש לנקמנות מצד גורמים המעורבים ביוזמה.
 - הצעות חלופיות של התושבים: במקום בית כנסת נוסף, התושבים מציעים להשתמש בשטח לטובת צרכים בוערים אחרים של הרחוב: א. הקמת חניון לפתרון מצוקת החניה הקשה ב. הקמת גן שעשועים לילדי הרחוב ג. השארת המקום כשטח פתוח וירוק.
- התנגדות נציגים נוספים מהרחוב אשר מתנגדים להקצאה, להלן תמצית הטענות הנוספות:**
 - אין צורך בבית כנסת נוסף ברחוב קיימים 2 בתי כנסת ולטענתם הם אינם מלאים.
 - ברחוב מצוקת חניה, הרח' הוסב לחד סטרי במטרה להגדיל את מספר החניות, אך עדין המצב נותר קשה. מבנה ציבורי נוסף יעמיק את הבעיה.
 - סיכון בגישה בשעת חירום, מצוקת החניה והרחוב הצר מקשות מאוד על המעבר רכבי חירום זהו מצב מסוכן בעת אירוע חירום.
 - הם מבקשים כי השטח יוסב לשטח ירוק עם שילוב עמדות טעינה לרכסים חשמליים וזאת לנוכח העובדה כי מרבית החניות באזור פרטיות למעט חניות בודדות של נכים.
 - מהלך כזה ייתן מענה לצרכים העדכניים של התושבים וישפר את איכות החיים בשכונה.
 - לא קיימת ברחוב תחבורה ציבורית והטופוגרפיה תלולה.
 - גם כיום מגיעים תושבים מחוץ לשכונה לאירועים שמתקיימים בבתי הכנסת באופן שסותם את התנועה בכביש חד סטרי וצר.
 - מבקשים פתרון לטופוגרפיה של מסוע או מעלית לעזרת תושבי הרחוב ע"ג השטח הנדון.
 - מבוקש להקים בשטח הנוסף ספריה או מרכז לימוד ממוחשב בשילוב גינה ציבורית עבור התושבים ובית הספר המצוי ברחוב.
 - כיום התלמידים נוסעים למרכז איפכא שיוצר עלויות להורים, מבקשים שהשטח יוקצה עבור מרכז איפכא.
 - ברחוב גרעין תושבים שמקים פתרונות אקולוגיים, מבקשים לייעד את השטח לגינה ציבורית אקולוגית בשילוב פינת האכלת לחתולים וגינת כלבים.
 - חוסר שוויון בחלוקת משאבי ציבור - הרחוב מאוכלס בתושבים חילוניים ודתיים. הקצאת קרקע נוספת לצרכי מגור אחד בלבד אינה שוויונית ועלולה להעמיק את המתחים בין התושבים.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

נתוני מיקום

גוש	חלקה	בשלמות
31338	118	לא

תבע	סטטוס	ת. סטטוס	תא שטח	יעוד	שימוש	זכויות בניה	שטח המגרש במ"ר
33398	תחילת תוקף	26/11/1990	895	שטח לבנייני ציבור	גן ילדים*	תוכניות 3398, 3398 א' ו- 3398 ב' החלות על החלקה לא הגדירו זכויות בניה למגרש	1,240

* בהתאם לחוות דעת משפטית ניתן עקרונית לאשר היתר לשימוש חורג הכולל בנייה חדשה על קרקע פנויה, בכפוף לכך שהמבנה המתוכנן יאפשר חזרה ליעוד המקורי של הקרקע, בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסיקה. מצורפת חוות דעת משפטית.

תאור בקשה

מבוקש להקים ולהפעיל בית כנסת שכונתי על גבי המגרש. השימוש המאושר בתב"ע בהתאם לתשריט התוכנית הוא גני ילדים. בהתאם לחוות דעת משפטית עולה כי על העמותה הזוכה יהיה להוציא היתר לשימוש חורג מתוכנית. המגרש ריק ופנוי ומתוכננת פונקציה עירונית בקומת הקרקע.

חוות דעת מקצועיות

שם גורם	תאריך	חוות הדעת
תכנון מוסדות חינוך	12/07/2026	חוות דעת תוצג במעמד הוועדה
אגף נכסי העיריה	29/01/2026	בהתאם לנסח רישום מיום 06/01/2025 עולה כי עיריית ירושלים הבעלים בשלמות בחלקה 118 בגוש 31338. הבעלות מיום 09/12/2024 מכוח הפקעה לפי סעיף 19.
המח' למדיניות התכנון	27/05/2024	מיקום: שמואל תמיר כצלנסון, פסגת זאב, גוש 31338 חלקה 118. מצב סטטוטורי: התוכנית החלה בשטח 3398 ב', מגרש 895, אשר קבעה את היעוד ל"שטח לבנייני ציבור". התוכנית כפופה לתוכנית המתאר 62 ואינה מגבילה זכויות בניה. השימושים המותרים: על פי המצוין בתשריט (נבדק מעותק בארכיב) – גן ילדים. שטח החלקה – כ – 1,222 מ"ר. מצב קיים: בשטח המגרש אין בינוי ולא קיים היתר בניה. רקע: המגרש בתהליך הפקעה על ידי מינהלת מבני דת. שטח המגרש צמוד למעבר ציבורי ביעוד "שטח ציבורי פתוח", מגרש 850 בתכנית 3398 ב', המחבר בין רחוב שמואל תמיר כצלנסון לבין האלוף יקותיאל אדם, בו קיימת תחנת רכבת קלה. יש רצון להנגיש את תחנת הרכבת הקלה לתושבי פסגת זאב מערב באמצעי מכאני, בתחום המעבר הציבורי. יתכן

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

ויהיה צורך לתכנן את האמצעי המכאני (מעלית / דרגנוע) בתחום המגרש המיועד לבנייני ציבור – מגרש 895. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: השימוש המבוקש אינו תואם את המאוסר בתב"ע. במגרש יש רצון לבחון שילוב אמצעי מכאני להנגשה לתחנת הרכבת הקלה. המחלקה למדיניות התכנון, תומכת בבקשה להקמת בית כנסת במגרש במידה ויתקיימו התנאים המפורטים להלן: 1. יתקבל אישור הלשכה המשפטית להוספת השימוש לבית כנסת. 2. תתקבל הסכמת מנח"י לשילוב בית כנסת במגרש, בהתאם לשימוש המאוסר. 3. יתוכננו גני ילדים ו / או מעון יום במגרש. במידה ויתוכנן בית כנסת הוא ישולב בתכנון השימושים לחינוך. 4. תכנון בית הכנסת לא יפגע באפשרות לשלב במגרש / במבנה הציבור הנגשה מכאנית לתחנת הרכבת הקלה. תכנון בית הכנסת, מיקומו והקמתו בפועל יתואמו מול מנח"י. כמו כן, יבוצע תיאום מלא מול האגף למבני ציבור ומינהלת מבני דת.		
פיקוח על הבנייה	12/07/2026	אין תיקי עבירה
האגף למבני דת	12/07/2026	חוות דעת תוצג במעמד הוועדה
מנהל חינוך חרדי	22/05/2024	בשכונה קיימים מספר גדול של גנים חרדים בדירות מגורים, מנח"ח מבקש לקדם בינוי גני ילדים ומעל בתי כנסת.
תושבייה	12/07/2026	מבוקש להקצות בית כנסת ובתקנון נאמר כי התכנית צריכה להציע פתרון חניה משביע רצון. לאור הקרבה לרק"ל ולתחנות אוטובוס, אין מניעה לאישור התכנון בכפוף לתנאים הבאים:
		1. יצירת מעבר נגיש למפלס הרחוב משמואל תמיר לאלוף יקותיאל אדם 2. יצירת חניית פריקה וטעינה בתחומי המגרש או בסמוך לו בצורה משביעת רצון 3. אישור תכנית תנועה באגף תושבייה 4. עמידה בתקן חניה תקף לעת מתן היתר. בנוסף, אנחנו מבקשים לבחון הצעה לשינוי החניה ברחוב לתו אזורי ולהשאיר חניה אפורה לבאי הפארק ובתי הכנסת במרוכז כך יובטחו זכויותיהם של דיירי הרחוב.
חוות דעת משפטית תכנונית	04/06/2026	חוות הדעת עוסקת בשאלה האם ניתן לאשר היתר לשימוש חורג הכולל הקמת מבנה חדש (בית כנסת) על מקרקעין פנויים, בניגוד למצב הרגיל שבו שימוש חורג מתייחס למבנה קיים. נקבע כי הפסיקה הכירה באפשרות של מתן היתר לשימוש חורג גם כאשר מדובר בבנייה חדשה, ולא רק בשינוי שימוש במבנה קיים. עם זאת, תנאי מרכזי לכך הוא כי המבנה המתוכנן יהיה ניתן להתאמה בעתיד לייעוד התכנוני המקורי של הקרקע. בהתאם להלכה שנקבעה בוועדת ערר ירושלים (ערר 474/12 איברהים), המבחן הוא האם המבנה יכול לשרת גם את הייעוד המקורי, גם אם יידרשו התאמות מסוימות, כל עוד אין צורך בהריסה או שינוי מהותי. לעומת זאת, אם המבנה לא יוכל לשמש בעתיד לייעוד המקורי – לא ניתן לאשר את הבנייה במסגרת שימוש חורג. לכן, המסקנה היא שניתן עקרונית לאשר שימוש חורג הכולל בנייה על קרקע פנויה, בכפוף לכך שהתכנון האדריכלי יאפשר התאמה עתידית לייעוד המקורי.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

חוות דעת מידע תכנוני	04/06/2026	השימוש המותר לפי התוכנית שחלה הוא גן ילדים
לשכה משפטית	28/06/2026	אין הערות
מנהל קהילתי פסגת זאב	12/07/2026	המנהל הקהילתי תומך בבקשה לבנות עוד בית כנסת מעל הגנים המתוכננים במגרש. כיום יש שני בתי כנסת שהם מלאים.

תהליך אישור הבקשה

תאור שלב	תאריך ביצוע
פרסום ראשון*	04/04/2025
פרסום שני	11/07/2025
נוסח פרסום	פרסום זה מחליף פרסום מיום 23/9/2022. קיימת התכנות לבינוי מעל פונקציה עירונית. תאום תכנון ייעשה מול מנח"י, האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת.

* מכיוון ולעמותה לא היה ניהול תקין במועד הפרסומים שהתקיימו בשנת 2022 (פרסום ראשון מיום 23/9/2022 ופרסום שני מיום 23/12/2022) הבקשה פורסמה מחדש לאחר מתן אישור ניהול תקין לעמותה מאת רשם העמותות.

פרטי הבקשה:

מספר תיק בקשה	10983.01
שם תאגיד	מרכז התפילה הגדול פסגת זאב מערב
מספר תאגיד	580714046
כתובת תאגיד	שמואל תמיר (כצלסון) 56
מסרת הבקשה	הקמת בית כנסת ובית מדרש בשכונת פסגת זאב

דברי הסבר לבקשה

נציגי העמותה מציינים כי הם פעילים בשכונה ומבקשים להקים בית כנסת שכונתי בנוסח ספרדי מסורתי לתושבי השכונה.

פרוגרמה רעיונית מבוקשת:

הוצגה הצעה להקמת אולם בית כנסת ראשי לשבתות וחגי ישראל עבור כ- 400 מתפללים + 100 מתפללות (עזרת נשים) בשטח של 470 מ"ר. אולם נוסף לבית כנסת לימי חול לכ- 50 מתפללים + עזרת נשים לכ- 30 מתפללות ולמניין נוסף לשבתות וחגים בשטח של 170 מ"ר. מבוקש אולם קידושים לחברי הקהילה בשטח של כ- 240 מ"ר. סה"כ שטח בנוי מבוקש ברוטו של 880 מ"ר.

חוות דעת מחלקת הקצאות לבקשה:

הוצגו חתימות של בתי אב

הוצג אישור ניהול תקין לשנים 2024-2026¹

הוצגה הערכת עלות בניה לפרויקט ע"י ר"ח העמותה בסך של כ-4.4 מ' ש' כאשר הערכת מחלקת הקצאות קרקע נאמדת בכ-6.6 מ' ש'.

בחינת הוכחת יכולת כלכלית של העמותה לפרויקט:

הוצג מכתב מטעם תורם מיום 28/06/2022 על התחייבות לבניית כל היכל התפילה הגדול. העמותה הציגה יתרת ח-ן בנק מיום 07/09/2022 על סך של 6,501 ש' בלבד.

הוצג תקציב לשנה השוטפת על סך של 45 א' ש'.

הוצגו מקורות מימון זמינים של 50% לפחות מעלות הפרויקט המתוכנן

¹ במועד הפרסום לשנים 2021, 2022 הוצגו אישורים בדבר הגשת מסמכים בלבד. הפרסום חל בהתאם להנחיית ולאישורו של היועץ המשפטי לעירייה.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

02-6296714 fax – 02-6297857 Tel, Jerusalem 91007, P.O.B 775, safra square 1

www.jerusalem.muni.il

התייחסות לדוחות הכספיים: שנת הדוח 2022, חסרים נתונים כולל מאזן, אבל נראה כי יש נזילות טובה ויכולת לעמוד בהתחייבויות קצרות.

דיון: 14.07.26

שירן שרונ: מבוקש להקצות חלק ממגרש 895 מתוכנית 33398 ב' ברחוב שמואל תמיר בפסגת זאב, הוגשה בקשה אחת לטובת הקמת בית כנסת, לבקשה הוגשו התנגדויות של תושבים. התב"ע מאשרת שימוש של גן ילדים ולכן קיבלנו חוות דעת מהלשכה המשפטית כי ניתן לאשר שימוש חורג כאשר התנאי הוא שהתכנון האדריכלי והבניה תתאים לשימוש המקורי שמאושר במגרש – גן ילדים.

שמוליק זליגמן: מה ההיגיון? שאני אהפוך לגני ילדים?

שירן שרונ: נכון, בעצם הרעיון לא לקבע את השימוש החורג במגרש בגלל שמדובר בבניה חדשה על מגרש ריק מבינוי ושימוש שחורג מתוכנית.

יצחק הנאו: הבקשה גם לא בקשה, לטעמי יש בעיה עם החתימות שהוצגו.

שירן שרונ: חוות דעת מדיניות תכנון היא כי יש לשמור מקום בקומת הקרקע עבור גני ילדים.

אריאלה רג'ואן: טוב, תכניסו אותם.

נכנסים המוזמנים המבקשים והמתנגדים
המנכ"לית מברכת ומציגה את חברי הועדה

אריאלה רג'ואן: שלום בבקשה תציגו את הבקשה.

נחמיה אסף (נציג העמותה): אני נחמיה אסף מטעם בית הכנסת המבקש, בעזרת השם אנחנו מעוניינים להקים בית כנסת ומקווה, אין מקווה קרוב.

יצחק הנאו: העירייה לא מקצה מקווה נשים והבקשה שלכם הייתה לבית כנסת בלבד.

נחמיה אסף (נציג העמותה): אוקי, כרגע המטרה היא בית כנסת ומרכז תפילה והחלום הוא גם מקווה גברים.

מורן (נציג המתנגדים): שלום, שמי מורן אני גר 35 שנה בשכונה, אנחנו חיים בצורה מכבדת מכובדת, יש חילוניים, יש חרדים, הרבה שנים, יש שני בתי כנסת ברחוב ויש עוד בית כנסת ברחוב צמוד דוד ניר, יש המון מקומות פנויים, יש מניין, אפילו נציג בית הכנסת שמבקש מתפלל שם. יש עוד בית כנסת מרוקאי שיש בו הרבה מקום, ויש עוד בית כנסת דוד ניר. אפילו אנשים דתיים הציגו התנגדות. התב"ע בשטח הזה המקורית, מיעדת את המגרש לגן ילדים, זה גם כתוב בפרסומים של העירייה.

אריאלה רג'ואן: זה לא סותר, גן ילדים מתוכנן במגרש בקומת הקרקע הבקשה היא לבית כנסת מעל גג גן הילדים.

גבי תירוש (נציג המתנגדים): כתוב בפרסום גן ילדים ולכן אני חושב שזה מצריך שינוי תב"ע אם מוסיפים שימוש בית כנסת, אדרבא אפשר לשנות בתב"ע בהליך תכנון. דבר שני עכשיו כמה שאני מבין חברי הועד של המבקשים מתפללים בבית כנסת הקיים. בנוסף הרחוב שלנו צר מלהכיל רכבים נוספים שיגיעו לבית הכנסת.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

אריאלה רג'ואן: אני מבינה אבל מדובר בשטח שהוא מיועד כבר לבינוי עירוני והתב"ע מדברת על גני ילדים כך שבינוי יהיה בו. אלה טיעונים שהיו צריכים להיאמר בהליך אישור התב"ע.

גבי תירוש: אנחנו מדברים על מצב נוכחי.

אריאלה רג'ואן: מה זה מצב נוכחי?

גבי תירוש: אנחנו חיים בסימביוזה ומשתדלים להסתדר, כבר היום אנשים שהם אורחי השבת, תופסים את מקומות החנייה של התושבים בשישי לפני כניסת שבת ומתפללים בבית הכנסת הם משאירים את כלי הרכב עד אחרי צאת השבת, ואם יקצו בית כנסת נוסף זה יגדיל את אורחי השבת ב – 33%.

שרית (נציגת המתנגדים): יש איזה סטאטוס קוו בשכונה אנחנו בשכונות טובה. אפשר לבנות משהו אחר במקום שישרת את התלמידים. דבר שני, אמורה להיות תוכנית ממש באותו המקום למסוע לטובת נגישות לרכבת הקלה. התחבורה ברחוב שלנו לא נגישה, אין תחבורה ציבורית שנכנסת.

אריאלה רג'ואן: את צודקת, אנחנו מכירים את הסוגייה והיא נבדקה.

שרית (נציגת המתנגדים): מעבר לזה יש לנו את החשש לשינוי הצביון, הבית כנסת בפסגת זאב, ובמטרות העמותה נרשם על לימודי תורה ואברכים. אנחנו לא מעוניינים בשיבה. וגם קהל היעד של בית הכנסת הוא לרוב דתי, כלומר רוב הרחוב חילוני. ורובנו לא רוצים לא מקווה, ולא ישיבה.

נחמיה אסף (נציג מרכז התפילה הגדול פסגת זאב מערב): בנוגע לטיעון על מחסור בחניות, זאת אומרת בית הכנסת שיקום בעזרת השם, לא אמור לתפוס חניות, אנשים מגיעים להתפלל מהרחוב ברגל. יש טענה לשני בתי כנסת יש בית כנסת מרוקאי, יש לו נוסח ספציפי, מי שמתפלל בנוסח ירושלמי לא יכול להתפלל, הבית כנסת השני שאנחנו מדברים עליו הוקם ברעיון של בית כנסת ספרדי, ואני מתפלל באותו בית כנסת כי זה מה שכרגע יש בשכונה אבל זה לא הנוסח המתאים לקהילה שלנו אנחנו מתפללים בסגנון ירושלמי, אני מכיר את כל השכנים שלי. אני רק אומר שאף אחד מהחברים שלי מהשכנים לא מתפלל, כי אין איפה להתפלל, וזה לא הנוסח שלי.

יעל (נציגת המתנגדים): יעל, אני תושבת השכונה 32-33 שנים, נאמר ונכתב שם שמתכוונים להביא אברכים כדי למלא את המקומות. באים מחוץ לשכונה ואנחנו מתנגדים לזה.

אלעד גונן: תודה רבה.

אריאלה רג'ואן: חברים תודה רבה.

המבקשים והמתנגדים יוצאים.

אריאלה רג'ואן: אז אני מבינה כי ככל שייבנו שם גני ילדים בקומת הקרקע ההקצאה תהיה מעליהם לבית כנסת ואז אנו נידרש לבקש עבורו שימוש חורג - רק אז ההקצאה הזאת תוכל להתבצע. צריך שם בית כנסת?

חיים גרסי: זה מה שאני חושב שמכיוון וזה לא תואם את השימוש זה יעכב את מימוש ההקצאה ולא בטוח שנקבל אישור של משרד הפנים להקצאה.

אגף נכסי העירייה
دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

יהודה ארנד: אם זה לגני ילדים, הרי מה אומרת חוות הדעת של יניב? שניתן לתת שימוש חורג לבית כנסת מעל גני הילדים ובתנאי שהבינוי יהיה תואם בינוי גני ילדים וכך בעתיד ניתן יהיה להסב את השימוש חזרה לגני ילדים במידת הצורך.

יצחק הנאו: נכון ככל ותרצה להחזיר לשימוש המאושר בתב"ע, תוכל לבצע זאת עם שינויים קלים. **אלעד גונן:** נכון. אבל מניסיון העבר ההקצאה לא תאושר במשרד הפנים.

שמוליק זליגמן: אז אנחנו דוחים את הבקשה.

יצחק הנאו: ישנה האפשרות גם לקדם תב"ע במגרש ולהוסיף שימוש בית כנסת, רק שאנחנו לא נעשה שינוי תב"ע כל עוד לא הוכח לנו הצורך.

חיים גרסי: בדיוק.

יצחק הנאו: הצורך לא הוכח, גם בעת החתימות.

החלטה

מונחת בפנינו בקשתה של עמותת "מרכז התפילה הגדול פסגת זאב מערב" לקבלת הקצאה בחלק ממגרש 895 לפי תב"ע 3398ב', ברחוב שמואל תמיר, פסגת זאב, לצורך הקמת והפעלת בית כנסת. הוגשו התנגדויות רבות לבקשה מטעם תושבי האזור אשר נשמעו בפני הוועדה. בשים לב לסוגיות שהועלו בפנינו, נראה כי לא בשלה העת להכריע בבקשה זו, ובטרם תתקבל החלטה, אנו מבקשים מהיועמ"ש יחד עם אגף הנכסים לבחון את כלל הנסיבות והסוגיות שהועלו במסגרת הדיון. הבקשה תובא לדיון נוסף לאחר השלמת הבחינה וקבלת התייחסות לסוגיות שעלו במהלך הדיון.

אגף נכסי העירייה
דائرة أملاك البلدية

כרך ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

2. רחוב: הרב מ.נ. ולינשטיין, שכונה: רמות

מספר נכס	4810
שכונה	רמות
כתובת הנכס	הרב מ.נ. ולינשטיין 34, רמות
מהות הבקשה	חינוך

הבקשה שהוגשה:

מס.תיק	שעת דיון	שם עמותה	מספר עמותה
4810.06	14:40	ישיבת נתיב הדעת – ירושלים	580525871

התנגדויות

הוגשה התנגדות ע"י עו"ד אליהו גבאי, בשם אילנה שרף גבאי, להלן טיעוני ההתנגדות המרכזיים:

- שימוש בניגוד לייעוד ולפרסום: הישיבה מפעילה כיום בנכס פנימייה, וזאת בניגוד גמור לייעוד הקרקע (שאמורה לשמש כמבנה ציבור לטובת הקהילה) ובניגוד לפרסומי העירייה.
- עבודות בנייה לא חוקיות ומסוכנות: הישיבה ממשיכה לבצע עבודות בנייה במבנה ללא כללי בטיחות בזמן שבחורים מתגוררים בו. צוין כי כבר התרחשו מספר תאונות, כולל מקרה שבו בחור נפגע בראשו מעץ שנפל.
- היעדר אישורי אכלוס: למבנה אין טופס אכלוס (טופס 4/אישור אכלוס), וייתכן כי השימוש החורג בנכס הוא שמונע את קבלת האישור.
- פגיעה בצרכי הקהילה המקומית: לתושבי השכונה חסרים מבני ציבור בסיסיים כמו בית כנסת ספרדי ומתחמי שיעורים/הרצאות. נטען כי אין לאפשר לישיבה להתרחב על חשבון הקהילה, במיוחד כשהיא מביאה תלמידים מחוץ לשכונה שיגורו וילמדו שם.
- חשש מפינוי בית כנסת קיים: במבנה פועל כיום בית כנסת קהילתי (בהתאם להחלטת בורר). קיים חשש שהתרחבות הישיבה תוביל לפינוי בעתיד והקהילה תישאר ללא מקום תפילה.
- גביית דמי לימוד/מגורים: הישיבה גובה כספים מהבחורים המתגוררים במבנה (שהוקצה כשטח ציבורי), למרות שרובם כלל אינם תושבי השכונה.
- דרישה לעמידה בחוק: המתנגדים דורשים שהישיבה תמלא קודם כל את התחייבויותיה, תשיג טופס אכלוס כחוק, ותפסיק את השימוש החורג הנוכחי לפני שיוחלט על הרחבת המבנה לטובת תושבים מחוץ לירושלים.

נתוני מיקום

גוש	חלקה	בשלמות
31329	5	כן

תבע	סטטוס	ת. סטטוס	תא שטח	יעוד	זכויות בניה	שטח במ"ר
22167	תחילת תוקף	01/08/1985	34צ	שטח לבניין ציבורי שימוש: לא הוגדר תותר בניה רב תכליתית במגרש ושילוב מס' פונק' בבניין אחד לא תורשה בניה בשטחים לבנייני ציבור אלא	השטח המותר לבנייה לא מוגדר בתוכנית	930

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1, P.O.B 775, Jerusalem 91007, Israel, Tel 02-6297857 fax 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

		בהתאם לתוכנית בינוי באישור ועדה מחוזית				
--	--	--	--	--	--	--

*על המגרש מקודמת תוכנית 975292 "התחדשות עירונית רמות פולין" ע"י הרשות להתחדשות עירונית התוכנית טרם אושרה והיא בסטטוס "תוכנית עומדת בתנאי סף".

תיאור בקשה

מבוקש להקצות חלק ממגרש 34 מתוכנית 2167ב', במגרש פועלת ישיבת נתיב הדעת מכוח רשות שימוש שאישרה מועצת העיר ביום 08/03/2016 לתקופה של 5 שנים.

על המגרש בנוי מבנה המשמש את הישיבה בן 7 קומות כאשר לקומה השביעית אין היתר ואין אישור רשות שימוש. כמו כן, הוצבו מנ"דים על גבי מגרש צר הגובל, אשר הינו ביעוד שצ"פ. על המגרש מקודמת תוכנית 975292 "התחדשות עירונית רמות פולין" ע"י הרשות להתחדשות עירונית התוכנית טרם אושרה והיא בסטטוס "תוכנית עומדת בתנאי סף" מיום 02/10/2022.

חוות דעת מקצועיות

שם גורם	תאריך	חוות הדעת
אגף נכסי העירייה	26/05/2026	הנכס נמצא בבעלות העירייה בשלמות הבקשה הינה לישיבה גבוהה ולכן מבוקש לאשר אותה כבקשה חריגה במסגרת ועדת חריגים. לא הוצג רישיון הפעלה ולא הוצגו מקורות מימון זמינים של 50% לפחות מעלות הפרויקט המתוכנן.
המחלקה למדיניות התכנון	08/07/2026	א. מדובר בישיבה גבוהה קיימת המופעלת על ידי ישיבת נתיב הדעת – ירושלים. ב. תנאי למתן ההקצאה ותנאי לטופס 4 יהיה אך ורק לאחר פינוי המנ"דים הקיימים בשטח. ג. אין לנו התנגדות למתן הקצאה בכפוף לאמור לעיל. אין הערות
פיקוח על הבנייה	12/09/2024	קיימות עבירות בניה בהיקף נרחב של בניית תוספות בניה בניגוד להיתר הבניה שניתן בתיק 16/778 הנמצא בהליך מול הלשכה המשפטית של הבקשה לצו הריסה לפי סעיף 239 אין לאשר הקצאה
	12/07/2026	חוות דעת עדכנית תימסר במעמד הוועדה
מנהל חינוך חרדי	05/07/2026	מבוקש בינוי קבע עבור בית ספר על יסודי לבנים בגלילי 14-17. העמותה קבלה הקצאה לשימוש במבנה בן 3 קומות ולתוספת בניה של 3 קומות נוספות. הקומות נבנו ואוכלוס. כיום מבקשת העמותה לחדש את ההקצאה ולקבל הרחבה של קומה אחת נוספת. מסיון שקיימתי במקום, נוכחתי לראות כי המבנה מאוכלס במאות תלמידים, בכל המתחם ובכל חדרי הספח. מנח"ח ממליץ על הרחבת ההקצאה לטובת מוסד חשוב זה. ראוי לציין: במתחם מוצבים מנדים ללא היתר, תנאי לאכלוס הקומה העליונה, פנוי המנדים.
		כמו"כ, קיימות עבירות בניה של מרפסות בחזית הבניין, רצ"ב מכתבה של אדריכלית הפרויקט, המתחייב להסדרת העבירות.
לשכה משפטית	05/07/2026	חוות דעת תוצג במעמד הוועדה.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

תהליך אישור הבקשה

תאריך ביצוע	תיאור שלב
22/11/2024	פרסום ראשון
04/04/2025	פרסום שני
הערות לפרסום: מבוקש רשות שימוש והרחבת המבנה הקיים. תאום תכנון ייקבע עם אגף מבני דת ואגף תכנון עיר.	

פרטי הבקשה:

4810.06	מספר תיק
ישיבת נתיב הדעת - ירושלים	שם תאגיד
580525871	מספר תאגיד
רשות שימוש והרחבה להקצאה	מטרת הבקשה

דברי הסבר לבקשה

מבוקש לאשר הארכת תוקף רשות שימוש והרחבת הקצאה נוספת לעמותה. עמותת ישיבת נתיב הדעת עוסקת בפעילות תורנית חינוכית. הוצג בפנינו כי עיקר פעילות העמותה מתמקדת בהפעלת ישיבה גבוהה. וכי מס' התלמידים הינו כ- 350 רובם בין הגילאים 16-22.

רקע: לעמותה אושרה הקצאה ע"י מועצת העיר ביום 03/03/2021 לטובת הקמה והפעלה של ישיבה גבוהה, בית ספר על יסודי ופנימייה. ביום 15/1/2018 אושרה לעמותה הרחבת הקצאה. העמותה בנתה מבנה בן 7 קומות כאשר הקומה השביעית ללא אישור רשות שימוש וללא היתר. כעת מבוקשת הרחבת הקצאה עבור קומה זאת. ביום 30/10/2024 התקיימה שיחת ברור בין מנהלת אגף הנכסים לנציגי העמותה אודות עבירות הבניה והצבת המנדלים על גבי המגרש הגובל.

פרוגרמה רעיונית מבוקשת:

מבוקש להוסיף קומה נוספת של כ-600 מ"ר לטובת מטבח וחדר אוכל ל-400 מקומות ישיבה.

חוות דעת מחלקת הקצאות לבקשה:

הבקשה הינה לישיבה גבוהה ולכן מבוקש לאשר אותה כבקשה חריגה במסגרת ועדת חריגים. הוצהר כי לעמותה סמל מוסד מס' 773291 אך לא הוצג רישיון הפעלה. הוצג אישור ניהול תקין לשנים 2024-2026 (מקור גאיידסאר) הוצגה הערכת עלות בניה לפרויקט ע"י העמותה ע"ס של כ- 4 מיליון ₪. הערכת עלות הבניה ע"י אגף הנכסים לפרויקט נכון למועד הוועדה נאמדת בכ- 6.2 מיליון ₪.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

הוצג מכתב מיום 05/09/2024 מטעם יו"ר העמותה מר אברהם קפלן וממנו עולה כי הם מתחייבים לפנות את המנד"ים שנמצאים במגרש הסמוך לאחר קבלת ההקצאה וטופס 4 לקומה המבוקשת.

בחינת הדוחות הכספיים – היחס השוטף נמוך מ-1, מצב העמותה בשיפור, קיימות מגבלות נזילות (תקציב זמין).

בחינת הוכחת יכולת כלכלית של העמותה לפרויקט:

לא הוצגו מקורות מימון זמינים של 50% לפחות מעלות הפרויקט המתוכנן.

דיון: 14.07.26

שירן שרוני: הבקשה הבאה היא בקשה להרחבת הקצאה לטובת עמותת נתיב הדעת. העמותה קיבלה הקצאה בשנת 2016 לאחר מכן אושרה לה הרחבת הקצאה בשנת 2018 העמותה בנתה מבנה בן 7 קומות כאשר הקומה השביעית ללא אישור רשות שימוש וללא היתר. כעת מבוקשת הרחבת הקצאה נוספת עבור הקומה. בנוסף הוצבו מנד"ים ע"ג השטח הירוק הגובל למגרש.

אנחנו לאור העניין הזה, זימנו את העמותה לבירור אצל מנהלת אגף הנכסים, בברור הם טענו כי ברגע שהם יקבלו היתר לרשות שימוש בקומה השביעית שבנויה ללא היתר הם יפנו את המנד"ים ויעבירו את התלמידים.

חשוב להדגיש כי מדובר בישיבה גבוהה ולכן הם נדרשים לעבור תחילה ועדת חריגים.

אריאלה רג'ואן: בעצם מי מאיש את הקומה העליונה?

אפרת גריינמן: ככל הידוע לנו היא ריקה והתלמידים מתוכננים לעבור לאחר ההסדרה של הקומה. הם העבירו גם ההתחייבות בכתב שיפנו את המנד"ים.

שירן שרוני: נכון, זה מה שנאמר על ידם בבירור עם מנהלת אגף הנכסים.

אריאלה רג'ואן: לצורך העניין, אנחנו בעצם וועדה שמכשירה?

שמוליק זליגמן: אבל למה אנחנו צריכים להכשיר את העבירה שלהם? כולם יעשו את זה, ולא יהיה לנו שיקול דעת. הם כבר בנו את הקומה?

אפרת גריינמן: שנה שלמה בנו, הפיקוח לא עצר.

שירן שרוני: הפיקוח על הבנייה העבירו לי עכשיו עדכון לחוות הדעת: הבניין מאוכלס ללא טופס 4 וישנן חריגות ותוספות בניה שלא כלולות בהיתר הבניה. בשנת 2022 הם החלו בהליך רישוי להכשרת החריגות אבל לא השלימו אותו.

חיים נרגסי: הקומה הנוספת במצב שלד?

אפרת גריינמן: זה ללא פנים, אני יודעת שבנוי רק שלד.

שמוליק זליגמן: אז אפשר להרוס את השלד של הקומה הזאת.

אלעד גונן: בזמנו אושרה להם ההקצאה באופן חריג, עכשיו הם רוצים להגדיל?

שירן שרוני: נכון.

שמוליק זליגמן: אני רוצה לדעת את עמדת המנהל קהילתי, בנוסף יבוא מהנדס העיר יגיד אי-אפשר להכשיר את זה.

יאיר אייפרמן: יכול להיות שיידרשו התאמות.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1, P.O.B 775, Jerusalem 91007, Israel, Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

אפרת גריינמן: נכון.

אריאלה רג'ואן: אנחנו נדרוש כתב התחייבות להסרת המנ"דים?

אפרת גריינמן: כתב התחייבות זה מצוין.

שמוליק זליגמן: יש לי שאלה אם מביאים כתב התחייבות, הם מעמידים גם ערבות?

אלעד גונן: כן זה אפשרי.

נכנסים המבקשים והמתנגדים:

עו"ד אליהו גבאי ויהודה דרזי – מתנגדים

אלכס ברלין ובורנשטיין – מבקשים

המנכ"לית מברכת ומציגה את חברי הוועדה.

עו"ד אליהו גבאי (המתנגד): אנחנו הבנו שהעירייה מתכוונת להקצות, יש פה בקשה להקצות קרקע נוספת לעמותה, כאשר העמותה היא לא פועלת לצורכי העמותה בכלל, יש שמה בנייה של כיתות ללא היתר, בנוסף מתכוונים לבנות פנימייה נוספת, אני כמי שייצגתי תורמים, הכוונה של התורמים הייתה שיהיה בית כנסת ספרדי, והיום אין שם שום דבר לקהילה.

אריאלה רג'ואן: מה אין לקהילה?

עו"ד אליהו: אין בית כנסת.

יהודה דרזי (מתנגד): אנחנו מהצד של בית הכנסת, ואנחנו מתנגדים.

אלכס ברלין (נציג המבקשים): אני מייצג את נתיב הדעת אנחנו קיבלנו הקצאה לפני 15 שנה, לפני הרב דרזי, הוא השכיר את זה לשיבה שלנו, שפינו את העמותה שלו לפי התנאים בהקצאה, הוא קיבל מאה אחוז מהסכומים שבנה מאיתנו לפני הרבה שנים, היום באנו להגיש בקשה לחידוש ההקצאה ועל הרחבה, אנחנו מעוניינים לבנות עוד קומה.

שמוליק זליגמן: אוקי.

חיים גרסי: מעוניינים, או בניתם?

אלכס: אנחנו מעוניינים לקבל הרחבת הקצאה. אני רוצה לבנות ולהכשיר את החריות.

חיים גרסי: לא הצלחנו להבין, אתם מבקשים או שבניתם כבר? יש חריגות?

אלכס: אני לא בטוח.

אריאלה רג'ואן: כיוון שהסתבר שכבר בניתם על דעת עצמכם הוספתם עוד קומות, השאלה המתבקשת היא להבין מה אתם מבקשים? לא ברור.

חיים גרסי: כמה מנ"דים יש שם?

בורנשטיין (נציג המבקשים): 18 חדרים של בית הספר אנחנו רוצים עוד קומה.

חיים נרגסי: מה יש שם היום?

בורנשטיין: במנדים יש פנימייה, אנחנו רוצים להוריד את זה, זה שילוב.

חיים גרסי: אז בעצם זה כבר בנוי או שאתם מבקשים לבנות?

אריאלה רג'ואן: שאל היועץ המשפטי, אתם לא יודעים?

אלכס: לא, לא יודעים, מי שאמור להיות הוא נמצא בחופש.

אריאלה רג'ואן: הייתם צריכים לבוא מוכנים, הוועדה לא מתכנסת סתם.

אלכס: אני בודק... אני חייב לתקן, רגע אנחנו מדברים רק על להכשיר את הקיים.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

saфра square 1, P.O.B 775, Jerusalem 91007, Israel, Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

אריאלה רג'ואן: חברים, לא, לא, רגע באתם לא מוכנים, אנחנו לא יכולים ככה, שואל אותך היועץ המשפטי ואתה לא עונה, זה יבוא לוועדה נוספת.

אלכס: אפשר להתחיל עוד 2 דקות?

אריאלה רג'ואן: לא, אנחנו מסיימים, אנחנו נדון בזה פעם אחרת כשתהיו מוכנים.
שמוליק זליגמן: תודה רבה.

החלטה:

לאחר ששמעה הוועדה את טענות הצדדים ועיינה בחומר שהוצג בפניה, ובשים לב לכך שלא הובהרו מלוא העובדות הנדרשות מצד העמותה המבקשת לצורך קבלת החלטה בבקשה, הוועדה מחליטה לדחות את הדיון בבקשה. הבקשה תובא לדיון נוסף לאחר השלמת הנתונים והבהרת כלל הסוגיות שעלו במהלך הדיון.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

3. רחוב: הרב דוד זריצקי, שכונה: רמות

29

מספר נכס	7645
שכונה	רמות
כתובת הנכס	הרב דוד זריצקי 7, רמות
מהות הבקשה	בית כנסת

הבקשות שהוגשו:

מס.תיק	שעת דיון	שם עמותה	מספר עמותה
7645.01	14: 50	משכן ברמה	580473924

התנגדויות

התנגדות שהוגשה בשם למעלה מ־40 תושבי הרחובות הרב זריצקי והרב רובין כנגד הקצאת המקרקעין לעמותת "הרבצת תורה על טהרת הקודש" (7645.02), ככל שההקצאה נועדה להקמת בית ספר יסודי. התושבים מבהירים כי אין להם התנגדות להקמת בית הכנסת "משכן ברמה" על המגרש או בית כנסת ככלל.

עיקרי טענות ההתנגדות:

אי התאמה תכנונית: המגרש מיועד לבית כנסת, גני ילדים ומעונות יום. שימוש לבית ספר יסודי מחייב הליך לפי סעיף 149(א) לחוק התכנון והבנייה, אשר טרם בוצע. סתירה להליכי התכנון הקודמים: במסגרת תכנית 101-0916387 בשנת 2023 התנגדו התושבים להרחבת השימושים במגרשים הציבוריים. ההתנגדות התקבלה בחלקה, ונקבע כי כל שימוש נוסף יחייב פרסום והליך לפי סעיף 149(א). לטענת המתנגדים, בקשת ההקצאה הנוכחית חורגת מההסדר שאושר בוועדה המחוזית. היעדר צורך ציבורי מוכח: בעבר ציינה העירייה כי מדובר בעתודת קרקע שתמומש רק אם יתעורר צורך עתידי של תושבי השכונה. לטענת המתנגדים, לא הוצגה כיום הצדקה ציבורית להקמת בית ספר במקום. מגבלות פיזיות ותנועתיות: רחוב זריצקי הוא רחוב צר, ללא מוצא, עם מחסור חמור בחניה ובעיות תנועה ובטיחות. נטען כי הרחוב אינו מסוגל לקלוט מוסד חינוכי הכולל הסעות, הורדת תלמידים וחניית צוות. מגבלות המגרש: שטח המגרש הוא כ־776 מ"ר בלבד. לטענת התושבים, גודלו וזכויות הבנייה אינם מאפשרים שילוב של בית כנסת ובית ספר יסודי במתחם. תשתיות וביוב: במגרש קיימות בעיות תשתית משמעותיות, ובפרט מערכת ביוב שקרסה לאחרונה ודרשה עבודות ממושכות מצד העירייה. קיים חשש כי פיתוח נוסף יחמיר את בעיות התשתיות. כשלים נטענים בהליך ההקצאה: המתנגדים טוענים כי לא פורסם פרסום ראשון כנדרש בנוהל ההקצאות ולא הוצגה לציבור הודעה מתאימה. ספק לגבי זהות ופעילות העמותה: לטענת התושבים, לא מוכר בשכונה מוסד הפועל תחת שם העמותה המבקשת. קיים חשש שהמוסד מיועד לתלמידים מחוץ לשכונה, דבר שיגדיל את עומסי התחבורה באזור.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

נתוני מיקום

גוש	חלקה	בשלמות
30727	83	כן
30618	268	כן

30

תבע	סטטוס	ת. סטטוס	תא שטח	יעוד	זכויות בניה	שטח במ"ר
916387	תחילת תוקף	01/03/2024	104	מבנים ומוסדות ציבור שימושי: חינוך, דת, רווחה- בית כנסת ומעון יום / גן ילדים*	2,120 מ"ר ב-5 קומות	776

*לעת מתן היתר הבניה, בסמכות מהנדס העיר להוסיף או לשנות השימושים הציבוריים המפורטים לעיל: ת"ת, מבנה לשימוש הקהילה, רווחה ובריאות כגון טיפת חלב.

תאור בקשה

מבוקש להקצות חלק ממגרש 104 בתוכנית 916387 מעל פונק' עירונית מתוכננת. הוגשו 2 בקשות להקצאה, אחת עבור בית כנסת ואחת עבור ב"ס יסודי לבנות. השטח ריק מבינוי וטרם הוקצה.

חוות דעת מקצועיות

שם גורם	תאריך	חוות הדעת
אגף נכסי העיריה	26/05/2026	1. לעירייה זכויות בשלמות בחלקה 268 בגוש 30168 ובחלקה 73 בגוש 30727, לגבי חלקה 83 בגוש 30727 אין לעירייה זכויות בחלקה, החלקה הייתה אמורה להירשם ע"ש העירייה מכוח תכנית איחוד וחלוקה. בפועל לא נרשמה. כמו כן בתוכנית ס' הפקעה. בטיפול מחלקת הפקעות ורישום נכסים. 2. לעמותת הרבצת תורה על טהרת הקודש חובות שטרם הוסדרו בגין פרסום שבוע במסגרת ההליך.
המחלקה למעונות יום	12/07/2026	בשכונת רמות מתגוררים כ-60 א' תושבים, מהם כ-6,000 ילדים בגילאי לידה עד 3. בשכונה פועלים כיום 9 מעונות יום מפוקחים ומסובסדים. בספטמבר ייפתח מעון נוסף. בנוסף פועלים כ-100 משפחתונים של בית יעקב ו-3 מעונות פרטיים בפיקוח. לקראת שנת הלימודים תשפ"ז נרשמו כ-2,400 ילדים למעונות יום המפוקחים והמסובסדים, בעוד שהיצע המקומות במעונות אלו עומד על כ-700 בלבד, דבר המעיד על מחסור משמעותי במסגרות. לאור הביקוש הגבוה והפער המשמעותי בין מספר הנרשמים לבין היצע המקומות, אני ממליצה לפעול לפתיחת מעון יום נוסף בשכונת רמות.
המחלקה למדיניות התכנון	08/07/2026	1. לאחרונה אושרה תב"ע חדשה בשטח זה אשר מאפשרת בית כנסת וגן ילדים/מעון יום. בקשת העמותה משכן ברמה עבור בית כנסת תואמת את השימושים המותרים ע"פ תב"ע מאושרת, אך בקשת הרבצת תורה על טהרת הקודש להקצאה עבור בית ספר יסודי אינה תואמת את התב"ע המאושרת. 2. יתר על כן, המגרש הוא בגודל כ-800 מ"ר ואינו מאפשר בנייה וחצרות של בית ספר יסודי. בנוסף, ככל הידוע לנו, עמותת הרבצת תורה על טהרת הקודש כבר קיבלה הקצאה לבית ספר בשכונת רמת שלמה.

אגף נכסי העירייה
 دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714
 ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714
 safra square 1, P.O.B 775, Jerusalem 91007, Israel, Tel 02-6297857 fax – 02-6296714
 www.jerusalem.muni.il

3. לאור האמור לעיל, אנו מתנגדים לבקשת הרבצת תורה על טהרת הקודש להקצאת קרקע בנכס עבור בית ספר יסודי בנות. 4. לגבי בקשת משכן ברמה להקצאת קרקע עבור בית כנסת – אין לנו התנגדות לכך כל עוד בית הכנסת ייבנה מעל מעון יום/גני ילדים וזאת בכפוף לאישור של אגף מבני דת ומנח"ח.		
אין הערות	08/07/2026	פיקוח על הבנייה
במגרש חלה תב"ע 916387 (מגרש 104) שנעשתה על ידינו. המגרש מיועד לבית כנסת, גני"ו ואו מעון יום. זכויות הבנייה הם 2,120 מ"ר – 4 קומות מעל לכניסה הקובעת + 1 קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת (שטחי שרות בלבד). ככל ויש צורך בגני"ו/מעונות יום הרי שההקצאה לבי"כ תהא מעל להנ"ל. בהתאם לאחוזי הבנייה, ניתן להקים 2 בתי כנסת במגרש. בקשת "הרבצת תורה" לבי"ס אינה אפשרית הן בשל השימושים הקבועים בתקנון, והן (ככל וישנה גמישות בהתאם לסעיף המתאים בתקנון) בשל גודלו של המגרש וחוסר אפשרות למתן חצרות. אנו ממליצים על הקצאה לבית כנסת "משכן ברמה", של <u>עד מחצית מזכויות הבנייה של בתי הכנסת</u> (לאחר שריון % בנייה לגני"ו ואו מעונות יום). הקהילה מוכרת לנו היטב, נעשים מאמצים שנים רבות למציאת מקום הקצאה לקהילה.	12/07/2026	האגף למבני דת
חוות הדעת תימסר במעמד הוועדה	07/07/2026	מנהל חינוך חרדי
אין הערות.	07/07/2026	לשכה משפטית

תהליך אישור הבקשה

תאריך ביצוע	תיאור שלב
22/11/2024	פרסום ראשון
04/04/2025	פרסום שני
הערות לפרסום: בסמכות מהנדס העיר להוסיף או לשנות שימושים ציבוריים המפורטים לעיל כגון ת"ת. תאום תכנון ייקבע עם מנח"ח ואגף תכנון עיר	

פרטי הבקשה:

7645.01	מספר תיק
משכן ברמה	שם תאגיד
580473924	מספר תאגיד
הרב דוד זריצקי 8	כתובת תאגיד
נחמיה קרני	שם מורשה חתימה
בית כנסת	מטרת הבקשה

דברי הסבר לבקשה

מבוקש להקים בית כנסת לקהילה התימנית בשכונת רמות ד.

פרוגרמה רעיונית מבוקשת:
לא הוצגה

חוות דעת מחלקת הקצאות לבקשה:

הוצגו חתימות של 61 בתי אב
הוצג אישור ניהול תקין לשנים 2024-2026 (מקור גאיידסאר)

אגף נכסי העירייה
دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714
 ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714
 safra square 1, P.O.B 775, Jerusalem 91007, Israel, Tel 02-6297857 fax – 02-6296714
 www.jerusalem.muni.il

לא הוצגה הערכת עלות בניה לפרויקט ע"י העמותה.
 הערכת עלות הבניה ע"י אגף הנכסים לפרויקט נכון למועד הוועדה נאמדת בכ- 2.5 מיליון ₪.
 לפי בית כנסת בשטח של כ- 250 מ"ר.

בחינת הוכחת יכולת כלכלית של העמותה לפרויקט:
 הוצג יתרת ח-ן בנק העמותה מיום 1/5/24 ע"ס של כ- 4,800 ₪.
 העמותה הציגה תוכנית למימון בינוי על ידי תרומה בסך של 1 מיליון ₪.
התייחסות לדוחות הכספיים: יש שיפור בין השנים, מדובר בעמותה קטנה מאוד, איתנות פיננסית אינה גבוהה.
לסיכום: לא הוצגו מקורות מימון זמינים של 50% לפחות מעלות הפרויקט המתוכנן.

פרטי הבקשה:

מספר תיק	7645.02
שם תאגיד	הרבצת תורה על טהרת הקודש
מספר תאגיד	580275386
מטרת הבקשה	בית ספר יסודי בנות

דברי הסבר לבקשה

מבוקש להקים בית ספר יסודי בנות
לעמותה חובות שטרם הוסדרו לטובת העירייה

פרוגרמה רעיונית מבוקשת:
 מבוקש לבנות מבנה בן 10 כיתות לימוד + 2 חדרי ספח, חדרי שירותים, חדרי מורות ומשרד בסך כולל של 700 מ"ר בנוי + חצר בשטח של 600 מ"ר עם הצללה של 33% מהשטח חצר.

חוות דעת מחלקת הקצאות לבקשה:
 הוצג רישיון הפעלה לשנים 2021-2026, סמל מוסד: 757674
 שם המוסד: בית יעקב החדש
 טווח כיתות מאושר: א-ח
 מס' תלמידים מאושר: 120
 הוצג אישור ניהול תקין לשנים 2024-2026 (מקור גאיידסאר)
 הוצגה הערכת עלות בניה לפרויקט ע"י העמותה ע"ס של כ- 2.5 מיליון ₪.
 הערכת עלות הבניה ע"י אגף הנכסים לפרויקט נכון למועד הוועדה נאמדת בכ- 7.3 מיליון ₪.

בחינת הוכחת יכולת כלכלית של העמותה לפרויקט:
 לא הוצג יתרת ח-ן בנק כנדרש.
 העמותה הציגה תוכנית למימון בינוי בית הספר ע"י תרומה מידיד העמותה ע"ס ל 2 מיליון ₪.
 השלמת שאר הסכום מתוכננת להיות על ידי תקציב מיוחד לבניה ע"י קרן "יזכור אהובתו".
 הוצאות אחזקת המבנה נאמדות בכ- 8,200 ₪ לחודש אשר ממומנות ע"י תשלומי הורים ותרומות שוטפות של ידידי המוסד מהארץ ומחו"ל.
 הוצג תקציב שנתי לשנת 2024 ע"ס של 15.25 מיליון ₪.
 הוצהר כי לעמותה הכנסות מרשויות מקומיות, ממשרד העבודה, החינוך והתמ"ת.
התייחסות לדוחות הכספיים: על פי הדוחות הכספיים, מצבה הפיננסי של העמותה בשנת 2024 נחלש בהשוואה לשנת 2023.
 ההרעה באה לידי ביטוי בירידה בנכסים השוטפים לצד גידול בהתחייבויות השוטפות, דבר המעיד על היחלשות ברמת הנזילות של העמותה.
 בנוסף, נרשמה ירידה בהכנסות מתרומות, המהווה מקור מימון משמעותי לפעילות העמותה.
 כמו כן, היחס השוטף נמוך מ-1, נתון המצביע על קושי אפשרי לעמוד בהתחייבויות השוטפות ללא הסתמכות על מקורות מימון נוספים.
כמו כן לא הוצגו מקורות מימון זמינים של 50% לפחות מעלות הפרויקט המתוכנן

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714
 ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714
 safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714
 www.jerusalem.muni.il

דיון: 14.07.26

שירן שרוני: ברח' זריצקי 7, ברמות מבוקש להקצות חלק ממגרש בשטח של כ-700 מ"ר, הוגשו שתי בקשות, בקשה אחת של עמותת משכן ברמה עבור הקמת בית כנסת ובקשה נוספת של עמותת הרבצת תורה עבור הקמת בית ספר יסודי לבנות. בנוגע לבקשה של הרבצת תורה, מכיוון והם לא שילמו על הליך הפרסום, הדרג המקצועי הסיר את הבקשה.

נכנסים המבקשים והמתנגדים:

נחמיה קרני – נציג העמותה

פנחס שיינברגר - מתנגד

משה פרץ - מתנגד

המנכ"לית מברכת ומציגה את חברי הוועדה

אריאלה רג'ואן: שלום, בוא תספר לנו בבקשה בקצרה על בית כנסת המבוקש ואת היכולת לבנות אותו.

נחמיה קרני: אני אגיד בקצרה, אבא שלי היה גר בשכונה, תמיד הוא חלם שיהיה בית כנסת בנוסח תימני, היה לו רק ברמות א', אנחנו נמצאים ברמות ד', ומתחת לישיבה, בקומה א', אבל כל הזמן רוצים להעניף אותנו.

אריאלה רג'ואן: מה אתה רוצה לבנות?

נחמיה קרני: בית כנסת לציבור התימני, הרבה משפחות, אין לנו עזרת נשים, זה זועק לשמיים, נשים אין להם מקום.

אריאלה רג'ואן: האם יש לכם הוכחת יכולת?

נחמיה קרני: אימא שלי תורמת סכום מאוד מכובד של מיליון שקלים, כמובן אני רוצה את העזרה של העירייה מה שאפשר.

פנחס שיינברגר (מתנגד): אני המתנגד ואני לא מעוניין שייבנו על גבי המגרש, אני מתנגד יש מלא בתי כנסת בכל האזור.

יצחק הנאו: יש תב"ע, התב"ע קבעה את השימושים.

שמוליק זליגמן: מדובר במגרש ביעוד ציבורי עם זכויות בניה.

אריאלה רג'ואן: רגע שנייה, יש פה תב"ע מאושרת הוועדה לתכנון ובניה כבר דנה.

פנחס שיינברגר: זה לאולם שמחות?

יצחק הנאו: לא, התשובה היא – לא.

אריאלה רג'ואן: לא הבקשה היא לבית כנסת.

אלעד גונן: אנחנו נותנים את ההקצאה לשימוש מסוים, אם נראה שנעשה שימוש אחר, אנחנו אוכפים את זה.

פנחס שיינברגר: מה בנוגע לחניה?

יצחק הנאו: זה חלק מתהליך ההיתר.

משה פרץ: אנחנו הגשנו התנגדות, הבית כנסת של התימנים זה דבר מבורך, שיהיה להם אבל אנחנו גם רוצים בית כנסת לקהילה שלנו.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1, P.O.B 775, jerusalem 91007, israel, Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

יצחק הנאו: סליחה התב"ע מתירה לבנות במגרש בית כנסת, למה לא הגשתם בקשה?

משה פרץ: מעולה לא ידענו שאפשר לבנות 2 בתי כנסיות.

יצחק הנאו: מכיוון וזכויות הבניה מאפשרות אתם יכולים גם להגיש בקשה לטובת בית כנסת שני במגרש, בהצלחה, אתה מגיש דרך אתר של העירייה.

אריאלה רג'ואן: תודה רבה.

אלעד גונן: תודה רבה, כל טוב.

יוצאים,

שמוליק זליגמן: הבית כנסת מתוכנן להבנות מעל המעונות?

שירן שרוני: כן נכון.

אריאלה רג'ואן: מבחינת הוכחת יכולת יש לו רק לבית כנסת קטן.

שירן שרוני: נכון, הוא בעצם מראש ביקש בית כנסת קטן של כ- 250 מ"ר. אבל התכנון נקבע בדרך כלל במסגרת היתר הבניה ותשריט החלוקה למגרש.

יצחק הנאו: התב"ע מאפשרת גם גנים ומעונות יום.

אריאלה רג'ואן: נכון, ראיתי שכתבתם.

שירן שרוני: חוות דעת הממונה על מעונות היום היא כי יש צורך גדול למעונות יום בשכונה.

שמוליק זליגמן: אפרת מדוע לא מעל גני ילדים?

אפרת גריינמן: אי-אפשר זה לא כלכלי, כבר בחנו את המגרש.

אריאלה רג'ואן: למה?

יצחק הנאו: בזמנו, אני קידמתי שם תב"ע זה היה מיועד לגנים ומעונות יום.

שמוליק זליגמן: למה לא כלכלי לגנים?

יצחק הנאו: יתכן ויש שם בעיות בקרקע. אני מעריך את העלות של העתקת ביוב מהמגרש בכמיליון וחצי ₪.

החלטה:

מונחת בפנינו בקשתה של עמותת "משכן ברמה" לקבלת הקצאה בחלק מהמקרקעין ברחוב הרב דוד זריצקי 7, רמות, לצורך הקמת בית כנסת.

הוגשה התנגדות מטעם תושבי האזור אשר הופנתה בעיקר כנגד האפשרות להקצות במגרש שטחים עבור בית ספר יסודי. לאחר שעיינו בהתנגדות מצאנו כי אין בה כדי למנוע את הקצאת השטח לעמותת משכן ברמה.

מעיון בהוראות התוכנית החלה על המקרקעין ובחווה הדעת המקצועיות עולה כי השימוש המבוקש על ידי העמותה לצורך הקמת בית כנסת תואם את ייעוד הקרקע ואת השימושים המותרים במגרש. עוד עולה כי ההתנגדות אינה מופנית כנגד הקצאת השטח לבית הכנסת אלא כנגד הקצאה אפשרית לבית ספר יסודי, שימוש אשר הגורמים המקצועיים ממילא סברו כי אינו תואם את המגרש ואינו ראוי בנסיבות העניין.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

02-6296714 fax – 02-6297857 Tel, Jerusalem 91007, P.O.B 775, safra square 1

www.jerusalem.muni.il

בכל הנוגע לטענות המתנגדים באשר לבעיות תנועה הרי שוועדת הקצאות אינה תחליף לוועדות התכנון, וטענות מסוג זה מקומן היה להישמע במסגרת אישור התב"ע במקום. נוכח האמור, אנו דוחים את ההתנגדות.

בכל הנוגע לבקשת העמותה, ולאור חוות דעתם החיוביות של הגורמים המקצועיים, הצורך הציבורי שהוצג בפנינו והעובדה שלא הוגשו בקשות נוספות להקצאת שטח עבור בית כנסת במגרש, אנו ממליצים לאשר לעמותה הקצאה לצורך הקמת והפעלת בית כנסת, בכפוף לכך שבמגרש ישריינו תחילה השטחים הנדרשים עבור גני ילדים ו/או מעון יום ובהתאם לתכנון שיאושר על ידי הגורמים המקצועיים המוסמכים.

התכנון יתואם עם אגף מבני דת, מנח"ח ומנהל תכנון ויאושר על ידם. מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

משך רשות השימוש ל- 24 שנים ו-11 חודשים שתחלנה במועד השלמת הבניה (ככל שתושלם) למפרע למועד החלטת המועצה בענייננו.

תוקף ההקצאה (עד לסימונו נדרשת העמותה להשלים את הבניה, לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים לאכלוס) הינו לשלוש שנים מיום חתימת החוזה ובמידה שהיא לא תמומש בפרק הזמן הזה, היא תבוטל. מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

חתימה על הסכם בנוסח המקובל בעירייה ואישור שר הפנים. ההסכם ייחתם לאחר אישור המועצה ובכפוף להוכחת יכולת כלכלית ממשית להנחת דעת הייעוץ המשפטי לעירייה.

אגף נכסי העירייה
دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714
 ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714
 safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714
 www.jerusalem.muni.il

4. רחוב: הסיירת הירושלמית, שכונה: פסגת זאב

מספר נכס	5849
שכונה	פסגת זאב
כתובת הנכס	הסיירת הירושלמית 24, פסגת זאב
מהות הבקשה	בית כנסת

הבקשות שהוגשו:

מס.תיק	שעת דיון	שם עמותה	מספר עמותה
5849.04	15:00	קהילת פסגת יוסף	580725356

התנגדויות

לא הוגשו התנגדויות

נתוני מיקום

גוש	חלקה	בשלמות
30669	27	לא

תבע	סטטוס	ת. סטטוס	תא שטח	יעוד	זכויות בניה	שטח במ"ר
5/53/16 (תרש"צ)	תחילת תוקף	11/03/1998	900	שטח לבניין ציבורי שימוש: תותר בניה רב תכליתית במגרשים בשילוב מס' פונק' בבניין אחד*	לא נקבעו זכויות בניה	2,408

* על המגרש חלות ההוראות תוכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור.

תאור בקשה

מבוקש להקצות את גג גני הילדים המצויים במגרש. על המגרש בנויים 2 כיתות גני ילדים של מנח"ח (יוסף השם עליכם גן חובה יוסף לקח) ושל מנח"י (גן קיפוד).

חוות דעת מקצועיות

שם גורם	תאריך	חוות הדעת
תכנון מוסדות חינוך	26/05/2026	א. בשכונת פסגת זאב, גוש 30669 חלקה 27 פועלות 2 כיתות גן בתת ניצול של המגרש. ב. עיריית ירושלים מקדמת היתר בניה לתוספת כיתות גן- היתר 2024/237, על גבי מבנה גני הילדים הקיימים. ג. כחלק מתוכנית העמדה, ומתוך הבנה של צרכים נוספים שקיימים בשכונה, הוקצה שטח לטובת בית כנסת. ההיתר בניה שמקודם לא מתכנן את בית הכנסת, אלא רק מסמן שטח. ד. רשום על גבי ההיתר – תכנון עתידי. את התכנון ואת ההיתר תקדם העמותה שתזכה. ה. מנח"י מתנגדים לבקשה לבנות בית כנסת על גג גני הילדים הקיימים ומבקשת שההקצאה תינתן בשטח במגרש, שנשמר לכך.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

בהתאם לנסח רישום שהופק ביום 20/1/25 עיריית ירושלים בעלת הזכויות בשלמות מכוח הפקעה.	12/07/2026	אגף נכסי העיריה
לא ניתן לבנות את בית הכנסת מעל גני הילדים הקיימים. על פי היתר 2024/237. אמור להיות בינוי במגרש הנ"ל והבקשה אינה משתלבת . אנו סבורים כי ניתן להקצות לעמותה שטח במגרש ממערב נכס 7495 אשר הוקצה לבית כנסת וההקצאה לא ממומשת. ניתן להקצות במקום העמותה שקיבלה ההקצאה או בשילוב עימה.	08/07/2026	המחלקה למדיניות התכנון
אין הערות	08/07/2026	פיקוח על הבנייה
חוות הדעת תוצג במעמד הוועדה	07/07/2026	האגף למבני דת
במתחם קיימים 2 כיתות גן. כיתה אחת של מנח"ח אנו מבקשים לקדם במקום, כחלק מפיילוט עירוני, בינוי כיתת גן מעל הגן הקיים, כאשר גג הגן השני יהווה חצר. אשר על כן, אנו מבקשים לא לקדם במתחם הקצאה לבית כנסת.	17/03/2025	מנהל חינוך חרדי
אין הערות	06/07/2026	לשכה משפטית

תהליך אישור הבקשה

תאריך ביצוע	תיאור שלב
04/04/2025	פרסום ראשון
11/07/2025	פרסום שני
הערות לפרסום: הקצאת בית הכנסת מעל גני ילדים קיימים במגרש. על המגרש חלות ההוראות תוכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור. תאום תכנון יעשה עם אגף מבני דת ומנהל תכנון.	

פרטי הבקשה:

5849.04	מספר תיק
קהילת פסגת יוסף	שם תאגיד
580725356	מספר תאגיד
סיירת גולני 24	כתובת תאגיד
בית כנסת	מטרת הבקשה

דברי הסבר לבקשה

מבוקש להקים ולהפעיל בית כנסת עם פעילות לנוער. צוין כי הפעילות מתקיימת היום במבנה של ויצו.

מבירור מול נציגי העמותה הובהר לי כי הם לא מעוניינים לשנות את מיקום הבקשה כפי שהומלץ להם על ידי מדיניות תכנון.

לעמותה אישור ניהול תקין לשנים 2024, 2026 (מקור גאיידסטאר).

הוצגו 54 חתימות מבתי אב מתפללים

הערכת עלות הבניה ע"י העמותה:

מבוקש לממש את הבניה בשלביות:

שלב א' קומת בית כנסת + עזרת נשים 188 מ"ר עלות מוערכת בכ- 1.32 מיליון ₪.

שלב ב' קומה ב' מוערך בכ- 780,000 ₪.

עלות מוערכת אגף נכסים: 3.1 מיליון ₪.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

02-6296714 – fax 02-6297857, Tel 02-6297857, Jerusalem 91007, P.O.B 775, safra square 1

www.jerusalem.muni.il

פרוגרמה רעיונית מבוקשת:

קומת קרקע – קיים
 קומת בית כנסת: 112 מ"ר
 קומת עזרת נשים: 76 מ"ר
 קומת בית כנסת 2: 112 מ"ר
סה"כ שטחים מבוקשים: 300 מ"ר

הוכחת יכולת:

הוצג דף יתרת חשבון בנק העמותה מיום 03/03/2024 ע"ס 69,084 ₪
 הוצג הסכם תרומה בין העמותה לתורם המתחייב לתרום 1.5 מיליון ₪.
 הוצג תקציב שנתי לשנת 2024 ע"ס 111 א' ₪.
התייחסות לדוחות הכספיים: חסרים דוחות כספיים שלא הוצגו, דוח מילולי לא עוזר
לסיכום: הוצגה הוכחת יכולת של 50% מעלויות הבניה.

דיון: 14.07.26

שירן שרוני: מבוקש להקצות את גג גני הילדים המצויים בנכס עירוני 5849.
 הבקשה של העמותה היא לבנות ולהפעיל בית כנסת מעל גג גני הילדים המצויים במגרש.
 בהתאם לחוות דעת מנח"י, הם מקדמים היתר במגרש בצד המזרחי לטובת מתחם חינוכי המתכנן
 לשלב בית כנסת נוסף שהוקצה.
גיל נדן: אנחנו מתנגדים מכיוון ואנו סבורים כי ניתן להקצות לעמותה שטח במגרש ממערב בנכס
 7495 אשר הוקצה לבית כנסת אחר וההקצאה לא ממומשת.
אריאלה רג'ואן: אני קיבלתי חוות דעת מהנדס העיר והוא מכיר בכך שיש צורך בבנייה מעל גני
 ילדים, בנוסף זאת המדיניות של מהנדס העיר למקסם מגרשים.
שמוליק זליגמן: זה לא נולד סתם, זה נולד מזה שאין שטחים, אחרי זה הם יבקשו שטח נפרד,
 אנחנו מעוניינים במיציא מלא של השטחים.
אלעד גונן: גיל, המגרש שאתם מציעים הוקצה לגורם אחר ולכן לא רלוונטי.
אריאלה רג'ואן: אני דיברתי עם מהנדס העיר, וחוות דעתו היא חיובית.

החלטה:

מונחת בפנינו בקשתה של עמותת "קהילת פסגת יוסף" לקבלת הקצאה לצורך הקמת בית כנסת
 במקרקעין ברחוב הסיירת הירושלמית, פסגת זאב.
 לא הוגשו התנגדויות לבקשה ולא הוגשו בקשות נוספות ביחס למבוקש. מהחומר שהוצג בפני
 הוועדה עולה כי בהתאם לעמדת הגורמים המקצועיים, ובדגש על המלצת מהנדס העיר, בית

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כרך ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1, P.O.B 775, jerusalem 91007, israel, Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

הכנסת ישולב מעל מבנה הגנים הקיימים במגרש. עוד שוכנענו כי העמותה הציגה תשתית המלמדת על קיומה של קהילה פעילה וצורך ציבורי מבוקש. לאור חוות הדעת המקצועיות, ובהיעדר התנגדויות, אנו ממליצים לאשר לעמותה הקצאה לצורך הקמת והפעלת בית כנסת. ההקצאה תאושר בכפוף לכך שבית הכנסת ידאג לפתרון חלופי לגן הילדים הקיים במגרש בעת הבניה בהתאם להנחיות מנח"י והגורמים המקצועיים הרלוונטיים.

משך רשות השימוש ל- 24 שנים ו-11 חודשים שתחלנה במועד השלמת הבניה (ככל שתושלם) למפרע למועד החלטת המועצה בענייננו. תוקף ההקצאה (עד לסיומו נדרשת העמותה להשלים את הבניה, לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים לאכלוס) הינו לשלוש שנים מיום חתימת החוזה ובמידה שהיא לא תמומש בפרק הזמן הזה, היא תבוטל. מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה. חתימה על הסכם בנוסח המקובל בעירייה ואישור שר הפנים. ההסכם ייחתם לאחר אישור המועצה ובכפוף להוכחת יכולת כלכלית ממשית להנחת דעת הייעוץ המשפטי לעירייה.

אגף נכסי העירייה
دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714
ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714
safra square 1 , P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714
www.jerusalem.muni.il

5. שכונה: בית וגן, רחוב: הרב פרנק 20

40

מספר נכס	3499
שכונה	בית וגן
כתובת הנכס	הרב פרנק 20, בית וגן
מהות הבקשה	חינוך ו/או בית כנסת

הבקשות שהוגשו:

מס. נתיק	שעת דיון	שם עמותה	מספר עמותה
3499.01	15:10	קריית נוער ירושלים	580059426
3499.02		בית הכנסת זכרון שמואל בית וגן ירושלים (ע"ר)	580680551

התנגדויות

התנגדות מנהל קהילתי בית וגן מיום 18/05/2026:
 התנגדות להקצאה עבור קריית נוער בשל העובדה שלקריית נוער יש שטח נרחב כ-46 דונם אשר
 לטענתם חלק משמעותי ממנו מושכר לעמותות פרטיות.
 הם מתנגדים לכל הקצאת שטחים המיועדים להעשיר את קופת העמותה.

נתוני מיקום

גוש	חלקה	בשלמות	בעלויות
30201	26	כן	עיריית ירושלים, מכוח הפקעה
	27	כן	עיריית ירושלים, מכוח הפקעה
	32	כן	עיריית ירושלים, מכוח הפקעה
	34	כן	עיריית ירושלים, מכוח הפקעה
	43	בחלק	רשות הפיתוח בשלמות על החלקה הערה על הפקעה חלק מחלקה בהתאם לסעיף 19 לטובת עיריית ירושלים בהתאם לי.פ. 11092 מיום 06/02/2023 עמ' 3517
	13	כן	עיריית ירושלים, מכוח הפקעה
	15	כן	עיריית ירושלים, מכוח הפקעה
	25	כן	עיריית ירושלים, מכוח הפקעה
	10	כן	עיריית ירושלים, מכוח הפקעה
	9	כן	עיריית ירושלים, מכוח הפקעה
	8	כן	עיריית ירושלים, מכוח הפקעה
	7	כן	עיריית ירושלים, מכוח הפקעה
	47	כן	עיריית ירושלים, מכוח הפקעה
	39	כן	עיריית ירושלים, מכוח הפקעה
30202	105	כן	עיריית ירושלים, מכוח הפקעה
	109	כן	עיריית ירושלים, מכוח הפקעה
	112	כן	עיריית ירושלים, מכוח הפקעה
	116	כן	עיריית ירושלים, מכוח הפקעה
	118	כן	עיריית ירושלים, מכוח הפקעה
	114	כן	עיריית ירושלים, מכוח הפקעה
	104	כן	עיריית ירושלים, מכוח הפקעה
	88	כן	עיריית ירושלים, מכוח הפקעה
	87	כן	עיריית ירושלים, מכוח הפקעה
	12	כן	עיריית ירושלים, מכוח הפקעה
30570	8	בחלק	קרית נוער ירושלים בשלמות על החלקה הערה על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19 לטובת עיריית ירושלים בהתאם לי.פ. 11092 מיום 06/02/2023 עמ' 3517

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1, P.O.B 775, Jerusalem 91007, Israel, Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

בבעלות פרטיים וקריית נוער על החלקה הערה על הפקעה מיום 19/12/2019 סעיפים 5 ו-7 בהתאם ל.פ. 2230 מיום 24/6/76.	בחלק	11	
---	------	----	--

תבע	סטטוס	ת. סטטוס	תא שטח	יעוד ושימוש	זכויות בניה	שטח במ"ר
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	3130	שטח לבניין ציבורי שימוש : מוסדות- קריית נוער	מכוח תכנית המתאר 62	
1966	תחילת תוקף	05/06/1975	1	שטח לבניין ציבורי	לא הוגדרו	57421
3366	תחילת תוקף	30/08/1996	217	שטח לבניין ציבורי שימוש - השלמה לשטח קריית נוער	ייקבעו בהתאם לנספח מס' 3	2241
3366	תחילת תוקף	30/08/1996	233	שטח לבניין ציבורי שימוש - השלמה לשטח קריית נוער	ייקבעו בהתאם לנספח מס' 3	96

תיאור בקשה

מבוקש להקצות את החלקות המופיעות לעיל המצויות במתחם בית הספר קריית נוער ועל חלקם קיימים מבנים.
מטרת הבקשה להקצאה הינה חינוך.
בנוסף העמותה מבקשת הקצאה לטובת הרחבת הפעילות חינוכית באמצעות בניית מבנה קמפוס חינוכי נוסף.

חוות דעת מקצועיות

שם גורם	תאריך	חוות הדעת
אגף נכסי העירייה	05/02/2025	ראה התייחסות לבעלות בחלקות השונות לעיל. חלקה 8 בגוש 30570 וחלקה 43 בגוש 30201 – קיים סעיף 19, טרם הושלם רישום על שם העירייה. חלקה 11 בגוש 30570 – קיימת הערה על הפקעה לפי סעיפים 5, 7, נדרשת השלמה של סעיף 19 ורישום ע"ש העירייה. הועבר למחלקת הפקעות להמשך טיפול. יתר החלקות המבוקשות להקצאה בבעלות העירייה בשלמות.
המחלקה למדיניות התכנון	06/07/2026	מיקום: רח' הרב פרנק 20, בית וגן, שטח הנכס 46 דונם. מהות הבקשה: עמותת "קריית נוער" מבקשת הקצאת קרקע להרחבת הפעילות החינוכית באמצעות בניית מבנה בתצורת קמפוס חינוכי. שימושים מותרים על פי התב"ע: בשטח חלה תב"ע שטח לבניין ציבורי 1042 לפיה ייעוד הקרקע הינו שטחים לבניין ציבור. מצב קיים: בשטח פועלת העמותה קריית נוער, ככל הידוע למחלקת מדיניות התכנון בשטח קיימים מבני חינוך, פנימייה לצד מגרשי ספורט וחניות, השטח אינו מנוצל בצורה מיטבית. המלצת מחלקת מדיניות התכנון: לפני מס' שנים הוכנה במחלקת מדיניות תכנון פרוגרמה לשכונת בית וגן, בימים אלה מתבצע עדכון שלה. מהפרוגרמה עולה כי שכונת בית וגן מצויה במחסור של שטחי חינוך, לצד שירותים נוספים. העמותה פועלת במתחם המדובר ומבקשת להתרחב, מחלקת מדיניות התכנון אינה בקיאה בצרכי פרוגרמת העמותה ובתנאי הסכם הקרקע של העמותה מול העירייה. הבקשה הנדונה אינה הגיעה לרמת הבשלה שנוכל לדון בה בצורה מקצועית.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיצר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

לאור האמור לעיל, מחלקת מדיניות התכנון מתנגדת להקצאת הקרקע.		
אין הערות	08/07/2026	פיקוח על הבנייה
בנכס הנ"ל קיים עשרות שנים "קריית נוער" ובשטח (של עשרות דונמים) פזורים מבנים שונים ומגרשים בשימוש העמותה. בשנים האחרונות פחת היקף השימוש של העמותה (זכורני היקף השימוש בעבר הרחוק כליד השכונה) וחלקים מהשטחים נמצאים בשימוש גופים שלישיים (בתמורה או שלא בתמורה). אין אני נכנס לנושא צרכי המוסד שאינו מתחום מבני דת. אך בטוחני כי ניתן למצוא די מקום למתן מענה לבית כנסת "זכרון שמואל" בשטחי הענק אלו. הצורך של "זכרון שמואל" מוכר לנו, הוגשו על ידם לא מאט בקשות שלא הבשילו להקצאה בשל מצוקות מתאימות יותר, אך הדבר לא ממעיט מהצורך של הקהילה שמרכזת את כל חברי הקהילה מהשכונה כולה. בהתאם המלצתינו, ללא שהדבר מהווה פגיעה לדעתנו בקרית נוער, לאשר הקצאה גם ל"זכרון שמואל" בנכס זה.	12/07/2026	אגף מבני דת
חוות הדעת תוצג במעמד הוועדה	07/07/2026	מנהל חינוך חרדי
אין הערות	12/7/2026	לשכה משפטית

אישור הבקשה

תאריך ביצוע	תיאור שלב
22/11/2024	פרסום ראשון
04/04/2025	פרסום שני
הערות לפרסום: תאום תכנון יעשה מול מנח"י ומנהל תכנון	

פרטי הבקשה:

3499.01	מספר תיק
קרית נוער ירושלים	שם תאגיד
580059426	מספר תאגיד
הרב פרנק 20	כתובת תאגיד
שמואל רוטנברג	שם מורשה חתימה
חינוך	מטרת הבקשה

תהליך אישור הבקשה

תאריך ביצוע	תיאור שלב
22/11/2024	פרסום ראשון
21/01/2025	תום מועד להגשת בקשות נוספות
04/04/2025	פרסום שני
תאום תכנון יעשה מול מנח"י ומנהל תכנון	נוסח פרסום

אגף נכסי העירייה
 دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714
 ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714
 safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714
 www.jerusalem.muni.il

דברי הסבר לבקשה

מבוקש לאשר רשות שימוש במבנים הפועלים במגרשים בחלקות המפורטות לעיל ולאשר הקצאה לטובת הרחבת הפעילות חינוכית באמצעות בניית מבנה קמפוס חינוכי נוסף.

העמותה מפעילה מוסד ותיק בעיר ירושלים המהווה קמפוס ללימודים פעילות חינוכית פנימית לימודי חט"ב, תיכון, בית ספר מקצועי, בית ספר להנדסאים, הכשרות מקצועיות, בתי מדרש, הוראה, פעילות גופנית, חוגים, ספריה, בריכה, משרדים, מעבדות, מגורי צוות, מגורי סטודנטים, מועדונים ועוד.

הוצג אישור ניהול תקין לשנים 2024-2026 (מקור גאיידסטאר).

הוצג רישיון הפעלה מטעם משרד החינוך בתוקף עד סוף שנת 2029.

טווח כיתות מאושר: י' – י"ד

מספר תלמידים מאושר: 780

הערכת עלות הבניה ע"י העמותה: כ- 70 מיליון ₪

עלות מוערכת אגף נכסים: לא ניתן להעריך.

פרוגרמה מבוקשת: הוצג שרטוט ללא שטחים מפורטים.

הוכחת יכולת:

העמותה הציגה יתרת ח-ן בנק מיום 14/10/2024 על סך של כ- 1.5 מ' ₪.

העמותה הציגה יתרת השקעות וחשכונות על סך של כ- 20 מ' ₪.

העמותה הציגה אישור רוי"ח העמותה וממנו עולה כי על פי הדוחות הכספיים של המבוקרים של המוסד מחזור פעילות שוטף השנתי של המוסד הינו כ- 50 מיליון ₪ בשנה ועוד 5 מיליון ₪ השקעות ברכוש קבוע.

37% ממחזור הפעילות של המוסד מקורו בתרומות שוטפות וקבועות המתקבלות מנדבנים מחו"ל. העמותה מתכננת לגייס את יתרת הכספים למימון הפרויקט מתרומות.

תפעול המקרקעין לאחר השלמת הבניה והכנסות מגורמים ממשלתיים: העמותה הצהירה על מקורות מימון לתקציב הפעלה שוטף לשנת 2025 (ללא אסמכתאות) לטובת תפעול שנתי של המוסד בין היתר:

משרד החינוך- ע"ס של כ- 8 מ' ₪

משרדי ממשלה- ע"ס של כ- 20 מ' ₪.

התייחסות לדוחות הכספיים: איתנות פיננסית גבוהה, נזילות טובה, נכסים גבוהים, עודף שנתי חיובי

העמותה הציגה הוכחת יכולת של מעל ל- 50% מעלויות הבניה.

פרטי הבקשה:

מספר תיק	3499.02
שם תאגיד	בית הכנסת זכרון שמואל בית וגן ירושלים (ע"ר)
מספר תאגיד	580680551
כתובת תאגיד	ברגמן אליעזר, 22, ירושלים, 9646721

דברי הסבר לבקשה

מבוקש להקים ולהפעיל בית כנסת.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1, P.O.B 775, jerusalem 91007, israel, Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

לעמותה אישור ניהול תקין לשנים 2024, 2026 (מקור גאיידסטאר).

הוצגו 211 חתימות של מתפללים

הערכת עלות הבניה ע"י העמותה: לא הוצגה

עלות מוערכת אגף נכסים: לא ניתן להעריך.

פרוגרמה מבוקשת: לא הוצגה

הוכחת יכולת:

לא הוצג דף יתרת חשבון בנק העמותה

הוצג תקציב שנתי לשנת 2025 ע"ס 4.3 מיליון ₪.

לסיכום: לא הוצגה הוכחת יכולת של מעל ל- 50% מעלויות הבניה.

דיון: 14.07.26

שירן שרונים: מבוקש להקצות חלק ממתחם קריית נוער המצוי בנכס עירוני 3499. קריית נוער מבקשים הקצאה למבנים הקיימים ולהוסיף מבנה חינוכי נוסף. בנוסף הוגשה בקשה לבית כנסת. **אלעד גונן:** מדובר במתחם של כ-46 דונם של קריית נוער, כל החלקות שאנחנו מבקשים להקצות בבעלות העירייה מכוח הפקעה, יש חלקות בגושים האלה שנדרשות להסדרה. **אריאלה רג'ואן:** זה משפטי לחלוטין.

יצחק הנאו: אני רק רוצה להגיד שאני גדלתי ליד קריית נוער, אני מכיר טוב את המוסד, זה כבר לא אותו מוסד שהיה, התרוקן, בקושי נשארו תלמידים. בנוסף זה לא סוד, הוא משכיר מבנים לגורמים שונים בתוך המתחם. גם בית כנסת שוכר מהם בתוך המתחם. **חיים גרסי:** זה שטח ענק אני מציע שאנחנו נלמד את הסוגייה לעומק. **אלעד גונן:** אני מסכים לגמרי.

אריאלה רג'ואן: מכיוון שזה הליך כל כך ארוך לבחון ברמה העקרונית להסדיר את המקום, אני חושבת שנדרשת בדיקה משפטית מעמיקה. **חיים גרסי:** גם נבחן מיצוי של הבנייה. **אריאלה רג'ואן:** נכון, במיוחד בשכונה הזאת, יש מצוקה, כל מטר.

נכנסים המבקשים והמתנגדים:

קיסר אמיר – נציג העמותה

יובל רובינון – יועץ משפטי של העמותה המבקשת

נציג מנהל קהילתי

המנכ"לית מברכת ומציגה את חברי הועדה

יובל רובינון: היה הסכם בין העירייה לקריית נוער, בשלב ראשון תוכנן שהעירייה תפקיע שטחים עבור קריית נוער, התב"ע אכן אושרה, זה משנת 1996, הסיכום שהיה, שקריית נוער, גם תדאג לנהל משא ומתן, בנוסף לזה שולם בערכים של אז, שולם לעירייה 4.5 מיליון שקל. במשך השנים נוהלו

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1, P.O.B 775, jerusalem 91007, israel, Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

משאיים ומתנים בחלק מהקרקעות, אך מעולם ההפקעה לא הושלמה, לקריית נוער, הופקעה קרקע במלואה לטובת העירייה, ועכשיו אנחנו הגענו עד הלום, בעזרת השם נסיים את המעגל.

אריאלה רג'ואן: אתם מבינים את משמעות ההקצאה? רק כדי להבין, כי אני גדלתי בירושלים, למדתי בבואר, מרחקים לא גדולים מקרית נוער אין הרבה ממה שהיה קריית נוער כבר לא פעילה באותו ההיקף. ואנחנו יודעים שלשכונה צרכים רבים אחרים כגון בתי כנסת וכד'.

יובל: אנחנו רוצה להדגיש בפני הועדה כי אנחנו פעילים ויש לנו תלמידים.

אריאלה רג'ואן: ומה עם כל שאר השימושים שמצויים במתחם שלא קשורים לקריית נוער?

יובל רובינוף: השימושים הם רק לטובת קריית נוער.

אמיר: אני אגיד עוד דבר חלק מהקרקעות האלה, זה היה על שם קריית נוער, והעירייה הפקיעה אותם, אמרו לנו במפורש, חלק מההסכם שהיה, שאנחנו מפקיעים את הכול, ואתם מקבלים, וחלק מהמגרשים בנויים.

יהודה ארנד: איך יש דבר כזה שעושים הסכם, זה תואם נוהל הקצאות?

אמיר: אנחנו שילמנו את כל הכספים, קריית נוער שילמה 4.5 מיליון, קריית נוער העבירה החלפת מגרשים, והסכימה.

יהודה ארנד: איזה מגרש העברתם לעירייה? איפה הם?

אמיר: יש לנו מצגת של כל המגרשים עם פירוט של ההסכם.

יצחק הנאו: אני בכל אופן רוצה לחדד כאן, יש בית כנסת שנמצא בשער שמול רחוב זילברג מול הרחוב ללא מוצא.

אמיר: הבית כנסת בא אלי בבקשה לתת לו מקום זמני בגלל שפינו אותם בקריית יובל, ביקש ממני ראש העיר עד שיהיה להם הקצאה בשכונה.

יצחק הנאו: והשיבה? הישיבה יושבת על שטחים ענקיים.

שירן שרונ: אנחנו מבקשים שתעבירו לנו את המיקומים המדויקים של השטחים.

נציג מנהל קהילתי: אנחנו מתנגדים מדובר ב- 48 דונם, מדובר בהיקף שטח שלא רלוונטי במונחי תכנון של היום, השכונה בצורך גדול לבית כנסת, שאין להם מקום, והשכונה במצוקה, למצוא לתושבי השכונה שטחי ציבור עבור תלמוד תורה/ בית כנסת, רוב השטחים במחסור. השכונה במצוקה והם בסוף גם עסקיים.

אמיר: אז קודם כל מי שנמצא בקריית נוער, אין חדר בפנימייה, תבוא לקריית נוער אנחנו מלאים.

יצחק הנאו: אז אל תשכירו את השטחים שלכם אם אתם מלאים.

אמיר: אנחנו משכירים רק את השטחים שבבעלותנו.

אריאלה רג'ואן: אנחנו צריכים לבדוק את זה, לא נקבל החלטה מבלי להבין שאכן כך הדברים.

חיים וייל (נציג בית הכנסת זכרון שמואל): אנחנו בית כנסת, בית כנסת של 150 משפחות בבית וגן, ביקשנו כבר מספר הקצאות, רק תמיד אנשים שקודמים, אני חושב שיש גם מקום לבית כנסת מתושבי בית וגן.

אריאלה רג'ואן: אוקי תודה, תודה רבה לכם.

יוצאים המוזמנים

אגף נכסי העירייה

דائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1, P.O.B 775, Jerusalem 91007, Israel, Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

חיים גרסי: זה שטח ענק למעשה נדרש לבחון את מה שהם טוענים, לא הגיוני שנוותר על שטח כל כך רחב.

אריאלה: מסכימה.

אלעד גונן: זה נושא מאוד מאוד מורכב.

יצחק הנאו: עו"ד אלי מרדכי ייצג את העירייה בנושא ההפקעות והשטחים של קרית נוער.

אלעד גונן: אנחנו מחליטים להעביר לבדיקה של היועץ המשפטי.

החלטה:

מונחות בפנינו בקשותיהן של עמותות קריית נוער ירושלים ובית הכנסת זכרון שמואל בית וגן ירושלים לקבלת הקצאה במקרקעין ברחוב הרב פרנק 20, בית וגן .
הוגשו התנגדויות לבקשה. לאחר שעיינו בטענות שהועלו ובחומר שהונח בפנינו, מצאנו כי טרם הושלמה התשתית הנדרשת לצורך קבלת החלטה סופית בבקשות, ובפרט נדרש המשך בירור ביחס לצרכים הציבוריים במתחם, להיקף השטחים המבוקשים ולאופן ניצולם.
נוכח האמור, הוועדה מחליטה שלא להכריע בבקשות בשלב זה ולהעביר את המשך בחינתן לבדיקת היועץ המשפטי לעירייה ולמהנדס העיר והגורמים המקצועיים הרלוונטיים. לאחר השלמת הבדיקות, יובא הנושא לדיון נוסף בפני הוועדה.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

saфра square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

6. שכונה: רמת שלמה רחוב: הצדיק משטפנשט

מספר נכס	8948
שכונה	רמת שלמה
כתובת הנכס	הצדיק משטפנשט, רמת שלמה
מהות הבקשה	בית כנסת

הבקשות שהוגשו:

מס.תיק	שעת דיון	שם עמותה	מספר עמותה
8948.03	16:00	"בית הרבי" (ע"ר)	580562270
8948.01		וזאת הברכה - ארץ הקודש (ע"ר)	580728871
8948.02		בית כנסת הרמב"ם קריית יובל ירושלים	580502490
8948.04		אהל תמר יצחק (ע"ר)	580505584

התנגדויות

הוגשה התנגדות על די מר מאיר פרומר ואפרים זכריה לטענתם בשם מאות תושבים מהרחוב הרב שך 50, ההתנגדות מבוססת על ארבעה נימוקים מרכזיים:

1. אי-התאמה לצרכי האזור שיוך גיאוגרפי: עמותת "בית הרמב"ם קריית יובל" ממוקמת ומשרתת את הקהילה בקריית יובל. מתן קרקע בשכונת רמת שלמה לעמותה שאינה פועלת באזור מייצר ניגוד עניינים מובהק, שכן מטרת ההקצאה היא לשרת את תושבי השכונה המקומית. מטרת מוצהרות: תכלית העמותה היא חיזוק בית כנסת קיים בקריית יובל, ולכן הקצאת שטח ברמת שלמה אינה תואמת מטרה זו ואינה משרתת את הקהילה המקומית.
2. פגיעה בצרכי הציבור הקיים והייחודי קהילה פעילה בשכונה: בשכונה פועלת קהילה ייחודית של צעירים חרדים עובדים ומשרתים בשם "חסד ליצחק", אשר הקימה בית כנסת פעיל. השטח המבוקש חיוני להמשך התפתחותה, שכן המקום הנוכחי צר מלהכיל את מאות המתפללים, ויש צפי למאות נוספים עם אכלוס הבניינים החדשים. הגשת בקשה חלופית: הקהילה המקומית ("חסד ליצחק") כבר הגישה בעבר בקשה רשמית על אותו שטח, והיא מבקשת להתחשב בה ברצינות לפני קבלת החלטה סופית. שיוך ארגוני: הקהילה מזוהה עם עמותת "חלקי בקהילתי" ומקיימת פעילויות רבות לטובת הציבור ברמת שלמה. היא אף הגישה בקשת הקצאה על האזור, בניגוד לעמותה המבקשת שאינה פועלת בו.
3. אי-תקינות ההליך והמידע, חוסר שקיפות: נטען כי הליך הקצאת הקרקעות בשכונה התנהל בצורה לא שקופה וללא שיתוף מספק של כלל הקהילות, מה שהוביל למצב שבו קהילות שונות "השתלטו" על שטחים תוך הדרת קהילות אחרות.

אגף נכסי העירייה
دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714
 ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714
 safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714
 www.jerusalem.muni.il

הצגת נתונים שגויים: קיים חשש כי מספר החתימות שהוגשו מטעם עמותת "בית הרמב"ם" אינו משקף את הציבור הפעיל שלה באמת, ומבוקש לבצע בדיקה יסודית של חתימות כפולות כדי לוודא את מהימנות הנתונים.

4. שימוש חריג בשטח הציבורי מטרה פרטית ולא ציבורית: עולה חשש ממשי שמטרתו האמיתית של מגיש הבקשה היא להשתמש בשטח לצרכים פרטיים (כגון שיוך בחורים לישיבה שבעלותו או מסחר), ולא לטובת הציבור הרחב בשכונה – דבר הנוגד את מהותה של הקצאת קרקע ציבורית.

נתוני מיקום

גוש	חלקה	בשלמות
30616	193	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	זכויות בניה	שטח במ"ר
11085	תחילת תוקף	26/11/2013	220	מבנים ומוסדות ציבור שימוש*: 3 כיתות גנ"י + ביי"כ	1,950 מ"ר	1,711

*בסמכות הועדה המקומית לשנות את השימושים במגרש.

תיאור בקשה

מבוקש להקצות חלק ממגרש 220 בתוכנית 11085. הוגשו 4 בקשות לטובת הקמה והפעלת בתי כנסיות לצד גני ילדים. המגרש טרם הוקצה וברובו פנוי אך עליו שני מבנים יבילים שמשמשים לבית כנסת של המבקשים.

חוות דעת מקצועיות

שם גורם	תאריך	חוות הדעת
אגף נכסי העיריה	26/05/2026	1. עיריית ירושלים בעלת הזכויות בנכס בשלמות. 2. לעמותות בית הרבי ואוהל תמר יצחק חובות שטרם הוסדרו בגין הליך ההקצאה.
המחלקה למדיניות התכנון	26/05/2026	בשטח חלה תבע 11085, לפיה ייעוד הקרקע הינו שטחים לבניני ציבור, השימוש המותר ע"פ התבע: בית כנסת מצב קיים: השטח ברובו אדמת טרשים עם שני מבנים יבילים שמשמשים לבית כנסת. המלצת מחלקת מדיניות התכנון: לשכונת רמת שלמה הוכנה פרוגרמה במחלקת מדיניות התכנון והיא מתעדכנת מעת לעת,

אגף נכסי העירייה
 دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714
 ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714
 safra square 1, P.O.B 775, jerusalem 91007, israel, Tel 02-6297857 fax – 02-6296714
 www.jerusalem.muni.il

לפיה מגרש זה יועד עבור בתי כנסת וגני ילדים וזאת על מנת לנצל את הקרקע בצורה מיטבית. לאור זאת ובכדי לתת מענה לצרכי השכונה אנו ממליצים כי חלק מהמגרש יוקצה לשימוש בית הכנסת שייבנה על גבי גני ילדים/ מעונות יום. יש לתאם עם מנח"ח, מבני דת ומבני ציבור.		
אין הערות	12/07/2026	פיקוח על הבנייה
חוות הדעת תוצג במעמד הוועדה	30/06/2026	האגף למבני דת
המגרש גדול דיו, מבוקש 3 כיתות גן בשילוב בית כנסת. תיאום תכנון מנחח ומבני דת. אם ניתן זה לצד זה. אם לא, 3 כיתות גן ומעל זה בית כנסת.	30/06/2026	מנהל חינוך חרדי
אין הערות	30/06/2026	לשכה משפטית

תהליך אישור הבקשה

תאריך ביצוע	תיאור שלב
04/04/2025	פרסום ראשון
11/07/2025	פרסום שני
הערות לפרסום: תאום תכנון ייעשה עם אגף מבני דת, מנהל חינוך ומנהל תכנון.	

פרטי הבקשה:

8948.01	מספר תיק
וזאת הברכה - ארץ הקודש (ע"ר)	שם תאגיד
580728871	מספר תאגיד
הרב שך, 27, ירושלים, 9752704	כתובת תאגיד
הקמת בית כנסת	מטרת הבקשה

דברי הסבר לבקשה

העמותה מבקשת להקים ולהפעיל בית כנסת.

הוצגו חתימות של מתפללים

הוצגו אישורי ניהול תקין לשנים: 2025-2026 (מקור גאיידסטאר)

הערכת עלות הבניה ע"י העמותה : לא הוצגו

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

פרוגרמה רעיונית מבוקשת: קומה אחת בשטח של 217 מ"ר.

הוכחת יכולת: לא הוצגה

העמותה הציגה יתרת ח-ן בנק מיום 19/09/2024 על סך 7,987 ₪.

הוצג מכתב כוונות מתורם ללא סכום נקוב.

תפעול המקרקעין לאחר השלמת הבניה:

הוצג תקציב שנתי לשנת 2024 ע"ס 500 א' ₪.

עלות הפעלה ואחזקה לתקופה של 5 שנים בסך - לא הוצגה

התייחסות לדוחות הכספיים: חסרים דוחות כספיים, דוח מילולי לא עוזר

פרטי הבקשה:

מספר תיק	8948.02
שם תאגיד	בית כנסת הרמב"ם קריית יובל ירושלים
מספר תאגיד	580502490
כתובת תאגיד	לוי יצחק מברדיצוב
מטרת הבקשה	בית כנסת ומקווה

דברי הסבר לבקשה

העמותה מבקשת להקים ולהפעיל בית כנסת ומקווה עבור בני המגזר הליטאי.

הוצגו 53 חתימות מתפללים

הוצגו אישורי ניהול תקין לשנים: 2025-2026 (מקור גאיידסטאר)

הערכת עלות הבניה ע"י העמותה: לא הוצגה

הערכת עלות הבניה על ידי האגף: 3.7 מיליון ₪.

פרוגרמה רעיונית מבוקשת:

בית כנסת הכולל 3 קומות כ"א 120 מ"ר (אולם קידושים ושיעורים, בית כנסת, עזרת נשים):

שטח כולל מבוקש 360 מ"ר.

הוכחת יכולת: לא הוצגה

לא הוצג יתרת ח-ן בנק.

הוצגה הצעת תקציב לפיה הכנסות והוצאות לשנת 2025 בסך 1,550,000 ₪.

תפעול המקרקעין לאחר השלמת הבניה: לא הוצגה עלות הפעלה ואחזקה לתקופה של 5 שנים.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

02-6296714 fax – 02-6297857 Tel, Jerusalem 91007, P.O.B 775, safra square 1

www.jerusalem.muni.il

פרטי הבקשה:

מספר תיק	8948.03
שם תאגיד	"בית הרבי" (ע"ר)
מספר תאגיד	580562270
כתובת תאגיד	אבא אבן, 10, ירושלים, 9025802
מטרת הבקשה	בית כנסת

דברי הסבר לבקשה

העמותה מבקשת להקים ולהפעיל בית כנסת בנוסח האר"י/חב"ד.

לעמותה חובות שטרם הסידרה לטובת העירייה

הוצגו 50 חתימות מתפללים

הוצגו אישורי ניהול תקין לשנים: 2025-2026 (מקור גאידיסטאר)

הערכת עלות הבניה ע"י העמותה: היקף הפרויקט עומד על 3,500,000 ₪.

הערכת האגף: לא ניתן להעריך ללא פרוגרמה.

פרוגרמה רעיונית מבוקשת: לא הוצגה.

הוכחת יכולת: לא הוצגה

העמותה הציגה יתרת ח-ן בנק על סך 324,607 ₪ ללא תאריך.

הוצגה הצעת תקציב לפיה הכנסות והוצאות לשנת 2025 בסך 4,520,000 ₪.

תפעול המקרקעין לאחר השלמת הבניה: לא הוצגה עלות הפעלה ואחזקה לתקופה של 5 שנים.

פרטי הבקשה:

מספר תיק	8948.04
שם תאגיד	אהל תמר יצחק (ע"ר)
מספר תאגיד	580505584
כתובת תאגיד	בר גיורא, 17, ירושלים
מטרת הבקשה	בית כנסת

דברי הסבר לבקשה

העמותה מבקשת מרכז רוחני הכולל בית תפילה, מקווה טהרה.

הוצגו 57 חתימות מתפללים

הוצגו אישורי ניהול תקין לשנים: 2025 – 2026 (מקור גאידיסטאר).

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1, P.O.B 775, jerusalem 91007, israel, Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

הערכת עלות הבניה ע"י העמותה: סך של כ- 2 מיליון ₪.

הערכת האגף: 15.3 מיליון ₪.

פרוגרמה רעיונית מבוקשת:

בית כנסת ל- 200 מתפללים ומתפללות, 2 קומות מעל מרתף, 3 כניסות למבנה.

קומה ראשית: היכל עזרת גברים, מטבחון, שירותים בשטח 700 מ"ר.

היכל עזרת נשים, אולם קידושים, שירותים בשטח 400 מ"ר.

קומת מרתף: מקווה טהרה, מחסן בשטח 370 מ"ר.

סה"כ שטח מבוקש 1,470 מ"ר.

הוכחת יכולת: לא הוצגה

לא הוצגה יתרת ח-ן בנק.

הוצגה הצעת תקציב לפיה הוצאות לשנת 2025 בסך 144,000 ₪.

תפעול המקרקעין לאחר השלמת הבניה: לא הוצגה עלות הפעלה ואחזקה לתקופה של 5 שנים.

דיון: 14.07.26

שירן שרוני: מבוקש להקצות חלק ממגרש 220 בתוכנית 11085 ברמת שלמה, הושו 4 בקשות של בתי כנסת, כמו כן, הוגשו התנגדויות.

מנח"ח מבקשים שבתי הכנסת ייבנו מעל מתחם של גני ילדים.

יצחק הנאו: אני רוצה לומר, המגרש לא מיועד לגני ילדים.

שירן שרוני: בסמכות הועדה המקומית לשנות את השימושים במגרש.

יצחק הנאו: נכון שהתב"ע מאפשרת בסמכות הוועדה המקומית לשנות שימושים לעת מתן היתר, אבל את כל המגרשים שהיו לטובת שימושי בית כנסת העבירו לשימושי חינוך.

בנוסף מדובר פה במגרש בצורת בנה, אני לא רואה כמה אפשר לנצל אותו בסופו של דבר, אם ייבנו פה גני ילדים.

אריאלה רג'ואן: למה? אנחנו רוצים למקסם את המגרשים.

אפרת גריינמן: אנחנו בדקנו ויש התכנות וצורך לגני ילדים בקומת הקרקע.

אריאלה רג'ואן: אני רוצה להגיד שלרמת שלמה גם הייתי שותפה ונכנסו לשכונה הרבה שימושים על אזוריים. אני רוצה להגיד שהצרכים השכונתיים חשובים, אם בונים שלושה גני ילדים, אז באופן

עקרוני מה הבעיה לבנות מעל את בתי הכנסת?

יצחק הנאו: אני חושב שאי-אפשר תכנונית.

נכנסים המבקשים והמתנגדים:

יהודה אביטבול – נציג העמותה וזאת הברכה-ארץ הקודש

ישראל אופן- נציג עמותת בית הרבי

יוסי שטרן- נציג אוהל תמר

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

המנכ"לית מברכת את הנכנסים ומציגה את חברי הועדה.

יהודה אביטבול (נציג וזאת הברכה בארץ הקודש): ברוך השם יש לנו בית כנסת זמני יש שמה כ – 100 תפללים, ברחוב שך, בית כנסת קטן, יש לנו שיעורי תורה, יש לנו שיעורים לילדים, יש לנו פעילות לקהילה מלאים, אנחנו רוצים לבנות בית כנסת מפואר ויפה.

אריאלה רג'ואן: יש לך יכולת לבנות בית כנסת כזה?

יהודה אביטבול: יש לנו ברוך השם יש לנו שני אפיקים, שהם מאוד משמעותיים, גם כרגע יש לנו כ – 100 משפחות משתתפות בהוצאות האחזקה של המקום.

אריאלה רג'ואן: יש הבדל בין האחזקה ובין הבניה.

יהודה אביטבול: יש לנו תורמים.

ישראל (נציג בית הרבי): שלום אנחנו גם מעוניינים להקים בית כנסת.

אלעד גונן: שלום, תתייחסו בבקשה גם למקורות המימון.

ישראל (בית הרבי): אנחנו כמו כל קהילת חב"ד מעבר לזה שיש לנו קרוב ל – 100 משפחות שגרים ברחוב, יש לנו כל שבת, בית כנסת שלנו שכולם מרגישים בו בנוח להגיע ברוח של הרבי מלובביץ, יש שבתות אין שמה מקום בכלל לעמוד מרוב הצפיפות של הדבר.

יצחק הנאו: איפה זה שם?

ישראל (בית הרבי): היום אנחנו נמצאים ברחוב סמוך. מקורות המימון שלנו, הם מחולקים לכמה חלקים, הבאנו חוות דעת שאנחנו יכולים לגייס כסף, יש לנו תורם שתרם, זה קבלן מאוד גדול בעפולה, יש תורמים בסביון.

שלום כהן: בית הרמב"ם, קריית יובל - לא הגיעו.

יוסי שטרן (נציג אוהל תמר): אוהל תמר היא חסידות סקוור בעבר אני מאמין שהצוות מכיר, יש ברחוב בר – גיורא 1 הם בנו, יש שמה מקווה, יש שלנו חסיד גור, יש שמה מה שנקרא בית כנסת שכולם יודעים איפה אתה הולך, הם כזה רוצים לפתוח. לגבי מימון לסקוואר, הם יממנו את זה, כלל חסידי. ושוב זה משהו על חסידי, זה כלל חסידי, אנחנו מאוד חשוב לנו לבנות מקווה, לכן אנחנו מבקשים אם אפשר לקבל.

יוצאים המבקשים

אריאלה רג'ואן: תראו יש לי איזה הצעה יצירתית, בסוף אפשר לבנות על שלושה גני ילדים גם בתי כנסת, תכנונית אפשר לעשות גם בתי כנסת יפים. אנחנו מעוניינים למקסם את המגרש. חשוב לנו לראות איך מייצרים בתי כנסת וגם גני ילדים.

אפרת גריינמן: בגלל הצורך הגדול שלנו אנחנו גם מאפשרים קירוי חלקי של חצר הילדים כ-70%.

אריאלה רג'ואן: אז ניתן לבחון את העניין עם גורמי התכנון.

אלעד גונן: מבני ציבור, גם יכולים לבחון את ההיתכנות, אמירה ראשונית אם אפשר או לא.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1, P.O.B 775, jerusalem 91007, israel, Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

החלטה:

מונחות בפנינו בקשותיהן של העמותות "וזאת הברכה - ארץ הקודש", "בית הרבי", "בית כנסת הרמב"ם קריית יובל ירושלים" ו"אהל תמר יצחק" לקבלת הקצאה במקרקעין ברחוב הצדיק משטפנשט, רמת שלמה, לצורך הקמת והפעלת בתי כנסת. נציין כי עמותת בית כנסת הרמב"ם קריית יובל ירושלים הסירה את בקשתה והיא מתמודדת במגרש אחר.

הוגשו התנגדויות לבקשות. לאחר שעיינו בהתנגדויות, שמענו את טענות הצדדים ובחנו את חוות הדעת המקצועיות, לא מצאנו כי יש בטענות שהועלו כדי להצדיק דחיית הבקשות.

אשר לטענה כי העמותות אינן מייצגות קהילות הפועלות במרחב הסמוך למגרש, הרי שסוגיית שיוכה הגיאוגרפי של כל קהילה נבחנה על ידי האגף למבני דת במסגרת בחינת הצורך הציבורי, אשר קבע כי קיים צורך ציבורי בהקמת בתי כנסת במתחם וכי ניתן להקים במגרש יותר מבית כנסת אחד.

אשר לטענה כי יש ליעד את המגרש לטובת גני ילדים בלבד, הרי שמחוות הדעת המקצועיות עולה כי התב"ע החלה במגרש קובעת אפשרות שילוב של בתי כנסת וגני ילדים וכי התכנון המבוקש מבוסס על בינוי משולב של מספר פונקציות ציבוריות באותו מגרש, באופן המאפשר מיקסום המיגרש ומענה למכלול למס' צרכי הציבור.

לא מצאנו ממש גם בטענה שלפיה הקצאת השטחים לבתי כנסת תפגע בצרכים ציבוריים אחרים, גני ילדים, שכן הגורמים המקצועיים הבהירו כי היקף השטחים שיוקצו, אם יוקצו, ייקבע במסגרת הליך התכנון ובהתאם למיקסום ניצול המגרש כאמור, תוך שמירת שטחים מתאימים עבור גני ילדים.

כאמור לאחר המלצות הגורמים המקצועיים אנו רואים לנכון לאפשר הקצאה ל- 3 בתי הכנסת המבוקשים בתכנון משולב עם גני. לפיכך, אנו דוחים את ההתנגדויות, ומנחים את הגורמים המקצועיים לבחון ולגבש תכנון כולל למגרש, שיבטיח מיצוי מיטבי של השטח הציבורי ומתן מענה לצורכי החינוך והדת כאחד. החלוקה והתכנון יאושרו ע"י מהנדס העיר, מבני דת, ומנח"ח.

על כן, הועדה נענית עקרונית לבקשותיהן של העמותות "וזאת הברכה - ארץ הקודש", "בית הרבי" ו"אהל תמר יצחק", לצורך הקמת והפעלת בתי כנסיות מעל מתחם גני ילדים.

אנו מנחים את אגף מבני דת במינהל תכנון לבצע בדיקה תכנונית לניצול מקסימלי של המגרש במטרה לאפשר הן כיתות גני' והן 3 בתי כנסת כאמור, תוצאות הבדיקה התכנונית יוצגו בפני ועדת הקצאות מקצועית אשר תקבל את ההחלטה הסופית לגבי המיקום וגודל ההקצאות שיינתנו במגרש.

אגף נכסי העירייה
دائرة أملاك البلدية

כרך ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

7. הרב שך 28, רמת שלמה

מספר נכס	9206
שכונה	רמת שלמה
כתובת הנכס	הרב שך 28, רמת שלמה
מהות הבקשה	בית כנסת ו/או בית ספר

הבקשות שהוגשו:

מס. תיק	שעת דיון	שם עמותה	מספר עמותה
9206.01		עמותת שיח סוד	580014322
9206.02		שיח נקי (ע"ר)	580653574

התנגדויות

1. הוגשה התנגדות ע"י עו"ד מאיר אברהם המייצג את תושבי שכונת קריית הרב שך ועמותת שיח נקי:

התושבים מבקשים כי השטח ישמש עבור צרכי השכונה שכן לטענתם מדובר בשכונה חדשה וחסרים בה מוסדות ציבור רבים כגון גני ילדים מעונות יום ועוד מוסדות נוספים. המגרש הנ"ל נמצא בלב השכונה ולשכונה צרכים רבים שלא מסופקים לה. המנהל הקהילתי הקימו לעמותת שיח נקי אוהל ברשות שימוש למען התושבים.

2. הוגשה התנגדות על ידי מר צבי ארנטרוי וגב' שני ארנטרוי:

הם מבקשים להתנגד לבקשה של שיח סוד ע"ר 580014322 לקבלת הקצאה, הם מציינים כי השטח הינו שטח מרכזי בשכונה ואין עדין שירותים מינימליים לתושבי האזור כגון בית כנסת ומקווה טהרה. הם מבקשים לא להקצות את השטח למוסד על אזורי שיכול לחפש שטחים אחרים בעיר. אנו דורשים כי השטח יוקצה לטובת שירותי תושבי האזור בלבד לטובת בית כנסת ומקווה טהרה הן לגברים והן לנשים.

נתוני מיקום

גוש	חלקה	בשלמות
30616	177	כן
30566	74	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד ושימוש	זכויות בניה	שטח המגרש
233296	תחילת תוקף	25/07/2015	A2	מבנים ומוסדות לחינוך שימוש: בית ספר יסודי ומעונות	7,198 מ"ר	3,599 מ"ר

אגף נכסי העירייה
 دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714
 ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714
 safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714
 www.jerusalem.muni.il

		בסמכות ועדה מקומית לאשר שילוב שימוש בית כנסת במגרש				
--	--	--	--	--	--	--

תיאור בקשה

מבוקש להקצות את מגרש A2 מתוכנית 233296. ייעוד המקרקעין הינו מבנים ומוסדות לחינוך והשימוש הינו בית ספר יסודי ומעונות יום. בהתאם להוראות התב"ע בסמכות ועדה מקומית לאשר שילוב שימוש בית כנסת במגרש. מנח"ח מקדם במתחם בינוי עירוני תאום תכנון עם מנהל חינוך, אגף מבני דת ומנהל תכנון. על צידו הדרומי של המגרש מצוי מבנה זמני של המנהל הקהילתי המשמש בין היתר כבית תפילה לחברי עמותת שיח נקי. למבנה חוזה רשות שימוש בתוקף מיום 30/6/24 ועד ליום 22/5/25.

חוות דעת מקצועיות

שם גורם	תאריך	חוות הדעת
אגף מבני ציבור	30/03/2025	מדובר במגרש הגובל עם ביי"ס שיח סוד הקיים במגרש 1 תב"ע 233296, בכוונתנו להרחיב את ביי"ס שיח סוד (מנ"מ) בשטחים להם הוא זקוק ע"מ לקיים את הפרוגרמה הדרושה, כך שהבריכה הטיפולית הקיימת תשרת את שני אגפיו של חני"מ שיח סוד. ובנוסף לני"ל סוכם לכלול במגרש ת"ת נוסף המונה 22 כיתות לימוד, סה"כ בינוי חדש מוצע כ 6,000 מ"ר. במצב זה נראה כי יהיה קשה לכלול גם בית כנסת לחילופין, ראי את מגרש 216 ממול, נראה כי ההקצאה שניתנה למוסד "חיי משה" משנת 2016, אינה מתממשת שנים רבות.
מנהל חינוך חרדי	23/02/2025	התבע והפרוגרמה השכונתית מייעדות את השטח לכיתות לגיל הרך. ע"פ תכנית העבודה של מנח"ח וע"פ נתוני השטח וגודל החצרות, במקום יהיו גני חינוך מיוחד. אני ממליצה בחום על קדום ההקצאה הנ"ל עבור שיח סוד לבנוי גנים/מעונות ח. מיוחד. ברמת שלמה. A 1/2 בדקתי את נושא הבנוי של מגרש מנח"ח מקדם במתחם בני עירוני, תוספת אגף, עבור שיח סוד. יתרת המגרש כרגע ללא תכנון. אין מניעה לשילוב בית כנסת במתחם. על העמותה לקדם תכנון, בהתאם לתכנון מנח"ח.
אגף נכסי העיריה	12/03/2025	גוש 30566 חלקה 74 - העירייה בעלת הזכויות בחלקה בשלמות. גוש 30161 חלקה 177 - העירייה הינה בעלת הזכויות בשלמות. עמותת שיח נקי - מבוקש בית כנסת בסדר גודל לא פרופורציונלי למס' המתפללים. לא הוצג ניהול תקין לשנת 2026.
לשכה משפטית תביעה עירונית	13/07/2026	חוות דעת תוצג במעמד הוועדה.
פיקוח על הבנייה	14/12/2025	במגרש מצוי מבנה ארעי, הוצא צו הפסקת עבודה.

אגף נכסי העירייה دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714
 ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714
 safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714
 www.jerusalem.muni.il

מגרש a2 בתב"ע 233296 הוא בחלקה 74 בגוש 30566 (בעבר חלק ממגרש 214 בתב"ע 11085). תב"ע 233296 קבעה את המגרש לבית ספר יסודי ומעונות. ע"פ סעיף 4.1.1 לתקנון "בסמכות הועדה המקומית בעת מתן היתר בנייה, לשנות את השימושים בשטחים לבניני ציבור בהתאם לצרכים העירוניים מעת לעת". בשל מצוקת בתי הכנסת בתוספת יח"ד של שכונת רמת שלמה (תוספת מאות יח"ד בתב"ע 11085, מול הפרשות נמוכות לבתי כנסת), מבוקש להקצות חלק מהמגרש לבית כנסת בתיאום עם אגף החינוך. זכויות הבנייה במגרש הם 5,537 מ"ר עיקרי + 1,661 מ"ר שרות, במגרש שגודלו 3,599 מ"ר. למגרש הוגשה בקשה אחת בלבד לבי"כ ע"י עמותת "שיח נקי", העמותה הציגה מעל 50 חתימות בתי אב כולם מרחוב הרב שך הצמוד. האזור שבשלביו אכלוס מתקדמים מאופיין כבר כיום במצוקה של פתרונות קבע לבתי כנסת וע"כ המלצתנו חיובית. גודל (ומיקום במגרש) בית הכנסת יקבע בתיאום ואישור אגף מבני דת (ולאו דווקא בהתאם לפרוגרמה שהוגשה ע"י העמותה) ובתיאום עם תכניות אגף החינוך במגרש.	13/07/2026	האגף למבני דת
אבקש להבהיר את עמדתנו לגבי הבקשה לבית כנסת של "שיח נקי". מגרש 2A בשטח 3.5 דונם הוא המגרש האחרון הפנוי באזור אשר יכול לשמש לבי"כ. הפרוגרמה לבית הכנסת המבוקש היא של מעל 3,000 מ"ר בנוי ונדרש עבורה שטח של מעל דונם. היקף הבנייה הנ"ל לא יאפשר לתכנן בית ספר ראוי בשטח שישאר. לפיכך אבהיר - אנו לא מתנגדים עקרונית לכך שיוקצה שטח עבור בית הכנסת, אולם יש להקצות עבורו שטח של כחצי דונם בפינה הדרומית של המגרש, במקום בו קיים כיום המני"ד.	13/07/2026	המחלקה למדיניות התכנון

תהליך אישור הבקשה

תיאור שלב	תאריך ביצוע
פרסום ראשון	04/04/2025
תום מועד להגשת בקשות נוספות	13/06/2025
פרסום שני	11/07/2025
נוסח פרסום	מנח"ח מקדם במתחם בינוי עירוני. בהתאם להוראות התב"ע בסמכות ועדה מקומית לאשר שילוב שימוש ביכ"נ במגרש. תאום תכנון עם מנהל חינוך, אגף מבני דת ומנהל תכנון.

פרטי הבקשה:

מספר תיק	9206.01
שם תאגיד	עמותת שיח סוד
מספר תאגיד	580014322

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il

ירמיהו 31	כתובת תאגיד
פסח קלפהולץ	שם מורשה חתימה
בניה והפעלת מסגרת בית ספר חינוך מיוחד לבנות עם צרכים מיוחדים	מטרת הבקשה

דברי הסבר לבקשה

עמותת שיח סוד מעניקה שירותי חינוך, רווחה ושיקום לכ-1,400 חניכים עם מוגבלות מגיל ינקות עד גיל שיבה, העמותה מפעילה כיום 2 מעונות יום שיקומיים 10 גנ"י 8 ביי"ס יסודי ועל יסודי 3 מרכזי יום 3 מרכזי תעסוקה 50 דירות בקהילה. הפעילות מתמקדת בעיקר בירושלים וגם בבית שמש ובני ברק.

הוצג אישור ניהול תקין לשנת 2025, הוצג בגאיידיסטאר, משרד המשפטים לשנת 2026.
הוצג רישיון הפעלה מטעם משרד החינוך בתוקף עד סוף שנת תשפ"ט 31/08/2029 וממנו עולים

הפרטים הבאים: סמל מוסד: 123612

האישור ניתן לטובת: גן ילדים מוכר – שאיננו רשמי

הרכב תלמידים: גילאי 3-5

מס' תלמידים מאושר: 14

הערכת עלות הבניה ע"י העמותה: נציגי העמותה מבקשים לבנות קלה באמצעות מבנים

ניידים הערכת עלות הבניה **לבניה ארעית** עומדת על 1.4 מ' ש.

הערכת עלות הבניה ע"י מ' הקצאות: כ-7 מיליון ש לבניית מבנה קבע בשטח של כ-600 מ"ר.

פרוגרמה מבוקשת: מבוקש להקים 10 כיתות בתי ספר **ממבנים ניידים**, בשטח כולל של כ-600 מ"ר.

הוכחת יכולת:

העמותה לא הציגה הוכחת יכולת מספקת.

העמותה הציגה אישור רו"ח המצהיר על מקורות מימון עבור הפרויקט בסך של 1.9 מיליון ש בלבד. לא הוצגו אסמכתאות.

העמותה הציגה יתרת ח-ן בנק מיום 01/12/2021 על סך של כ-1.5 מ' ש. והלוואות על סך 4.8 מ' ש.

תפעול המקרקעין לאחר השלמת הבניה: עלות הצטיידות למבנה במשך 5 שנים, צפויה להסתכם בסך של כ-300 אש"ח.

העמותה צופה כי ביטוח לאומי וקרן שלם ישתתפו במימון ההצטיידות בשיעור של כ-80% ואילו היתרה תממן העמותה ממקורות עצמאיים.

אחזקת המבנה צפויה להסתכם בסך של כ-70 אש"ח בשנה והעמותה מתחייבת לממן אותה ממקורות עצמאיים.

אגף נכסי העירייה

דائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

02-6296714 fax – 02-6297857 Tel, Jerusalem 91007, Israel, P.O.B 775, safra square 1

www.jerusalem.muni.il

פרטי הבקשה:

9206.02	מספר תיק
שיח נקי (ע"ר)	שם תאגיד
580653574	מספר תאגיד
הרב שך, 14, ירושלים, 9752706	כתובת תאגיד
ברנשטיין בצלאל ישעי	שם מורשה חתימה
בית כנסת	מטרת הבקשה

דברי הסבר לבקשה

העמותה מבקשת להקים ולהפעיל בית כנסת לטובת תושבי השכונה. לטענתם כיום העמותה מספקת שירותים קהילתיים לכ-200 משפחות. עם השלמת אכלוס הרחוב והאזור, צפוי כי העמותה מצפה לספק שירותים לכ-400 משפחות.

הוצג אישור ניהול תקין לשנים 2025-2026

הערכת עלות הבניה ע"י העמותה: כ-32 מיליון ₪

הערכת עלות הבניה ע"י אגף הנכסים: כ-37 מיליון ₪

פרוגרמה מבוקשת:

קומת קרקע – מקווה 400 מ"ר + אולם תפילה מרכזי 750 מ"ר + שטחי שירות 100 מ"ר
סה"כ 1,250 מ"ר.

קומה א' – עזרת נשים 550 מ"ר + אולם קידושים 200 מ"ר + 1 שטיבל 150 מ"ר + שטחי שירות
150 מ"ר סה"כ 1,050 מ"ר.

קומה ב' – 4 שטיבלך 600 מ"ר + 300 מ"ר שטחי שירות סה"כ 900 מ"ר.

סה"כ מבוקש 3,200 מ"ר בנוי

הוכחת יכולת:

העמותה הציגה הצהרת כוונות להתרמה של כספים מהקהילה לטובת הבניה והפעלת בית הכנסת ללא אסמכתאות פורמליות.

העמותה צירפה זיכרון דברים והצהרות בדבר תרומות ממספר תורמים ע"ס כולל של כ-20 מ' ₪.

העמותה הציגה יתרת ח-ן בנק מיום 21/11/2024 על סך של כ-88,612 ₪.

תפעול המקרקעין לאחר השלמת הבניה: הוצהר על מקורות מימון לתקציב הפעלה מהו"ק מתפללים ומכירת עליות וכיבודים (ללא אסמכתאות).

דיון: 14.07.26

שירן שרוני: הקצאה ברח' הרב שך 28 ברמת שלמה הגישו שתי עמותות.

עמותת שיח סוד הסירה את הבקשה ערב הועדה. ולאור זאת גם המתנגדים הסירו.

המבקשים נמצאים כרגע במנ"ד המצוי בקצה המגרש באופן זמני. התכנון של העירייה לבנות

במגרש בית ספר, לכן מבוקש להקצות רק את המיקום שבו הם משתמשים כיום.

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

02-6296714 – fax 02-6297857, Tel 91007, Jerusalem, P.O.B 775, safra square 1

www.jerusalem.muni.il

אריאלה רג'ואן: זה מסתדר מבחינת שטחים?
שירן שרוני: כן מדובר במגרש של 3.6 דונם עם טופוגרפיה מאוד גבוהה.

החלטה

מונחות בפנינו בקשותיהן של עמותות "שיח סוד" ו"שיח נקי" לקבלת הקצאה במקרקעין ברחוב הצדיק משטפנשט, רמת שלמה. במהלך הדיון התקבל עדכון כי עמותת שיח סוד אינה עומדת עוד על בקשתה להקצאה במגרש, ולאור זאת, הוסרו גם ההתנגדויות.

עוד מצאנו כי השימוש המבוקש לצורך בית כנסת עולה בקנה אחד עם עמדת הגורמים המקצועיים ועם אפשרויות המימוש התכנוניות במגרש. כן נתנו משקל לכך שהמיקום המדויק והיקף ההקצאה ייקבעו במסגרת התכנון המפורט ועל פי הנחיות מהנדס העיר והגורמים המקצועיים הרלוונטיים.

לפיכך, אנו ממליצים לאשר לעמותת "שיח נקי" הקצאה במקרקעין לצורך הקמת והפעלת בית כנסת.

מיקום השטח שיוקצה והיקפו הסופי ייקבעו על ידי מהנדס העיר ובתיאום עם אגף מבני דת, מינהל החינוך ויתר הגורמים המקצועיים המוסמכים.

משך רשות השימוש ל- 24 שנים ו- 11 חודשים שתחלנה במועד השלמת הבניה (ככל שתושלם) למפרע למועד החלטת המועצה בענייננו.

תוקף ההקצאה (עד לסיומו נדרשת העמותה להשלים את הבניה, לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים לאכלוס) הינו לשלוש שנים מיום חתימת החוזה ובמידה שהיא לא תמומש בפרק הזמן הזה, היא תבוטל.

מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

חתימה על הסכם בנוסח המקובל בעירייה ואישור שר הפנים.

ההסכם ייחתם לאחר אישור המועצה ובכפוף להוכחת יכולת כלכלית ממשית להנחת דעת הייעוץ המשפטי לעירייה.

אגף נכסי העירייה

דائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד. 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safra square 1 ,P.O.B 775 ,jerusalem 91007 ,israel ,Tel 02-6297857 fax – 02-6296714

www.jerusalem.muni.il